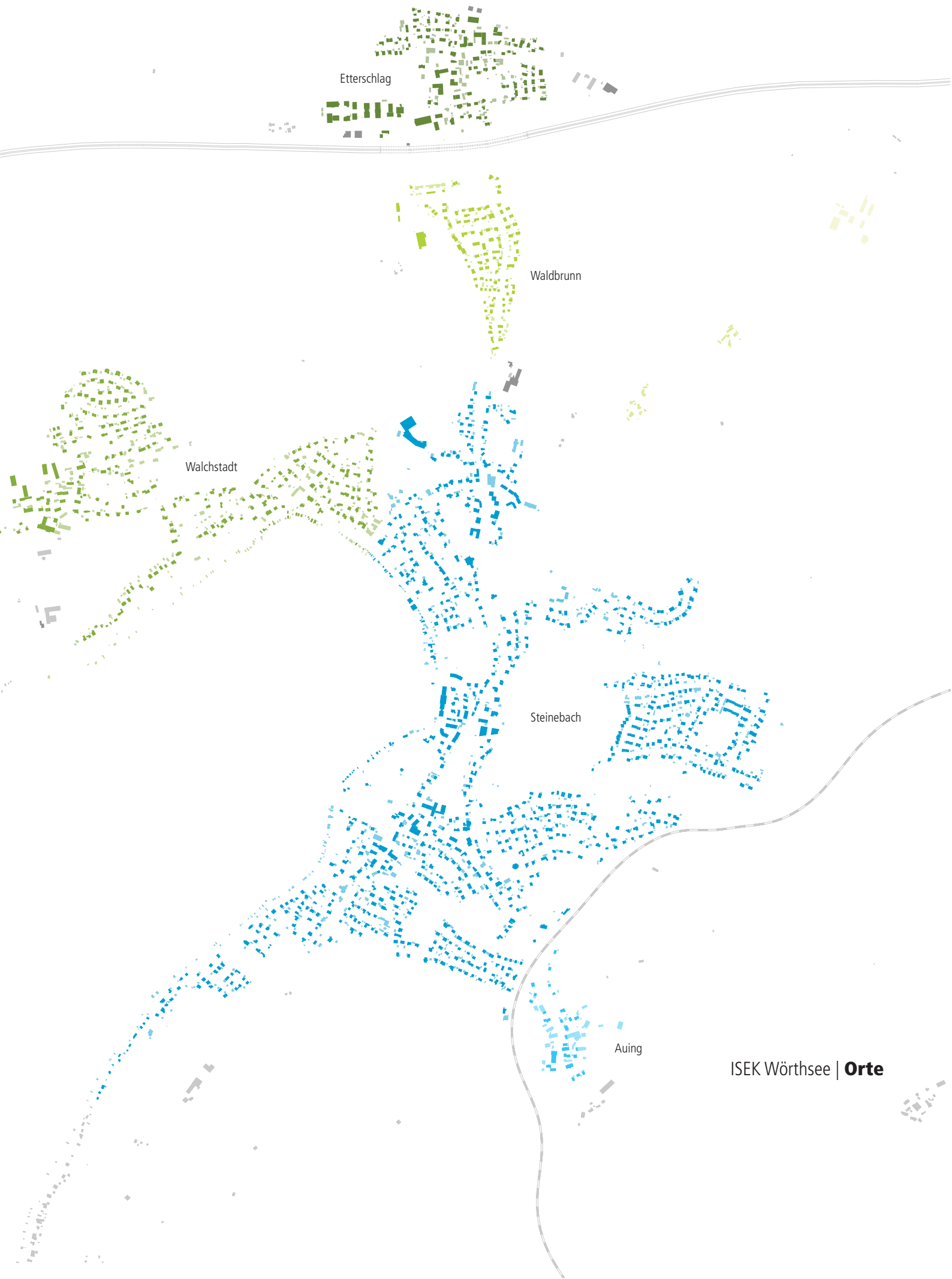




GEMEINDE WÖRTHSEE
INTEGRIERTES
STÄDTEBAULICHES
ENTWICKLUNGSKONZEPT

ISEK

Endfassung Juni 2019



Etterschlag

Waldbrunn

Walchstadt

Steinebach

Auing

ISEK Wörthsee | **Orte**

Gemeinde Wörtsee

Seestraße 20
82237 Wörthsee

Architekturbüro Dirtheuer

Dr.-Ing. Franz Dirtheuer
Dipl.-Ing Kathrin Hess
Jahnstraße 46
80469 München

Ingenieurbüro INGEVOST

Dipl.-Ing. Christian Fahnberg
Dipl.-Wi.-Geogr. Nikola Richter
Richard-Strauß-Straße 32
82152 Planegg

Salm & Stegen Geographen und Stadtplaner

Dr. Rafael Stegen
Putzbrunner Straße 136
81739 München
Dr. Volker Salm
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf

GEFÖRDERT MIT MITTELN DES FREISTAATS BAYERN AUS DEM
BAYERISCHEN STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



8	Warum ein ISEK?
8	Inhalt und Ziel eines ISEK
8	Rechtliche Grundlagen
9	Herausforderungen der Ortsentwicklung in Wörthsee
12	ISEK als Prozess
17	Planungsgrundlagen
20	Bebauungspläne
20	Satzungen (mit Bezug zum ISEK)
20	Vorhandene informelle Planungen
22	Aufnahme und Analyse der Ausgangslage
22	Bevölkerung und Haushalte
26	Grünraum und Landschaft
28	Städtebau – Entwicklung und Struktur
42	Flächenentwicklung und Wohnraumangebot
44	Wirtschaft
46	Soziale Infrastruktur
48	Mobilität
59	SWOT Stärken, Schwächen Chancen und Risiken
59	Stärken (Qualitäten) und Chancen
61	Schwächen (Probleme) und Risiken
74	Konzepte und Leitlinien
74	Städtebauliches Konzept
78	Baulandmodell und Wohnraumkonzept
78	Daseinsvorsorge und soziales Miteinander
88	Mobilität
100	Handlungsfelder und Handlungsräume
110	Umsetzungsverfahren
114	Integrierte Maßnahmentabelle und -pläne
140	Ergebnisse der Beteiligung der TÖB
148	Zusammenfassung und Ausblick



Vorwort

1. Bürgermeisterin Christel Muggenthal

Mitsprache und Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Gestaltung und Entwicklung unseres Ortes ist ein wichtiger Bestandteil unseres Zusammenlebens. Bereits 2002 haben die Ideen und Wünsche der Wörthseer in einem Leitbildprozess viele wichtige Anstöße gegeben.

2014 wurde erneut ein Prozess in Gang gesetzt, der die Entwicklung des Ortes fortschreiben wollte. Auslöser war der drohende Verkauf des Kirchenwirtes und der Plan eines Bauträgers, auf dem Grundstück des alten Rathauses in Steinebach massive Neubebauung in einer Architektur zu verwirklichen, die an dieser Stelle nicht ins Ortsbild passte. In mehreren Workshops machten die Beteiligten eine Bestandsaufnahme und identifizierten Handlungsbedarf in den Ortsteilen. Sie erarbeiteten Vorstellungen und Ideen rund um die künftige Ortsentwicklung, zu den Themen Wohnungsbau, Mobilität, Gewerbe, Tourismus und Landwirtschaft, zu Natur und Umwelt.

Martina Schneider vom Büro Stadt-Raum-Planung hat die Ergebnisse der Workshops in einer Präsentation zusammengefasst. Mit dieser Präsentation und einer Nahversorgungsstudie vom Büro isr - Institut für Stadt- und Regionalmanagement stellte die Gemeinde 2015 einen Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern.

Der Gemeinderat sah und sieht die Gemeinde im Spannungsfeld der Metropolregion München und des ländlichen Raumes, von Moderne und Tradition. Die Suche nach einer Strategie im Umgang mit dem Siedlungsdruck, dem zunehmenden motorisierten Individualverkehr und der Wunsch nach dem Erhalt der alten Ortskerne, der Grünzüge und der landschaftlich wertvollen Umgebung motivierten den Gemeinderat, ein Integriertes



Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) in Auftrag zu geben.

Im Februar 2017 wurde das Büro Salm & Stegen beauftragt, das sich zusammen mit dem Architekturbüro Dirtheuer beworben hatte. Mit Sondersitzungen, Klausurtagungen und Bürgerbeteiligung wie bei „Wörthsee traut sich“ am 26. Januar 2018 haben sich die Beteiligten unter Hinzuziehung des Verkehrsplanungsbüros INGEVOST in die Arbeit gestürzt. Nun liegt das Konzept vor!

Mit diesem Konzept für die Zukunft des Ortes kann auf Entwicklungen reagiert werden, ohne aus der Spur zu kommen. Mit dieser Richtschnur kann sich der Gemeinderat, aber auch die engagierte Bürgerschaft den Themen Wohnungsbau, Entwicklung eines erneut lebendigen Ortszentrums am Kirchenwirt, einer maßvollen Gewerbeentwicklung, den Anforderungen der digitalen Zukunft und der Energiewende stellen.

Auf der Basis der Feinstudie, die im Rahmen des ISEK erstellt wurde, könnte am Teilsrain durch genossenschaftlichen Wohnungsbau, Seniorenwohnen und Nahversorgung sowie durch die Nähe zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Grundschule und ÖPNV sogar ein neues, lebendiges Zentrum für ganz Wörthsee entstehen.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist in der Struktur flexibel, deshalb wird es im Lauf der Jahre immer wieder angepasst und überarbeitet werden. Auf dieser Grundlage werden Gemeinderat und Bürgerschaft unseren Ort stärker machen, gestalten und neuen Ideen Freiraum geben.

1 Warum ein ISEK?

Inhalt und Ziel eines ISEK

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in den vergangenen Jahren zunehmend als belastbare Planungsgrundlage im Rahmen der Stadt- und Gemeindeentwicklung etabliert.

Sie ordnen sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Ortsentwicklung. Zugleich arbeiten die Konzepte aufgrund ihrer interdisziplinären Herangehens- und integrierten Betrachtungsweise wesentliche Zusammenhänge und Abhängigkeiten in der Stadt- und Gemeindeentwicklung heraus. Steht eine Kommune vor umfangreichen städtebaulichen, funktionalen und sozialstrukturellen Erneuerungsaufgaben, können mit Hilfe eines ISEK Lösungsansätze erarbeitet werden.

Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung gilt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept als Fördergrundlage für sämtliche Programme und Fördermittel der Städtebauförderung (BMUB 2016). Beabsichtigt also eine Kommune, Fördermittel für Aufwertungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, ist das Erarbeiten eines ISEK zwingend erforderlich.

In die Erstellung eines ISEK sind die Öffentlichkeit sowie die Bürgerinnen und Bürger in geeigneter Weise einzubinden.

Rechtliche Grundlagen

Ein ISEK kann ein wichtiges und hilfreiches Steuerungsinstrument zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit und eine hilfreiche Entscheidungsgrundlage für die Politik sein.

Eine rechtliche Fundierung erfährt das ISEK als informelle Planungsgrundlage vor allem in

- Ziffer 4.1.1 der Städtebauförderungsrichtlinien
- der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung
- § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (städtebauliches Konzept als informelle Planung)

Die Inhalte und Zielaussagen des ISEK sind als besonderer Abwägungsbelang in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, sofern das ISEK zum Gegenstand einer ausdrücklichen Beschlussfassung des Gemeinderates gemacht wird.

In Verbindung mit den §§ 140 und 145 BauGB können in einem städtebaulichen Rahmenplan (oder einer sonstigen städtebaulichen Planung wie einem ISEK) die städtebaulichen Sanierungsziele einer Kommune dargelegt oder konkretisiert werden.

„Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze und kann insofern keine universell gültigen Patentrezepte bieten. Mit diesem Instrument nehmen Städte und Gemeinden eine aktive und steuernde Rolle ein. Der konkrete Gebietsbezug bietet eine gute Grundlage für die problemorientierte Lösungsentwicklung und fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren. Das ISEK hat sich in der kommunalen Praxis als effektives Instrument der Städtebauförderung bewährt.“ (BMUB 2016, S. 9)

2 Herausforderungen der Ortsentwicklung in Wörthsee

Die Gemeinde Wörthsee sieht sich insbesondere aufgrund ihrer dispersen Siedlungsstruktur, der demographischen Entwicklung und nicht zuletzt ihrer Nähe und guten Anbindung zu der prosperierenden Landeshauptstadt München mit umfangreichen Zukunftsaufgaben konfrontiert. So gerät die Siedlungsentwicklung der Gemeinde zunehmend unter den Wachstumsdruck der Landeshauptstadt. Renditeinteressen privater Projektentwickler, Bauträger und Investoren beeinflussen mit wachsender Tendenz eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde insgesamt sowie der Ortsteile im Speziellen.

Die disperse und heterogene Siedlungsstruktur der Gemeinde, bestehend aus den ursprünglichen und ländlich geprägten Dorfkernen, die nach wie vor in ihrer eigenen Identität verwurzelt sind, erschwert eine gesamtörtliche und aufeinander abgestimmte Planung. Genau hierin besteht die Herausforderung der zukünftigen Ortsentwicklung der Gemeinde Wörthsee: eine thematisch und räumlich aufeinander abgestimmte und unter dem Wachstumsdruck der Landeshauptstadt stehende Gemeindeentwicklung in Einklang zu bringen mit dem Erhalt der dörflichen Identität der einzelnen Ortsteile.

Die Gemeinde Wörthsee erhofft sich bei der Lösung zahlreicher Zukunftsaufgaben u.a. eine Unterstützung

durch die Städtebauförderung. Zu den Herausforderungen zählen im Einzelnen:

- Erhalt der dörflichen Identitäten der jeweiligen Ortsteile
- behutsamer Umgang mit dem baukulturellen und naturräumlichen Erbe
- Umgang mit der zunehmenden Belastung sowohl durch den ruhenden als auch durch den fließenden Verkehr
- Sicherung der (Nah-) Versorgung
- Erhalt bezahlbaren Wohnraums sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment
- Schaffen eines generationengerechten Wohnraum- und Versorgungsangebotes
- Verbesserung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen und Verkehrsträger
- Ausbau von Wörthsee als Arbeitsstandort, geordnete gewerbliche Entwicklung
- schonender und flächensparender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung bereits bestehender und erschlossener Innenentwicklungspotenziale

Das ISEK trägt die wesentlichen städtebaulichen, funktionalen und sozioökonomischen Herausforderungen zusammen und entwickelt Lösungsansätze für eine Vielzahl der Aufgabenfelder.

Aus der intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabe resultiert die Erkenntnis, dass in der Gemeinde Wörthsee kein einzelner zentraler Standortbereich herausgegriffen werden sollte, der priorisiert zu entwickeln ist. Der künftige Aufwertungsprozess muss dem Nebeneinander der vier Altorte und mehrerer Zentren bzw. Kernbereiche Rechnung tragen. Dies spiegelt sich auch in der Abgrenzung der möglichen Förderkulissen und den Maßnahmenplänen des ISEK wider.

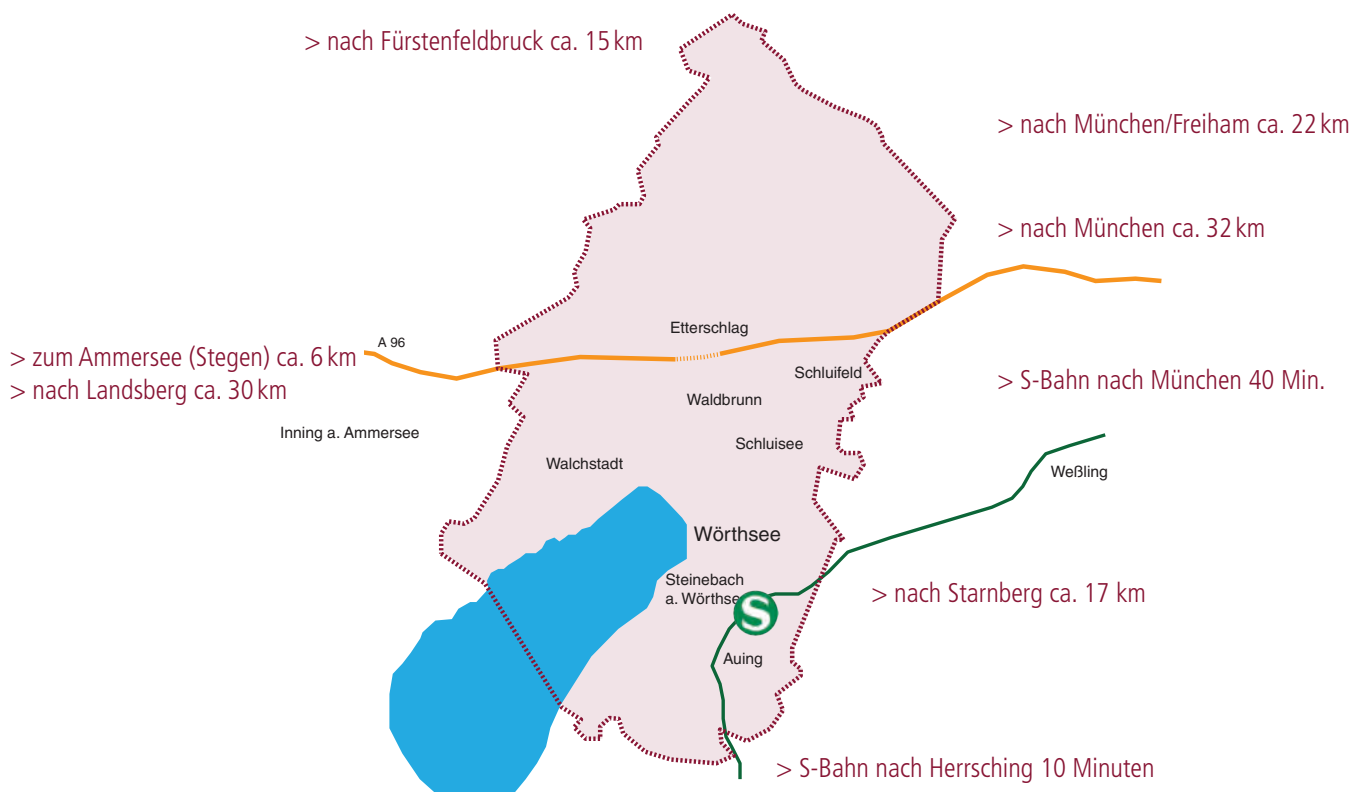
Wörthsee im regionalen Gefüge

Geografische Lage | Die Gemeinde Wörthsee liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Starnberg. Nachbargemeinden im Landkreis sind die ebenfalls am Wörthsee gelegenen Gemeinden Inning und Seefeld sowie im Osten Weßling und Gilching. Im Norden schließen die im Landkreis Fürstentumbruck befindlichen und zur Verwaltungsgemeinschaft Grafrath gehörenden Gemeinden Schöngesing und Grafrath an.

Anbindung und Erreichbarkeit | Eine wichtige Verbindung sowohl in die Landeshauptstadt, als auch in Richtung Westen zum Ammersee nach Landsberg a. Lech und weiter Richtung Schwaben bis zum Bodensee, stellt die Autobahn A 96 München-Lindau dar. Über

die „Alte Hauptstraße“ ist die Autobahn auch von Walchstadt aus in ca. 8-10 Minuten zu erreichen. Die Autobahn durchschneidet das Gemeindegebiet und hat trotz Untertunnelung im Bereich des Ortsteils Etterschlag immer noch eine trennende Wirkung.

Die S-Bahn Haltestelle zwischen Steinebach und Auing ist eine wichtige Nahverkehrsverbindung Richtung München (40 Minuten bis München Hauptbahnhof/20 bzw. 40 Minuten Takt), die von Pendlern genutzt wird. Nach Süden fährt die S-Bahn von hier aus weiter Richtung Herrsching (10 Minuten). Die vom See ca. 12 Gehminuten (1 km) entfernte Lage des S-Bahnhalts ist derzeit für Tagestouristen nicht attraktiv genug und

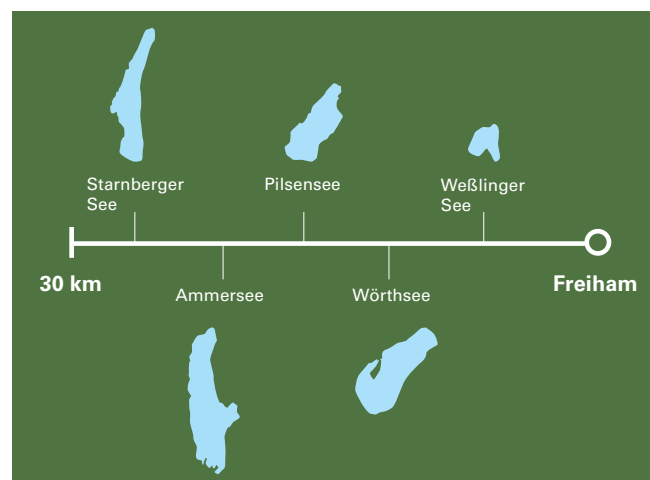


wird nicht so stark nachgefragt. Die meisten Tagestouristen kommen mit dem Auto aus Richtung München.

Attraktivität | Insbesondere für den Verdichtungsraum München stellt der Wörthsee ein schnell erreichbares Tagesausflugsziel dar. In den letzten Jahren ist der Wörthsee vom früheren Geheimtipp zu einer Haupt-

attraktion avanciert. Es ist zu erwarten, dass durch den neuen Stadtteil Freiham, der Wohnungen für bis zu 25.000 Menschen bereitstellen wird (*Quelle Süddeutsche Zeitung 22. März 2017*) noch weitere Tagestouristen hinzukommen (Fahrzeit mit dem Auto ca. 20 Minuten). Eine Attraktion, mit der im Freiham Magazin der LH München sogar explizit geworben wird:

München ist dem attraktiven Fünfseenland nur an wenigen Stellen so nahe wie in Freiham.



Quelle Magazin Freiham, LH München

Herausforderungen

- » Verknüpfung der durch die Autobahn getrennten Ortsbereiche
- » Erhöhung der Attraktivität bestehender Nahverkehrsangebote
- » Spagat zwischen Attraktion und Überlastung – Tourismus als Wirtschaftsfaktor fördern und gleichzeitig Belastung durch Tagestourismus steuern

3 ISEK als Prozess

Parallele Qualifizierung konkreter Projekte der Gemeindeentwicklung

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept entsteht nur in seltenen Fällen in einem klaren linearen Prozess.

Im Normalfall existieren im Rahmen der Ortsentwicklung auch bereits vor Erstellung des ISEK zahlreiche „Baustellen“. Der ISEK Prozess muss diese Baustellen aufgreifen und in den Gesamtzusammenhang der Ortsentwicklung stellen. Aufgabe des ISEK ist es dann, einen Handlungsrahmen aufzuspannen, der über die Einzelfallbetrachtung und den Einzelstandort hinaus räumliche und inhaltliche Zusammenhänge verdeutlicht. So kann es im Verlaufe des Erarbeitungsprozesses durchaus sein, dass neue Herausforderungen auftreten oder bereits abschließend bewertet geglaubte Vorhaben erneut diskutiert werden müssen. Dieses Vor und Zurück ist Teil der notwendigen Abwägung zahlreicher Einzelmaßnahmen in ihren Auswirkungen auf die gesamtörtliche Entwicklung.

Parallel zur Erstellung des ISEK mussten folgende akuten Planungen begleitet und qualifiziert werden:

- Der Erwerb des ehemaligen Kirchenwirts im Ortsteil Steinebach durch die Gemeinde Wörthsee und die Planungsabsicht, dieses Areal in kommunaler Trägerschaft mit Unterstützung aus dem kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) zu entwickeln. Hier mussten Planungsziele konkretisiert werden und ein Projektmanagement wurde installiert.

- Die Bestrebungen der katholischen Kirchenstiftung Zum Hl. Abendmahl umfangreiche Flächen in Erbaupacht an einen Investor zu vergeben, der ein Pflegeheim für vollstationäre Pflege errichten wollte. Diese Planungen wurden durch das ISEK Team begleitet und in Richtung einer Ausdifferenzierung der Wohn- und Betreuungsangebote qualifiziert. Ein städtebaulicher Wettbewerb soll zur weiteren Konkretisierung der Planungen durchgeführt werden.
- Im Bereich Am Teilsrain bestehen zum einen Planungen für einen genossenschaftlichen Wohnungsbau und zum anderen zur Ansiedlung eines Vollsortimenters. Im Rahmen einer Feinuntersuchung wurden die Rahmenbedingungen einer städtebaulich geordneten Entwicklung untersucht (siehe unten).
- zahlreiche Bauvorhaben der Innenentwicklung

Der ISEK Prozess hat diese Vorhaben aufgegriffen und in die gesamtörtlichen Planungen einbezogen.

Exkurs Feinuntersuchung „Am Teilsrain“ | Im Laufe der ersten Untersuchungen zum ISEK hat sich das Gebiet „Am Teilsrain“ als wichtiger Entwicklungsbereich mit konkretem Handlungsbedarf herauskristallisiert.

Dem Gebiet kommt durch seine zentrale Lage und als einzige größere Entwicklungsfläche innerhalb der Gemeinde eine wichtige Bedeutung zu. Für eine

nachhaltige und sinnvolle Weiterentwicklung waren hier detailliertere Untersuchungen erforderlich, als diese im Rahmen eines ISEK möglich sind. Innerhalb des in einer vorgezogenen Feinuntersuchung betrachteten Gebiets bestehen schon seit längerem diverse Interessen an einer baulichen Entwicklung:

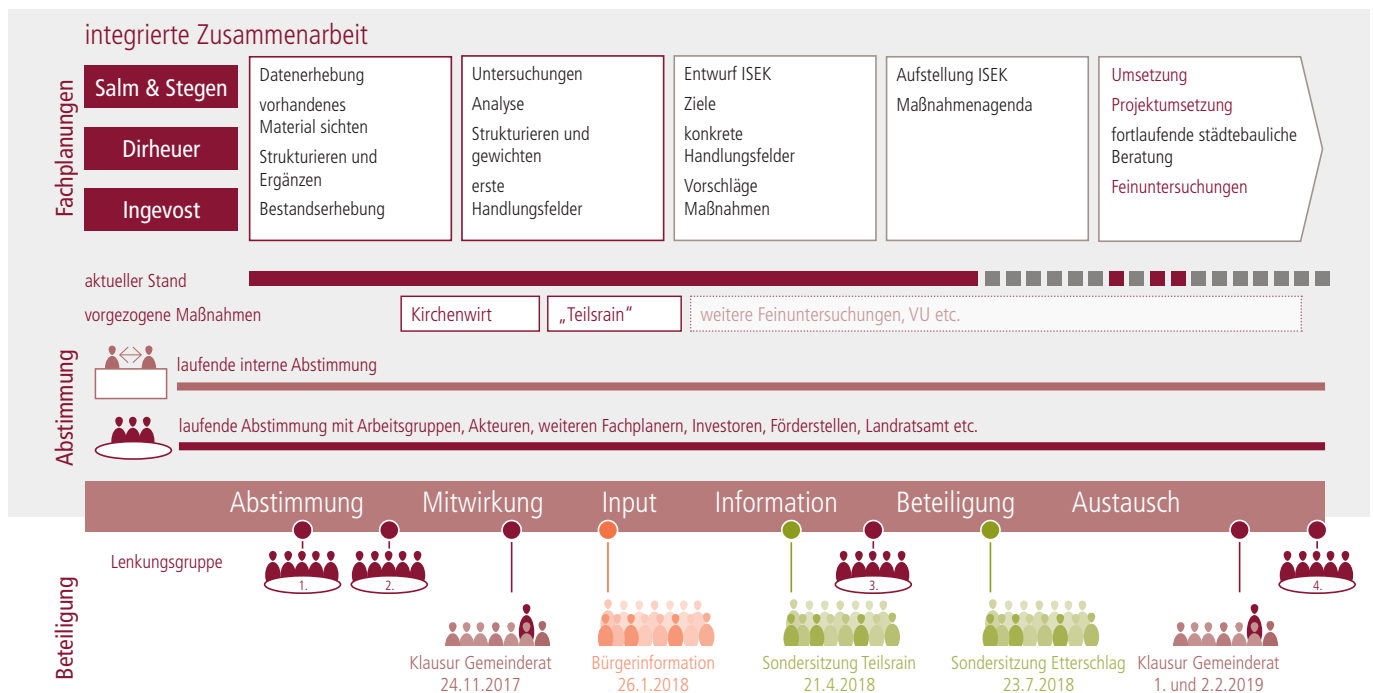
- Ansiedlung eines größeren Nahversorgers mit ca. 1200 m² Verkaufsfläche auf einer zentralen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche
- ein genossenschaftliches Wohnprojekt des Vereins „Wohnen am Teilsrain n.e.V.“
- das angesprochene Seniorenzentrum auf dem Areal der Kirchenstiftung
- eine Ersatzbebauung des leerstehenden ehemaligen Tengelman-Supermarktes

Diese Interessen galt es zu koordinieren und an den örtlichen Bedarf anzupassen. Durch eine detailliertere Betrachtung des Gebiets sowie mehrere Gespräche mit den Investoren, Betreibern und ortsansässigen Organisationen konnte ein Konzept entwickelt werden, welches zu einer Aufwertung der Gesamtgemeinde beitragen wird.

Im Zusammenspiel mit den bestehenden und ergänzenden Nutzungen kann im Bereich des Feinuntersuchungsgebiets „Am Teilsrain“ ein aktives soziales Zentrum für Wörthsee entstehen. Dabei stellt ein auf den örtlichen Bedarf abgestimmtes gestaffeltes Wohnkonzept attraktiven und geeigneten Wohnraum für alle Generationen bereit. Sensibel integrierte Wohnangebote für aktive und pflegebedürftige Senioren auf dem Areal der Kirchenstiftung ermöglichen der älteren Generation eine flexible und längere Selbstständigkeit mit einer sie unterstützenden Umgebung. Anlaufstellen im Quartier bieten gerade Alleinlebenden die notwendige Sicherheit. Ergänzt wird dies durch eine qualitativ gestaltete, integrierte und barrierefrei erreichbare Nahversorgung. Die an der Etterschlager Straße aufgereihten aktiven Nutzungen können zusammen mit deutlich markierten sicheren Querungen zu einer Verkehrsberuhigung in diesem Bereich beitragen. Das innovative, genossenschaftliche Wohnquartier „Am Teilsrain“ fügt sich in die bestehenden und neuen Nutzungen ein und bietet eine aktive Anlaufstelle für alle Generationen. Dieses Konzept soll nun über Wettbewerbsverfahren und ein Interessensbekundungsverfahren konkretisiert werden.

Herausforderungen

- » Integration bestehender und fortgeschrittener Planungen in ein Gesamtkonzept
- » Lenkung vorhandener Konzepte ohne wesentliche Verzögerung des Ablaufs
- » laufende Aktualisierung und Einbindung Planungswilliger



Beteiligung

Das ISEK als Prozess lebt von der Einbindung der Entscheidungsträger und der Öffentlichkeit. Deshalb ist der Beteiligungsprozess ein wichtiger Bestandteil eines ISEK.

Verwaltungsinterne Jours-fixes | Zur internen Abstimmung zwischen dem Planerteam und der Verwaltung fanden zahlreiche Jours-fixes statt. Die Jours-fixes dienten insbesondere der Vorbereitung der weiteren Vorgehensweise bezüglich der aktuellen

Projekte und Planungen in Bezug auf die Gemeindeentwicklung (u.a. Am Teilsrain, Kirchenwirt).

Einbindung der Politik | Die politischen Entscheidungsträger wurden über regelmäßige Zwischenpräsentationen im Gemeinderat und in den Ausschüssen über Ergebnisse informiert, gemeinsam wurden nächste Bearbeitungsschritte festgelegt. Eine intensive Diskussion der Inhalte fand im Rahmen zweier anderthalbtägiger Klausurtagung mit dem Gemeinderat im November 2017 in der Schule der Dorf- und Land-

entwicklung Thierhaupten sowie im Februar 2019 im Kloster Holzen bei Augsburg statt. Ein wichtiges Gremium im Prozess war zudem die Lenkungsgruppe, die aus ausgewählten Vertretern des Gemeinderates, den Fachplanern und themenbezogen externen Fachleuten bestand. Die Lenkungsgruppe traf sich bislang zu 4 Arbeitstreffen.

Beteiligung der Betroffenen | Aufgrund der Vielzahl der aktuellen Projekte und Planungen wurden bereits in der Anfangsphase des ISEK zahlreiche Gespräche mit Grundeigentümern und Investoren geführt. Zu nennen sind bspw. die vielen Gespräche und Arbeitstreffen mit der Kirchenstiftung, Expansionsleitern von Einzelhandelsunternehmen sowie weiteren privaten Grundstückseigentümern.

Einbindung weiterer Experten | Im Projektverlauf hat sich die Notwendigkeit zur Einbindung weiterer Experten als notwendig erwiesen. Zur Qualifizierung des Vorhabens der Kirchenstiftung wurde die Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (AfA) aus München in beratender Funktion hinzugezogen.

Bürgerbeteiligung | Die Gemeinde Wörthsee hatte bereits im Jahr 2016 mit einem ausführlichen Bürgerbeteiligungsprozess gestartet. In insgesamt sieben Arbeitsgruppen wurden Grundlagen zusammengetragen, Probleme diskutiert und erste Lösungsansätze erarbeitet. Auf diesen Ergebnissen wurde zunächst aufgebaut, bevor im Januar 2018 eine Informations-

veranstaltung zum ISEK organisiert wurde. Zu dieser Informations- und Diskussionsveranstaltung fanden sich rund 150 Bürgerinnen und Bürger ein. In die Veranstaltung wurden zudem die lokalen Initiativen für einen genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie zur Gründung eines Dorfladens einbezogen.

Am 11. Mai 2019 fand anlässlich der Beteiligung der Gemeinde Wörthsee am **Tag der Städtebauförderung** eine weitere Informationsveranstaltung für die Öffentlichkeit statt. Neben dem Entwurf der Endfassung des ISEK wurden insbesondere das genossenschaftliche Projekt „Wohnen am Teilsrain“, die Sanierung des alten Kirchenwirts im Förderprogramm KommWFP und die Planungen für das Seniorenzentrum auf dem Areal der Kirchenstiftung vorgestellt.



Beteiligungsprozess

Impressionen vom Tag der Städtebauförderung am 11. Mai 2019.



Beteiligungsprozess

Oben: Arbeit mit den Gemeinderäten am Modell Teilsrain während der Klausur im November 2017. Unten: Bürgerbeteiligung im Januar 2018.



Gemeinde Wörthsee

Wörthsee traut sich was...

Informationsveranstaltung
zu aktuellen Projekten der Ortsentwicklung

26. Januar 2018
16.30 bis 20.00 Uhr

in der Grundschule Wörthsee
Schulstraße 11



Informationen

Impulse

Diskussion

Beteiligung

QR zum Programm laden
<https://www.gemeinde-woerthsee.ch>

4 Planungsgrundlagen

Regional- und Landesplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner derzeit gültigen Fassung gehört die Gemeinde Wörthsee noch zum Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Im Regionalplan der Region München wird die Gemeinde der Äußeren Verdichtungszone zugeordnet. In dieser Zone sollen als Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum

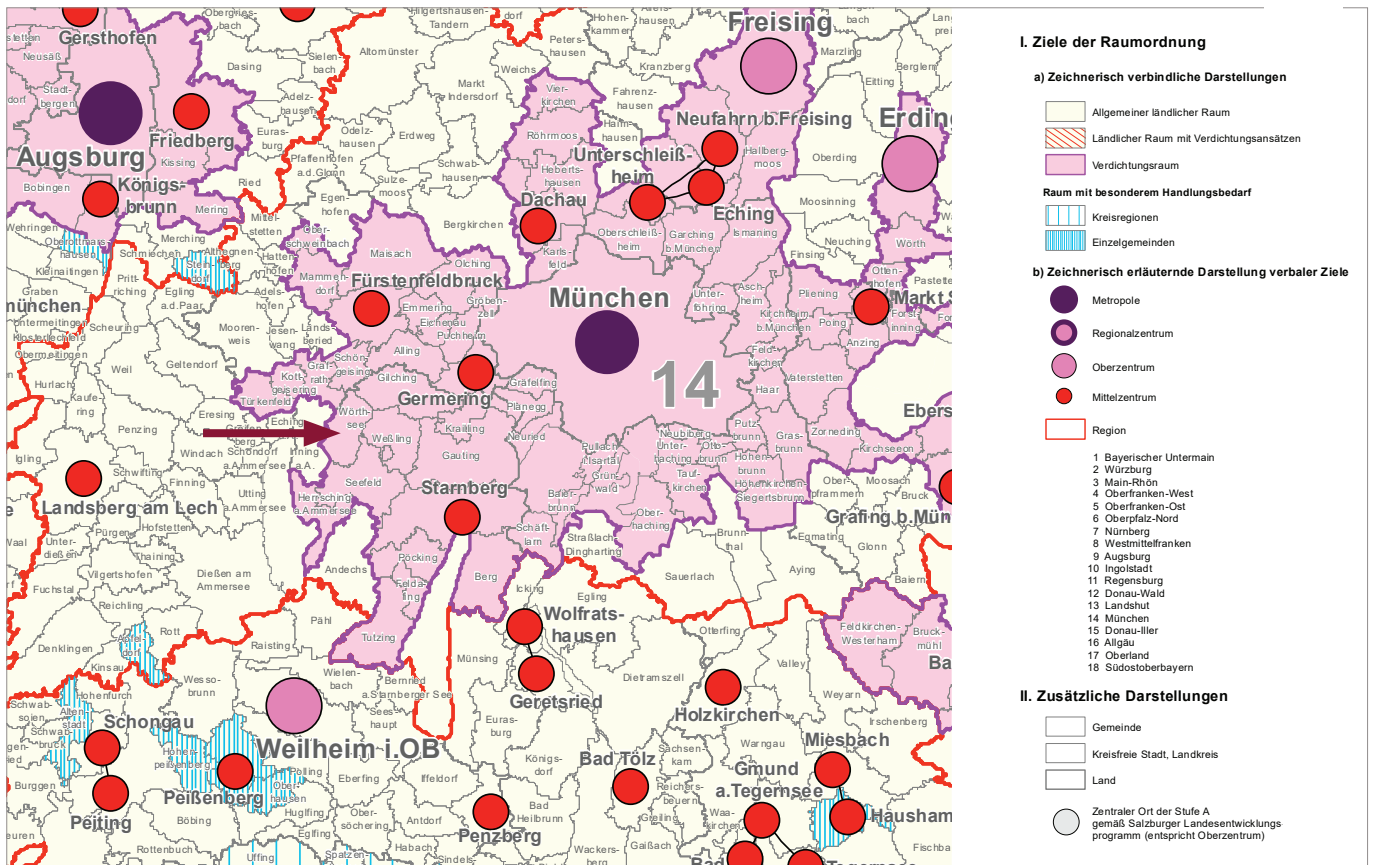
- die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen gestärkt und weiterentwickelt,
- einer Suburbanisierung entgegengewirkt,

- die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln verbessert sowie
- überörtlich bedeutsame Freiräume erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden.

Die Gemeinde besitzt selbst keine zentrale Funktion. Die nächsten zentralen Orte sind die Kleinzentren Inning, Weßling und Seefeld. Nächstes Unterzentrum ist Herrsching und die nächsten Mittelzentren sind Fürstentfeldbruck im Norden (15 km/20 Minuten), Germering im Osten (ca. 17 km/20 Minuten), Starnberg im Südosten (ca. 17 km/25 Minuten) und Landsberg am Lech im Westen (ca. 30 km/26 Minuten) (Entfernung jeweils gemessen bis Rathaus Wörthsee).

Zentrenstruktur im Umfeld der Gemeinde Wörthsee

Landesentwicklungsplan 1. März 2018



Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist deutlich die ländliche Orientierung der Gemeinde Wörthsee zu erkennen. Der größte Flächenanteil entfällt, neben der Seefläche und den Waldgebieten, auf landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Siedlungsbereiche für Wohngebiete sind, bedingt durch landschaftliche Gegebenheiten (Topografie und Bodenbeschaffenheit), auf einen sich zwischen den historischen Ortskernen Walchstadt, Steinebach, Auing und Etterschlag aufspannenden und entlang des Wörthsees und der hügeligen Topografie schmiegenden Bereich beschränkt. Weitere Siedlungsflächen mit reiner Wohnnutzung befinden sich im östlichen Waldgebiet (Kuckucksheim und Waldstraße).

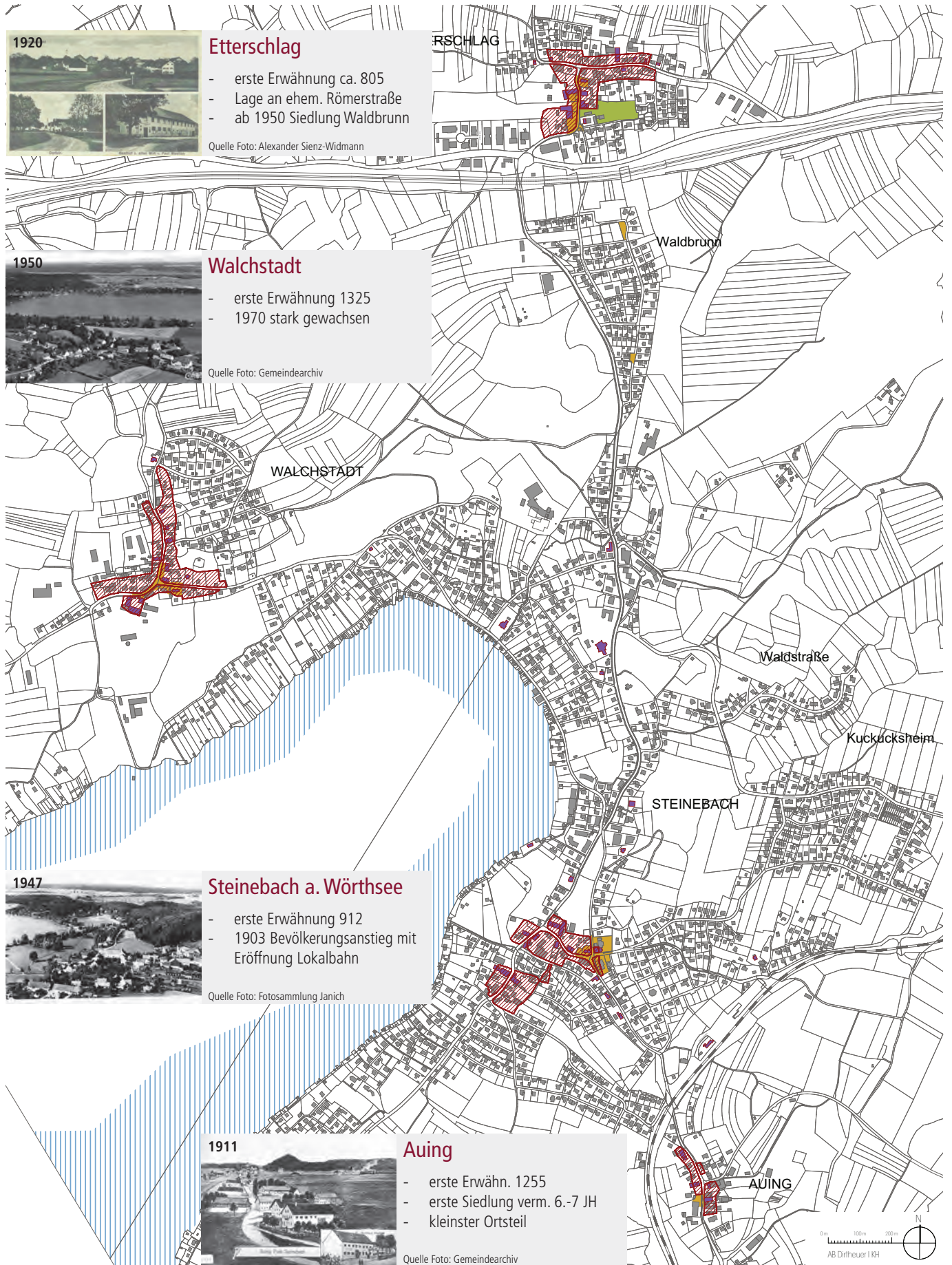
Der größte Teil der Wohngebiete ist als „reines Wohngebiet“ (WR) dargestellt. Die historischen Ortskerne Walchstadt, Steinebach, Auing und Etterschlag sind in den Kernbereichen „Dorfgebiete“ (MD). Als Übergang zu den „reinen Wohngebieten“ ist in Walchstadt ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. in Steinebach ein Mischgebiet (MI) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) vorhanden. Das einzige Gewerbegebiet befindet sich in Etterschlag direkt an der Autobahn A96 München-Lindau. Einen Übergang zwischen Dorfgebiet und Gewerbegebiet gibt es hier nicht.

Im Bereich des Rathauses ist ebenfalls ein Mischgebiet ausgewiesen.

Sondergebiete sind v.a. entlang des Sees zu finden. Hier befinden sich fast nur Wochenendhausgebiete, welche von den kleineren Bereichen mit Gastronomie, Gastgewerbe und Seezugängen unterbrochen werden.

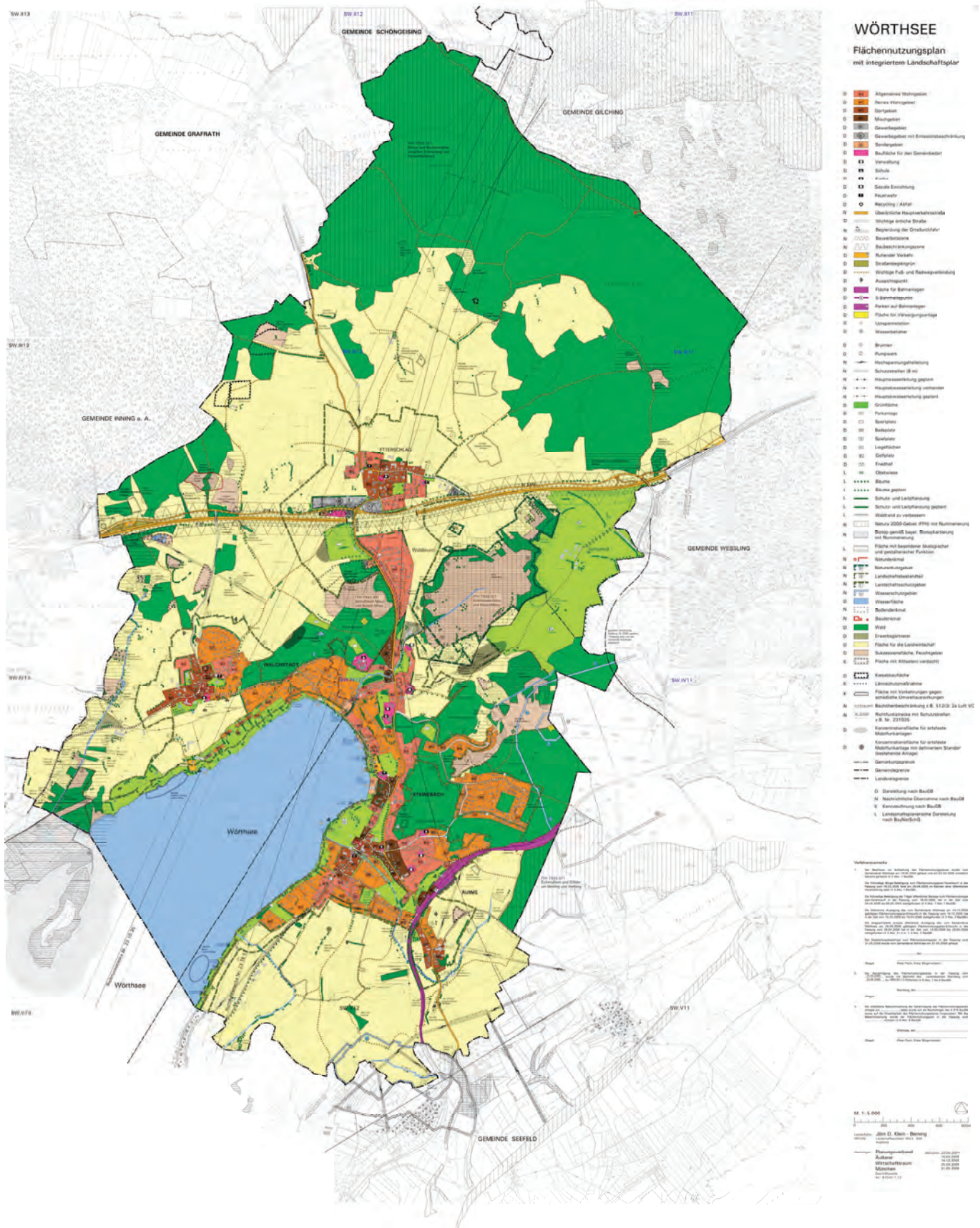
Flächen für den Gemeinbedarf sind neben den etwas verteilteren Flächen im Altort Steinebach, gehäuft im Bereich „Am Teilsrain“ (inkl. 5. FNP Änderung – Kita) anzutreffen. Hier liegt auch etwas weiter im Westen die Fläche der Grundschule (4. FNP Änderung).

Historische Kernbereiche in Wörthsee



Flächennutzungsplan der Gemeinde Wörthsee

Stand 31. Mai 2006 ohne Änderungen



Bebauungspläne

Zur Steuerung der baulichen Entwicklung wurden für das Gemeindegebiet zahlreiche Bebauungspläne aufgestellt (siehe Karte Übersicht Bebauungspläne).

Viele Bebauungspläne stammen noch aus den 1970er und 1980er Jahren und sollten hinsichtlich der Festsetzungen sukzessive auf ihre Aktualität überprüft werden.

Probleme ergeben sich in den letzten Jahren zunehmend durch eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche. Für große Teile dieser Altsiedlungsbereiche wurden keine Bebauungspläne aufgestellt, die Zulässigkeit von Bauvorhaben bemisst sich deshalb meist gemäß §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) oder nach §35 BauGB (Außenbereich). Nicht selten kollidieren dort die Zielvorstellungen der Gemeinde mit den Interessen der privaten Vorhabenträger. Strittig ist immer wieder die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben und insbesondere das zulässige Maß einer baulichen Nutzung.

Wesentliche, das ISEK betreffende Bebauungspläne sind

- Bebauungsplan Nr. 61 Areal Kirchenwirt, Steinebach (Veränderungssperre)
- Hauptstraße, Steinebach (in Kraft getreten)
- Areal der Kirchenstiftung (Veränderungssperre)
- Alter Wirt Etterschlag (Veränderungssperre)
- Bebauungsplan Nr. 67 Kuckuckstraße-Wohnen (in Aufstellung)

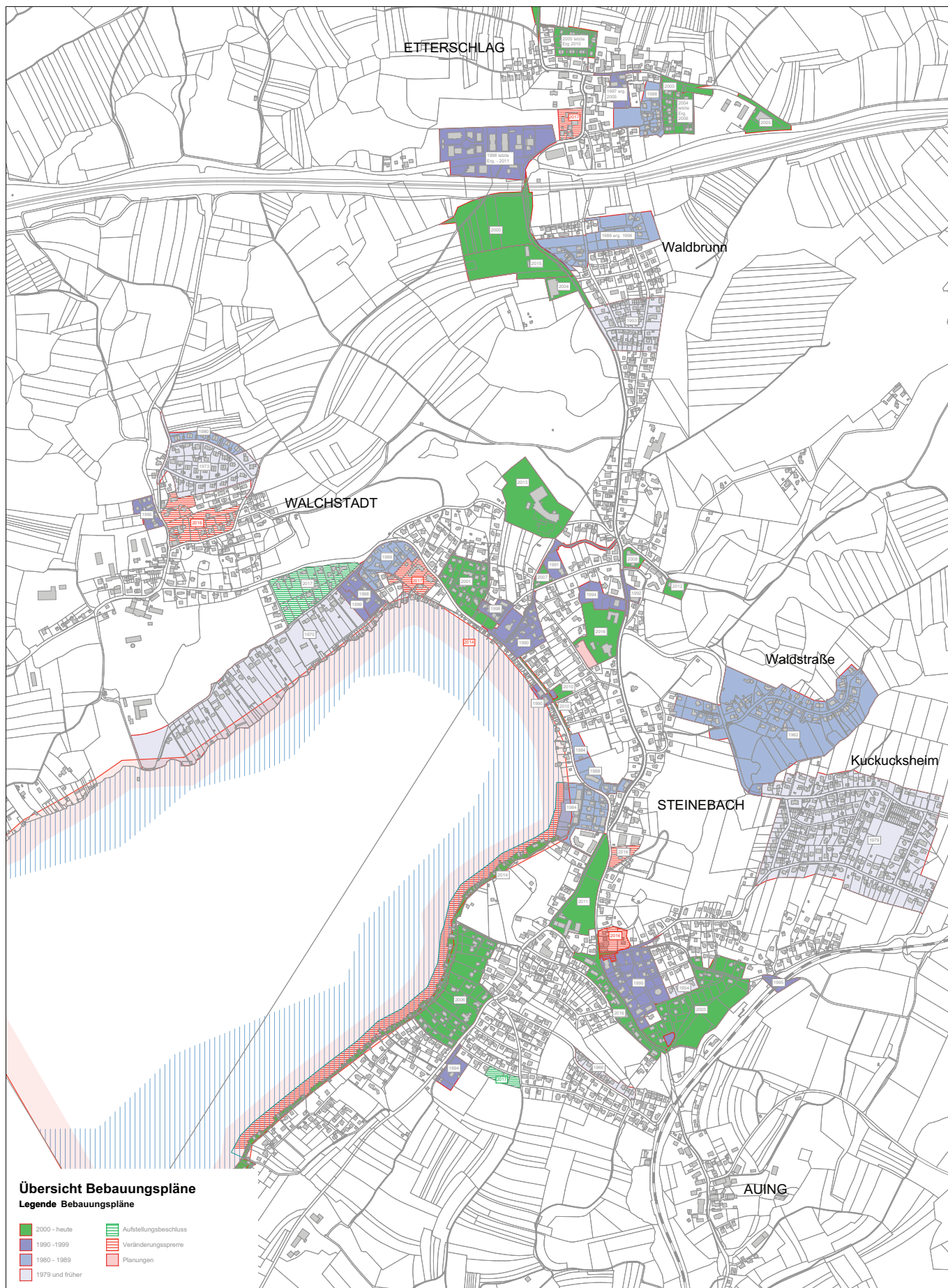
Satzungen (mit Bezug zum ISEK)

Stellplatzsatzung | Die Stellplatzsatzung trat am 1. Januar 2008 in Kraft. Diese bezieht sich auf die Herstellung von Stellplätzen in Verbindung mit Wohnbauvorhaben. Bis 50 qm Wohnfläche müssen je Wohneinheit 1 Stellplatz, bis 120 qm Wohnfläche 1,5 und ab 120 qm Wohnfläche 2 Stellplätze nachgewiesen werden. Für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude sind mindestens 10 Prozent der Stellplätze als Besucherstellplätze nachzuweisen.

Ortsgestaltungssatzung | Die Ortsgestaltungssatzung datiert aus dem Jahr 1996 und wurde im Jahr 1998 geändert. Gegenstand der Ortsgestaltungssatzung sind lediglich Regelungen zu Einfriedungen und Garagen. Die Ortsgestaltungssatzung wird zur Zeit überarbeitet und soll dann auch Gestaltungsgrundsätze und -vorgaben in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild beinhalten.

Vorhandene informelle Planungen

- Leitbild Wörthsee - Stand 6. November 2003
- Ergebnisse der Arbeitskreise
- Studie Wörthsee, stadt-raum-planung, Martina Schneider
- Ortsentwicklungsplanung Etterschlag 1996
- div. Planungen und Bauvoranfragen



5 Aufnahme und Analyse der Ausgangslage

Bevölkerung und Haushalte

Einwohnerentwicklung | Trotz der Lage der Gemeinde Wörthsee im Verdichtungsraum München, der günstigen Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt und der Lagegunst als Wohnort, stagnieren die Einwohnerzahlen in der Gemeinde und liegen hinter der Prognose des Statistischen Landesamtes zurück.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war im Trend der letzten 5 Jahre leicht positiv (220 Geburten bei 192 Sterbefällen). In den Jahren 2015 und 2016 musste die Gemeinde Wörthsee jedoch ein negatives Wanderungssaldo verzeichnen. Wanderungsgewinne erzielt die Gemeinde insbesondere in den Altersklassen 30 bis 45 Jahre, dem klassischen Alter der Familiengründung und des Eigenheimerwerbs. Auffällig und ungewöhnlich ist jedoch, dass die Wanderungsgewinne bei den unter Dreijährigen sehr gering ausfallen und erst ab einem Alter von 5 bis 18 Jahren deutliche Wanderungsgewinne bestehen. Ein Erklärungsversuch besteht darin, dass junge Familien mit sich ankündigendem Nachwuchs bzw. sehr jungem Nachwuchs erst nach langjähriger Suche in Wörthsee adäquaten Wohnraum finden (und der Nachwuchs bis dahin schon im Kindergartenalter ist).

2013	2014	2015	2016	2017
4.921	5.021	5.007	4.948	5.019

Einwohnerentwicklung 2013-2017

Bayerisches Landesamt für Statistik
absolute Angaben; Erst- und Hauptwohnsitze

Wanderungsverluste sind in den Altersgruppen 18 bis 28 Jahre (Ausbildungsalter) und ab der Altersklasse 55 Jahre und älter zu verzeichnen. In der Wohnraumpolitik sollten diese demographischen Veränderungen Berücksichtigung finden. Zum einen sollte verstärkt bezahlbarer Wohnraum für junge Familien geschaffen werden. Zum anderen könnte ein geeignetes Angebot an Wohnraum für Menschen in der Ausbildung oder kurz danach einem Effekt des „*brain-drain*“ entgegenwirken - also dem Effekt, dass junge und gut ausgebildete Menschen den Ort verlassen bzw. nach der Ausbildung nicht zurückkehren.

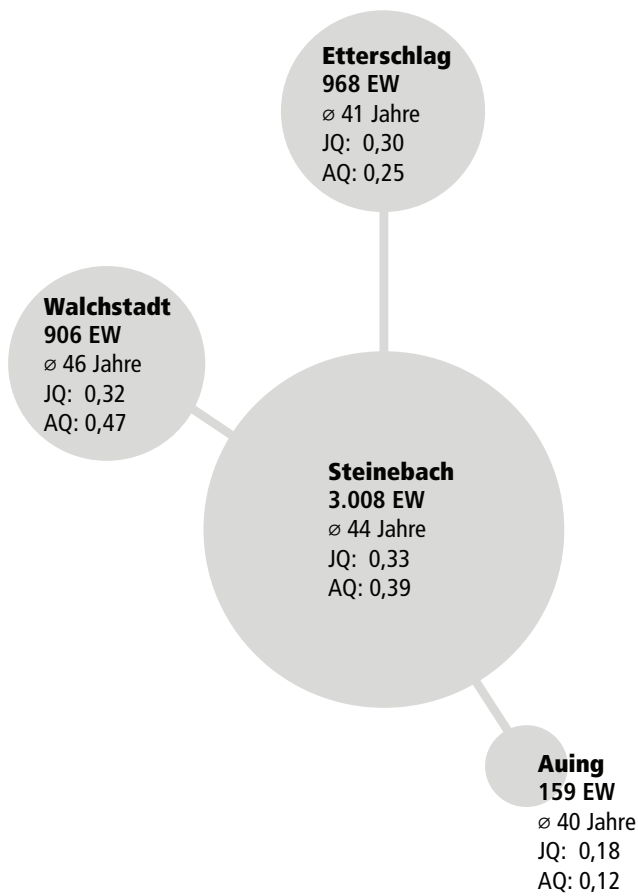
Einwohnerzahlen in den Ortsteilen¹ | Steinebach ist mit 3.008 Einwohnern der einwohnerstärkste Ortsteil. Ettersschlag hat 968 Einwohner, darin sind auch die Einwohner des Ortsteils Waldbrunn enthalten, die im Melderegister dem Ortsteil Ettersschlag zugeordnet werden. Walchstadt hat 906 Einwohner und in Auing als dem kleinsten Ortsteil leben 159 Menschen.

Altersstruktur | Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zum 31.12.2016 mit knapp unter 44 Jahren auf dem Niveau des Landkreises Starnberg, jedoch über den Durchschnittswerten des Freistaates Bayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. Walchstadt ist mit einem Durchschnittsalter von 46 Jahren der „älteste Ortsteil“, Auing mit 40 Jahren der jüngste der Ortsteile. Analog dazu liegt auch der Altenquotient² in Walchstadt mit 0,47 auf einem sehr hohen Niveau. Steinebach hat mit 0,33 den höchsten Jugendquotienten³ der Ortsteile.

¹Die differenzierte Auswertung der Bevölkerungsdaten basiert auf einem Rohdatensatz des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Wörthsee zum Stand 31.12.2016. Leichte Abweichungen der Einwohnerzahlen der kommunalen Melderegister von den Angaben der amtlichen Statistik sind dabei üblich.

²Altenquotient: Verhältnis der 65-Jährigen und älter zu den 18 bis 64-Jährigen

³Jugendquotient: Verhältnis der 0 bis 17-Jährigen zu den 18 bis 64-Jährigen



Demographische Kennwerte der Altorte

Einwohnermeldeamt Gemeinde Wörthsee
 Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen

Haushaltsstrukturen | Um regionalisierte Angaben der amtlichen Statistik zu den Haushaltsstrukturen zu erhalten, muss auf die Auswertungen des Zensus 2011 zurückgegriffen werden. Diese Erhebung liegt zwar schon rund 7 Jahre zurück, jedoch verändern sich Haushaltsstrukturen nicht sehr schnell.

Die vorherrschende Haushaltsstruktur in Wörthsee ist die Familie (Paare) mit Kindern (34,7 Prozent der Haushalte). Dies ist im Vergleich mit dem Landkreis Starnberg (28,3 Prozent) ein überdurchschnittlich hoher Anteil. Unter dem Landkreisschnitt (34,2 Prozent)

liegen in der Gemeinde Wörthsee mit 29,3 Prozent die Einpersonenhaushalte. Auf Paare ohne Kinder entfallen 27,4 Prozent und auf Mehrpersonenhaushalte ohne Kernfamilie (bspw. Wohngemeinschaften) 2,3 Prozent der Haushalte.

Mehr als 60 Prozent der Haushalte (rund 1.300 Haushalte laut Zensus 2011) sind Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Auf dem lokalen Wohnungsmarkt stellen diese das größte (endogene) Nachfragepotenzial dar. Die vorherrschende Wohnform ist mit 75 Prozent der Gebäude jedoch das Einfamilienhaus bzw. die Doppelhaushälfte oder das Reihenhaus. Zum 31. Dezember 2016 wurden 226 Gebäude/Häuser von nur einer einzigen Person bewohnt, das sind 14 Prozent der Wohngebäude in Wörthsee. Dies führt dazu, dass die durchschnittliche Belegungszahl pro Wohneinheit mit 2,02 Einwohnern in Wörthsee vergleichsweise gering und die durchschnittliche Wohnfläche pro Person mit 57 qm sehr großzügig ausfällt.

Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte künftig weiter steigen wird. Im Rahmen der kommunalen Wohnraumpolitik sollte dem mit einer Ausdifferenzierung der Wohnformen und Grundrisse im Mehrfamilienhaus bzw. Geschosswohnungsbau Rechnung getragen werden.

Remanenzeffekte | Interessant ist eine Auswertung, wie viele der Personen, die alleine ein Haus bewohnen, 65 Jahre und älter sind. In Wörthsee sind dies 134 Personen. Die Auswertung „1 Haus - 1 Bewohner älter als 65 Jahre“ liefert wichtige Hinweise auf einen



vorhandenen Bedarf für Wohnformen im Alter. Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann alleine bewohnte Haus zu verlassen: mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwändige energetische Sanierung, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss. In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte.

Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für selbst bestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur den älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen frei werdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden.

Diese so genannten Remanenzeffekte tragen wesentlich zu einem steigenden Wohnflächenbedarf auch bei stagnierender Einwohnerzahl bei.

Remanenzeffekte: 1 Haus-1 Bewohner 65 Jahre und älter

Einwohnermeldeamt Gemeinde Wörthsee
Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen



134

Häuser werden von nur einer Person 65+ bewohnt

8,6

Prozent der Wohngebäude werden von nur einer Person 65+ bewohnt

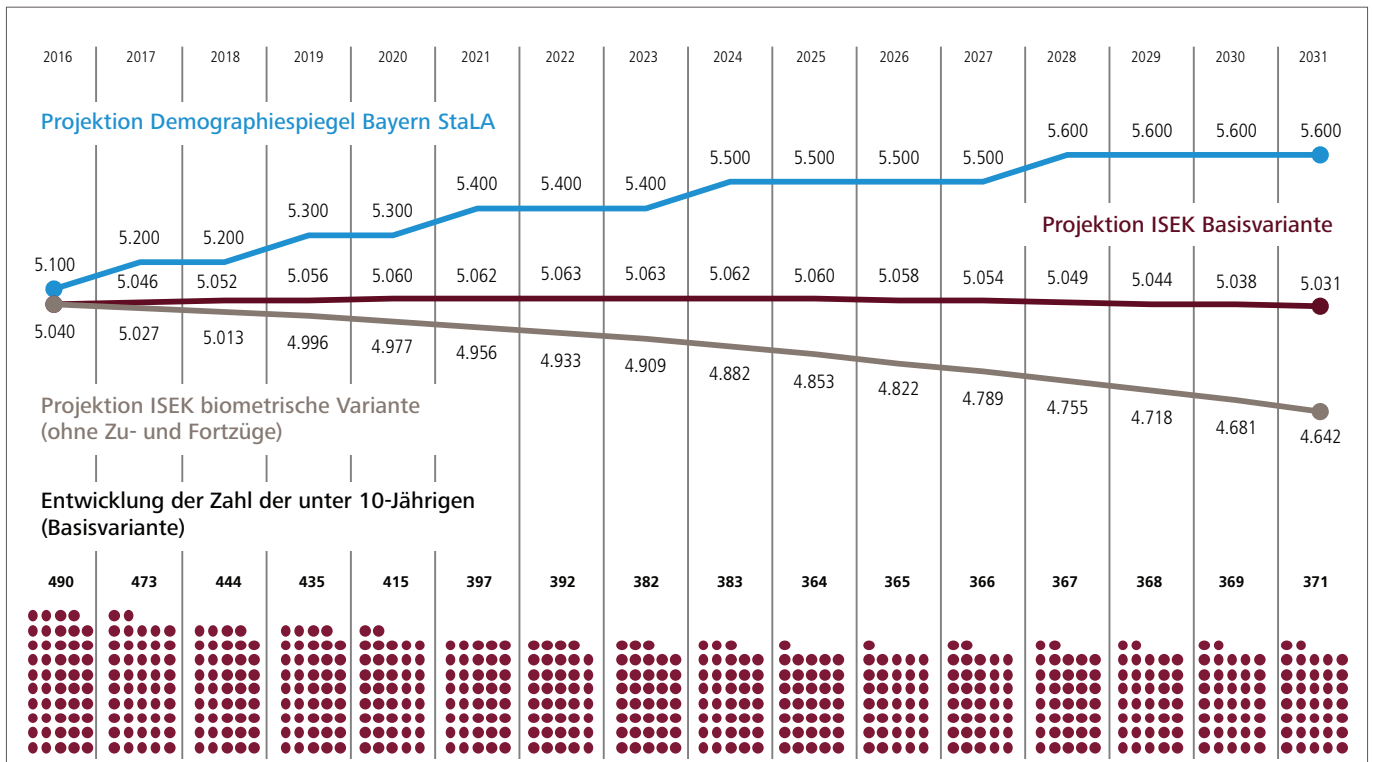
39

Bauplätzen für EFH entspricht diese „Unternutzung“

Zur Projektion der Bevölkerungsentwicklung wurde von Salm & Stegen für die Gemeinde Wörthsee ein deterministisches Kohorten-Komponentenmodell programmiert. Es stellt die Bevölkerungsentwicklung unter der Annahme eines Wanderungsverhaltens wie im Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2016 sowie einer auf dem aktuellen Niveau konstant bleibenden allgemeinen Geburtenrate dar.

Bevölkerungsprojektion | Unter der Annahme eines Wanderungsverhaltens wie im Durchschnitt der letzten 5 Jahre und unter Berücksichtigung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird die Einwohnerzahl in der Gemeinde Wörthsee noch bis Anfang der 2020er Jahre leicht ansteigen, um dann kontinuierlich leicht zu fallen. Dies setzt freilich auch voraus, dass die Zahl der Baufer-

tigstellungen auf dem Niveau der Vorjahre verbleibt. Größere Wohnbauvorhaben in der Gemeinde (bspw. genossenschaftlicher Wohnungsbau Am Teilsrain und Verband Wohnen in der Kuckuckstraße) können als Szenario in die Projektion eingestellt werden. Im Trend ist zudem von einer sinkenden Fallzahl der unter 10-Jährigen auszugehen.



Bevölkerungsprojektionen im Vergleich

Einwohnermeldeamt Gemeinde Wörthsee
 Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen
 Prognosemodell PROTIP Salm & Stegen
 Bayerisches Landesamt für Statistik

Grünraum und Landschaft

Die Gemeinde Wörthsee ist in ihrer baulichen Entwicklung durch die Topografie, den See, schützenswerte Landschaftselemente und schwierige Bodenverhältnisse beschränkt. Das Gemeindegebiet schmiegt sich entlang des Sees und entlang der hügeligen Topografie.

Die Gemeinde Wörthsee liegt im eiszeitlich geprägten Ammersee-Loisach-Hügelland. Der Isar-Loisachgletscher hat neben den Becken des heutigen Ammersees und den Zweigbecken des Pilsen- und Wörthsees zahlreiche Seiten und Endmoränen geformt. Diese landschaftlichen Gegebenheiten prägen heute das Gemeindegebiet Wörthsee und beschränken die flächige Ausdehnung der Siedlungsentwicklung. Die Moränenhügel Burgsel- und Schererberg bieten zusammen mit ihren Ausläufern viele attraktive Ausblicke und Sichtbeziehungen.

Der ehemalige Schlusee (Trockenlegung im 19. Jh.) bildet heute das Schluifelder Moos. Die Ausläufer des Mooregebiets reichen nah an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wörthsee heran. Moorige Böden und landschaftliche Schutzbereiche begrenzen in den östlichen Randbereichen eine weitere Siedlungsentwicklung und führen in den Sommermonaten immer wieder zu einer Mückenproblematik. Das Gebiet des ehem. Schlusees ist seit 1986 in Teilen Naturschutzgebiet und seit 2009 Teil des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets im Rahmen des europäischen Naturschutzprojekts „Natura 2000“. Einen weiteren Schutzbereich bildet das Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“, welches bis an die Bebauung heranreicht. Die im Gemeindegebiet befindlichen Waldflächen nehmen ca. 30 % der Gesamtfläche ein und genießen teilweise einen besonderen Schutzstatus.

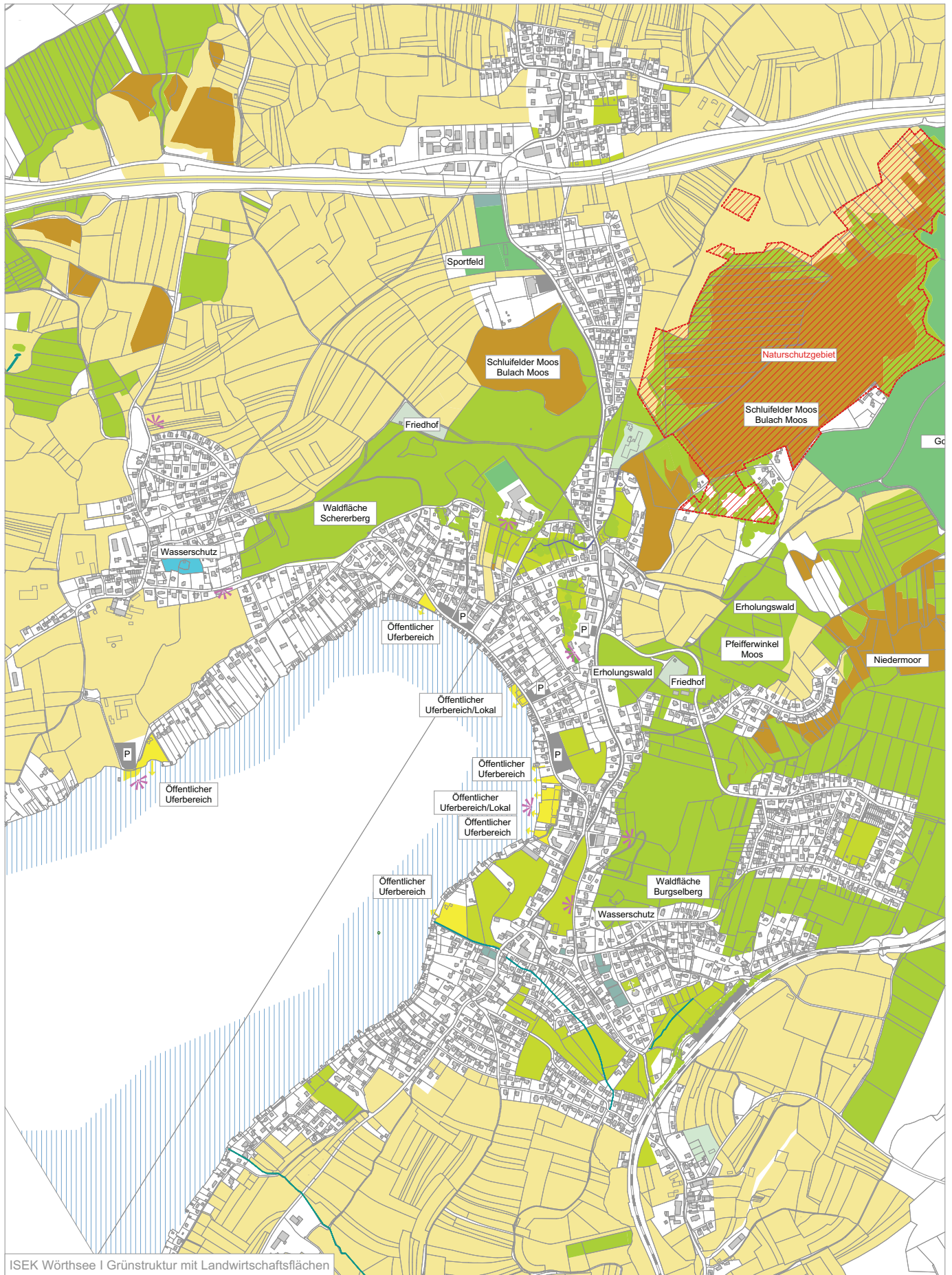
Ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet, welches sich z.T. im Landschaftsschutzgebiet befindet, verzahnt sich mit dem Siedlungsgebiet der Gemeinde und dient teilweise als Erholungswald. Die Waldfläche grenzt in einem Abschnitt direkt an die Etterschlager Straße und kann hier als Gliederung wahrgenommen werden.

Der Wörthsee als landschaftlicher Hauptattraktionspunkt der Gemeinde ermöglicht durch weitreichende Sichtbeziehungen eine optische Verbindung der auseinanderliegenden Gemeindeteile. Das Seeufer ist nur in wenigen Bereichen öffentlich zugänglich, da Wochenendhäuser und Villen den Zugang und zum Teil auch die Sicht auf den See versperren. Die sommerlichen Besucherströme führen damit zwangsläufig zu einer Überlastung der wenigen öffentlichen Strände.

Die früher vorherrschende landwirtschaftliche Prägung des Gemeindegebiets lässt sich noch gut erkennen. Derzeit sind ca. 47 % der Gemeindefläche landwirtschaftlich genutzt. Bedingt durch den strukturellen Wandel ist allerdings ein vermehrter Rückgang der genutzten Hofstellen zu beobachten. Auch innerhalb der bebauten Gemeindefläche sind noch landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Diese sind z.T. durch ihren ortsbildprägenden Charakter als erhaltenswert einzustufen. Vielfach lässt sich nur durch diese Flächen die historische Ortsstruktur ablesen.

Herausforderungen

- » Erhalt der historischen ländlichen Prägung
- » Erhalt ortsprägender Grünflächen und der Verzahnung von Ort und Landschaft
- » Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Waldflächen (Naherholung) und Bachläufe
- » Wörthsee – Qualität und Attraktion kontra Problemfeld Tagestourismus
- » Erreichbarkeit des Sees unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Anliegen der Anwohner
- » Erhalt der Ausblicke und Sichtbeziehungen zum See und zwischen den Ortsteilen
- » maßvolle bauliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung des Naturraums und der Schutzgebiete



ISEK Wörthsee | Grünstruktur mit Landwirtschaftsflächen

Landwirtschaft (etwa 47%)
 historisch räumliche Qualität und Prägung – Problem Rückgang und Leerstand Hofstellen
 Waldflächen (etwa 30%)
 Naherholung – Beschränkung Bebauung durch Baumfallgrenze
 Gebäude- und Freiflächen (etwa 6%)
 Moos- und Feuchtwiesen (Naturchutzgebiet ehem. Schluissee)

- | | | |
|---|---|---|
| ■ Wald | ■ Landwirtschaft | Naturchutzgebiet |
| ■ Grünfläche | öffentliche Freiflächen | Wasserschutzgebiet |
| ■ Wasserflächen | Moos- und Feuchtwiesen | Parkierung |
| ■ öffentliche Freiflächen | Sportplätze, Freiflächen | ✱ Abstellplatz |



Städtebau – Entwicklung und Struktur

Die Gemeinde Wörthsee besteht aus sieben Teilen, den Altorten Steinebach, Walchstadt, Auing und Etterschlag, den Weilern Schluifeld und Schluissee sowie dem jüngeren Ortsteil Waldbrunn. Historische Gegebenheiten und landschaftliche Elemente haben die städtebauliche Struktur und Entwicklung nachhaltig geprägt.

Historische Entwicklung | Die Altorte Walchstadt, Steinebach, Auing und Etterschlag bilden die historischen Keimzellen der Siedlungsentwicklung. Etterschlag mit seiner durch Kirche, Gasthaus und Gehöfte geprägten historischen Ortsmitte stellt dabei rein urkundlich den ältesten Siedlungsteil von Wörthsee dar. Er wird ca. 800 n. Chr. zum ersten Mal erwähnt. Seine Lage an einer ehemaligen Römerstraße lässt aber ein früheres Entstehungsdatum vermuten. Vermutlich noch älter, aber erst 1255 urkundlich belegt, ist der Ortsteil Auing. Archäologische Ausgrabungen lassen hier auf eine Besiedlung ab dem 6. Jh. schließen. Wesentlich geprägt wird der Ort heute durch die Höfe, deren Entstehung mindestens auf das 14. Jh. zurückgeht, und durch den im Zuge des Bahnanschlusses entstandenen Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb der Familie Dietrich.

Das 1325 erstmals urkundlich erwähnte Walchstadt besaß schon früh eine erste touristische Attraktion. Hier gab es ein 1520 für die Sommerfrische von Münchner Bürgern errichtetes Schlösschen, welches auf dem Areal des heute noch vorhandenen ehemaligen Vierseithofs „Schlossbauer“ stand. Der Hof, dessen Wohnhaus aus dem 17. Jh. stammt, ist ortsbildprä-

gend und in seiner Form mit Hofeinfahrt und Tor im Gemeindegebiet einzigartig. Weitere teilweise bereits instandgesetzte Höfe und das am Ortskern gelegene ehem. Kramerhaus (1865) prägen ebenfalls das Ortsbild von Walchstadt. Einige historische Gebäude wurden jedoch bereits durch Wohnbebauung verdrängt. Das ehemals vorhandene Gasthaus wurde in den 1980er Jahren zugunsten einer Wohnbebauung abgerissen. 2017 wurde unterhalb der Villa Kraus ein historisches Gehöft durch eine Wohnbebauung ersetzt.

Eine hochmittelalterliche Burganlage auf dem Burgselberg, deren Überreste noch gut zu erkennen sind, zeugt von der historischen Bedeutung Steinebachs. Den heutigen Ortskern prägen die barocke Martinskirche und das gegenüberliegende Gasthaus „Zum Kirchenwirt“, welches bereits im Jahr 1600 eine Konzession zum Ausschank besaß. Ein erster Bauboom entwickelte sich durch die Eröffnung der Lokalbahn Pasing-Herrsching im Jahr 1903. An der Hauptstraße entstanden damals entlang der Hangkante Wohngebäude mit kleineren Läden und Geschäften für die von der Bahn zum See wandernden Ausflügler. Mit dem Raabe-Bad eröffnete 1913 das erste öffentliche Bad am See. Das Kaffeerestaurant Wörthseeblick mit

Garanten für einen ersten Tourismusboom

Anbindung durch den Bahnhof Steinebach und Attraktion durch die Wasserrutsche im Strandbad Fleischmann



einer kleinen Badeanstalt wurde 1920 errichtet. Ab 1922 machte das Strandbad Fleischmann, das auch über eine Hotelanlage verfügte, den Wörthsee weithin bekannt. Mit seiner 1929 aufgestellten und für die Zeit einzigartigen Wasserrutsche erhielt Steinebach eine überregional bekannte Attraktion. Schon damals war der See als Freizeitziel für die Stadtbevölkerung attraktiv, so dass teilweise sogar eigene „Badezüge“ und ab 1930 Busse für den Transport der Ausflügler eingesetzt wurden. Seit 1972 ist Steinebach an das Münchner S-Bahnnetz angeschlossen.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts, der ersten Blütezeit des Ausflugsziels Wörthsee, entstanden in den ursprünglich ländlich geprägten Ortschaften Steinebach und Walchstadt die ersten der heute noch erhaltenen, z.T. denkmalgeschützten Villen. Die Attraktion Wörthsee ließ auch die vielen entlang des Sees aufgereihten, kleinen Wochenendhäuser zunächst als Wildwuchs entstehen.

1943 entstand auf Initiative des Besitzers der Firma Sylvester Hörndl im heutigen Ortsteil Waldbrunn auf einer ursprünglich bewaldeten Fläche die „Hörndlsiedlung“ (zunächst Bezeichnung Neu-Etterschlag).

Historische Gebäude in Steinebach

Wohn und Geschäftshaus an der Hauptstraße 1910



Villa Bader an der Seestraße



Villen und historische Gebäude in Walchstadt

links: burgartige Villa Kraus, 1901 von Ingenieur Max Kraus erbaut



rechts Villa am Pfeiffenberg, 1899



In den 1950er Jahren wurde die Bebauung durch die Bayerische Landessiedlung GmbH um weitere Häuser für Flüchtlinge aus dem Sudetenland erweitert. Die Siedlung mit 17 Häusern wurde 1952 fertiggestellt. Von den damals 5 vorhandenen Geschäften (Lebensmittel, Haushaltswaren, Spengler, Metzgerei, Raumausstatter) sind heute noch zwei zu finden. In seinen ursprünglichen Teilen zeigt Waldbrunn heute noch die klassischen Siedlerhäuser. Ein kleinerer Platz im nördlichen Bereich lässt einfache Ansätze für eine Gliederung des öffentlichen Straßenraums erkennen. Im südlichen Bereich wird die Bebauung durch Geschossbauten und Doppelhäuser sowie ein Reihenhäuser mit 4 Einheiten etwas dichter. Ein Bebauungsplan aus dem Jahr 1988 sieht eine weitere Bebauungsmöglichkeit im Süden mit Einzelhäusern vor.

Die isoliert im Wald gelegenen Gebiete Waldstraße und Kuckucksheim entstanden zwischen den 1970er und 1990er Jahren. In Kuckucksheim war ursprünglich auch ein Laden vorhanden. Ein verwilderte begrünte Mulde bildet die Mitte der Siedlung. Von Kuckucksheim ist die S-Bahn-Station Steinebach über die Straße „Am Steinberg“ in ca. 5 Autominuten erreichbar.

Die kleineren Weiler Schluifeld und Schluisee liegen im Osten des Gemeindegebiets. Das durch die Trockenlegung des Schluifelder Sees entstandene Moos begrenzt die Gehöfte in ihrer Ausdehnung. Der Gutshof in Schluifeld gehört zu den ältesten Einzelhöfen der Gemeinde. In der Nähe des Hofes wurde in den 1980er Jahren ein Golfplatz errichtet.

Quellen: Artikel Dr. Monika Ofer „Siedlungsbrei oder gelungene Dorfentwicklung“
 Werner Bülow, „Wörthsee und seine Umgebung“, Oreos Verlag, 2004
 Artikel auf der Internetseite der Gemeinde Wörthsee <https://www.gemeinde-woerthsee.de/freizeit-kultur/geschichte/>
 Artikel Frau Bärbel Marsen anlässlich des 50jährigen Jubiläums von Waldbrunn
 Denkmalliste Wörthsee

Vierseithof Schlossbauer mit Toreinfahrt



ehemaliges Kramerhaus in der Ortsmitte von Walchstadt



Denkmalpflegerische Belange | Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege listet für die Gemeinde Wörthsee 19 Bau- und 20 Bodendenkmäler (Stand 11. Juni 2019).

Gelistete Baudenkmäler:

- D-1-88-145-11 **Alte Hauptstraße 6**. Wohnhaus und Ökonomiegebäude des sog. Schlossbauernhofs, ehemals Vierseithof, an Stelle des ehem. Schlosses Walchstadt; Wohnhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Steilsatteldach und Aufzugsgiebel, durch Max Kajetan von Toerring-Seefeld 1688 neu erbaut; Ökonomiegebäude, zweigeschossiger Verputzbau mit weit überstehendem Flachsatteldach, um 1900.
- D-1-88-145-13 **Alte Hauptstraße 16**. Wohnteil eines Bauernhauses, zweigeschossiger, verputzter Steilsatteldachbau, Ende 19. Jh.
- D-1-88-145-14 **Alte Hauptstraße 20**. Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit weiten Vordächern, Balkonen, Bundwerk, Obergeschoss mit Schuppenschindeln verkleidet, im alpenländischen Heimatstil, um 1900; im Giebel zwei barocke Heiligenfiguren, angeblich aus der Etterschlager Kirche.
- D-1-88-145-16 **Am Pfeifenberg 5**. Villa, zweigeschossiger Schopfwalmdachbau mit Zwerchhausrisalit und Belvedereturm, Balkonen und Zierfachwerk, 1899.
- D-1-88-145-21 **Bahnhofstraße 2; Bahnhofstraße 4**. Ehem. Empfangs- und Stationsgebäude des Bahnhofs Steinebach, als Teil der Lokalbahn Pasing-Herrsching errichtet, zweigeschossiger Walmdachbau mit Flacherker und erdgeschossigem Anbau, vierbogig zur Bahnseite offene Wartehalle, in Formen des Heimat- und Jugendstils, 1903; erdgeschossiger Pavillonbau, gleichzeitig.
- D-1-88-145-1 **Burgselberg 3**. Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Erker, Altane und Veranda, im Reformstil, 1910.
- D-1-88-145-2 **Dorfstraße 2**. Kath. Kirche St. Martin, Barockbau, um 1735 auf älterer Grundlage; mit Ausstattung.
- D-1-88-145-3 **Dorfstraße 7**. Bauernhaus, breit gelagerter, zweigeschossiger Satteldachbau, Einfirstanlage, Giebelbild und reicher Giebelzier, Ende 19. Jh.
- D-1-88-145-5 **Etterschlager Straße 18**. Wohnhaus, eingeschossiger Steilsatteldachbau mit Runderker, in Formen der gemäßigten Moderne, durch die Fa. Leonhard Moll erbaut, um 1928/30.
- D-1-88-145-7 **Hauptstraße 14**. Wohn- und Geschäftshaus, eingeschossiger Satteldachbau mit Mansarddach-Zwerchhausrisalit über der Eingangsnische und verbretterter Giebellaube, im Reformstil, um 1910.
- D-1-88-145-10 **Inninger Straße 1**. Kath. Filialkirche St. Nikolaus, Barockbau, 1758 auf älterer Grundlage; mit Ausstattung; Friedhof mit Ummauerung des 18. Jh.
- D-1-88-145-15 **Nähe Alte Hauptstraße. Steinsäule mit Inschrift „DA BLEIM A DA IS NED ONE, 1901“**.
- D-1-88-145-6 **Rehsteig 2**. Villa, eingeschossiger Mansardwalmdachbau mit Eckerker, um 1910.
- D-1-88-121-10 **Seefelder Wald. Steinere Säule**, Grenzstein in Pyramidenform (Forstamt Fürstfeldbruck / Gemeinde Etterschlag / Forstamt Graf Toerring-Seefeld) bestehend aus Ziegelsteinsockel und aufgesetzter Tuffsteinpyramide, Anfang 19. Jh.

- D-1-88-145-8 **Seestraße 11**. Villa, eingeschossiger Mansardwalmdachbau, mit geschnitztem Erker und Zwerchgiebel, mit Fassadendekor im Stil des Neuempire, für den Bildhauer Bader errichtet, um 1910.
- D-1-88-145-17 **Wörthseestraße 1**. Doppelwohnhaus, ehem. Krameranwesen, zweigeschossiger Satteldachbau, um 1865.
- D-1-88-145-18 **Wörthseestraße 4**. Kath. Filialkirche St. Martin, schlichter barocker Bau, um 1760 auf älterer Grundlage, mit Ausstattung; Friedhof mit teilweise historischer Mauer und einigen schmiedeeisernen Grabkreuzen.
- D-1-88-145-19 **Wörthseestraße 5**. Villa, burgartig mit Walmdach, Erkern, Balkonen und Loggia, von Ing. Max Krauss für sich selbst erbaut, 1901; mit Parkanlage.
- D-1-88-145-9 **Wörthseestraße 36**. Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau, Blockbau auf massivem Unterbau, im alpenländischen Heimatstil, um 1910.

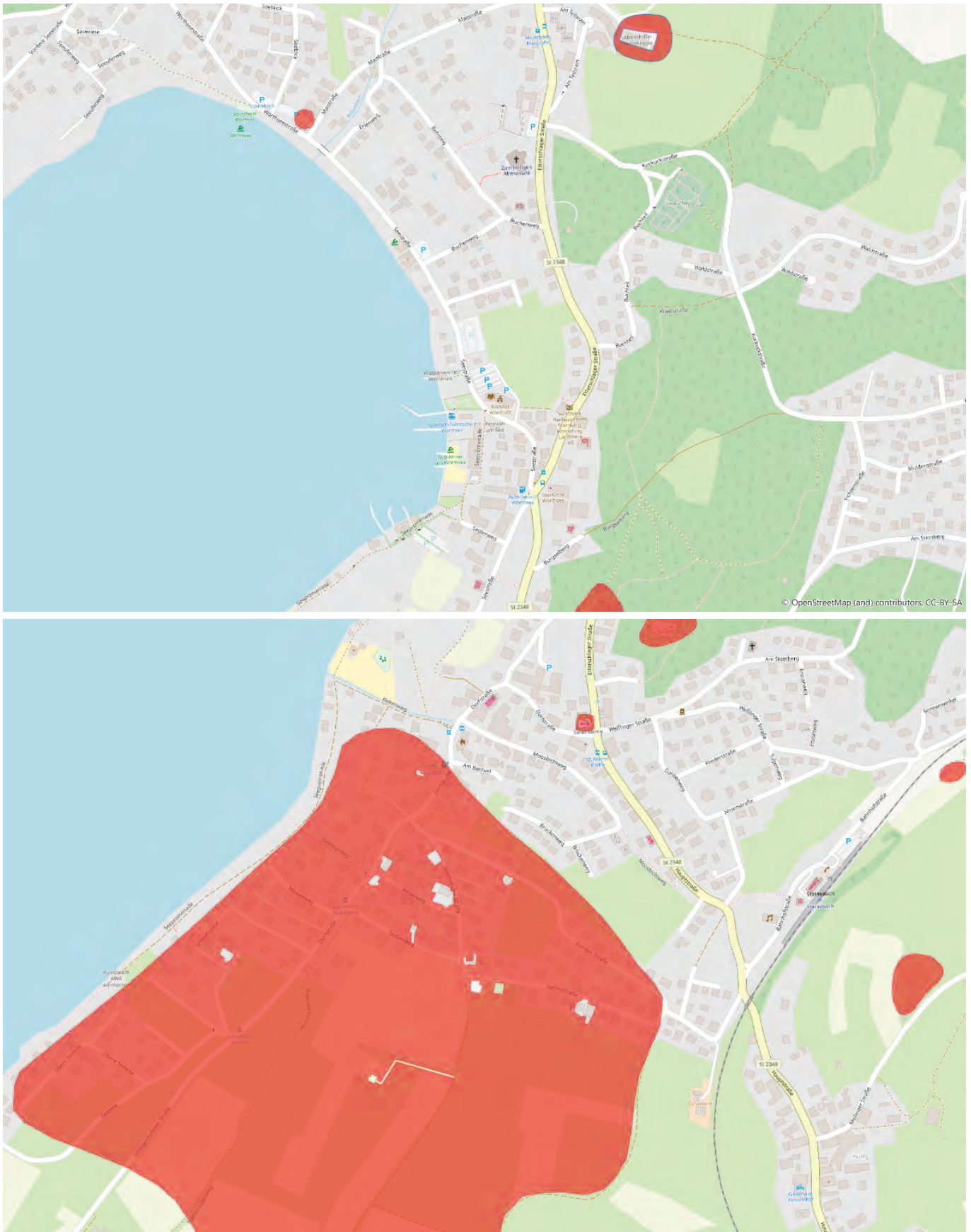
Im Zusammenhang mit dem ISEK sind vor allem folgende Bodendenkmäler nachrichtlich aufzuführen:

- D-1-7933-0105 **Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung**; Flurnummern 913/, 913/8, 913/12, 913/13; Gemarkung Etterschlag
- D-1-7933-0095 **Brandgräber der römischen Kaiserzeit**; Flurnummern 910/28, 912; Gemarkung Steinebach a. Wörthsee
- D-1-7933-0158 **Handwerksplatz mit Brennöfen des Mittelalters oder der frühen Neuzeit**; Flurnummern 882, 884, 884/2, 886, 892/1;

Gemarkung Etterschlag

- D-1-7933-0241 **Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin** in Steinebach a. Wörthsee; Flurnummern 48, 48/1, 52/3, 54, 54/2; Gemarkung Steinebach a. Wörthsee
- D-1-7933-0245 **Siedlung der Latènezeit**; Flurnummern 495/1, 538, 543, 544, 544/1; Gemarkung Steinebach a. Wörthsee
- D-1-7933-0248 **Abgegangenes Hofmarkschloss der frühen Neuzeit mit zugehörigem Wirtschaftshof und Vorgängerbauten („Schloss Walchstadt“)**; Flurnummern 834/5, 834/6, 834/8, 834/12, 898; Gemarkung Etterschlag

In der weiteren Gemeindeentwicklung und im Zuge der vertiefenden Planungen sind die denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen. Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern ist sicherzustellen. Die Schutzbestimmungen der Art. 1, 4, 7.1 und 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sind zu beachten.



Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler in der Gemeinde Wörthsee

Links oben und unten: Altort Steinebach; rechts oben: Altorte Etterschlag und Waldbrunn, rechts unten: Altort Walchstadt.

Quelle: Web Map Service des BLFD http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?

Kartengrundlage: ESRI ARCGIS Pro, openStreetMap

Darstellung Salm & Stegen 2019

Städtebauliche Struktur | Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Wörthsee wird von der Topografie, dem See und der teilweise schwierigen Bodenbeschaffenheit geprägt. Die bebauten Gebiete der Gemeinde erstrecken sich in Nord-Süd-Richtung auf 3,8 km und in Ost-West-Richtung auf 2,7 km. Der Einschnitt durch die A 96 und durch die parallel dazu laufende Staatsstraße St 2348 stellt trotz Untertunnelung der Autobahn noch immer eine Barriere zwischen Etterschlag und dem übrigen Gemeindegebiet dar.

Begründet durch ihre historische Entwicklung verfügt die Siedlungsstruktur der Gemeinde über keine klare Ortsmitte. Sie besteht vielmehr aus dem Zusammenschluss von ursprünglich autonomen Teilen mit jeweils eigenem Charakter und Erscheinungsbild. Die Gemeinde Wörthsee hat sich nicht aus einem Ortskern heraus entwickelt. Entstanden ist sie erst durch die kommunale Neuordnung 1972, bei der die Gemarkungen Etterschlag (Etterschlag, Walchstadt, Waldbrunn, Schluissee und Schlufeld) und Steinebach (Steinebach und Auing) zusammengefasst wurden. Auf Grund ihrer Entstehungsgeschichte und ihrer charakteristischen Besonderheiten und Identitäten kann die Gemeinde Wörthsee in verschiedene Gebietsbe-

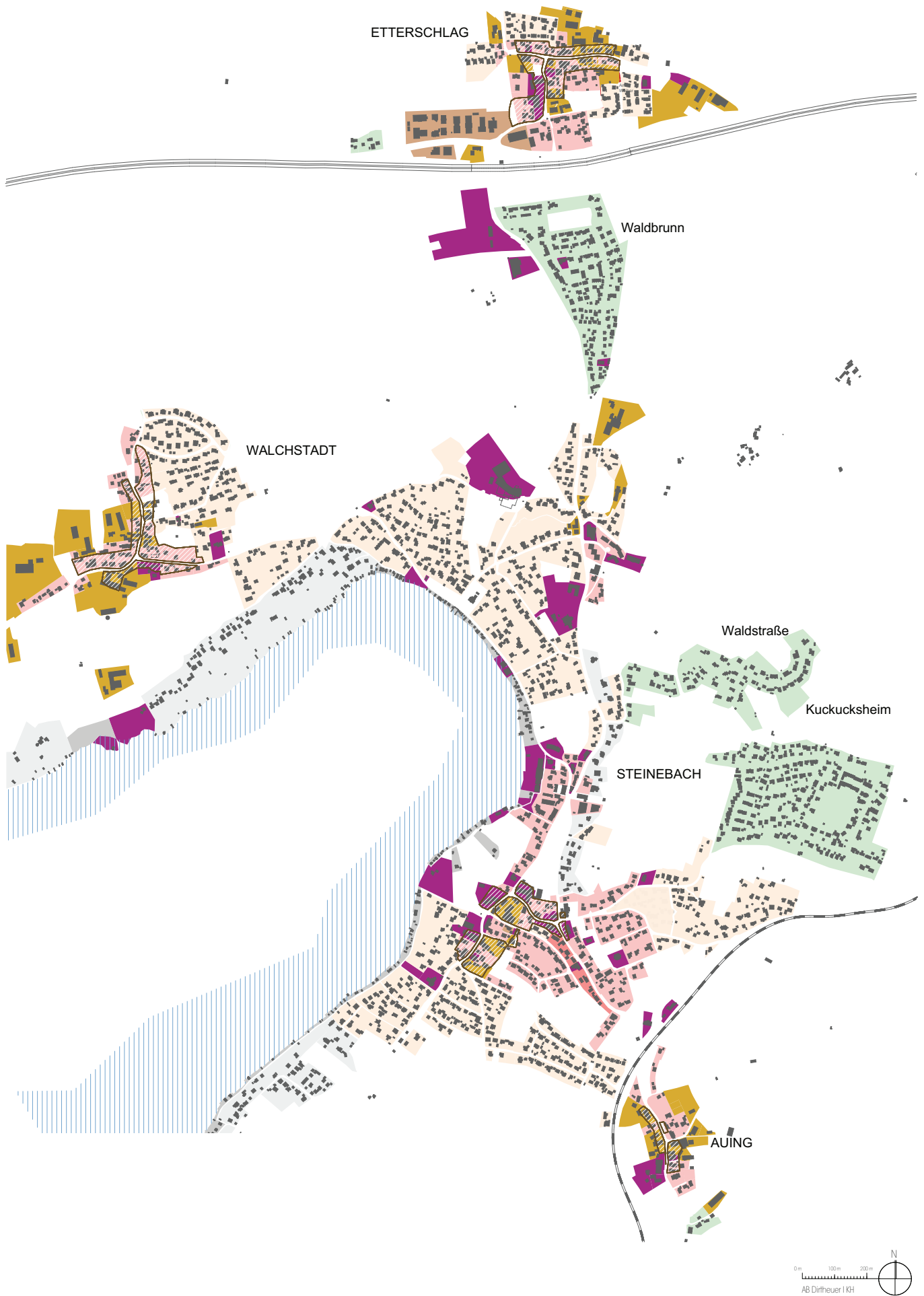
reiche gegliedert werden. Insgesamt lassen sich dabei folgende Strukturen ausmachen:

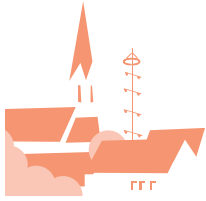
- **historische Ortskerne** mit ortsbildprägenden Gebäuden, dörflichen und öffentlichen Nutzungen (Gasthaus, Läden, Landwirtschaft, Werkstätten etc.)
- **neue Kernbereiche** mit aktiven Nutzungen
- **kernnahe Wohnbereiche** mit teilweise bestehenden Ansätzen von Verdichtung (z.B. am Teilsrain)
- **Zwischen- und Randsiedlungsbereiche** mit meist introvertierter Wohnbebauung
- **ruhige, separiert gelegene Wohngebiete** (Waldbrunn, Kuckucksheim und Waldstraße)
- **introvertierte Gebiete mit Villen** mit großen Grundstücken und **Wochenendhäuser** entlang des Sees
- **Gewerbegebiet** in Etterschlag

Eine **Besonderheit** im Gemeindegebiet stellt die **Bebauung entlang der Hangkante** an der Hauptstraße in Steinebach dar. Die Topografie ermöglicht hier eine zweiseitige Orientierung. Die Gebäude sind zur Hauptstraße hin 1 bis 2-geschossig und auf der Westseite mit teilweise bis zu 4 Geschossen weithin sichtbar.

Wohngebiete und aktive Nutzungsbereiche in Wörthsee

	historische Ortskerne		introvertierte Zwischen- und Randsiedlungsbereiche
	dörfliche Nutzungen (Landwirtschaft, Handwerk etc.)		separierte, isolierte Wohngebiete
	aktive Nutzungsbereiche		introvertierte Gebiete mit Villen
	kernnahe Wohnbereiche		Wochenendhäuser
	Wohnen an der Hangkante/zweiseitige Orientierung		Gewerbegebiet





Kernbereiche | In den historischen Ortskernen Etterschlag, Steinebach und Walchstadt sowie zum Teil auch in Auing finden wir noch Ansätze der drei Wahrzeichen einer bayerischen Ortsmitte – Kirche, Gasthaus und Rathaus. Von weitem sind diese Bereiche durch die vertikalen Elemente Kirchturm und Maibaum zu erkennen. Ihre historisch bedingte Lage an der Ortsdurchfahrtstraße stellt heute durch den überhandnehmenden Autoverkehr ein Problem dar.

In **Etterschlag** gibt es in der Ortsmitte mit dem „Alten Wirt“ ein gut frequentiertes Gasthaus mit Biergarten, daneben eine Pension und im weiteren Verlauf die Kirche St. Nikolaus mit historischer Kirchhofmauer. Gerahmt wird die Mitte durch die Raumkanten ortsbildprägender Bauernhöfe, die jedoch nicht mehr vollständig aktiv genutzt werden und zunehmend von Leerstand bzw. Verdrängung bedroht sind. Die Qualität des Ortskerns wird durch die stark befahrene Inninger Straße beeinträchtigt.

Im Kernbereich von **Walchstadt** befinden sich von weitem sichtbar die Kirche St. Martin mit dahinter liegendem Kinderhort, ein Dorfladen, eine Schlosserei und einige bereits modernisierte und umgenutzte Bauernhöfe sowie der denkmalgeschützte Vierseithof

„Schlossbauer“ mit historischer Toreinfahrt. Neubaumaßnahmen haben bereits in den 1980er Jahren wichtige ortsbildprägende Gebäude wie das Gasthaus verdrängt. 2017 wurde ein historischer Bauernhof durch neue Wohnbebauung ersetzt.

Die meisten aktiven Nutzungen im Bereich eines historischen Kerns finden wir im Altort **Steinebach**. Die Kirche und das derzeit leerstehende Gasthaus „Zum Kirchenwirt“ bilden zusammen mit kleineren Geschäften und Dienstleistungen einen kleinen zentralen Bereich in Steinebach, der zudem Entwicklungsflächen bereit hält. Beeinträchtigt wird der Ortskern durch den Durchgangsverkehr. Vom Ortskern Richtung S-Bahn verläuft die sehr schmale, verkehrstechnisch schwierige Hauptstraße. Hier finden sich noch immer vereinzelt kleinere Geschäfte, die sich ursprünglich mit dem Bau der Bahnverbindung entwickelt haben. In Richtung See erstreckt sich die Dorfstraße. Hier steht nicht nur der Maibaum sondern auch mehrere ortsbildprägende Gebäude mit klaren Raumkanten. Zusätzlich unterstreichen hier landwirtschaftliche Gebäude und Werkstätten den dörflichen Charakter.

Im kleinsten Ortsteil **Auing**, einem Straßendorf mit giebelständigen Häusern, finden wir ein Gasthaus,

Die Kerne der Altorte zeichnen sich durch ihre ortsbildprägenden Gebäude aus.

Etterschlag, Walchstadt, Steinebach und Auing



Nutzungen in den Kernbereichen der Altorte

Ettersschlag



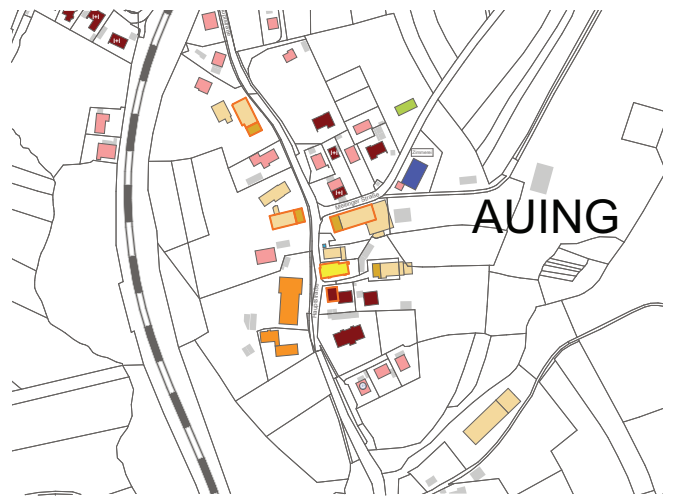
Walchstadt



Steinebach



Auing



Einzelhandel	Kirchl. kultur soziale, gesundheitl. und sportl. Nutzung	Einfamilienhaus	Bauernhof bewohnt	Leerstand/nicht genutzt
Handwerk	Öffentliche Einrichtungen	Doppelhaushälfte	Bauernhof Nebengebäude	Denkmal
sonst. nicht störendes Gewerbe	Gartenbau	Reihenhäuser	Bauernhof umgebaut	Gewerbe im Wohngebäude
prod. Gewerbe	Nebengebäude, z.B. Garage	Mehrfamilienhaus	Bootshaus/Wochenendhaus	Maßstabssprung
Gastronomie	Sonderbauten	Sonderwohnen	Friedhof	Gestaltung
Beherbergung			ortsbildprägend	Förderung ELER



Tourismusbetriebe, Werkstätten und ortsbildprägende landwirtschaftliche Gebäude.

Neben den historischen Ortskernen lassen sich auch neue und sich aktuell **neu entwickelnde Kernbereiche** im Gemeindegebiet ausmachen: durch die Verlegung des **Rathauses** von der Hauptstraße in Steinebach an den See ist ein neuer Kernbereich in bester Lage entstanden. Bibliothek und öffentlicher Seezugang sowie weitere aktiven Nutzungen mit hoher Ausrichtung auf Tourismus und Freizeit entlang des Wörthseesufers stellen für Einheimische und Touristen einen Attraktionspunkt dar.

Annähernd in der geografischen Mitte der bebauten Gemeindefläche liegt das **Gebiet „Am Teilsrain“** mit Nutzungen im sozialen Bereich und ersten Verdichtungsansätzen durch Geschossbauten mit bis zu vier wahrnehmbaren Geschossen. Von weitem ist der Bereich durch den Turm der Kirche „Zum Hl. Abendmahl“ gut zu erkennen. Hier finden sich zahlreiche soziale Nutzungen für alle Generationen: das Pfarrzentrum mit Kindergarten und Pfarrgemeindesaal, die Nachbarschaftshilfe, welche Angebote für Senioren und eine Mittagsbetreuung für die Kinder aus der nahegelegenen Grundschule anbietet, und die Kinderkrippe der Gemeinde am östlichen Rand des Gebiets. Neben den vorhandenen Nutzungen gibt es derzeit Bestre-

bungen, auf der noch freien Fläche „Am Teilsrain“ innovativen genossenschaftlichen Wohnungsbau sowie einen größeren Nahversorger unterzubringen. Auf dem Areal der Kirchenstiftung soll gemeinsam mit den bestehenden Nutzungen ein Seniorenzentrum „Wohnen, Begegnen und Pflege“ mit barrierefreien Wohnungen sowie Beratungs- und Betreuungsangeboten entstehen. Dem Gebiet kommt durch seine Scharnierfunktion zwischen Steinebach, Waldbrunn und den isoliert gelegenen Siedlungsbereichen Kuckucksheim und Waldstraße eine wichtige Bedeutung zu. Im Gemeindegebiet verteilt finden sich noch weitere kleinere aktive Nutzungsbereiche, wie den Bereich um die Sportflächen und den EDEKA-Vollsortimenter und den zwischen Steinebach und Auing gelegenen Bahnhof mit Gastwirtschaft, die derzeit nur noch temporär genutzt wird. Zwischen den genannten historischen und neuen Kernbereichen spannen sich **Zwischensiedlungsbereiche** mit meist introvertierter Wohnnutzung auf. Hier sind vorwiegend alleinstehende Einfamilienhäuser bzw. in Teilbereichen auch Doppelhäuser zu finden. Markante Punkte innerhalb dieser Gebiete stellen die historischen Villen dar. Entlang des Nordufers erstreckt sich ein neueres Villengebiet. Hier ist kein direkter Zugang zum See möglich und auch der freie Blick auf den See ist eingeschränkt.

Aktive Bereiche innerhalb der Gemeinde

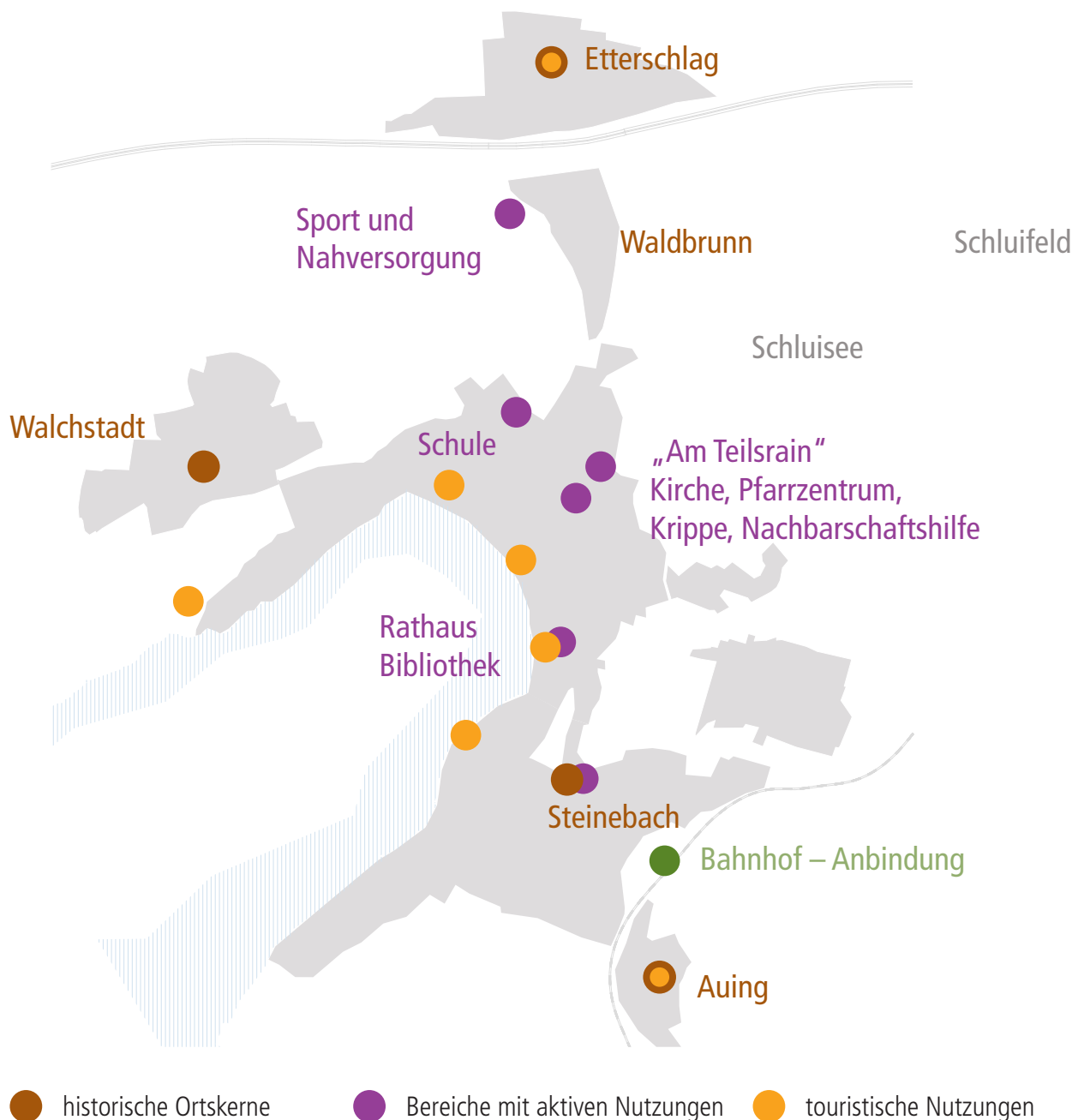
Kirche am Teilsrain

Bereich um das Rathaus

Grundschule

Bahnhof





Historische und neue Kernbereiche im Gemeindegebiet

Herausforderungen

- » Erhalt, Stärkung und Aufwertung historisch gewachsener Strukturen
- » Aufwertung, Stärkung und Verknüpfung vorhandener Nutzungsschwerpunkte
- » Ausbildung von attraktiven Kernbereichen unter Berücksichtigung der jeweiligen Charakteristika
- » Verbesserung der Anbindung und Verknüpfung historischer und neuer Kernbereiche
- » Erhalt der ländlichen Prägung (Bauernhöfe, Handwerksbetriebe)
- » bessere Integration abgelegener Wohngebiete bei gleichzeitigem Erhalt ruhiger Wohnbereiche als Rückzugsort
- » maßvolle Aufwertung der Zwischensiedlungsbereiche (Wohnen) unter Berücksichtigung der Privatheit/Rückzug

Flächenentwicklung und Wohnraumangebot

Das Wohnraumangebot der Gemeinde wird wie bereits dargelegt durch freistehende Einfamilienhäuser dominiert und dies trotz der topographischen und naturräumlichen Einschränkungen. Geschosswohnungsbau ist nur in wenigen Bereichen zu finden. In Walchstadt, Etterschlag und Auing sind einige der ehemaligen Bauernhöfe zu Mehrfamilienhäusern umgebaut worden. Die noch bestehenden, nicht mehr genutzten Höfe, stellen diesbezüglich ein Potenzial dar.

Nach Angaben des Zensus 2011 verfügen 40,9% der Wohnungen in Wörthsee über 100 bis 159 Quadratmeter Wohnfläche, 16,5% sogar über 160 qm und mehr. Dies ist auch im regionalen Vergleich ein überdurchschnittlicher Wert. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass es in der Gemeinde vergleichsweise wenig kleinere Wohnungen gibt (3,4% unter 40qm). Im Jahr 2016 waren für die Gemeinde Wörthsee beim Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung insgesamt 1.566 Wohngebäude mit 2.369 Wohnungen registriert. Dreiviertel der Wohngebäude verfügte dabei lediglich über eine Wohnung, in 16% der Gebäude wurden zwei Wohnungen registriert. Diesem Wohnraumangebot lässt sich nun das bauplanungsrechtlich nachweisbare Flächenangebot für eine Wohnraumentwicklung gegenüber stellen. Dabei sind folgende Kategorien zu unterscheiden:

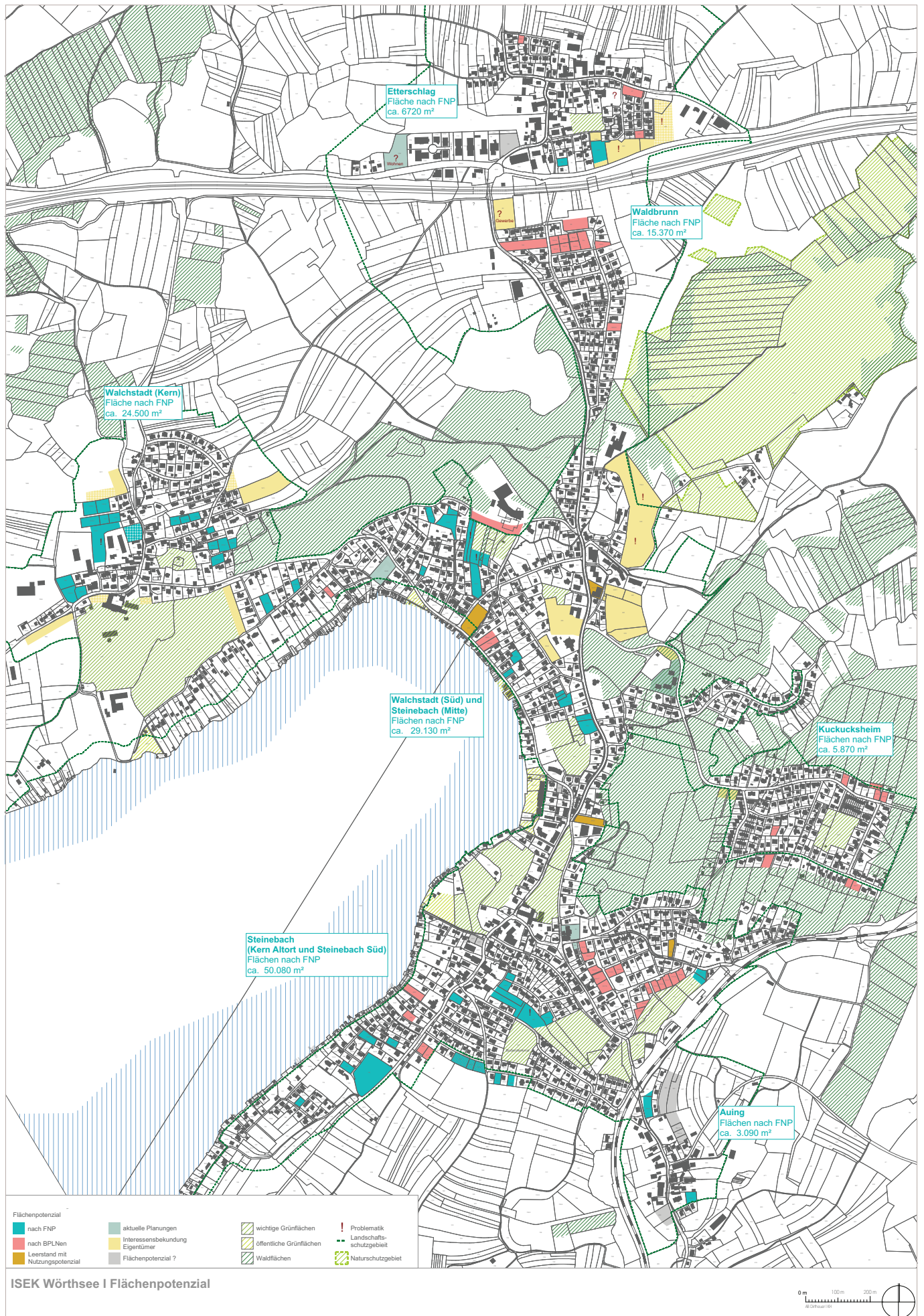
- rechtskräftige Bebauungspläne
- unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB)
- Wohnbauflächen gemäß Darstellung im FNP
- in Aufstellung befindliche Bebauungspläne
- in der politischen Diskussion befindliche Flächen aufgrund von Interessensbekundungen der Eigentümer

Die Flächenbilanzierung für die Gemeinde Wörthsee ergibt gerundet insgesamt 135.000 qm noch nicht genutzter aber im FNP dargestellter Wohnbauflächen. Hinzu kommen rund 33.000 qm an Neuplanungen und Interessensbekundungen Privater, die noch nicht als Wohnbauflächen im FNP dargestellt sind. Auf insgesamt 102 Parzellen unterschiedlichster Größen wäre zum Erhebungszeitpunkt im Herbst 2017 in der Gemeinde ein Wohnungsbau möglich gewesen, da diese Parzellen unbebaut sind, bauplanungsrechtlich aber eine Wohnbebauung vorgesehen ist bzw. schon genehmigungsfähig wäre (56 dieser Parzellen befinden sich sogar im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne).

Das **Gebiet „Am Teilsrain“** ist eines der wenigen größeren Gebiete, welches relativ gut erschlossen werden kann. Das hier geplante Angebot an generationengerechten und kostengünstigen Wohnungen würde das Angebot der Gemeinde sinnvoll erweitern und generationengerecht ausdifferenzieren.

Eine weitere größere **Entwicklungsfläche im Osten von Etterschlag** wäre zwar gut erschlossen, ist aber durch die bestehende Problemlagen Lärm und Entwässerung nicht ohne Weiteres bebaubar.

Im Bereich um den Bahnhof, insbesondere in **Auing**, wären neue gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossene Entwicklungsflächen langfristig vorstellbar. Hierbei handelt es sich jedoch im Wesentlichen um Außenbereichsflächen, die planerisch erst für eine Wohnbebauung vorbereitet werden müssten, mit den dazugehörigen Prüfschritten einer Machbarkeit.



Wirtschaft

Entwicklung der Beschäftigtenzahlen und Arbeitsplatzzentralität | Für das Jahr 2016 weist die amtliche Statistik eine Zahl von 805 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) aus. Wenn auch die Zahl der SVB in den letzten Jahren leicht steigend war, hat Wörthsee keine Arbeitsplatzzentralität. Das heißt, die Zahl der SVB am Wohnort (1.708) ist größer als die Zahl der SVB am Arbeitsort (805).

Folglich ist auch das Pendlersaldo negativ. Den 1.528 Auspendlern im Jahr 2016 standen 624 Einpendler gegenüber (Saldo -904). Aus dem Landkreis Starnberg kamen 133 Einpendler, aus der Landeshauptstadt München pendelten 79 Arbeitnehmer nach Wörthsee ein. Erwartungsgemäß pendeln die meisten der in Wörthsee wohnhaften SVB in die Landeshauptstadt aus (632), weitere 386 SVB pendeln regelmäßig zu ihren Arbeitgebern im Landkreis Starnberg (Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München).

Wirtschaftsstruktur | Den bedeutendsten Wirtschaftssektor stellen in Wörthsee mit einem Anteil von 39 Prozent an den Beschäftigten die Unternehmensdienstleister dar. Mit jeweils rund einem Viertel der Beschäftigten folgen das produzierende Gewerbe sowie der Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Mit 12 Prozent sind die öffentlichen und privaten Dienstleistungen (3. Sektor) vergleichsweise schwach vertreten. Auf Land- und Forstwirtschaft entfallen nur noch weniger als ein Prozent der SVB.

In Wörthsee hat sich überwiegend eine mittelständische Wirtschaftsstruktur mit teilweise innovationsstarken Unternehmen etabliert. Diese Unternehmen sind unter anderem den Branchen System- und Anlagenbau, Gebäudetechnik, Telekom und IT, Medizintechnik, Logistiksysteme, Elektro und Maschinenbau zuzuordnen.

<p>Unternehmensdienstleister 313 Beschäftigte 39 Prozent</p> <p><i>bspw. PTC Telecom, Navum</i></p>	<p>Produzierendes Gewerbe 195 Beschäftigte 24 Prozent</p> <p><i>bspw. Easycap</i></p>	<p>Handel, Verkehr, Gastgewerbe 194 Beschäftigte 24 Prozent</p> <p><i>bspw. Edeka</i></p>
		<p>Öffentliche und private Dienstleister 97 Beschäftigte 12 Prozent</p> <p><i>bspw. Gemeinde Wörthsee</i></p>

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

Bayerisches Landesamt für Statistik 2018
Darstellung Salm & Stegen 2018

Hinweis: Das interkommunale Gewerbegebiet Inning/Wörthsee wird in der Kommunalstatistik für Inning geführt.

Gewerbegebiete | Die beiden größten Gewerbeagglomerationen sind das Gewerbegebiet in Etterschlag sowie das interkommunale Gewerbegebiet Inning/Wörthsee in der Gemarkung Inning. Beide Gewerbegebiete sind verkehrsgünstig an der A96 München-Lindau gelegen.

Die Gemeinde Wörthsee verwaltet über den Zweckverband Interkommunaler Gewerbepark Inning/Wörthsee zusammen mit der Gemeinde Inning am Ammersee seit 2012 ein interkommunales Gewerbegebiet. Die Betonung des Gewerbeparkes hat seinen Grund, wurde doch fast ein Drittel der Fläche begrünt und so eine übermäßige Versiegelung des Gewerbegebietes vermieden. Das Projekt gilt in der Region als Vorzeigeprojekt. Seit Mitte 2017 sind alle Parzellen verkauft und mit insgesamt 51 Unternehmen ist ein breiter Branchenmix vorhanden. Für die Unternehmen waren vor allem Expansionsmöglichkeiten und die gute Verkehrsanbindung ausschlaggebende Faktoren für die Standortwahl. Für die beiden Gemeinden lohnt sich der interkommunale Charakter inzwischen auch finanziell. Die Einnahmen werden zu gleichen Teilen auf die beiden Kommunen aufgeteilt.

Einzelhandel und Versorgung | Die Gemeinde Wörthsee verfügt über kaum mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche im Einzelhandel. Das Angebot konzentriert sich vor allem auf den nahversorgungsrelevanten und täglichen Bedarf.

Leitbetrieb ist ein Edeka-Vollsortimenter im Ortsteil Waldbrunn. Im Ortsteil Walchstadt gibt es noch einen kleinen Supermarkt, der dort eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Der ehemalige Tengemann-Supermarkt in der Etterschlagener Straße steht seit dem Jahr 2013 leer.

Im Ortsteil Steinebach gibt es darüber hinaus noch einen Obst- und Gemüseladen, eine Apotheke und einen kleinen Schreibwarenladen.

Eine örtliche Initiative hat sich erfolgreich um die Eröffnung eines Dorfladens in den ehemaligen Räumen der Kreissparkasse in Steinebach bemüht (siehe Foto unten). Einige Projektentwickler und Betreiber haben ihr Interesse zur Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich Am Teilsrain bekundet. Im Rahmen einer Feinuntersuchung wurden mehrere Bebauungsvarianten überprüft. In Kürze soll ein Interessensbekundungsverfahren/Investorenwettbewerb ausgelobt werden.

Tourismus | Immerhin 7 Beherbergungsbetriebe in Wörthsee haben 9 und mehr Gästebetten und werden in der amtlichen Statistik geführt. Im Jahr 2016 wurden 11.637 Gästeankünfte in diesen Betrieben gezählt. Die Zahl der Übernachtungen betrug 51.850. Mit rund 11 Gästeübernachtungen pro Einwohner wird eine ganz passable Tourismusintensität erzielt. Auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 4,5 Tagen spricht für eine vorhandene Bedeutung des Beherbergungsgewerbes. Von Bedeutung - und nicht immer ganz problemlos - ist der Tagestourismus. Der Wörthsee lockt an schönen Sommertagen und in kalten Wintern (zum Eislaufen) eine große Zahl von auswärtigen Tagestouristen an.

Neu eröffneter Dorfladen im Ortsteil Steinebach

Quelle: www.dorfladen-woerthsee.de



Soziale Infrastruktur

In der bedarfs- und demographiegerechten Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur und weiteren Angeboten der Daseinsvorsorge liegt eine wesentliche Aufgabe der künftigen Gemeindeentwicklung. Dabei kann auf dem vorhandenen Netz an sozialen Einrichtungen, Hilfs- und Beratungsangeboten aufgebaut werden.

Betreuungs- und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche | Für die Kindertagesbetreuung stehen in der Gemeinde Wörthsee 6 Einrichtungen zur Verfügung (in Klammern Zahl der genehmigten Plätze):

- Kinderkrippe des BRK in Steinebach (36)
- Katholischer Kindergarten in Steinebach (75)
- Kindergarten/Naturkindergarten des BRK in Steinebach (93, davon 18 Waldkindergartenplätze)
- Integratives Montessori-Kinderhaus in Walchstadt, integrativer Kindergarten (15)
- Kinderhort des BRK in Steinebach (75)
- Kinderhort des BRK in Walchstadt (20)
- zusätzlich: interkommunale Kinderkrippe Inning/Wörthsee in Inning (48)

In den Kindergärten bestanden zum KITA-Jahr 2017/2018 noch freie Kapazitäten. Aufgrund der zu erwartenden rückläufigen Entwicklung der Fallzahlen bei den 3 bis 5-Jährigen ist nicht mit einem Ausbaubedarf zu rechnen. Freie Kapazitäten könnten in Absprache mit den Trägern ggf. für einen Ausbau der Krippenbetreuung genutzt werden. Zwar ist der Prognose nach auch die Zahl der 0 bis 2-Jährigen

in den kommenden Jahren rückläufig, jedoch ist allgemein mit einer steigenden Betreuungsquote insbesondere für 1- und 2-Jährige Kinder zu rechnen. Dies könnte zu einem Ausbaubedarf führen. In der künftigen Bedarfsplanung sind die Wohnbauvorhaben des Verbandes Wohnen und auch des genossenschaftlichen Wohnungsbaus im Bereich Am Teilsrain zu berücksichtigen. Sobald sich dort das Planungskonzept konkretisiert hat und auch ein Zeitplan für die Bau Fertigstellung vorliegt, sind diese größeren Bauvorhaben in die Bevölkerungsprognose einzustellen.

Eine Ganztagsbetreuung wird in den beiden Kinderhorten des Bayerischen Roten Kreuzes in Steinebach und Walchstadt geleistet. Träger der Mittagsbetreuung in der Grundschule Wörthsee ist die Nachbarschaftshilfe Wörthsee e.V. Der Ausbau der Ganztagesbetreuung stellt ein weiteres Handlungsfeld dar. Neben der Hort- und Mittagsbetreuung könnte die Einführung gebundener oder offener Ganztagsklassen in der Grundschule zu einer Ausdifferenzierung des Betreuungsangebotes beitragen. Auch hier ist zu beachten, dass die Zahl der Grundschul Kinder in den nächsten Jahren rückläufig sein wird, trotzdem die Nachfrage nach Ganztagesbetreuungsplätzen steigen könnte. Die Grundschule Wörthsee ist seit dem Jahr 2018 offiziell eine Schule mit Inklusionsprofil. Mit Ausnahme der 2. Jahrgangsstufe ist die Grundschule eine zweizügige Schule. Der Neubau der Grundschule wurde im Jahr 2015 eröffnet. Die Schule ist modern ausgestattet und auf dem neuesten Stand. Im Schuljahr

Moderne Infrastruktur mit besonderer architektonischer Qualität

Links Kinderkrippe in Steinebach, rechts Grundschule Wörthsee



2018/2019 besuchen 207 Kinder die Grundschule. Die Nachbarschaftshilfe Wörthsee e.V. bietet neben der Mittagsbetreuung zudem offene Spielgruppen, eine betreute Spielgruppe, ein Ferienprogramm und weitere Projekte mit Bezug zur Kinderbetreuung an (u.a. Schulfruchtprogramm). Weitere Angebote, die sich an Jugendliche richten sind das Jugendhaus Wörthsee neben der Grundschule im Ortsteil Steinebach sowie die Aktivitäten der Burschenschaft Steinebach. Zum sozialen Miteinander in Wörthsee trägt das Engagement der 41 Vereine entscheidend bei. Das Angebot umfasst sportliche, umweltbezogene und künstlerische Aktivitäten sowie die Angebote der freiwilligen Feuerwehr und der Soldaten- und Veteranenvereine.

Wohnen, Pflege und Betreuung im Alter | Die Nachbarschaftshilfe Wörthsee e.V. ist auch im Bereich der Pflege und Betreuung älterer Menschen ein wichtiger Akteur in der Gemeinde Wörthsee. Angeboten werden ein ambulanter Pflegedienst sowie eine Tagespflege im Urban-Dettmar-Haus. Das Urban-Dettmar-Haus liegt in unmittelbarer Seenähe am Ortsrand von Steinebach und ist Eigentum der Gemeinde Wörthsee. In den 1980er Jahren errichtet, wurde es über 20 Jahre als Pflegeheim vom Altenwerk Marthashofen betrieben. Nach Schließung der stationären Einrichtung im November 2015 und nutzungsbedingter Renovierung durch die Gemeinde eröffnete die Nachbarschaftshilfe Wörthsee e.V. im Herbst 2016 im Erdgeschoß eine

Senioren-Tagespflegestätte. Im Untergeschoß ist eine betreute Spielgruppe für Kleinkinder etabliert sowie ein ständiger Kleiderbasar eingerichtet (vgl. nbh-woerthsee.de).

Geleistet wird auch ein betreutes Wohnen zu Hause. Jedoch befinden sich keine eigenen Wohnangebote für das betreute Wohnen zu Hause im Portfolio der Nachbarschaftshilfe. Diverse Kurse zur Bildung und Gesundheitsprävention runden das Angebot der Nachbarschaftshilfe ab.

Ein wichtiger Träger des sozialen Miteinanders und der Daseinsvorsorge sind die beiden Kirchengemeinden in Wörthsee: die katholische Pfarrgemeinde zum Heiligen Abendmahl und die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde. Neben einer Vielzahl an Angeboten in den Bereichen Bildung, Sport und Freizeit für unterschiedliche Zielgruppen kümmert sich ein Asylhelferkreis um die Integration von Flüchtlingen und Asylsuchenden. Gemeinsam mit der Kirchenstiftung Zum Heiligen Abendmahl werden aktuell Planungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums auf dem Areal rund um die Pfarrkirche angestellt. Angedacht ist ein ausdifferenziertes Angebot an Beratungs-, Pflege- und Betreuungsangeboten, Begegnungsmöglichkeiten sowie an seniorenrechtlichen Wohnformen unter dem Motto „Älter werden in Wörthsee – Wohnen, Begegnen und Pflege“. Erste vielversprechende Gespräche mit einem interessierten Investor haben bereits stattgefunden. Überlegungen zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs werden angestellt.

Herausforderungen

- » Ausbau der Krippenbetreuung
- » Ausbau und Ausdifferenzierung der Ganztagesbetreuung
- » Suche nach Fachkräften im Bereich der Kindererziehung
- » Ausbau und Ausdifferenzierung der Betreuungs-, Pflege- und Wohnangebote für ältere Menschen
- » Umsetzung von Infrastrukturvorhaben in angemessener städtebaulicher Qualität

Mobilität

Anbindung an den ÖPNV | Mit dem Fahrplanwechsel im Dezember 2017 wurden die Busanbindungen verbessert: sie fahren im Stundentakt und sind an den S-Bahn-Verkehr angebunden.

Die Buslinie 921 führt vom S-Bahnhof Herrsching über Inning und Etterschlag zum S-Bahnhof Weßling im Stundentakt. Die Buslinie 923 fährt ebenfalls im Stundentakt vom Gewerbepark Inning/Wörthsee über Etterschlag, mit 5 Haltestellen durch die Gemeinde Wörthsee (inkl. S-Bahnhof Steinebach) nach Seefeld und zum S-Bahnhof Weßling und verbindet die verschiedenen Gewerbegebiete miteinander.

Die Buslinie 928 fährt stündlich von Kloster Andechs über Seefeld (inkl. S-Bahnhof Seefeld-Hechendorf) und Schlagenhofen zum S-Bahnhof Steinebach und weiter über die Haupt- und Etterschlagerstraße nach Walchstadt. Insgesamt könnten die Bushaltestellen attraktiver und der Bahnhofsvorplatz für die Verkehrsteilnehmer sicherer gestaltet werden.

Die S-Bahn-Anbindung im 20 Minuten-Takt zu den Hauptverkehrszeiten (5:33 bis 9:33 Uhr und 13:13 bis 19:33 Uhr) nach München ist gut. In den Sommermonaten von Ende März bis Ende Oktober wird an Sonn- und Feiertagen zusätzlich der 20 Minuten Takt ab 9:13 bis 19:33 Uhr angeboten wird, an Samstagen sogar ab 5:33 Uhr. Ansonsten wird der Bahnhof Steinebach im 40 Minuten-Takt angefahren.

Zum Fahrplanwechsel 2019 wird der neue MVV-Tarif gültig, bei welchem der Halt Steinebach in einer Zone mit Weßling liegen wird. Der möglicherweise geänderte Bedarf an P+R-Plätzen am S-Bahnhof muss dementsprechend berücksichtigt werden.

Straßennetz | Die Gemeinde Wörthsee liegt an der A96, welche durch das Gemeindegebiet verläuft und Etterschlag von den anderen Ortsteilen abschneidet. Obwohl ein Großteil der Autobahn im Siedlungsbereich unterirdisch verlegt ist, ist deren Trennwirkung spürbar. Parallel zur Autobahn führt bis in den Ortsteil die Staatsstraße St 2348, welche im weiteren Verlauf die Gemeinde in Nord-Südlicher-Richtung durchquert. Ein ca. 1.000 m langer Abschnitt im Süden liegt im Gemeindegebiet von Seefeld. Die Inninger-, Mauerner-, Schlagenhofener- und Bachernerstraße sind in ihrem Verlauf außerhalb der Gemeinde Kreisstraßen. Alle anderen Straßen in der Gemeinde Wörthsee sind Gemeindestraßen, welche aufgrund der Topographie und der Lage in verdichteten Wohngebieten bereits in 6 Bereichen als Tempo-30-Zonen ausgewiesen sind.

Die **verkehrliche Bestandsaufnahme** (siehe Karte umseitig) umfasst dabei die Kartierung der öffentlichen Einrichtungen, der verkehrliche Anordnungen, der Straßenkategorien, des Parkens, der Rad- und Fußwege und des Rad- und Fußwegenetzes.

Das Unfallgeschehen in Wörthsee ist nicht wirklich spektakulär, insbesondere was die Schwere der Unfälle betrifft. Auffällig ist jedoch, dass das Unfallgeschehen sich zum ganz überwiegenden Teil auf einige wenige Straßenzüge konzentriert. Das gibt doch zum Handeln Anlass. Das Handeln ist aber erst dann sinnvoll, wenn klar ist, ab wann und unter welchen Modalitäten die Straßenbaulast für den durchgehenden Straßenzug Etterschlager-/Hauptstraße auf die Gemeinde übertragen wird. In Abhängigkeit davon lassen sich jeweils unterschiedliche zutreffende Maßnahmen entwickeln.



Verlauf der Buslinien

Mobilität

Verkehrsentwicklung | Der KFZ-Verkehr durch Wörthsee hat an der Zählstelle südlich von Auing in den Jahren zwischen 2005 und 2015 um 28% abgenommen und liegt bei 2.246 KFZ/d und 49 FZ/d im Schwerverkehr (Quelle: Bayerische Straßenverkehrszählungen). Im Vergleich hierzu weist die neu gebaute Verbindungstraße zwischen Weßling und A96 2.447 KFZ/d und der SV 49 FZ/d Verkehrsmengen in ähnlicher Größenordnung auf.

Im Kernbereich von Wörthsee wurden im Kontext des ISEK eigene Erhebungen durchgeführt, deren Ergebnisse nachstehend zusammengestellt sind.

Hier sieht man deutlich, dass der „Badeverkehr“ eine nicht unerhebliche Belastungsmehrung bewirkt, die ganz deutlich den Entfall der Arbeitsplatzwege am Samstag übersteigt.

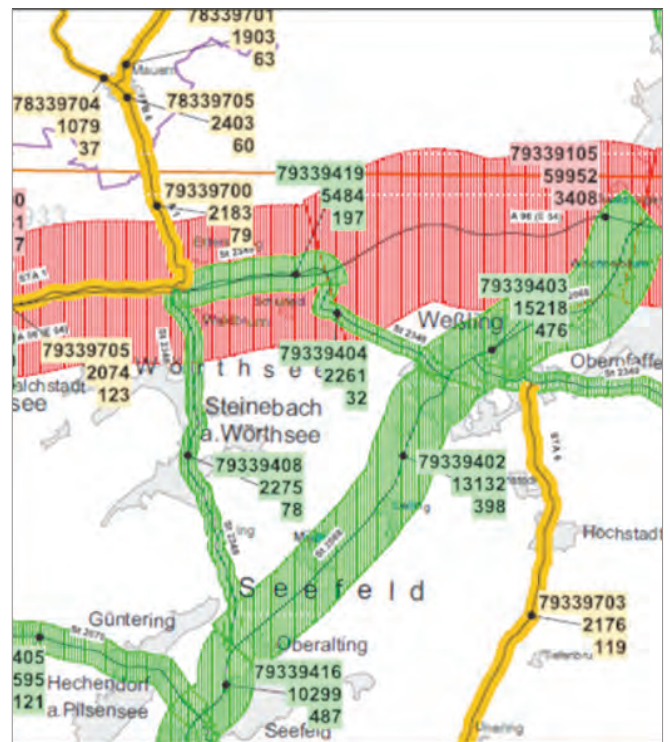
Die Verkehrserhebungen zeigen Werte, welche einer Gemeindestraße durchaus entsprechen. Durch den Bau der Umfahrung von Weßling hat die jetzige Staatstraße dem Wesen nach ihre Funktion verloren. Von daher wird die Gemeinde in Überlegungen eintreten müssen, wann und unter welchen Bedingungen die Straßenbaulast übernommen wird. Durch eine Übernahme wird die Gemeinde straßengestalterische und verkehrsreduzierende Maßnahmen durchführen können, die sonst nicht möglich sind.

Der ortsfremde Durchgangsverkehr hat mit 12% in Waldbrunn und 30% in Auing eine Größenordnung, die reduziert werden sollte. Aber auch dies hängt

letztendlich von der künftigen Übernahme der Straßenbaulast für diese Straße ab. Mit Ausnahme der Brücke im Zuge der Seestraße südlich der Maistraße mit einer Geschwindigkeit von 10 km/h ist in weiten Teilen der Gemeinde eine Tempo 30 Anordnung – in weiten Teilen als Einzelanordnung - vorhanden. Insgesamt gibt es sechs Tempo-30-Zonen, welche den Wohncharakter des jeweiligen Gebietes verdeutlichen.

▼ Verkehrsentwicklung an den Zählstellen

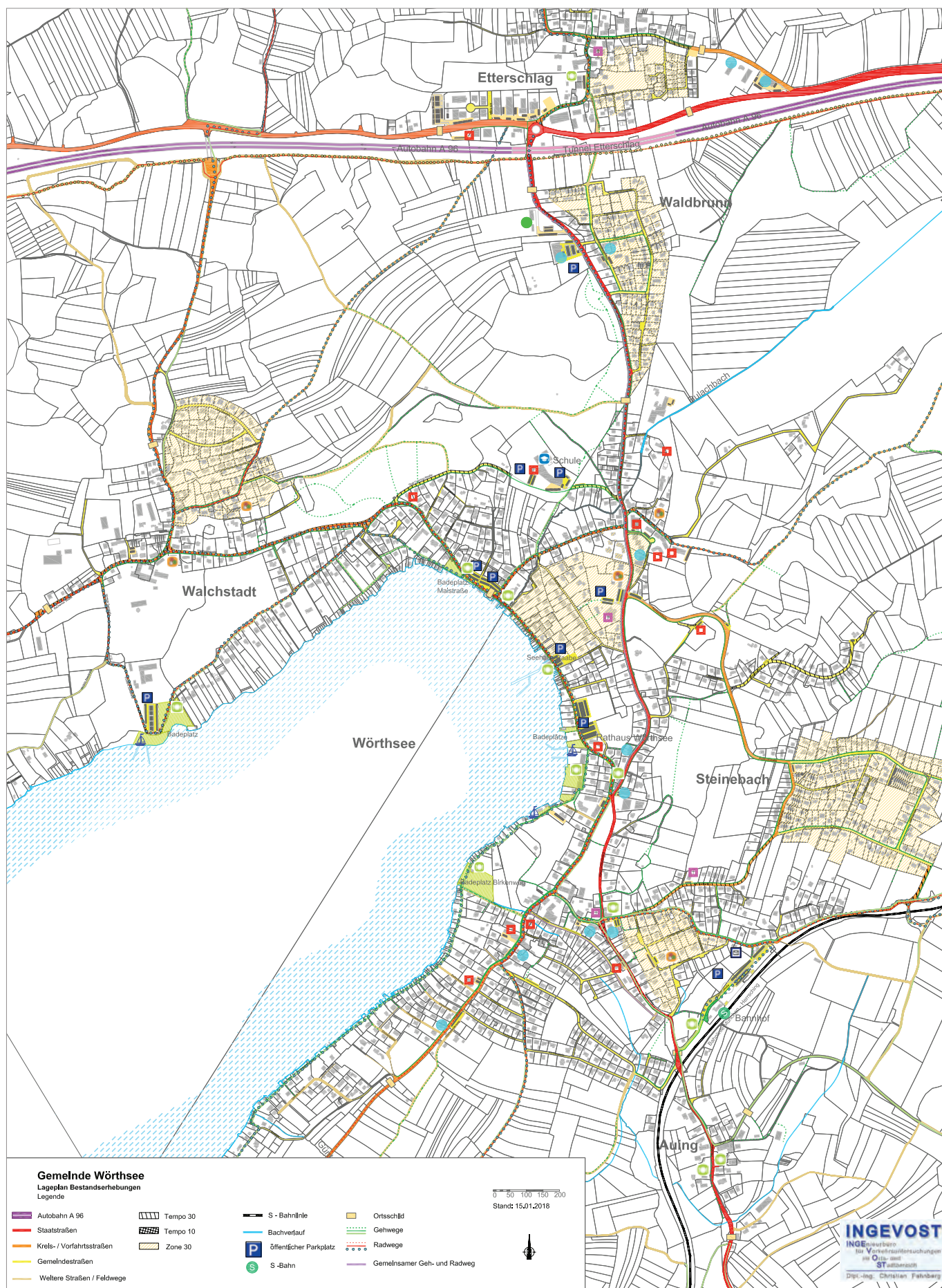
Bayerische Straßenverkehrszählungen
KFZ/d: Kraftfahrzeuge am Tag
SV/d: Fahrzeuge im Schwerverlastverkehr am Tag



Lage	2005		2010		2015		Delta 2015/2005	
	KFZ/d	SV/d	KFZ/d	SV/d	KFZ/d	SV/d	KFZ/d	SV/d
ST2348 östlich Etterschlag	5.349	170	5.484	197	7.675	199	1,43	1,17
ST2348 südlich Auing	3.133	71	2.275	78	2.246	49	0,72	0,69
ST2368 südlich Oberalting	9.805	206	10.299	487	10.876	497	1,11	2,41
STA1 nördlich Etterschlag	2.580	61	2.183	79	3.115	72	1,21	1,18
STA1 westlich Etterschlag	2.357	169	2.074	123	3.513	154	1,49	0,91

Bestandserhebungen Verkehr

Übersicht

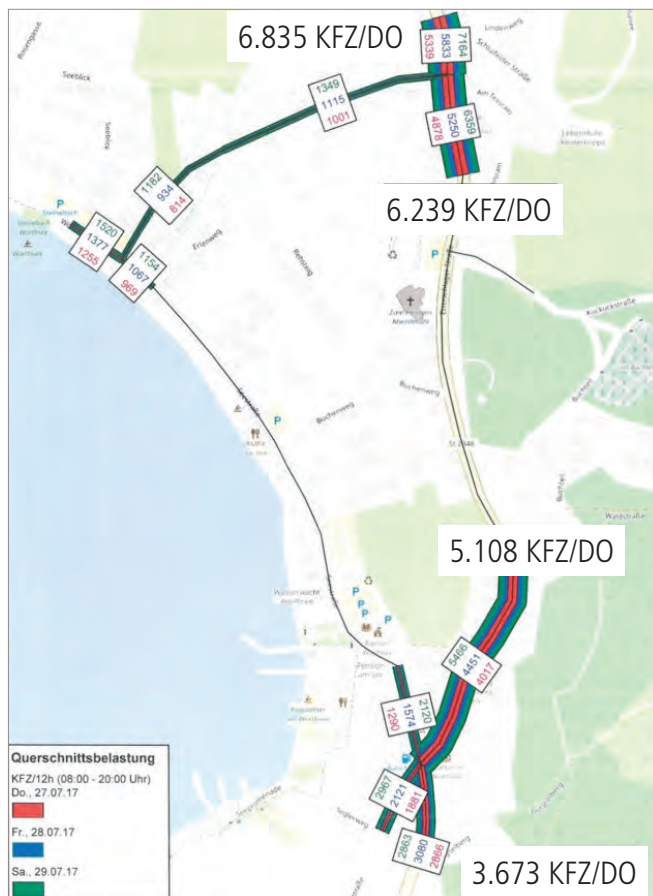


Mobilität

Der Schülerverkehr zur Grundschule erfolgt zu 75% zu Fuß, mit dem Roller oder mit dem Schulbus, 25% der Schüler wurden von den Eltern im KFZ gebracht. Bei 208 Schülern an der Grundschule Wörthsee entspricht dies ca. 52 Schülern, welche regelmässig mit dem „Eltern-Taxi“ gefahren werden. Eine genaue Anzahl der Schüler, welche mit dem Auto gebracht werden, ist nicht bekannt.

Verkehrsaufkommen Gemeinde Wörthsee ▼►

Erhebung INGEVOST



	KFZ 8:00 - 20:00 Uhr		
	Do	Fr	Sa
Etterschlager nördlich Maistr.	5.339	5.833	7.165
		1,09	1,34
Etterschlager südlich Maistr.	4.878	5.250	6.359
		1,08	1,30
Etterschlager nördlich Pizza-Kr.	4.017	4.451	5.466
		1,11	1,36
Etterschlager südlich Pizza-Kr.	2.866	3.080	2.863
		1,07	1,00
Seestraße südlich Pizza-Kr.	1.881	2.121	2.967
		1,13	1,58
Seestraße nördlich Pizza-Kr.	1.290	1.574	2.120
		1,22	1,64
Seestraße südlich Maistr.	969	1.067	1.154
		1,10	1,19
Wörthseestraße nördlich Maistr.	1.255	1.377	1.520
		1,10	1,21
Maistraße westlich	814	934	1.182
		1,15	1,45
Maistraße östlich	1.001	1.115	1.349
		1,11	1,35
		1,07 - 1,22	1,00 - 1,64

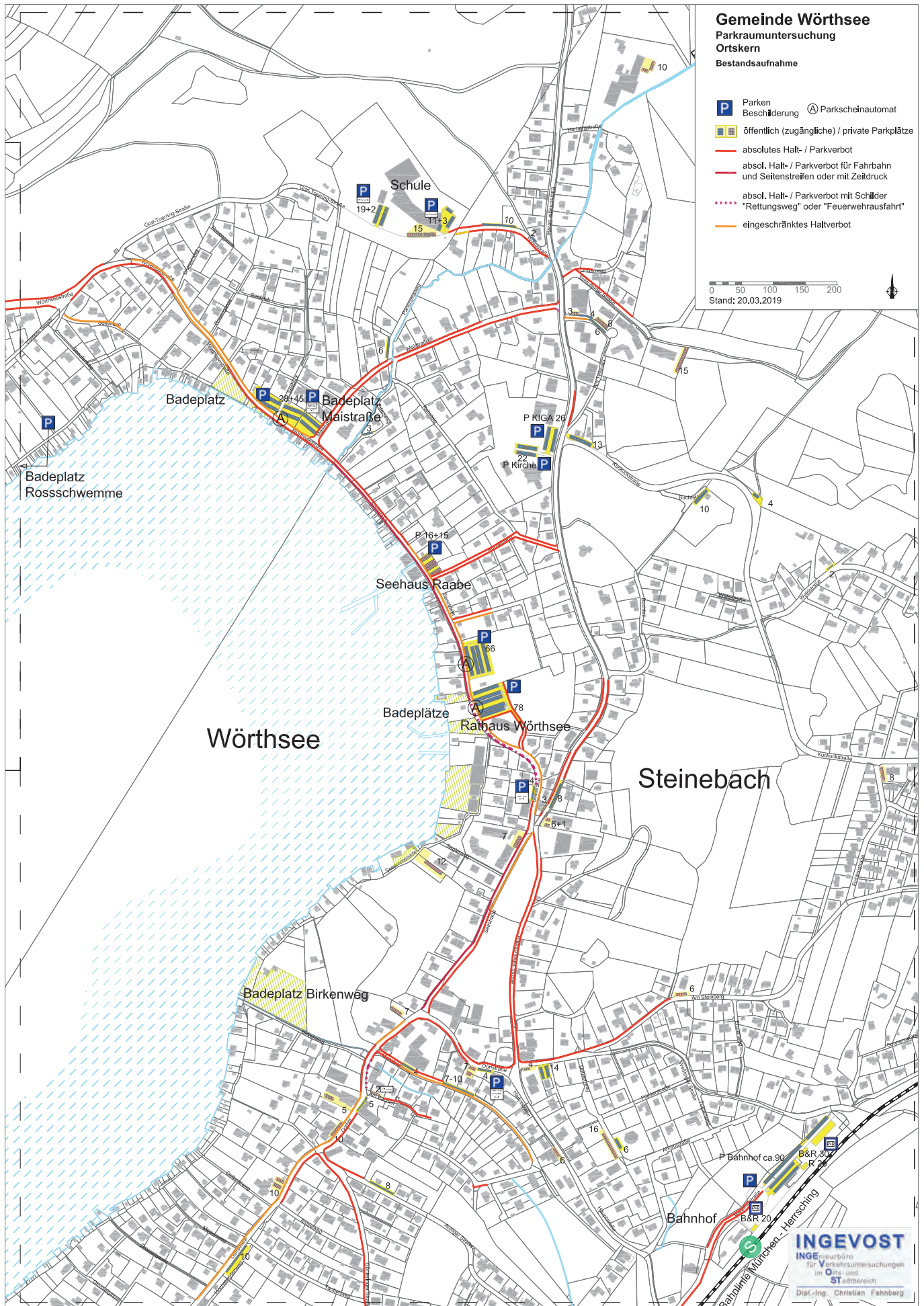
Kursiv gedruckter Wert:

Faktor der Mehrbelastung an Freitagen und Samstagen

Verkehrsaufkommen Gemeinde Wörthsee

Erhebung INGEVOST





Mobilität

Ruhender Verkehr | Die Bestandsanalyse umfasst die Erhebung aller öffentlichen Stellflächen im Untersuchungsgebiet, die ausgewiesenen Parkplätze ebenso wie die Halt- und Parkverbotszonen in den relevanten Straßenzügen.

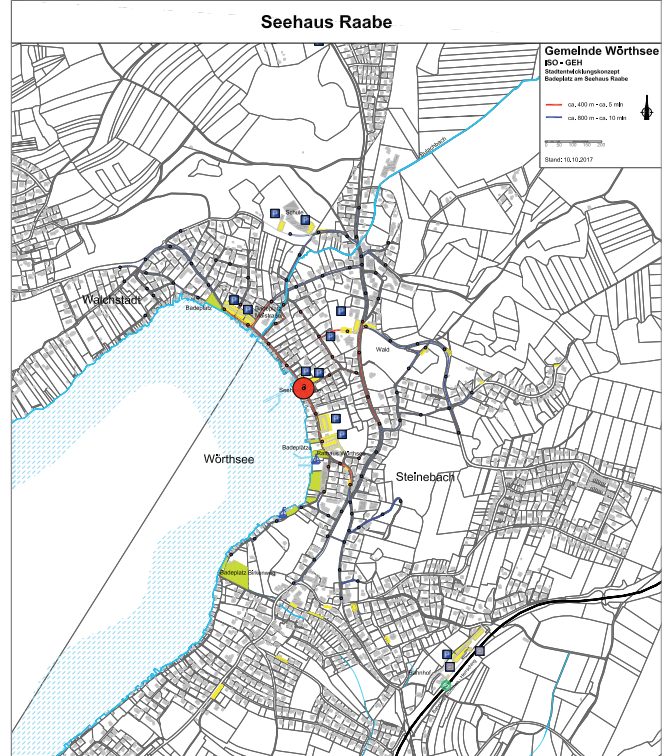
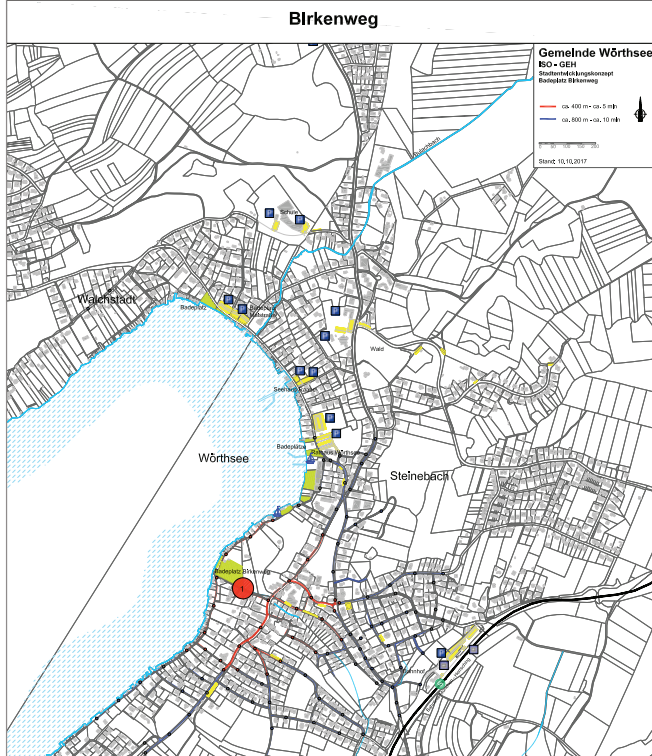
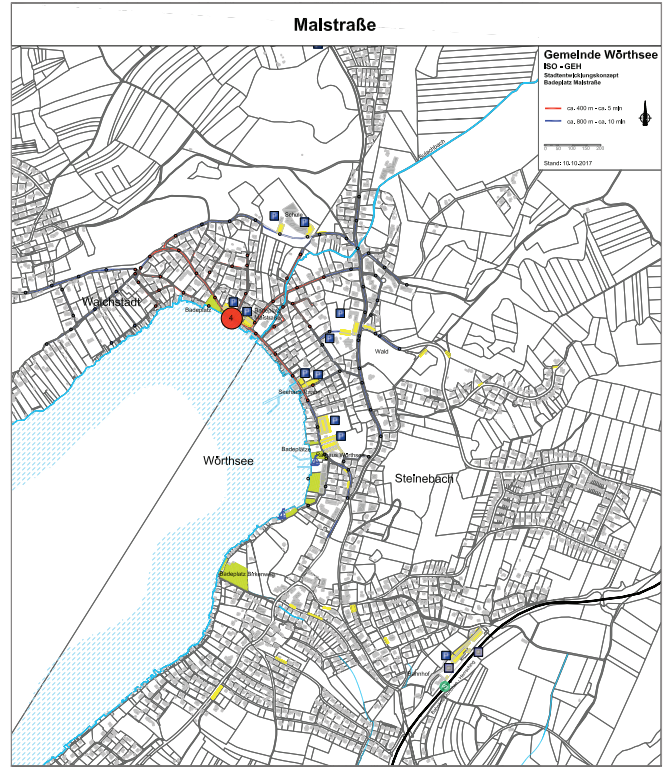
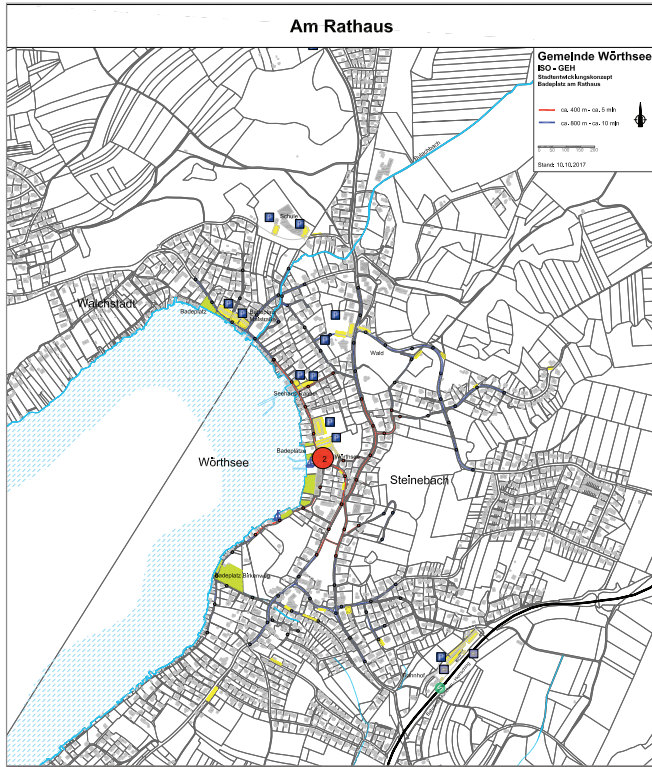
Die Gemeinde verfügt über 6 öffentliche Badeplätze, welche sowohl mit dem Fahrrad, zu Fuß als auch mit dem Pkw zu erreichen sind. Aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde Wörthsee und den Bademöglichkeiten entsteht an Hochsommertagen sowie im Winter an Wochenenden, an denen der See zugefroren ist, ein großer Andrang von Tagestouristen. Dementsprechend hoch wird der Parkdruck in den Wohngebieten an den Badeplätzen und in der gesamten Gemeinde. Hierfür wurde im Rahmen eines Parkierungskonzeptes untersucht, inwieweit diese Situation verbessert werden kann und welche konkreten Empfehlungen und Maßnahmen daraus abzuleiten sind.

Um Lösungsmöglichkeiten für die öffentlichen Badeplätze am Birkenweg, am Rathaus, beim Seehaus Raabe und an der Maistraße zu erarbeiten, wurden zunächst die fußläufigen Entfernungen von den Badeplätzen ermittelt. Dabei wurde rot der Bereich gekennzeichnet, welcher innerhalb von 5 Minuten und blau der Bereich, welcher innerhalb von 10 Minuten zu zurückzulegen ist (siehe Karten nächste Seite).

Die Situation am Birkenweg, der keinen zentralen Stellplatz für KFZ vorweist, ergibt, dass der P&R Parkplatz am S-Bahnhof Steinebach in 12 Minuten fußläufig erreichbar ist. Dies ist normalerweise zu weit, um ihn als einen zentralen Parkplatz für das Badegebiet auszuweisen. Dies gilt insbesondere für Badegäste mit Gepäck.

Herausforderungen

- » hoher Parkdruck für die Anwohner an den Badeplätzen
- » keine verfügbaren Stellplätze für hohes Besucheraufkommen
- » hoher Parksuchverkehr in der Gemeinde
- » keine Meldung über Belegungsgrad der vorhandenen Parkplätze
- » keine Abstellanlagen für Fahrräder
- » keine Möglichkeit für Park- und Mitnahmeplätze an Ortsrand Richtung Autobahn



Darstellung der fußläufigen Entfernungen

Quelle: INGEVOST

Mobilität

Radverkehr | Die Bestandsaufnahme zeigt alle vorhandenen Geh- und Radwege in der Gemeinde.

Ein gemeinsamer Geh- und Radweg zieht sich auf der westlichen Seite von Nord nach Süd entlang der Etterschlager Straße. Ansonsten verläuft der Radverkehr auf der Straße.

Die Gemeinde Wörthsee ist eingebunden in überregionale Radwanderwege (siehe Karte).

Rad- und Wanderwegenetz

Quelle: INGEVOST

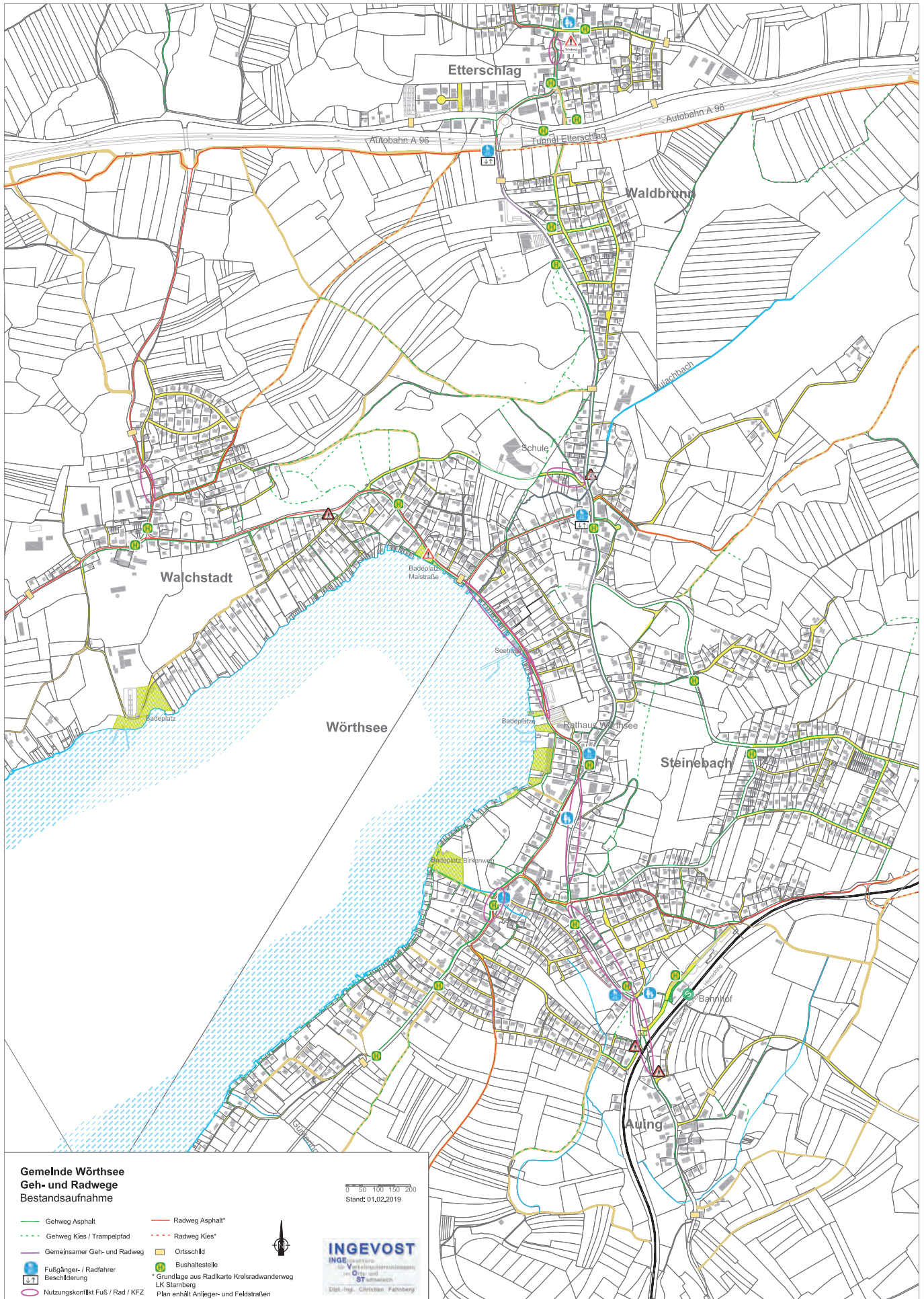


Fußverkehr | Der Ausbauzustand der Radinfrastruktur ist deutlich zu verbessern. Die interkommunale Radverkehrsanbindung gilt es hinsichtlich Bodenbelag und Wegweisung zu optimieren ebenso wie die Errichtung von Fahrradabstellanlagen, insbesondere an den Badeplätzen, öffentlichen Einrichtungen und Geschäften.

Die Bestandsaufnahme zeigt alle Fußwege in der Gemeinde Wörthsee. Hier gibt es etliche Bereiche, in denen Nutzungskonflikte von Fuß-, Rad- und Kfz-Verkehr vorliegen, insbesondere im Verlauf der Etterschlager-/Hauptstraße, der Seestraße und an der Schul- und der Inninger Straße für den Schülerverkehr. Die Querung der Durchgangsstraße ist an vielen Stellen sehr problematisch (am Bahnhof, Haupt-/Dorfstraße, Pizzakreuzung, Kuckuckstraße und Schulstraße, sowie an Inninger- und Dorfstraße auf Höhe Birkenweg). Einige Wohngebiete gilt es durch zusätzliche Fußwegeverbindungen besser an die verschiedenen Ortsteile der Gemeinde anzubinden. Ebenso sind kurze ergänzende Durchwegungen zum See zu empfehlen.

Herausforderungen

- » Nutzungskonflikte zwischen Fuß-, Rad- und KfZ-Verkehr lösen
- » Querungen der Durchgangsstraße problematisch
- » fußläufige Anbindung von Wohngebieten und Ortsteilen
- » durchgängiges Radwegenetz realisieren



6 SWOT | Stärken, Schwächen Chancen und Risiken

Zunächst werden die allgemeinen Stärken und Schwächen der Gemeinde herausgestellt und im weiteren Verlauf für bestimmte Fokusbereiche im Detail vertieft.

Stärken (Qualitäten) und Chancen

Die Gemeinde Wörthsee liegt in einem der schönsten Landschaftsbereiche des bayerischen Voralpenlandes. Der vorhandene Naturraum mit Wald, See und landwirtschaftlichen Flächen prägt den Ort und stellt eine besondere Qualität dar. Insbesondere die erlebbare Verzahnung der Landschaft mit dem Siedlungsgebiet – sowohl direkt als auch über Sichtbeziehungen gibt der Gemeinde einen besonderen Charakter. Trotz der zusammenwachsenden Siedlungsflächen bieten Zäsuren durch innerörtliche Grünflächen noch die Möglichkeit, die historischen Ortskerne weiterhin abzulesen.

Innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur kann es als große Qualität und Chance gesehen werden, dass sich aktive Nutzungs- oder Kernbereiche in einem gut verteilten Netzwerk über die gesamte Gemeinde verteilen und nicht nur ein Zentrum mit verkümmerten Peripherie-Bereichen vorhanden ist.

Der Naturraum als hohe Qualität

Blick auf Steinebach

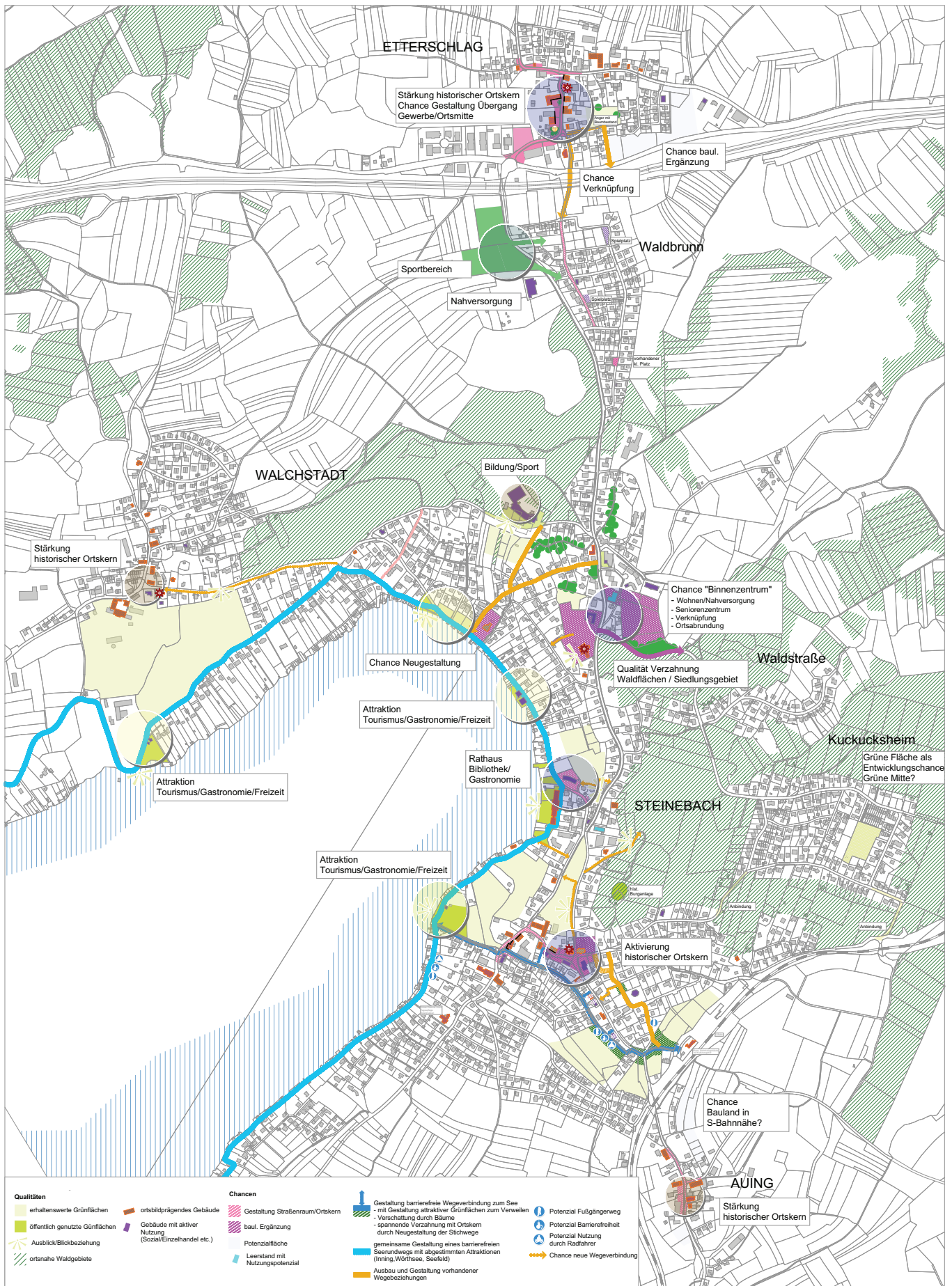


Zu verdanken ist dies insbesondere den noch gut erhaltenen und ablesbaren historischen Ortskernen, welche mit identitätsstiftenden ortsbildprägenden Gebäuden noch zu einer starken Identifikation der einheimischen Bevölkerung mit ihrem Ort beitragen. Die sich in den letzten Jahren neu entwickelnden Kernbereiche ergänzen das vorhandene Spektrum. Durch den Autobahnanschluss und die S-Bahn ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden. Ruhige Wohngebiete bieten eine attraktive Wohnlage. Die vorhandene Topografie bietet Ausblicke in die Landschaft und auf den See.

Durch den kommunalen Wohnungsbau und im kooperativen Miteinander mit privaten Investoren kann in Kernbereichen eine zukunftsfähige und demographiegerechte Ausdifferenzierung der Wohnraumangebote und der sozialen Infrastruktur gelingen.

Blick zum Burgselberg





Stärken (Qualitäten) und Chancen
 Quelle: Dirtheuer Architekt und Stadtplaner

Schwächen (Probleme) und Risiken

Die Attraktivität des Wörthsees und seine durch die Autobahn gut erreichbare Lage stellt für die Gemeinde insbesondere in den Sommermonaten eine Belastung dar. Das hohe Verkehrsaufkommen beeinträchtigt die anliegenden Wohnbereiche. Hinzu kommt, dass die Zugänglichkeit des Sees auf wenige Bereiche beschränkt ist, so dass deren Kapazitäten schnell erschöpft sind.

Die abgelegene Lage des S-Bahnhalts bietet derzeit für Tagestouristen kaum Attraktivität und wird daher von diesen nur wenig in Anspruch genommen.

Die Wohngebiete sind zwar für die Bewohner von individueller Qualität, führen aber teilweise durch die Abschirmung mit hohen Hecken zu einer Anonymisierung und zu z.T. schlauchartigen Straßenräumen. Durch den Siedlungsdruck aus München und die

begrenzte Verfügbarkeit von bebaubaren Flächen sind die historischen und ortsbildprägenden Bereiche in ihrem Erhalt gefährdet. Erste Verdrängungsprozesse haben bereits stattgefunden. Vorhandene dörfliche Nutzungen verschwinden durch den strukturellen Wandel und werden durch Wohnbebauung ersetzt. Eine Steuerung der Nachverdichtungsprozesse ist im unbeplanten Innenbereich schwierig.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegeverbindungen sind in ihrer Qualität nicht tragfähig genug, um die bestehenden Kernbereiche nachhaltig zu vernetzen. Die Barrierefreiheit der öffentlichen Flächen und Wege entspricht nicht mehr den heutigen Standards. Eine Orientierung im Gemeindegebiet ist für Ortsunkundige ohne technische Hilfsmittel an manchen Stellen problematisch.

Verdrängung ortsbildprägender Elemente

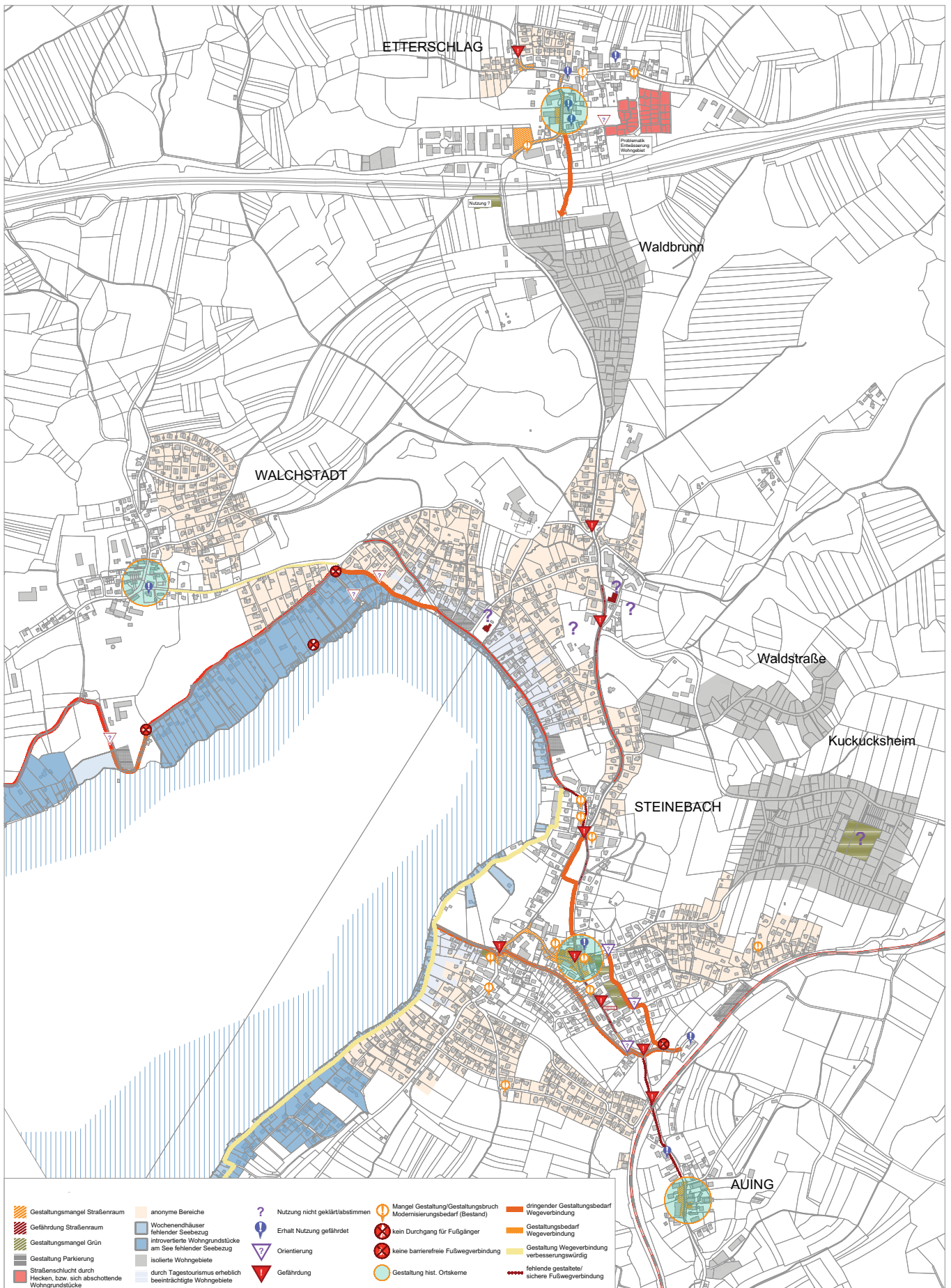
Abbruch eines historischen Gehöfts in Walchstadt



Anonyme Wohngebiete

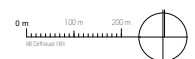
Schlauchartige Straßen durch vorhandene Hecken

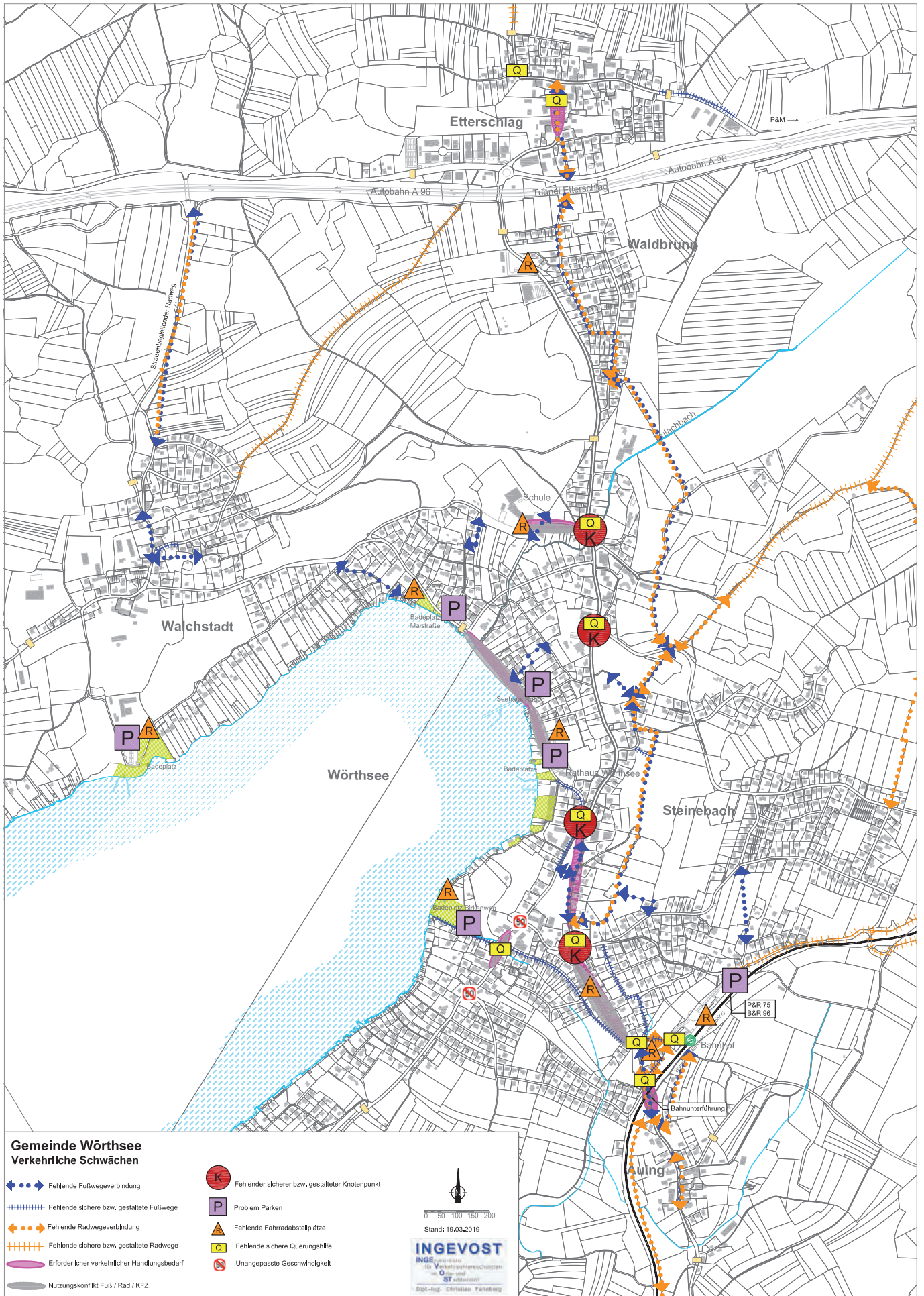




Schwächen (Probleme) und Risiken

Quelle: links Dirtheuer Architekt und Stadtplaner, rechts Ingevost





Gemeinde Wörthsee
Verkehrliche Schwächen

- Fehlende Fußwegeverbindung
- Fehlende sichere bzw. gestaltete Fußwege
- Fehlende Radwegeverbindung
- Fehlende sichere bzw. gestaltete Radwege
- Erforderlicher verkehrlicher Handlungsbedarf
- Nutzungskonflikt Fuß / Rad / KFZ
- Fehlender sicherer bzw. gestalteter Knotenpunkt
- Problem Parken
- Fehlende Fahrradabstellplätze
- Fehlende sichere Querungshilfe
- Unangepasste Geschwindigkeit

0 50 100 150 200
 Stand: 19.03.2019
INGEVOST
 INGE - Institut für Verkehrsplanung
 Dr.-Ing. Christian Fährberg

Fokus Altort Steinebach

Stärken

- Städtebau, Verkehr und Nutzungen
- » historischer Ortskern gut erkennbar (Kirche, Gasthaus „Kirchenwirt“, Maibaum)
 - » Bebauung an der Hangkante entlang der historischen Hauptstraße, teilweise zweiseitig orientiert
 - » kleine, spannende Stichwegverbindungen zwischen Hauptstraße und Fußweg zur S-Bahn
 - » vorhandene Nutzungen im Ortskern (Dienstleistung, Einzelhandel)
 - » kleinere Einzelhandelsbetriebe an der Hauptstraße (Entwicklung seit 1904 Bahnanschluss)
 - » modernisierte ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude
 - » Dorfstraße als Verbindungsweg zum See mit dörflichen Nutzungen, ortsbildprägenden Gebäuden und raumbildenden Gebäudekanten
 - Maibaumplatz mit Messnerhaus
 - Gehöfte (z.T. noch in Betrieb oder umgenutzt)
 - Werkstatt und Goldschmiede
 - » Fußweg mit Ausblick entlang der Etterschlager Straße Richtung Rathaus
 - » neuer Dorfladen im ehem. Sparkassengebäude
 - » S-Bahn Anschluss
 - » denkmalgeschütztes, modernisiertes Bahnhofgebäude

Landschaft und Natur

- » Naherholungsbereich am See mit Kiosk/Spielplatz
- » erhaltenswerte, unbebaute Grünflächen in Seenähe
- » erlebbarer Ortskern durch die von der Grünfläche (Dreieck) gebildete Zäsur vor der Ortsmitte
- » landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen
- » Ausblick zum See über die unbebauten Grünflächen
- » Verzahnung von Ort und Landschaft durch in den Ort hineinreichende Waldgebiete und Grünflächen
- » Burgselberg mit historischer Burganlage

Schwächen

- » keine Aufenthaltsqualität im Ortskern (Durchfahrtsstraße, Gestaltung, Schwellen etc.)
- » Gestaltung und Zugänglichkeit Maibaumplatz
- » Leerstand an zentraler Stelle (Gasthaus, Messnerhaus)
- » unangepasste Geschwindigkeit in der Haupt-, Etterschlager und Dorfstraße, Gefährdung Fußgänger
- » starker Parkdruck am Badeplatz Birkenweg an Tagen mit hohem Besucheraufkommen
- » gefährliche und nicht gestaltete Kreuzungspunkte (Pizzakreuzung, Ortskern)
- » fehlende sichere Querungsbereiche der Haupt- und Dorfstraße
- » fehlende barrierefreie Gestaltung der Fußwege, Bahnhof abgelegen und nur auf Umwegen barrierefrei erreichbar
- » fehlende Gestaltung, Barrierefreiheit und keine eindeutige Kennzeichnung wichtiger Fußwegverbindungen (S-Bahn-Ortskern-See, S-Bahn-See, Ortskern-Rathaus)
- » fehlende sicherere Radwegverbindungen
- » fehlende Orientierung für Ortsunkundige
- » Stichwege zur Hauptstraße zum Teil abgesperrt
- » Gestaltung Bahnhof und Umfeld, Parkierung, (Dauerparker) Anbindung (S-Bahn-Takt z. T. 40 Minuten)
- » geringe Nutzung des Bahnhofgebäudes/Kulturbahnhofs (nur einzelne Veranstaltungen)
- » Modernisierungsbedarf ortsbildprägender Gebäude
 - Messnerhaus ungenutzt
 - ehem. Rathaus
- » Gestaltung der Bachläufe
- » Waldgebiet durch Sturmschäden belastet
- » Begrenzung der räumlichen Ausdehnung durch Topografie und Bodenbeschaffenheit, bzw. Bodendenkmäler

Chancen

- » Gestaltung einer attraktiven und aktiven Ortsmitte (Wiederbelebung Gasthaus, Potenzialflächen auf dem Areal des Kirchenwirts für kommunalen Wohnungsbau)
 - » unbebaute mit Baurecht versehene Grundstücke in Ortskernnähe
 - » neue Nutzung für das Messnerhaus und Neugestaltung in Zusammenhang mit dem Maibaumplatz
 - » Aufwertung der durch die vorhandenen Nutzungen und ortsbildprägenden Gebäude attraktiven Fußwegverbindung über die Dorfstraße zum See
 - » Gestaltung eines attraktiven, barrierefreien und sicheren Fußwegs von der S-Bahn zum See
 - » Verzahnung zwischen Ortskern und Fußweg zum See durch Aufwertung der kleinen Stichwegverbindungen
 - » Ausnutzung der möglichen zweiseitigen Orientierung der Gebäude an der Hangkante (Angebot weiterer Attraktionen am Fußweg S-Bahn-See)
 - » Schaffen von Bewohnerparkzonen am Moosbichlweg zur Reduzierung des Parkdrucks
 - » höhere Nutzung des Badeplatzes Birkenweg durch Radfahrer und Fußgänger
 - » Verbesserung der Sicherheit des Fuß- und Radverkehrs durch sicher gestaltete Knotenpunkte mit Querungsmöglichkeiten
 - » durch flächenhafte Verkehrsberuhigung höhere Sicherheit auf den Straßen und Lärmreduktion
-
- » Erhalt der ländlichen Prägung und der Ausblicke durch dauerhafte Sicherung unbebauter ortsbildprägender Grünflächen
 - » erlebbarer Burgselberg mit Aufwertung der Wegebeziehungen und Kennzeichnung der historischen Burganlage (Infotafeln etc.)
 - » Begrenzung der räumlichen Ausdehnung als Chance für eine aktive Innenentwicklung

Risiken

- » Verdrängung dörflicher Nutzungen durch reine Wohnbebauung
 - » dauerhafter Erhalt des wieder aktivierten Gasthauses
 - » Wegfalle der Einzelhandelsnutzungen an der Hauptstraße
-
- » Erhalt der ländlichen Prägung und der Ausblicke nur durch aktive Sicherung der unbebauten Grünflächen
 - » Rückgang der Landwirtschaft

Fokus Seestraße und Rathaus

Stärken

Städtebau, Verkehr und Nutzungen

- » Rathaus mit Bibliothek
- » Einzelhandelsnutzungen
 - Dorfladen in der ehem. Sparkasse
 - Gemüseladen
 - Fischverkauf am See
 - Wochenmarkt
- » Touristische Nutzungen
 - Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe in Seenähe

Landschaft und Natur

- » kleinere Seezugänge
- » erhaltenswerte, unbebaute Grünflächen in Seenähe
- » landwirtschaftliche Nutzung der Grünflächen
- » Verzahnung von Ort und Landschaft durch die in den Ort hineinreichenden Grünflächen

Schwächen

- » gefährliche und unschön gestaltete Kreuzungspunkte (Pizzakreuzung, Ortskern)
- » Zufahrt und Zugänglichkeit Dorfladen
- » fehlende Gestaltung, Barrierefreiheit und eindeutige Kennzeichnung wichtiger Fußwegverbindungen:
 - Rathaus – Ortskern Steinebach
 - Rathaus – Badeplatz am Birkenweg
- » fehlende sicherere Radwegverbindungen
- » ortsbildstörende Gestaltung einzelner Gebäude
 - Gewerbe Gebäude Seestraße
 - einzelne individuell gestaltete Einfamilienhäuser
- » Gestaltung und Überlastung der Parkierungsflächen in Seenähe (Rathaus, Seehaus Raabe und hoher Parkdruck bei fehlenden Parkierungsflächen im Vorfeld des Birkenweges)
- » mangelhafte Gestaltung der Seestraße
- » langjähriger Leerstand und fehlende Nutzung Wörthseeblick
- » fehlendes abgestimmtes Nutzungskonzept für die Seekioske

- » Gestaltung der Bachläufe
- » Seebereich nur in Teilen zugänglich, teilweise kein Blick auf den See möglich (Wochenendhäuser mit Hecken, Zäunen)
- » Beeinträchtigung des Naturraums See durch intensive Nutzung und in den See hineinragende Stege

Chancen

- » Gestaltung eines aktiven Kernbereichs am See für Einheimische und Touristen
- » Gestaltung einer Seepromenade als verkehrsberuhigter Bereich (Shared-Space)
- » Schaffung einer neuen aktiven Nutzung im Bereich des Wörthseeblicks als Zielpunkt der Promenade
- » Gestaltung eines attraktiven, barrierefreien Seerundwegs in interkommunaler Zusammenarbeit mit Information zu vorhandenen Sehenswürdigkeiten und Attraktionen zur Sicherung des Erhalts der aktiven Nutzungen

- » Einbeziehung der Bachläufe in die Gestaltung
- » Erhalt der ländlichen Prägung und der Ausblicke durch die dauerhafte Sicherung der unbebauten Grünflächen

Risiken

- » weitere Verschärfung der Verkehrsproblematik durch neue Wohnquartiere in München (z.B. Freiham)
- » keine Einigung zur Bebauung im Bereich Wörthseeblick und Fortbestand Leerstand

- » langfristige Erweiterung der Zugänglichkeit des Sees im Bereich der neuen Seepromenade trotz Vorkaufrecht der Gemeinde vermutlich nicht umzusetzen

Fokus „Am Teilsrain“

Stärken

Städtebau, Verkehr und Nutzungen

- » zentrale Lage (Nord-Süd) innerhalb der Gemeinde
- » vorhandene sozialen Nutzungen (Kinderkrippe, Nachbarschaftshilfe mit Saal, Kirche mit Gemeindeganzentrum und Kindergarten) stellen bereits ein Netzwerk zur Verfügung
- » Nähe Grundschule
- » Kirche „Zum Heiligen Abendmahl“ ist durch ihre topografische Lage nicht nur ein deutlicher Orientierungspunkt im Gemeindegebiet, sondern kann durch die vorhandenen Sichtachsen auch innerhalb des Quartiers als verbindendes Element wahrgenommen werden
- » anders als im übrigen Gemeinde Gebiet bereits Verdichtung durch Geschosswohnungsbau vorhanden
- » Flächen für bauliche Entwicklung vorhanden
 - genossenschaftlicher Wohnungsbau
 - „Wohnen, Begegnen und Pflege“
- » bestehenden Wegebeziehungen binden das Quartier in das Gemeindegebiet ein

Landschaft und Natur

- » gliedernde, sich mit dem Ort verzahnende Waldflächen, die zu einem zusammenhängenden Waldgebiet gehören
- » vorhandene Grün- und nahegelegene Waldflächen
- » Ausblicke in die Landschaft vom Kirchenvorplatz
- » Sichtbeziehungen

Schwächen

- » trennende Wirkung der Etterschlager Straße
- » überhöhte Geschwindigkeit auf der Etterschlager Straße bedingt durch fehlende Gliederung und Gestaltung
- » Straße „Am Teilsrain“ weist im nördlichen Bereich starke gestalterische Mängel auf
- » gestalterische und funktionale Mängel des Freiraums im Bereich der Geschossbauten
- » problematische Topografie
- » Verschattung durch Bewuchs und Topografie im Süden der baulichen Entwicklungsfläche
- » fehlende barrierefreie Zugänglichkeit des Saals der Nachbarschaftshilfe
- » bereits seit längerem Leerstand des ehem. Tengemann Gebäudes
- » bautechnische Mängel Pfarrsaal
- » Eigentumsverhältnisse teilweise problematisch – derzeit bestehen Konflikte mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke, je nach Planung, für eine Neustrukturierung von Bedeutung sind
- » Anbindung und Parksituation an der Grundschule (Konflikte aufgrund von Hol- und Bringverkehr)

- » Bodenbeschaffenheit weiter im Norden durch Verlandungsbereich Schlussee problematisch
- » weitere bauliche Entwicklung im Norden zur Ortsabrundung schwierig
- » Rodung der zuvor bewaldeten Fläche unterhalb der Kirche

Chancen

- » viele Interessensbekundungen für bauliche Aktivitäten in diesem Bereich
 - Ansiedlung Nahversorger
 - genossenschaftlicher Wohnungsbau
 - Zentrum für Wohnen, Begegnen und Pflege auf dem Areal der Kirchenstiftung
 - » bestehende Angebote können durch weitere Angebote im Bereich der neu zu bebauenden und neu zu strukturierenden Flächen sinnvoll ergänzt und ausgebaut werden
 - » Gestaltung barrierefreier Übergänge über die Etterschlager Straße
 - » Stärkung der Einbindung des Gebiets in das Gemeindegefüge durch die Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen
 - » eine Nord-Süd Verbindung für Rad- und Fußverkehr könnte durch den Verlauf innerhalb eines aktiven Wohngebiets an Attraktivität gewinnen
 - » neue integrierte, barrierefrei erreichbare Nahversorgung
 - » neuer Quartiersmittelpunkt durch das angedachte neue Seniorenzentrum mit Quartiersplatz vor der Kirche
 - » Ausbildung einer Anlaufstelle zur Beratung von Senioren und Angehörigen im neuen Seniorenzentrum
 - » das Grundstück des ehem. Tengemann könnte entweder durch eine sinnvolle Umnutzung und Modernisierung des Bestands oder durch einen Neubau einen wichtigen Verbindungspunkt zwischen Bestand und neuer Bebauung bilden
-
- » Möglichkeit die neue Bebauung mit der Natur zu verzahnen und so eine hohe Wohnqualität zu erreichen

Risiken

- » Vorgaben der Betreiber für einen wirtschaftlichen Betrieb der Nahversorgung könnten zu einer sich nicht integrierenden Nahversorgung führen
 - » zuvor bestehende Interessen für ein großes Bauvolumen auf dem Kirchenareal
 - » die bestehenden Einfamilienhäuser im Westen des potenziellen Baugebiets „Am Teilsrain“ und eine neue dichtere Bebauung könnten zu Nutzungskonflikten führen
 - » Verdrängung der potenziellen öffentlichen Nutzung im Bereich des ehem. Tengemanns durch reine Wohnbebauung
 - » Gestaltung und Gewichtung des neuen Kernbereichs „Am Teilsrain“ ohne andere Bereiche zu schwächen
-
- » Landschaftseingriff und –verbrauch durch neue Bebauung

Fokus „Etterschlag“

Stärken

Städtebau, Verkehr und Nutzungen, Landschaft und Natur

- » ältester Ortsteil im Gemeindegebiet (älteste bisher gefundene, urkundliche Erwähnung – ca. 800 nach Christus)
- » vorhandener historischer Ortskern mit Gasthaus, Biergarten, Maibaum, Gästehaus und Kirche
- » hohe räumliche Qualität des Ortskerns (konisch zulaufende Form und raumbildende Kanten)
- » dörflich, ländlicher Charakter mit alten Hofstellen, ortsbildprägenden Gebäuden und Handwerksbetrieben
- » „Grüner Anger“ als verbindendes Element zwischen alter und neuer Bebauung
- » Untertunnelung der Autobahn
- » guter Zusammenhalt im Dorf und innerhalb der Dorfgemeinschaft

Schwächen

- » isolierte Lage im Gemeindegebiet – trotz Tunnel trennende Wirkung von Autobahn und Staatsstraße (teilw. Tempo 100)
- » Anbindung ins Gemeindegebiet zu wenig gestaltet (Wegeverbindungen, Gestaltung Bereich Tunnel etc.)
- » Außenwahrnehmung als Gewerbegebiet – keine Gestaltung des Übergangs Gewerbe/Ortskern
- » ortsbildstörende Gestaltung und Lage des Gewerbegebäudes an der Ortseinfahrt/Übergang zum Ortskern
- » Gestaltung und Sicherheit der Ortsdurchfahrt (erhöhte Geschwindigkeit, Gestaltung Engstellen, Feierabendverkehr etc.)
- » Gestaltung des Ortskerns (Parkierung, Versiegelung, mangelnde Barrierefreiheit)
- » Nutzung und Anbindung des „Grünen Angers“
- » Entwässerungsproblematik Wohngebiet im Osten
- » Lärmimmission an den Tunnelausfahrten der Autobahn – auch für neue Wohnbebauung
- » Gestaltung der Lärmschutzbauten entlang der Autobahn

Chancen

- » hohe Lagequalität durch Anbindung an die Autobahn München-Lindau
- » Entwicklungsflächen für Wohnen und kleine Gewerbeinheiten vorhanden (Ortskern und Ortsabrundung im Osten)
- » Nachnutzung der von Leerstand bedrohten Hofstellen z.B. für innovative Gewerbenutzungen
- » evtl. mögliche Nutzung von leerstehenden Scheunen als Parkscheunen
- » Fläche für die Gestaltung eines Übergangs zwischen Gewerbe und Ortskern vorhanden
- » Entwicklungsinteressen und Gestaltungspotenzial im Bereich des Ortskerns
- » Chance für eine verbesserte Anbindung an das übrige Gemeindegebiet im Bereich des Autobahntunnels
- » Anbindung an eine angedachte alternative Nord-Süd Verbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer
- » Nord-Süd-Verbindung für den Rad- und Fußverkehr innerhalb der Gemeinde Wörthsee
- » Gestaltung der Ortseingangssituation an der Mauerner Straße (z.B. Verschwenkung, Mittelinsel etc.) als verkehrsberuhigende Maßnahme

Risiken

- » nur noch eine aktive Hofstelle im Ort
- » Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz gefährdet – Verdrängungseffekt
- » Verdrängung dörflicher Nutzungen
- » Durchführung von Einzelmaßnahmen ohne Einbindung in ein Gesamtkonzept
- » Verlust von Charakter und Werten

Fokus Walchstadt

Stärken

Städtebau, Verkehr und Nutzungen, Landschaft und Natur

- » topografische Lage, Ausblick zum See und Blickbeziehungen zwischen den Ortsteilen
- » Erreichbarkeit der Autobahn über alte Hauptstraße ohne durch die anderen Ortsteile fahren zu müssen
- » z.T. noch vorhandener historischer Ortskern mit Kirche, Maibaum und dörflichen Nutzungen (Laden, Schreinerei, historische Gehöfte)
- » landwirtschaftliche Prägung
- » ortsbildprägender Gebäudebestand teilweise denkmalgeschützt (Gehöfte, Villen, Schloss etc.)
- » schön modernisierte Gehöfte mit ortsbildprägender Wirkung
- » teilweise noch aktive Landwirtschaft
- » Nähe zum Naherholungsbereich am See (Roßschwemme)
- » unbebaute Grünflächen (landwirtschaftlich genutzt) in Seenähe – erlebbarer See
- » Waldgebiet Schererberg

Schwächen

- » wesentliche Nutzungen im Ortskern durch Baumaßnahmen in den 80er Jahren (Gasthaus) und aktuell (Bauernhof) verschwunden
- » Gestaltung Versiegelung Ortskernbereich

Fokus Auing

- » historischer Ortskern des Straßendorfs noch erkennbar
- » dörfliche Nutzungen (Bauernhöfe, Gasthaus) im Kernbereich
- » dörfliche Nutzungen im Ort (Landwirtschaft, Handwerk, Gärtnerei)
- » touristische Nutzung
- » ortsbildprägende Bausubstanz
- » Nähe S-Bahn
- » Blickbeziehungen zwischen den Ortsteilen

- » keine sichere Fuß- und Fahrradverbindung nach Steinebach
- » Unterführung Bahn Gefährdung Fahrradfahrer, Fußgänger
- » Gestaltung Ortskernbereich

Chancen

- » Gestaltung einer attraktiven Ortsmitte
- » Aufwertung und Erhalt der ländlichen Prägung
- » Anbindung an das Rad- und Wanderwegenetz nach Norden und nach Etterschlag
- » Verbesserung und sichere Gestaltung der Fußwege im Kern von Walchstadt

- » maßvolle Entwicklung eines neuen Wohngebiets in S-Bahnnähe
- » Gestaltung eines Ortskerns mit Aufenthaltsqualität
- » sichere Anbindung an den Kernort Steinebach für den Rad- und Fußverkehr
- » bessere fußläufige Anbindung an den S-Bahnhof

Risiken

- » Erhalt Laden gefährdet
- » Verdrängung historischer und ortsbildprägender Bausubstanz durch Neubauten, die nur wenig auf die dörfliche Gestalt Rücksicht nehmen

- » Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz gefährdet

7 Konzepte und Leitlinien

Städtebauliches Konzept

Ortsmitte | Angesichts der geschichtlichen Entwicklung und der topografischen Beschränkung, die den Ort Wörthsee sehr weit auseinandergezogen haben, ist es aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, eine einzige zentrale Ortsmitte mit der Bündelung aller Funktionen zu schaffen. Dies könnte zu einer Schwächung der übrigen Bereiche führen. Gerade die alten Ortskerne sind für die Bewohner aber wichtige Identifikationspunkte.

Ziel ist es, eine Ortsaufwertung für Wörthsee über die Stärkung der individuellen Vorzüge mehrerer **Kernbereiche** zu erwirken, so dass der Ort im Ergebnis seinen besonderen Charakter nicht aus einem einzigen herausgehobenen Zentrum erhält, sondern aus einem Netz von kleinen Zentren oder „Fokus-Bereichen“ von jeweils ganz individueller Qualität. Zur Entwicklung einer lebendigen Ortsstruktur wird es für die Gemeinde Wörthsee nicht ausreichen, nur die Zentrumsbereiche der historischen Dorfkerns zu aktivieren. Die sich in den letzten Jahren neu entwickelten Kernbereiche bieten das Potenzial, ergänzende Angebote innerhalb der Gemeinde zu schaffen und das in Ansätzen bereits vorhandene Netzwerk zu stärken.

Historische und neue Kernbereiche

Ortskern Etterschlag



Mögliche Kernbereiche:

[historisch und identitätsstiftend]

- aktive historische Ortskerne
Altort Steinebach und Altort Etterschlag
- gestalterisch aufgewertete Ortsmitten
in Walchstadt und Auing

[strukturell]

- soziales Zentrum im Gebiet am Teilsrain mit dem Areal der Kirchenstiftung und im weiteren Umgriff auch die Grundschule

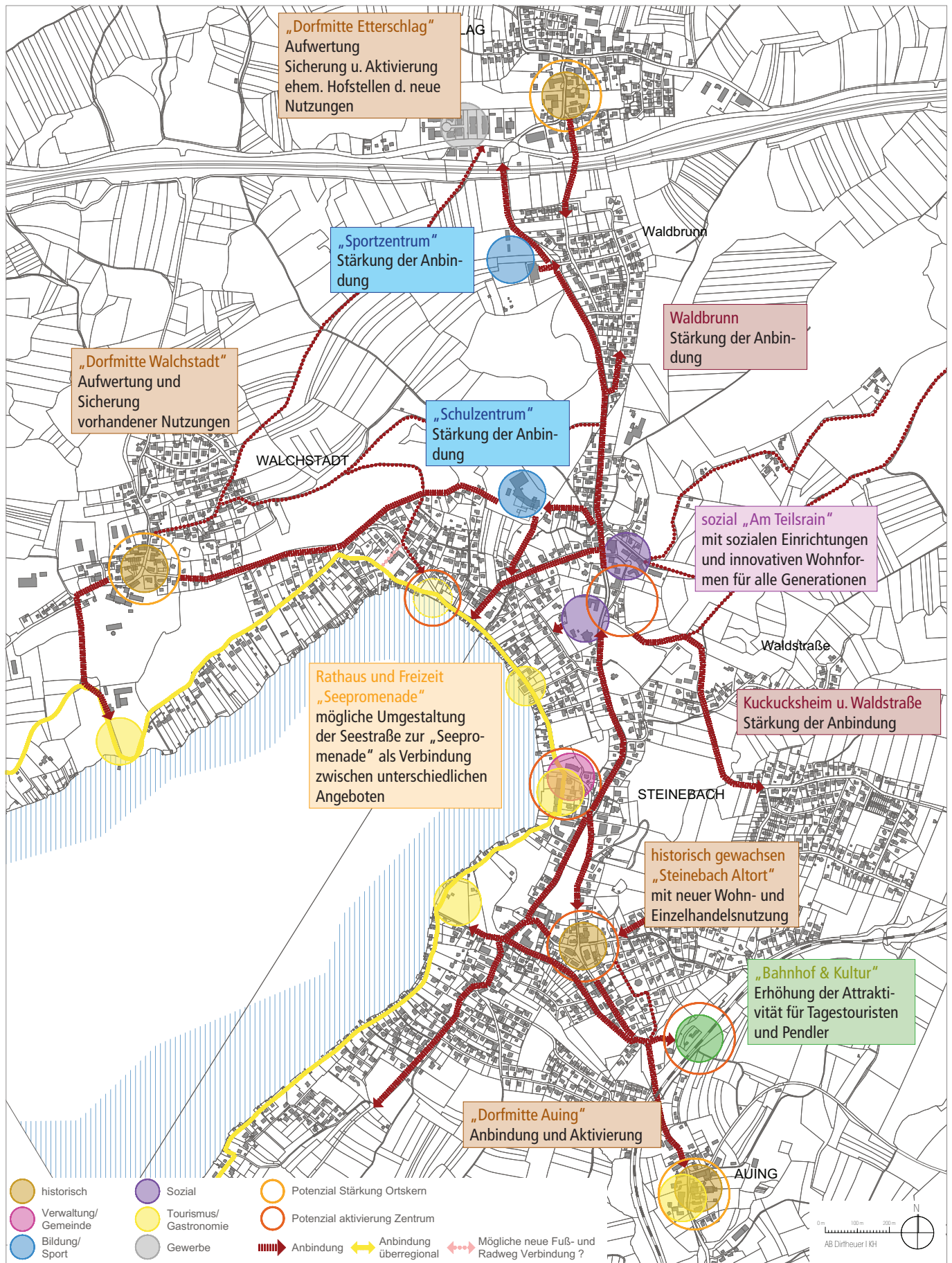
[verbindend]

- die Seepromenade mit dem Rathaus als Tourismus, Freizeit und Kulturzentrum
- der Kulturbahnhof – auch für Tagestouristen attraktiv*
- Sportflächen und Lebensmittelmarkt in Waldbrunn

* bspw. Prüfung der Reaktivierung der Veranstaltungsräume und Gastronomie im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Reaktivierung des Bahnhofsgebäudes (BHF-01) und der Bedarfsanalyse für die Veranstaltungsräume (Q-05).

Seepromenade mit bestehenden Angeboten





Die sich zwischen diesen Bereichen aufspannenden Wohngebiete könnten so in ein Netzwerk aus schnell erreichbaren Treffpunkten eingebunden werden und würden nicht, wie so oft üblich, zu reinen Schlafstädten werden.

Der Ansatz verfolgt zwei Teilanliegen: Einerseits sollen die vorgefundenen Qualitäten erhalten und gestärkt werden, andererseits sollen aber auch die Verbindungen der Kernbereiche untereinander erfahrbar gemacht werden. Letzteres kann etwa durch den Ausbau bzw. die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen erreicht werden. Aber auch die Rücksichtnahme auf bestehende Sichtverbindungen zwischen den Ortsteilen und zum See – als verbindendes Element – ermöglicht es, den Ort Wörthsee als Gesamort wahrzunehmen. Das Streben nach Zentrierung wird hier zurückgestellt zugunsten eines Konzeptes, das der historischen Ortsentwicklung Rechnung trägt:

Wörthsee ist aus heterogenen Orten zusammengewachsen. Dies wird nicht negativ beurteilt, sondern positiv umgewertet. Die Vielfältigkeit des Ortsbildes und seine verschiedenartigen

Verbesserung der Wegeverbindungen

Weg von der S-Bahn zum See



Attraktionspunkte werden gestärkt und bewahrt. Um den Ort Wörthsee als Gesamort wahrzunehmen, bedarf es nicht einer einzigen identitätsstiftenden Ortsmitte. Statt dessen können – bedingt durch die historische Entwicklung – mehrere vernetzte Kernbereiche einen Gesamort schaffen, der die individuellen Identitätsbereiche berücksichtigt und verbindet und so zur Identifikation aller beiträgt - Alteingesessener, neu Zugezogener aber auch Touristen. Durch die Vernetzung dezentralisierter Nutzungsbereiche wird die Gemeinde als Einheit erlebbar.

Wesentliche Verbindungsbereiche sollten dabei aktiv aufgewertet werden:

- Verbindung Bahnhof - See
- Verbindung Altorte Steinebach/Walchstadt - Rathaus und Seepromenade
- Verbindung Etterschlag - Waldbrunn
- übergeordnete Wegeverbindungen

Siedlungs- und Wohnungsentwicklung | Beschränkt durch den vorhandenen Naturraum hat die Gemeinde Wörthsee sich zwar in der Länge ausgedehnt, trotzdem

Weg vom Ortskern Steinebach zum Rathausbereich



hält sich die flächige Ausdehnung noch in Grenzen und wird durch die vorhandenen Bodenverhältnisse und erhaltenswerten Grünflächen auch weiterhin eingedämmt. Umso mehr ist es im Hinblick auf die demografische Entwicklung wichtig, bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums die wenigen vorhandenen Flächen sinnvoll zu nutzen.

Folgende Maßnahmen ermöglichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei geringerem Flächenverbrauch:

- geordnete Nachverdichtung der Einfamilienhausbereiche durch Erhöhung von Baurecht mit neuen bzw. überarbeiteten Bebauungsplänen für bestehende Siedlungsgebiete (z.B. Waldstraße, Kuckucksheim und Waldbrunn)
 - Zulässigkeit von Erweiterungs- und Anbauten
 - Ermöglichung der geschossweisen Aufteilung (z.B. EG barrierefrei und OG mit Dachausbau für junge Familien mit wenig Geld)
 - Teilung großer Grundstücke
- neue Nutzung der bestehenden, z.T. nur wenig genutzten Gehöfte für neuen Wohnraum oder neue Arbeitsformen

Neuen Wohnraum schaffen durch

Teilung großer Grundstücke, Anbau und Ausbaumöglichkeiten



- Schaffung von neuem barrierefreiem Wohnraum für ältere Menschen in den Kernbereichen (z.B. Steinebach, Am Teilsrain, Etterschlag)
 - mehr Sicherheit und Lebensqualität
 - erleichterte wohnortnahe Betreuung pflegebedürftiger Angehöriger
 - Möglichkeit der Nutzung freiwerdender Einfamilienhäuser durch Familien
 - Aktivierung der Ortskerne durch Senioren
- gute Ausnutzung der wenigen (leicht) bebaubaren Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets
 - innovative Wohnformen (Genossenschaft)
 - Doppel- und Mehrfamilienhäuser statt klassischer Einfamilienhäuser

Verkehrsreduzierung mit städtebauliche Maßnahmen

Die Verkehrsbelastung nimmt stetig zu. Freizeit- und Feierabendverkehr belasten die innerörtlichen Straßen. Umso wichtiger ist es, auch durch städtebauliche Maßnahmen zu einer Verkehrsreduktion beizutragen:

- neue Baugebiete in S-Bahnnähe z.B. Auing
- Mobilitätskonzepte für neue Baugebiete z.B. Genossenschaft am Teilsrain
- Ermöglichung/Förderung von Homeoffice und nicht-störendem Kleingewerbe in Wohngebieten
- Schaffung neuer Arbeitsmöglichkeiten wie bspw. Co-Working Spaces

Erhalt und Reaktivierung wenig genutzter Gebäude

Nutzung der bestehenden, oft wenig genutzten Gehöften





Baulandmodell und Wohnraumkonzept

Angesichts der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Wörthsee kommt der Steuerung der künftigen Baulandentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Vorrangig sollen Innenentwicklungspotenziale erschlossen werden und Ortsabrundungen erfolgen, um einer weiteren - auch verkehrserzeugenden - Zersiedelung vorzubeugen.

Das ISEK formuliert hier erste Vorschläge für sinnvolle Standorte einer Wohnbaulandausweisung bzw. wurden aktuelle Wohnbauprojekte berücksichtigt. Zu diesen Wohnbauprojekten gehören:

- Areal Am Teilsrain, unter anderem mit dem geplanten genossenschaftlichen Wohnungsbau
- Wohnbauvorhaben des Verbandes Wohnen in der Kuckuckstraße
- kommunaler Wohnungsbau in Verbindung mit der Reaktivierung des Kirchenwirtes im Ortsteil Steinebach

Weitere Flächenpotenziale für eine Wohnbautätigkeit sind vorhanden und Möglichkeiten der Bebauung werden diskutiert. Für einige Flächenpotenziale wurde eine Machbarkeit noch nicht abschließend festgestellt (bspw. Entwässerungsproblematik im OT Etterschlag), für viele Flächen wurden bereits Prioritäten vom Gemeinderat festgelegt (vgl. dazu Zusammenfassung Stellungnahmen zur Bebaubarkeit von Grundstücken im Gemeindegebiet Wörthsee, Dirtheuer Architekt Stadtplaner vom März 2018).

Für ein schlüssiges und die nächsten Jahre tragendes Baulandentwicklungskonzept bzw. **Baulandmodell** ist es erforderlich, dass die Gemeinde folgende Punkte festlegt:

- Festlegung der Wohnbaulandflächen, für die in den nächsten 10-15 Jahren Baurecht geschaffen werden soll (Standortatlas). Da sich die meisten dieser Flächen im Privatbesitz befinden, ist eine gezielte Ansprache der Grundeigentümer von Flächenpotenzialen notwendig. Flächen, an deren Entwicklung die jeweiligen Eigentümer aktuell kein Interesse haben, können dann im definierten Zeitraum nicht in das Baulandmodell einbezogen werden.
- Selbstbindungsbeschluss zur Innenentwicklung
- Festlegen städtebaulicher Kennwerte für die Wohnraumentwicklung auf den jeweiligen Flächen (ähnlich der Feinuntersuchung Teilsrain)
- Festlegen von jeweils städtebaulich geeigneten Gebäudetypologien
- Definition der städtebaulichen Ziele, die mit der Baulandpolitik verfolgt werden sollen bzw. Definition der Rahmenbedingungen (bspw. regelmäßiger anteilsmäßiger Flächenerwerb durch die Kommune, Festlegen von Anteilswerten für geförderten Wohnungsbau, Übernahme von Folgekosten für soziale Infrastruktur durch die Träger der Baulandentwicklung etc.)
- vertragliche Vereinbarungen zwischen der Gemeinde und Privaten (städtebauliche Verträge, Zielbindungsverträge)
- Grundsatzbeschluss zu einem Baulandmodell, welches die o.a. Parameter zusammenfasst

Mit Hilfe des Grundsatzbeschlusses und einer darauf abgestimmten Siedlungsentwicklung kann die Gemeinde ihre kommunale Planungshoheit gezielt zur Steuerung des Angebotsspektrums im Wohnungsbau und damit der Einwohnerentwicklung ausüben.

Aufgabe der **kommunalen Wohnraumpolitik** ist es, Marktkorrekturen und -ergänzungen (Ausdifferenzierungen) vorzunehmen, soweit dies zur Schaffung angemessenen und bezahlbaren Wohnraums notwendig ist (vgl. Artikel 106 Absatz 2 und Artikel 83 der BV). Zu berücksichtigen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse von Familien mit mehreren Kindern, der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Absatz 5 und 6 BauGB), die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung (§ 11 Absatz 1 Nr. 2 BauGB).

Den Ergebnissen des Zensus 2011 ist zu entnehmen, dass das Angebot an kleineren bis mittleren Wohnungsgrößen in der Gemeinde Wörthsee vergleichsweise gering ist. Der Verband Wohnen sieht bspw. für den geplanten Wohnungsbau an der Kuckucksstraße in Wörthsee gemäß einem Vorentwurf vom 22. Januar 2018 einen Wohntypenmix aus 12 2-Zimmerwohnungen, 12 3-Zimmerwohnungen und 6 4-Zimmerwohnungen vor. Einzimmerwohnungen sind dort aktuell nicht vorgesehen.

Ausdifferenzierung bedeutet dabei, dass sowohl hinsichtlich der Wohnformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, Zweifamilienhaus, Mehrfamilienhaus), den Grundrissen, der Eigentumsverhältnisse (Eigentum, Miete), der Finanzierung (frei, geförderter Wohnungsbau, Einheimischenmodell) und besonderen Organisationsformen (genossenschaftlicher Wohnungsbau, betreutes Wohnen etc.) eine

demographiegerechte Vielfalt entstehen soll. Innenbereichsflächen, die sich aufgrund ihrer Lage (bspw. Nähe zu Versorgungseinrichtungen, Erschließung und Größe) für eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern eignen, sollten in dieser Form auch entwickelt werden.

Im März 2018 hat sich der Gemeinderat gegen die Auflage eines Einheimischenmodells ausgesprochen. Die Gemeinde verfügt über keinen Grundbesitz, der unter den Rahmenbedingungen eines Einheimischenmodells preisgünstig an örtliche Bewerber abgegeben werden könnte. Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums möchte die Gemeinde Wörthsee andere Modelle anwenden bzw. unterstützen (bspw. kommunaler Wohnungsbau, Erbbaupachtmodelle, genossenschaftlicher Wohnungsbau, Bauherrengemeinschaften etc.).

Neben der räumlichen Festlegung der Baugebiete und weiteren städtebaulichen Kriterien (Dichte, Kubatur, Gebäudeformen, Wohnformen etc.) sind in der Baulandentwicklung auch soziale und rechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Diese Aspekte können bspw. im Rahmen eines Baulandmodells zusammengefasst und per Grundsatzbeschluss der Gemeinde behandelt werden.

WOHNUNGSTYPEN

Wohnen im Einfamilienhaus

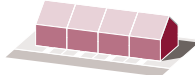
Sondertypen



Einzelhaus



Doppelhaus



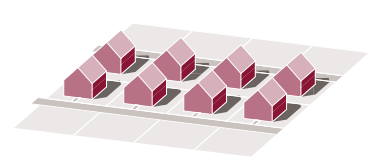
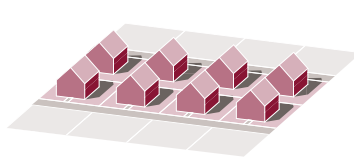
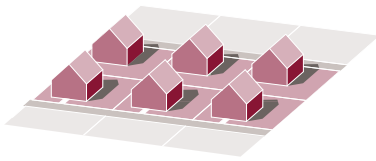
Reihenhaus



Kettenhaus



Gartenhofhaus



freifinanziert



Einheimischen Modell



Erbpacht

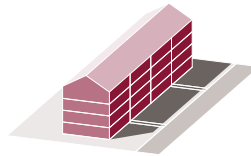
Wohnen im Mehrfamilienhaus



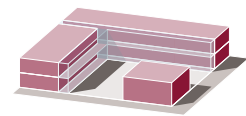
Zweifamilienhaus



Mehrfamilienhaus 3-6 WE

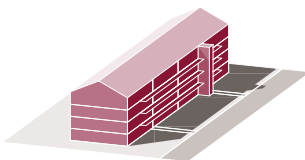


Geschosswohnungsbau

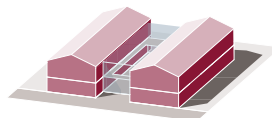


Wohnhof

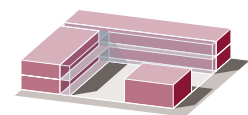
generationengerecht Wohnen



Mehrfamilienhaus
barrierefrei



betreutes Wohnen



Genossenschaft



EOF gefördert



Wohnen mit Unterstützung



gemeinschaftliches Wohnen

Allgemeine Nachfragetrends

Preiswerter Wohnraum wird künftig das nachgefragteste Segment auf dem Wohnungsmarkt sein. Zielgruppen sind:

- sozial benachteiligte Gruppen
- Junge und Ältere
- untere und mittlere Einkommen
- Alleinerziehende und Familien

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird aufgrund der steigenden Kosten nachlassen. Der Schwerpunkt der Baufertigstellungen wird künftig im Geschosswohnungsbau liegen. Zwei neue Zielgruppen werden an Bedeutung gewinnen:

- junge Alte (60 bis unter 75): zwei Drittel sind bereit, ihre Wohnungssituation zu verändern
- reife Alte (75 Jahre und älter): Umzugsbereitschaft ist stärker von Alternativen abhängig

Familien mit höherem Einkommen		EFH frei finanziert DHH frei finanziert
Familien mit mittlerem Einkommen		EFH, DHH, RH, ZFH Einheimischenmodell (EHM), Eigentumswohnung (frei, EHM) EFH, DHH, RH, MFH Miete (EOF)
Familien mit geringem Einkommen		ZFH Miete MFH Miete EOF
Singles und Paare mit mittlerem und höherem Einkommen		RH frei finanziert oder Miete ZFH, MFH Eigentum ZFH, MFH Miete
Singles und Paare mit geringem Einkommen		MFH Miete EOF
„junge Alte“ (60 bis 74 J.)		MFH Eigentum Betreutes Wohnen Eigentum MFH, Betreutes Wohnen Miete (EOF)
„reife Alte“ (75 J. und älter)		Betreutes Wohnen Miete (EOF)

Ausdifferenzierung der Wohnformen

Idealtypische Darstellung der Wohnformen und möglicher Zielgruppen (Nachfragesegmente auf dem Wohnungsmarkt)

Daseinsvorsorge und soziales Miteinander

In Kapitel 6 wurde bereits aufgezeigt, welcher Handlungsbedarf im Bereich der **bedarfsgerechten Ausgestaltung der Kinderbildungs- und -betreuungseinrichtungen** besteht.

Aspekte des **sozialen Miteinanders** fließen im ISEK zudem in Form der städtebaulichen Leitlinien (u.a. Stärkung der Ortszentren und des öffentlichen Raums) ein.

In den Leitlinien der Gemeindeentwicklung legt das ISEK im Bereich Daseinsvorsorge bewußt einen Schwerpunkt auf die Ausgestaltung der **seniorengerechten Infrastruktur**. Dies begründet sich zum einen aus der demographischen Entwicklung und einer deutlichen Zunahme dieser Bevölkerungsgruppe in den nächsten Jahren. Zum anderen wird die Errichtung eines Seniorenzentrums auf dem Areal der Kirchenstiftung zu den „Großprojekten“ der Gemeindeentwicklung in den nächsten Jahren gehören.

Sehr frühzeitig wurde die Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (AfA) aus München in diese Planungen beratend einbezogen. In Form eines Fachbeitrages der AfA werden die Leitlinien zur konzeptionellen Ausgestaltung des neuen Seniorenzentrums ausgeführt.

Fachbeitrag Sabine Wennig
Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung
Koordinationsstelle für Wohnen im Alter:

„Älter werden in Wörthsee“ Wohnen, Begegnen und Pflege

Vor dem Hintergrund demographischer Entwicklungen zeigt sich, dass es einer Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen bedarf, um den vielfältigen Wünschen und Bedarfen der älteren Bevölkerung und deren Angehörigen in der Gemeinde Wörthsee Rechnung zu tragen. Ziel sollte sein, in Wörthsee seniorengerechte Strukturen aufzubauen, die letztendlich aber auch allen Generationen zugutekommen. In mehreren Gesprächsrunden mit der politischen Gemeinde und der Kirchenstiftung wurde diskutiert und skizziert, wie ein derartiges Seniorenkonzept aussehen könnte. In Wörthsee steht in zentraler Lage ein Grundstück zur Verfügung, das sich als Standort für ein Seniorenzentrum eignet. Das Grundstück ist im Besitz der Kirchenstiftung. Auf dem Grundstück soll ein Projekt mit folgenden Angeboten/Funktionen realisiert werden:

- Ort der Begegnung
- Anlauf- und Beratungsstelle
- Wohnangebot für Senioren
- Pflegeangebot – in Form einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft
- Quartierskonzept
- generationenfreundlicher Gestaltung der Freiflächen

Im Folgenden werden die zentralen Angebote des neu geplanten Seniorenzentrums dargestellt, die sich an den unterschiedlichen Bedürfnissen der älteren Bürgerinnen

und Bürger in der Gemeinde Wörthsee orientieren. Bestehende Versorgungsangebote werden durch die neuen Angebote des Seniorenzentrums ergänzt und zu einem integrierten Versorgungsangebot zusammengefasst. Dabei wird dem Leitgedanken der Bayerischen Staatsregierung, der auch dem Wunsch vieler Älterer entspricht, „ambulant vor stationär“ entsprochen.

Aufbau eines Ortes der Begegnung | In enger Anbindung zum Seniorenzentrum entsteht in den Räumen der Kirchengemeinde ein Ort der Begegnung, die der gesellschaftlichen Teilhabe Älterer dient, aber auch für alle anderen Generationen zur Verfügung steht. Es wird als wichtig angesehen, Treffpunkte zu

schaffen, die „niedrigschwellig“ aufgesucht werden können. Geeignet wäre ein Café in dem man sich ungezwungen treffen kann, vorstellbar ist ebenso, dass hier an bestimmten Tagen ein Mittagstisch angeboten wird, welcher vor allem für alleinstehende Ältere von Interesse sein dürfte, die sich dort regelmäßig einfinden können, um in Gesellschaft das Mittagessen zu genießen. In den Räumen des Begegnungszentrums können feste Kurse abgehalten werden und sich Gleichgesinnte treffen, auch besondere Veranstaltungen aus den Bereichen Bildung, Prävention und Kultur können dort stattfinden.

Selbstverständlich unterliegt dem Ort der Begegnung die Aufgabe, eine Zentrale für örtliche Aktivitäten

Areal der Kirchenstiftung

Designierter Standort für das neue Seniorenzentrum
Wohnen, Begegnen und Pflege



und Angebote zu sein. Informationsmaterial zu den Angeboten des Seniorenzentrums und auch zu weiteren Angeboten für Seniorinnen und Senioren in der Gemeinde sind dort verfügbar. Flyer liegen aus und an einem „schwarzen Brett“ können aktuelle Informationen bekannt gemacht werden. Integriert werden kann z.B. auch ein Tauschangebot für Bücher („Bücherschrank“). Das Begegnungszentrum soll einen Cafébetrieb bekommen, Sitzflächen im Außenbereich wirken nach außen einladend und verstärken den kommunikativen Aspekt.

Da die großzügigen Räumlichkeiten der Kirchengemeinde (wie der Pfarrsaal) in unmittelbarer Nähe des geplanten Neubaus zur Mitnutzung zur Verfügung stehen, werden diese mit ins Gesamtkonzept „Seniorenzentrum“ einbezogen. Um den Erwartungen zu entsprechen, werden die zur Verfügung gestellten Räume der Kirchengemeinde modernisiert. Nach der

Modernisierung sind die Räume baulich ansprechend und flexibel nutzbar, z.B. durch großzügige Schiebelelemente und multifunktionales Mobiliar. Auch sollte auf großzügige Verglasungen für einen Bezug zur Umgebung großen Wert gelegt werden.

Anlauf- und Beratungsstelle für Senioren und deren Angehörige | Mit der Anlauf- und Beratungsstelle im Seniorenzentrum steht für alle Ratsuchenden aus der Gemeinde ein Ansprechpartner zur Verfügung. Persönliche Situationen und Bedarfe werden hier geklärt und ggf. an Fachberatungsstellen weitervermittelt.

In funktionaler Verbindung zum Pfarrsaal als „Ort der Begegnung“ ist die Anlauf- und Beratungsstelle für ratsuchende Bürgerinnen und Bürger entweder im neu geplanten Haus oder im modernisierten Pfarrsaal zu realisieren. Dadurch wird sichergestellt, dass

Modell des Areals der Kirchenstiftung

Angefertigt im Zuge der Feinuntersuchung für den Entwicklungsbereich Am Teilsrain



Beratungsgespräche auch, aber nicht nur zwischen „Tür und Angel“ möglich sind. Diese Anlaufstelle ist zudem zuständig für das Raummanagement im neu gestalteten Pfarrsaal. Des Weiteren werden von der Anlauf- und Beratungsstelle Projekte, wie z.B. Wohnberatung vermittelt und ggf. Angebote für Menschen mit Demenzerkrankung angeboten. Räumlich sind ein Büro und ein Besprechungsraum vorzusehen.

Für die Bürgerinnen und Bürger ist derzeit die Nachbarschaftshilfe Wörthsee e.V. Ansprechpartnerin für Ratsuchende. Zu klären ist, in welche Trägerschaft die neu geplante Anlauf- und Beratungsstelle übergeben wird und wie ggf. die Kooperation mit der Nachbarschaftshilfe gestaltet wird.

Barrierefreie Wohnanlage für ältere Menschen | In der zu planenden Wohnanlage werden barrierefreie Wohnungen für ältere Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung stehen. Profitieren werden Personen, die gerne in der Ortsmitte leben, sich an den vielfältigen Angeboten des Seniorenzentrums (aktiv) beteiligen oder bei Bedarf auf die Vermittlung von Hilfeleistungen zurückgreifen wollen.

Erfahrungsgemäß wird es unterschiedliche Motive geben, in diese Wohnanlage einzuziehen:

- Die Lage in der Ortsmitte und die Barrierefreiheit der Wohnung ist auch für Ältere ohne Hilfebedarf attraktiv, die sich vorsorglich Gedanken über das Wohnen im Alter machen.
- Die Möglichkeit für gemeinsame Aktivitäten in der Hausgemeinschaft wird auch Ältere ansprechen, die in ihrer angestammten Wohnung bzw. ihrem Haus bislang alleine leben.

- Für Ältere mit Unterstützungsbedarf ist ein Einzug in die barrierefreie Wohnanlage von Interesse, weil sie dort durch die Anlauf- und Beratungsstelle aktiv begleitet werden können (z.B. regelmäßige Besuche) und auch auf Dienstleistungen zurückgreifen können (z.B. erbracht durch die Nachbarschaftshilfe).
- Neben älteren Menschen aus der Gemeinde Wörthsee wird die Wohnanlage auch für ältere Menschen außerhalb der Gemeinde von Interesse sein, vor allem wenn deren Kinder bereits am Ort wohnen oder arbeiten. Aufgrund des hohen Zuzugs ins Umland von München spielen „Familienzusammenführungen“ eine wichtige Rolle.

Im Falle einer Pflegebedürftigkeit, ist eine ambulante Versorgung z.B. durch Pflegedienste, Nachbarschaftshilfe vorgesehen.

Zu empfehlen sind Wohnungsgrößen, die zwischen 50 qm und 80 qm liegen. Es ist nicht notwendig, Betreuungsverträge mit den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern abzuschließen, wie es üblicherweise bei betreuten Wohnanlagen der Fall ist. Grund dafür ist, dass in der Anlauf- und Beratungsstelle sogenannte „Kümmerer“ vor Ort sind, über die bei Bedarf Hilfen organisiert werden können. Die gesellschaftlichen Angebote des Begegnungszentrums können zudem von den Bewohnerinnen und Bewohnern in Anspruch genommen werden.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften für pflegebedürftige oder demenzkranke Ältere | Durch die verbesserte Finanzierung der häuslichen Pflege und der Tages- und Kurzzeitpflege kann der überwiegende Teil aller pflegebedürftigen Personen nach wie vor

in der häuslichen Umgebung durch Angehörige oder ambulante Dienste betreut und gepflegt werden. Ambulant betreute Wohngemeinschaften bieten hier eine Alternative, wenn die häusliche Pflege nicht mehr geleistet werden kann. Einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft liegt das Grundverständnis von privatem Wohnen zugrunde und soll den Charakter einer Wohnung wie zuhause behalten. Sie ist räumlich abgeschlossen für maximal 12 Mieterinnen und Mieter pro Wohngemeinschaft um den familiären Charakter zu unterstützen. Wesentliches Ziel ist bei dieser Wohnform, den Mieterinnen und Mietern auch bei Pflege und Betreuung ein wohnortnahes, für sie gewohntes Leben, aber in der Gemeinschaft, individuellen Selbstständigkeit und Zufriedenheit bis zum Lebensende zu ermöglichen. Die Sicherung sozialer Kontakte sowie körperliches und psychisches Wohlbefinden sind weitere Ziele. Es gibt keinen Träger bei dieser selbstbestimmten Wohnform. Die Mieterinnen und Mieter bzw. deren gesetzlichen Vertreterinnen und Vertreter regeln alle wichtigen Entscheidungen in der Wohngemeinschaft. In Bayern gibt es derzeit rund 340 ambulant betreute Wohngemeinschaften mit rund 2.000 Mieterinnen und Mietern. Es gibt eine staatliche Anschubfinanzierung im Rahmen der Förderrichtlinie Pflege - WoLeRaF von max. 40.000 € vom Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Pflege (StMGP). Die Koordinationsstelle ambulant betreute Wohngemeinschaften (www.ambulant-betreute-wohngemeinschaften.de) wird vom StMGP gefördert und berät beim Aufbau derartiger Wohngemeinschaften. Von den baulichen Grundlagen her ist das Vorhandensein von Privaträumen als auch von Gemeinschaftsbereichen notwendig. Die Führung eines eigenen (gemeinsamen)

Haushalts muss möglich sein und der Wohnraum muss ausreichend Platz für die Mieterinnen und Mieter bieten. Für ambulant betreute Wohngemeinschaften und insbesondere für Menschen mit Demenzerkrankung ist das Vorhandensein einer ausreichend großen Wohnküche als zentraler Ort für das Gemeinschaftsleben unabdingbar. Wir schlagen vor, zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften für je 12 Mieterinnen und Mieter vorzusehen. Die ambulant betreuten Wohngemeinschaften sollen Bestandteil der Wohnanlage für Senioren sein und nach Möglichkeit im Erdgeschoss angesiedelt sein. Flankierend wird Öffentlichkeitsarbeit z.B. in Form von Informationsveranstaltung sinnvoll sein, um diese Wohnform bekannt(er) zu machen.

Quartierskonzept | Sowohl die neu zu schaffenden Angebote als auch die bereits bestehenden Versorgungsstrukturen sind miteinander zu vernetzen. Dies kann im Rahmen eines Quartiersmanagements erfolgen. Grundlage für die Entwicklung eines derartigen Konzeptes sind stets der Einbezug bestehender Ressourcen und der lokalen Rahmenbedingungen. Quartierskonzepte leben vom Zusammenspiel unterschiedlicher Akteure, insbesondere der aktiven Beteiligung der Kommune, der lokalen Dienstleister sowie der Bürgerinnen und Bürger. In der Regel übernehmen die Kommunen eine steuernde Funktion. Für die Umsetzung von Quartierskonzepten stellt das StMAS eine Anschubfinanzierung von bis zu 80.000 Euro für maximal vier Jahre zur Verfügung.

Generationenfreundliche Freiflächengestaltung |

Die Wohnanlage, die Kirche, die Kirchengebäude und der angrenzende Kindergarten sollen nicht nur konzeptionell und inhaltlich zusammen gedacht und -geführt werden, sondern dies soll auch sichtbar in einem gemeinsamen öffentlichen Raum zum Ausdruck kommen. Deshalb sind die Freiflächen als Ort der Begegnung zu begreifen, der einlädt zu verweilen und der als Treffpunkt für die Bürgerinnen und Bürger angenommen wird. ■

Areal der Kirchenstiftung

Einbezug der vorhandenen Gebäude und Nutzungen in das Konzept
Pfarrsaal als Begegnungsstätte und Einbezug des öffentlichen Raums



Mobilität

Die Gemeinde Wörthsee besticht durch ihre attraktive Lage am See. Dieser wird sowohl in den Sommer- als auch in den Wintermonaten von Tagestouristen häufig frequentiert. Hieraus entsteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere an den Wochenenden ebenso wie ein entsprechender Parkdruck im gesamten Gemeindegebiet.

Die Hauptdurchgangsstraße (Etterschlager-/Hauptstraße) ist derzeit als Staatsstraße gewidmet. Dadurch ergeben sich erhebliche Schwierigkeiten für die Gemeinde, auf Gestaltungsmöglichkeiten Einfluss zu nehmen. Der situationsangepaßte Umbau an verschiedenen Stellen, ebenso der Umbau von Knotenpunkten oder die Errichtung von Querungshilfen würden dem dörflichen Charakter des Umfeldes eher entsprechen. Dies ist aber nur möglich, wenn die Gemeinde die Baulast der Straße übernimmt.

Auffällig sind in der Gemeinde die vielen Bereiche, in denen Nutzungskonflikte zwischen Radfahrern, Fußgängern und dem KFZ-Verkehr auftreten, dies gilt insbesondere in der Haupt- und Etterschlager Straße sowie der Seestraße.

Die Gemeinde ist rein strukturell geprägt durch viele einzelne Ortsteile. Diese gilt es in Hinblick auf den Rad- und Fußverkehr besser anzubinden. Die interkommunalen Anbindungen für Radfahrer sind zu verbessern und zu stärken. Zusätzlich wären Durchwegungen der einzelnen Wohngebiete und zum See sinnvoll, um ein Gesamtkonzept für den Fußverkehr zu erhalten.

Ziel ist es, den Kfz-Verkehr und hierbei insbesondere den ortsfremden Durchgangsverkehr zu reduzieren. Damit einher geht die Förderung des Rad- und Fußverkehrs, insbesondere im Binnenverkehr.

Erstrebenswert ist die Lösung der Konflikte, die sich sowohl durch die gleichzeitige Nutzung verschiedener Verkehrsteilnehmer ergeben, als auch durch den Parkdruck auf die gesamte Gemeinde.

Die innergemeindlichen ebenso wie die interkommunalen Rad- und Fußwegeverbindungen gilt es aufzuwerten und funktional zu verbessern.

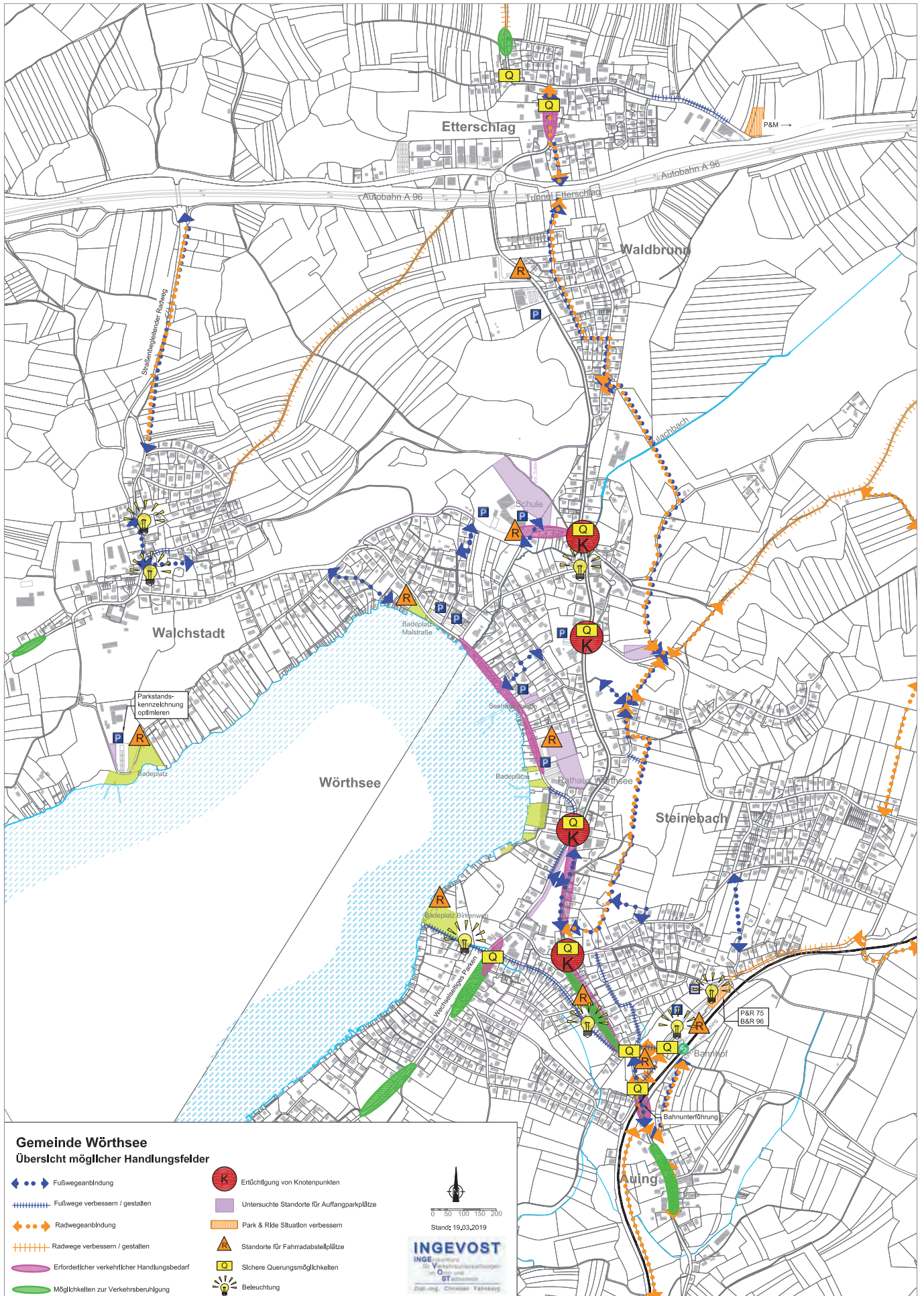
Die meisten Maßnahmen zur Reduktion des Verkehrs hängen an der Entscheidung, ob die Gemeinde Wörthsee die Straßenbaulast der Staatsstraße St 2348 übernehmen möchte. Die verschiedenen Modalitäten sind in einer Untersuchung zu erarbeiten, um dann eine fundierte Entscheidung treffen zu können. Insgesamt ist eine situationsangepasste Straßengestaltung zwischen der Bahnüberführung südlich Auing und der Pizzakreuzung dringend erforderlich.

Zum Thema **Seestraße** wurde im Rahmen von Verkehrserhebungen untersucht, ob die Einführung einer Einbahnstraßenregelung in der Seestraße für die Reduzierung des Verkehrsaufkommens sinnvoll ist. Die Zunahme der Fahrleistung in der Mai- und insbesondere in der Etterschlager Straße in Folge einer solchen Regelung führen zu dem Schluss, dass man ein derartiges Ansinnen nicht weiter verfolgt. Der Gemeinderat hat sich dieser Empfehlung einstimmig angeschlossen.

Es wäre in Folge dessen zu überlegen, wie man den Bereich der Seestraße zwischen Rathaus und Maistraße (Seepromenade) baulich und verkehrsrechtlich gestalten könnte, um den Straßenraum attraktiver zu gestalten. Gleichzeitig könnte so die Parksituation eindeutig geordnet werden. Diese Maßnahmen sollen im Rahmen einer Feinuntersuchung weiter untersucht werden.

Die **Dorfstraße** ist in dem Bereich zwischen der Einmündung der Seestraße im Norden und der Einmündung der Günteringer Straße im Süden - nicht zuletzt auch durch die kurvige Fahrbahnführung - unübersichtlich. Zu Zeiten attraktiver touristischer Nutzung des Uferbereichs herrscht dort sehr großer Parkdruck. Beim Ausfahren aus dem Moosbichlweg und beim Queren der Dorfstraße ist - wegen der gegebenen Situierung des Hauses auf der Flurnummer 33 (Dorfschmiede) - die erforderliche Sicht nicht gegeben. In Höhe dieser Einmündung liegt auch die Haltestelle „Am Bacherl“ der Buslinie 928.

Der Querungsbedarf an dieser Stelle ist auch durch die direkte Wegführung zwischen dem S-Bahnhof Steinebach und dem Badeplatz Birkenweg gegeben.



Mobilität

Weil es im Umfeld noch weitere - auch städtebauliche Defizite gibt, wird empfohlen, für den genannten Umgriff eine verkehrlich integrierte städtebauliche Feinuntersuchung zu erarbeiten, die in diesem Bereich zu einer wünschenswerten Verbesserung der Gesamtsituation führt.

Die bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes angesprochene Reduzierung des Verkehrsaufkommens kann durch die **Einführung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung** unterstützt werden. Zu empfehlen wäre die Einführung flächendeckender Tempo-30-Zonen in der gesamten Gemeinde mit Ausnahme der Hauptdurchgangsstraßen. Von Vorteil ist hierbei eine einheitliche Geschwindigkeit in der gesamten Gemeinde ebenso wie eine Reduktion der Schilder. Dies wäre ein deutliches Signal an die eigene Bevölkerung, das Tempo in der Gemeinde zu reduzieren und möglicherweise dann auf andere Verkehrsmittel umzusteigen. Desweiteren bewirkt eine Verkehrsberuhigung eine deutliche Reduktion der Lärmbelastung für die Anwohner. Aus anderen Kommunen liegen positive Wirkungsergebnisse vor, die zu einem „Umdenken“ im Verkehrsverhalten geführt haben. Somit kann eine Förderung des Anteils an Radfahrern und Fußgängern erreicht werden.

Die Gestaltung von **Ortseingangssituationen** dient der Reduzierung der Geschwindigkeit ebenso wie der des Durchgangsverkehr. Hier wird im Rahmen des ISEK eine Feinuntersuchung für die Einführung verkehrsberuhigender Maßnahmen empfohlen (z.B. Verschwenkung, Mittelinsel) insbesondere an der Mauerner Straße in Etterschlag, der Alten Hauptstraße in Walchstadt und

der Hauptstraße in Auing. Dies bringt insbesondere für den LKW Verkehr eine deutliche Minderung der Geschwindigkeit und möglicherweise sogar einer Reduktion des Durchgangsverkehrs mit sich.

Für den **Rad- ebenso wie für den Fußverkehr** ist für die Verbesserung des Rad-/Fußwegenetzes zwischen den Ortsteilen Etterschlag-Waldbrunn-Kuckucksheim-Steinebach-Auing eine Machbarkeitsuntersuchung zu empfehlen für die Errichtung einer alternativen Nord-Süd-Verbindung parallel zur Etterschlager Straße. Die interkommunale Anbindung der Rad- und Wanderwege nach Gilching, Fürstenfeldbruck und Inning gilt es aufzuwerten und funktional zu verbessern. Ebenfalls ist dafür eine sichere Gestaltung der Verkehrswege notwendig (asphaltieren, einrichten) und ggfs. mit Beleuchtung für die Fußgänger zu versehen. Die relevanten Knotenpunkte (siehe Karte) sollten für den Rad- ebenso wie für den Fußverkehr sicher gestaltet und entsprechende Querungshilfen ermöglicht werden.

Die **Wegweisung** für Rad- und Fußwege ist als allgemeines Handlungsfeld im Rahmen eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes zu entwickeln. Dabei ist insbesondere auf die Beschilderung für Fußgänger von der S-Bahn zum See zu achten. Auch in Zeiten der zunehmenden Nutzung von Navigationsgeräten für das Erreichen von Zielen ist eine Beschilderung hilfreich und erleichtert die Orientierung in der Gemeinde. Dies sollte als Service für die Besucher und gleichzeitig als Maßnahme zur Steigerung der Attraktivität des Ortes gesehen werden.



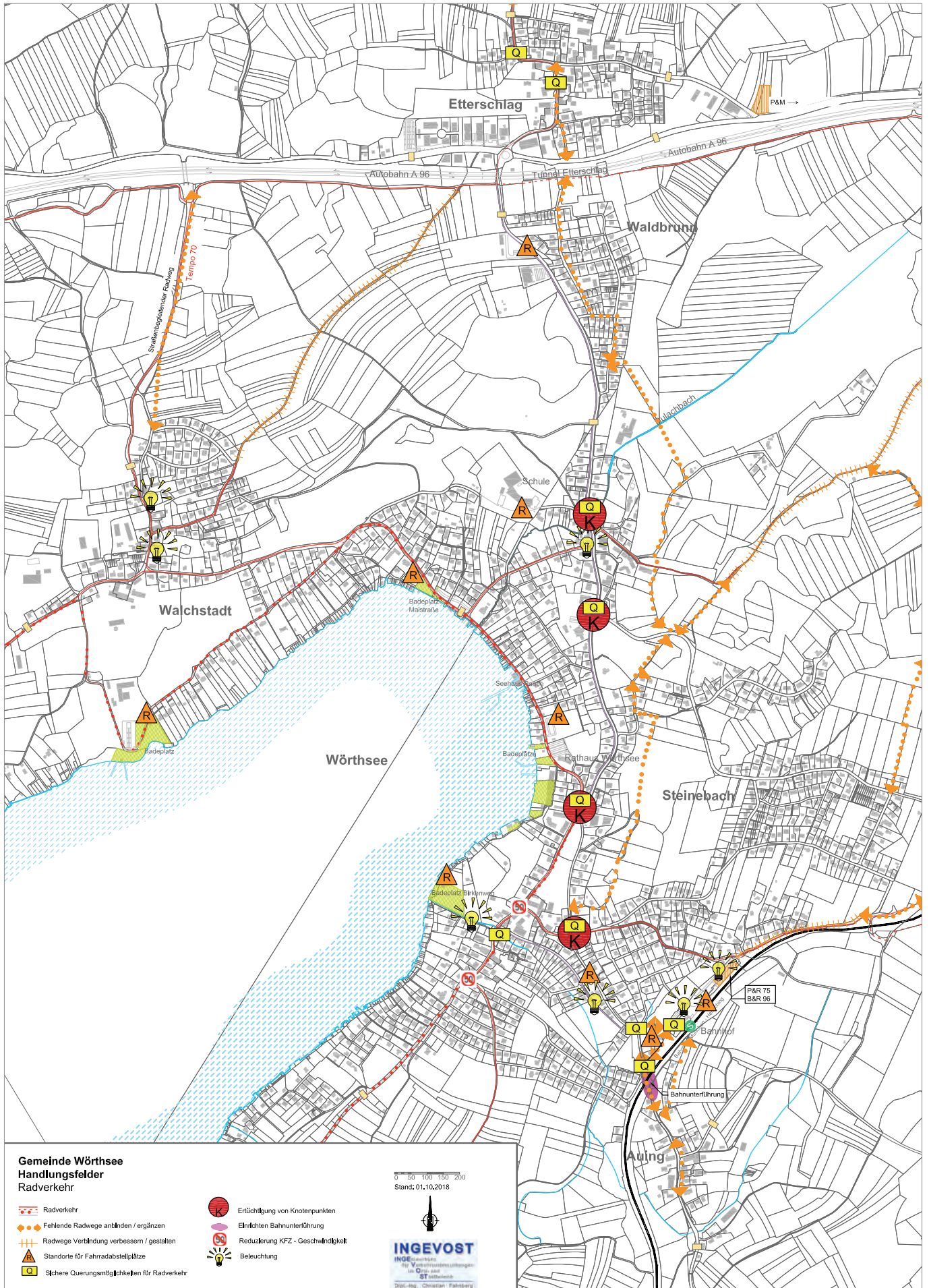
neue Tempo-30-Zonen

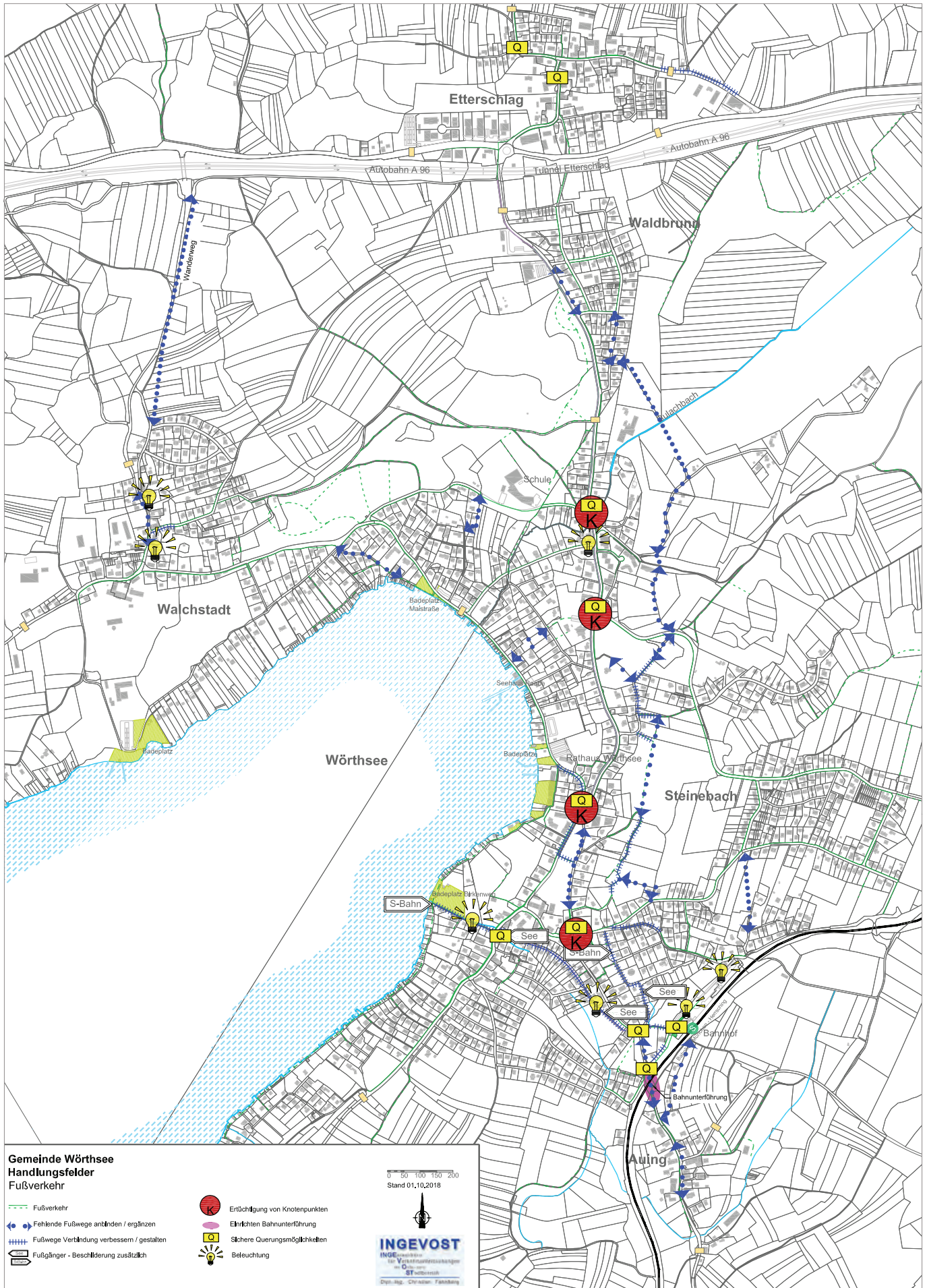
Gemeinde Wörthsee
Verkehrliche Anordnungen
Bestandsaufnahme

- Autobahn A 96
- Staatstraßen
- Kreis- / Vorfahrtsstraßen
- Gemeindestraßen
- Weitere Straßen und Feldwege
- Tempo 30
- Tempo 10
- Zone 30
- Einzelanordnung
- Ortschild



INGEVOST
Ingenieurbüro für Verkehrsangelegenheiten im Kreisgebiet ST Saarland
Dipl.-Ing. Christian Feilberg





Mobilität

Es wird empfohlen, die innerörtliche Radwegweisung zum See zu verbessern. Insbesondere die Angabe der Entfernung in Minuten könnte mehr Bewohner ermuntern, auf das Fahrrad als Transportmittel zum See umzusteigen.

Der Radwegeplan Wörthsee kann im Rahmen der Umsetzung des Beschilderungskonzeptes entwickelt werden ebenso wie die Beschilderung der Alltagsziele durch das Landratsamt Starnberg.

Die in den Handlungsfeldern Verkehr benannten Nutzungskonflikte zwischen Radfahrern, Fußgängern und dem Individualverkehr betreffen insbesondere die Etterschlager-/Hauptstraße, die Seestraße und die Schul- und Inninger-Straße für den Schülerverkehr. Die Querung der Durchgangsstraße ist an vielen Stellen sehr problematisch (am Bahnhof, Haupt-/Dorfstraße, Pizzakreuzung, Kuckuckstraße und Schulstraße, sowie an Inninger- und Dorfstraße auf Höhe Birkenweg). Hier gilt es durch straßenbauliche Maßnahmen den Ausbauzustand der Straße für alle Verkehrsteilnehmer anzupassen und an den Knotenpunkten entsprechende Querungsmöglichkeiten einzurichten.

Aus der **Potentialanalyse Parken** ergeben sich verschiedene Möglichkeiten, den Konflikt Parken in der Gemeinde zu entschärfen.

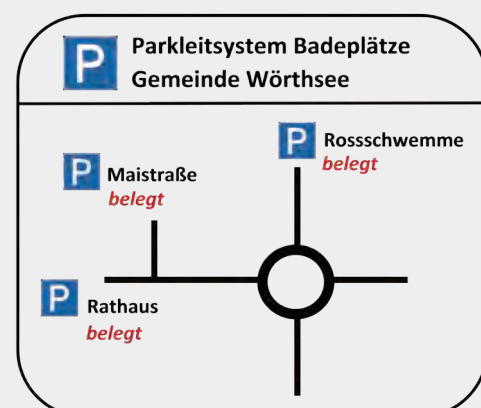
Die Schaffung von **Auffangparkplätzen** hätte für die Gemeinde die Vorteile:

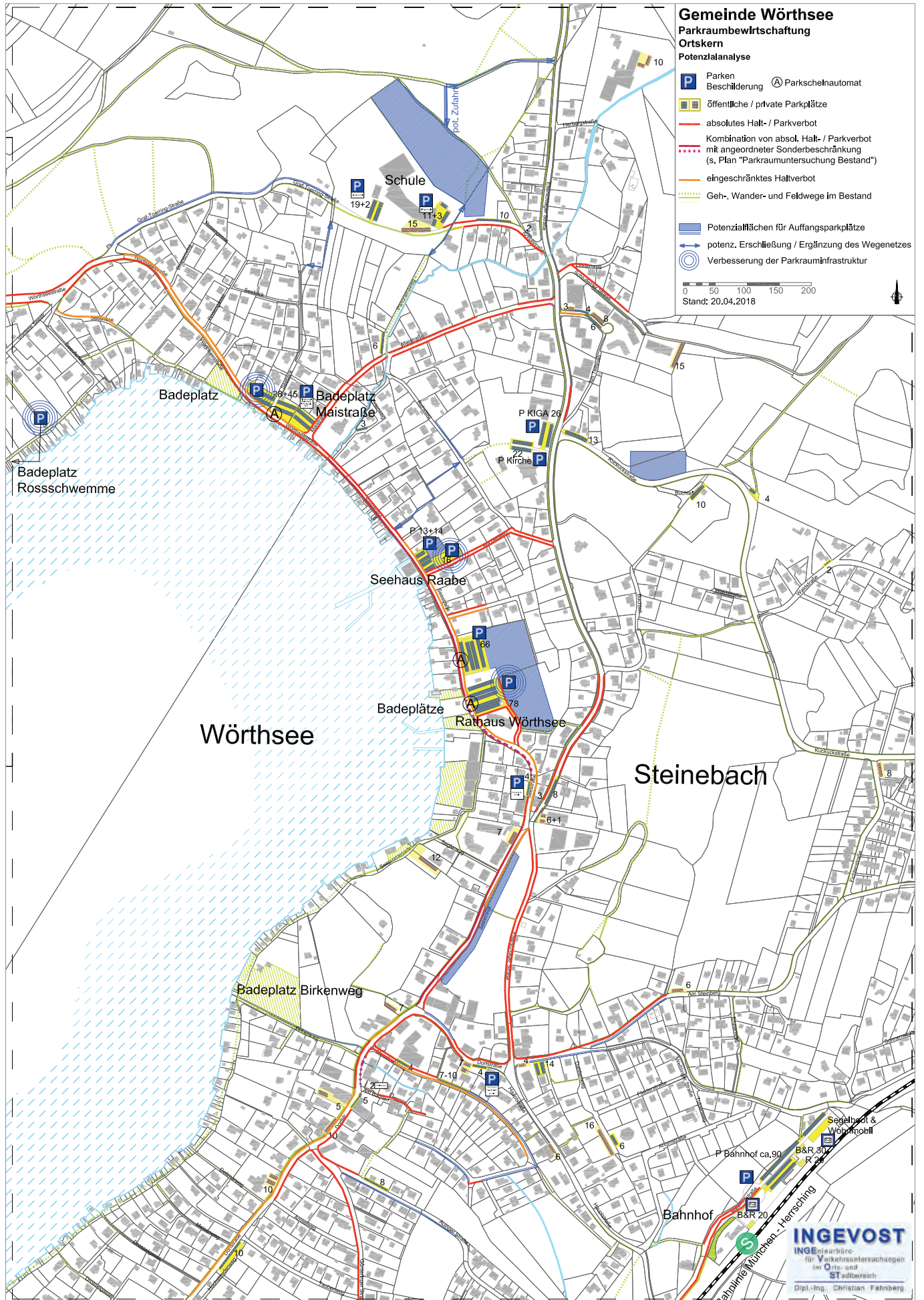
- Schaffen von zentraler Parkplatzstellfläche insbesondere für den Tagestourismus
- Wegweisung zu Auffangparkplatz
- direktes Anfahren, möglichst nicht durch den Ort
- kein Parkplatzsuchverkehr in der Gemeinde

Als Nachteile sind zu benennen:

- geeigneter Grund ist evtl. nicht verfügbar
- zusätzliche Flächenversiegelung
- Entfernung zu Badeplätzen vergleichsweise groß
- mögliche Anziehung weiterer Tagestouristen durch ausreichende Stellplatzkapazitäten (hohe Parkhoffnung)

Vor dem Hintergrund einer möglichen zusätzlichen Verkehrsbelastung wurde vom Gemeinderat einstimmig entschieden, diesen Ansatz nicht weiter zu verfolgen. Dieser Entscheidung entsprechend wird im ISEK daraus kein Handlungsfeld entwickelt. Für die Badeplätze in der Gemeinde wird die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur mit der Schaffung von ggf. auch mobilen Fahrradanhlehnbügeln empfohlen. Das „wilde“ Parken am Straßenrand und an den Badeplätzen wird hiermit eingeschränkt und stellt für die Bewohner ein Angebot dar, mehr mit dem Fahrrad zum See zu fahren. Insofern würde das z.T. illegale Parkverhalten entsprechend weniger auftreten. Als Möglichkeiten der Wegweisung kommt für die Gemeinde Wörthsee die Errichtung einer zentralen Parkzustandsmeldung am Kreisverkehrsplatz in Etterschlag in Betracht. Für Hinweise nur zur Gemeinde Wörthsee kann dies auch südlich des Kreisverkehrs in Eigenregie durchgeführt werden. Wichtig wäre dabei aber auch, dass die innerörtliche Wegweisung konsequent durchgezogen wird.





Mobilität

Das **Bewohnerparken** ist ein Instrument der Straßenverkehrsordnung, um bei Mangel an privaten Stellflächen und einem erheblichen allgemeinen Parkdruck, für Bewohner, die regelmäßig keine ausreichende Möglichkeit haben, in ortsüblich fußläufig zumutbarer Entfernung von ihrer Wohnung einen Stellplatz für ihr Kraftfahrzeug zu finden, Abhilfe zu schaffen. Diese Maßnahme wird insbesondere für das Wohngebiet am Moosbichlweg empfohlen (Gebiet Nr. 3). Allerdings wäre eine Ergänzung in den Gebieten 1 und 2 durch den dort vorherrschenden starken Parksuchverkehr in den Sommermonaten für eine deutliche Verbesserung der Situation der Anwohner durchaus sinnvoll.

Für die Gemeinde Wörthsee erscheint es sinnvoll, am Bebauungsrand in Ettersschlag **Pendler-Parkplätze in Form von P + M Plätzen** zu errichten. Hierbei soll den Anwohnern die Möglichkeit gegeben werden, Mitfahrgelegenheiten besser zu nutzen und das Umsteigen zu erleichtern.

P+M-Plätze haben in letzter Zeit eine dynamische und positive Entwicklung genommen. Dies kann man an (fast) jeder Autobahnanschlussstelle an die A96 beobachten. Insofern wäre an der Autobahnanschlussstelle Nr. 31 eine derartige Maßnahme empfehlenswert.

Zonierung Bewohnerparken



[Historisches bewahren, Identität fördern und Kernbereiche stärken]

- individuelle Stärkung der historischen Ortskerne
- Einbindung und Stärkung sich neu entwickelnder Kernbereiche
- Erhalt dörflicher, ländlicher Strukturen
- Förderung und Erhalt von Traditionen
- aktive Integration vorhandener Dorfgemeinschaften
- Gemeindefeste turnusmäßig in allen Gemeindeteilen ausrichten

[Verbindungen schaffen/stärken]

- Fuß- und Radwegeverbindungen stärken
- überregionale Fuß- und Radwegeverbindungen stärken (Rundweg Wörthsee verbessern)
- Sichtachsen und Ausblicke erhalten und stärken
- verbindende Grünflächen erhalten
- Sichtverbindung zum See als verbindendes Element erhöhen
- Gestaltungssatzung z.B. zur Freihaltung von Sichtachsen
- Wege zur S-Bahn verbessern

[Sicherheit, Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum verbessern]

- Entschärfung von gefährlichen Verkehrssituationen
- Beachtung der Barrierefreiheit und Sicherheitsaspekte bei der Neugestaltung von Straßenräumen
- Zonierung und Gliederung von öffentlichen Räumen
- Bodenbeläge aktuellen Standards anpassen

[Orientierung im öffentlichen Raum verbessern]

- Cooperate Design bzw. Nutzung des auf der Internetseite verwendeten Erscheinungsbildes (Schrift, Farben)
- einheitliches Gestaltungskonzept für Beschilderungen
- Lenkung der Tagestouristen (überregionale Kooperation)
- Ortsleitsystem (z.B. S-Bahn See)

[Neue Arbeitsformen etablieren]

- neue Arbeitsformen und -angebote schaffen (Co-Working, Homeoffice, Kleingewerbe)
- Ausbau schnelles Internet

[KFZ Verkehrsaufkommen reduzieren]

- Wohngebiete mit Anbindung an öffentlichen Nahverkehr bevorzugt entwickeln
- fußläufig erreichbare Nahversorgung fördern
- Mobilitätskonzepte entwickeln
- Pendlerverkehr durch neue Arbeitsformen reduzieren
- Attraktivität des S-Bahnhalts für Tagestouristen erhöhen – auch durch Werbung
- Alternativangebote schaffen (E-Bike und Bollerwagenverleih an der S-Bahn etc.)
- Wegeverbindungen attraktiv gestalten und stärken
- Rad- und Fußverkehr fördern durch bessere Infrastruktur (Wegebeschaffenheit, Beleuchtung, Fahrradabstellplätze)
- Einführen einer flächenhaften Verkehrsberuhigung zur Reduktion des Tempos und des Lärms in der Gemeinde

[Wohnungsangebot ausdifferenzieren und vielfältigen Bedürfnissen anpassen]

- bezahlbaren Wohnraum schaffen
- generationengerechtes Wohnen fördern
- kommunale Wohnbauprojekte umsetzen
- Baulandmodell auflegen
- soziale Zielbindung
- Wohnformen ausdifferenzieren

[Ressourcenschonender Umgang mit vorhandenen Flächen]

- vorhandene, bebaubare Flächen effektiv, nachhaltig und sinnvoll nutzen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Ausnutzung vorhandener Ressourcen, Flächenpotenzial (Baulücken) nutzen
- Nachverdichtung ermöglichen (Aufstockung, Anbau, Grundstücksteilung)

[Ortsbildprägende Landschaftselemente stärken und erhalten]

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

[Überregionale Zusammenarbeit stärken]

- gemeinsame Konzepte der Seegemeinden zur Verkehrsreduktion an Sommertagen
- Zusammenarbeit mit der Stadt München bzgl. der Entwicklung in Freiam
- funktionale und gestalterische Aufwertung des Rundwegs um den Wörthsee
- Zugänglichkeit und Sichtbeziehungen zum See erhalten und ausbauen
- einheitliches Gestaltungskonzept für Beschilderungen der Rundwege
- Karte mit Infos zu Sehenswürdigkeiten (z.B. alte Villen) und Gastronomiebetrieben
- Sichtverbindungen erlebbar machen (z.B. Infotafeln)

[Kommunale Planungshoheit aktiv und angemessen ausüben]

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

[Nahversorgung stärken]

- fußläufig erreichbare Angebote erhalten und angemessen ausbauen
- Dorfladen, Obstladen stärken und erhalten

[Bedarfsgerechte Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur]

- Anlaufstellen für alle Generationen schaffen
- Informationen und Unterstützung für Senioren und pflegende Angehörige anbieten

8 Handlungsfelder und Handlungsräume

Fokus-Bereiche

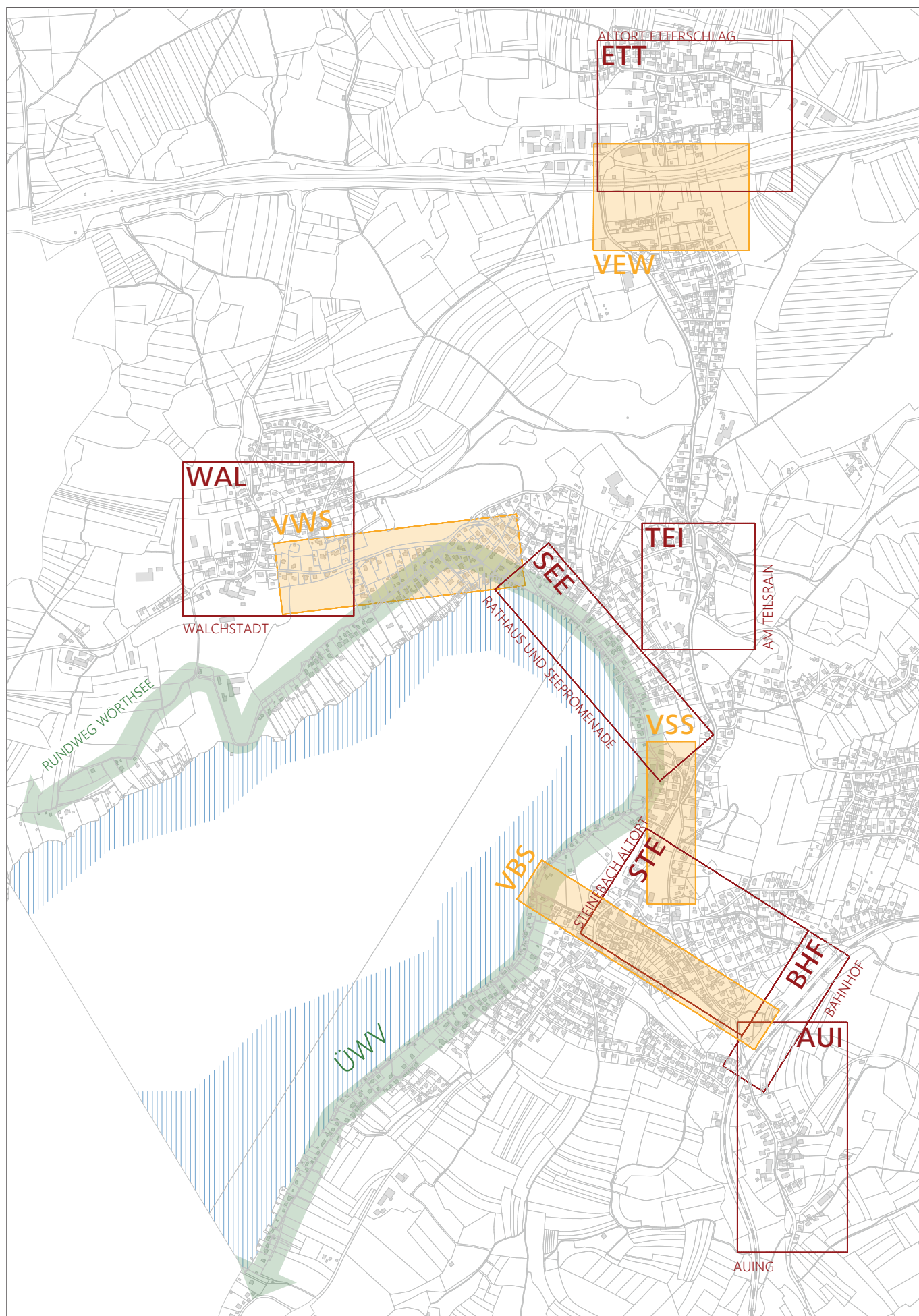
Altort Steinebach – die historische und gefühlte Ortsmitte

Topographie, Geschichte und vorhandene Nutzungen machen den Ortskern von Steinebach für viele Bürger aus Wörthsee zur gefühlten Ortsmitte. Hier finden sich die meisten aktiven Nutzungen im Bereich eines historischen Kerns, wie bspw. die Kirche, das zu aktivierende Gasthaus mit Biergarten sowie kleinere Geschäfte und Dienstleistungen. Die Nähe zur S-Bahn aber auch zum etwas abgelegenen Siedlungsbereich Kuckucksheim machen den Ortskern zu einem wichtigen Bindeglied im Gemeindegefüge. Neben den genannten Nutzungen gibt es auch noch weitere Entwicklungsflächen im Bereich des Kirchenwirts. Zusätzlich weist der Bereich auch im weiteren Umfeld noch wichtige strukturelle Merkmale auf. Die sehr schmale Hauptstraße ist zwar verkehrstechnisch schwierig – hier finden sich aber noch immer kleinere Geschäfte, die sich ursprünglich mit dem Bau der Bahnverbindung entwickelt haben. In der anderen Richtung erstreckt sich die Dorfstraße - die Verbindung zum See - hier findet man nicht nur den Maibaum sondern mehrere ortsbildprägende Gebäude mit klaren Raumkanten. Landwirtschaftliche Gebäude und Werkstätten entlang der Dorfstraße unterstreichen den dörflichen Charakter. Derzeit wird der Kernbereich durch die Durchgangsstraße stark beeinträchtigt. Hier sind unbedingt Gestaltungsmaßnahmen notwendig. Der bereits vorhandene Bebauungsplan für den Bereich des Kirchenwirts sollte in ein stabiles Wegekonzept eingebunden werden. Hierzu sollte eine Feinuntersuchung durchgeführt werden.

Bahnhof Steinebach – attraktiver Knotenpunkt für alle

Bei der Bürgerinformationsveranstaltung wurde deutlich, dass viele Wörthseer Bürger den Treffpunkt Bahnhof gerne wieder aufleben lassen würden. Ziel könnte es sein, attraktive Angebote auch für Tagestouristen anzubieten. Ein aktiver Knotenpunkt könnte mehr Ausflügler dazu bewegen, per Bahn anzureisen. Gleichzeitig sollte die Parkierung am Bahnhof aufgewertet werden und Alternativangebote bereitgestellt werden (E-Bikes, Bollerwagen, Shuttlebus zum See etc.).

Im Kontext der Realisierung des zweiten S-Bahntunnels in München plant die Bahn auch eine Ertüchtigung der S-Bahn-Außenäste. Eine Maßnahme für den Außenast München-Herrsching ist die Realisierung eines zweigleisigen Ausbaus zwischen den Bahnhöfen Steinebach und Seefeld-Hechendorf. Für den S-Bahnhalt Steinebach bedeutet dies die Schaffung von außenliegenden Bahnsteigen und eines barrierefreien Zugangs. Damit ist letztendlich ein Bahndurchstich in Richtung Süden gegeben, der einerseits eine Querung der S-Bahnstrecke für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht, andererseits für den Bereich südlich der Bahnlinie eine attraktive Lage z.B. für Wohnnutzung generiert. Der zweigleisige Streckenausbau bedingt eine neue Eisenbahnbrücke, die den Straßenzug Auing-Ortsmitte Steinebach quert. In diesem Zusammenhang gilt es für die Gemeinde, sich rechtzeitig und aktiv in den Planungsprozess einzubringen, um den gemeindlichen Belangen klaren Ausdruck zu geben.



Übersicht der Fokus-Bereiche

(Anmerkung: Der Übergang der Straßenbaulast an die Gemeinde ist nur eine Frage der Zeit. Bevor diese angeordnet wird, sollte die Gemeinde die planerischen Grundlagen für die Übernahme der Straßenbaulast geschaffen haben. In Gespräche mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim sollte zeitnah eingestiegen werden.)

Rathaus und Seepromenade – ein aktiver Treffpunkt für alle

Durch die Verlegung einer wichtigen Ortsmittennutzung – dem Rathaus – von der Hauptstraße an den See wurde eine weitere Keimzelle für eine mögliche Zentrenbildung geschaffen. Die Lage am See stellt einen wichtigen Attraktionspunkt dar. Gemeinsam mit einer als Seepromenade neu gestalteten Seestraße könnte sich zusammen mit den Gastronomiebetrieben ein möglicher aktiver Bereich für Touristen und Einheimische entwickeln. Zwischen Rathaus und Maistraße könnte sich eine „Begegnungszone“ mit gestärkten Sichtverbindungen zum See aufspannen. Das vorhandene Seehaus Raabe würde sich hier gut integrieren.

Für diesen Bereich wird eine Feinuntersuchung unter Einbeziehung der Anwohner und ggf. ergänzend ein städtebaulicher Wettbewerb empfohlen. Hierbei sollte untersucht werden, wie dieser Straßenabschnitt durch bauliche, funktionale und verkehrsordnende Maßnahmen in einen attraktiven Promenadencharakter überführt werden kann - mit dem Ziel einer Verbesserung der Situation für den Fuß- und Radverkehr und einer zeitgemäßen barrierefreien Gestaltung. Dabei gilt es auch die Parksituation eindeutig zu regeln.

Am Teilsrain – das soziale Zentrum von Wörthsee

Im Zusammenspiel mit den bestehenden und geplanten Nutzungen kann im Bereich des Gebiets „Am Teilsrain“ ein aktives soziales Zentrum für Wörthsee entstehen. Die Bestrebungen auf dem Gebiet „Am Teilsrain“ genossenschaftlichen Wohnungsbau zu realisieren sind sehr positiv zu werten. Ein auf den örtlichen Bedarf abgestimmtes, gestaffeltes Wohnkonzept für alle Generationen kann attraktiven und geeigneten Wohnraum bereit stellen. Sensibel integrierte Wohnmöglichkeiten für aktive und pflegebedürftige Senioren ermöglichen der älteren Generation von Wörthsee eine flexible und längere Selbstständigkeit mit einer sie unterstützenden Umgebung. Anlaufstellen im Bereich des neugeplanten Seniorenzentrums auf dem Areal der Kirchenstiftung bieten gerade Alleinlebenden die notwendige Sicherheit. Diese Attraktivität des integrierten und sicheren Wohnens wird vielleicht ältere Menschen, die mit zu großen Wohn- und Gartenflächen belastet sind, dazu veranlassen, ihre Wohnhäuser in Wörthsee jungen Familien zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig können auch außerhalb lebende Angehörige von Wörthseer Bürgern integriert werden.

Eine gut gestaltete, integrierte und barrierefrei erreichbare Nahversorgung, ergänzt durch weitere öffentliche Nutzungen (z.B. weitere Nahversorgungsangebote oder Gemeindesaal mit Gemeinbedarfszentrum



im Bereich des ehem. Tengelmanns) stellen eine attraktive Anlaufstelle für ganz Wörthsee dar. Die an der Etterschlager Straße aufgereihten aktiven Nutzungen können zusammen mit deutlich gestalteten sicheren Querungen zu einer Verkehrsberuhigung beitragen. Das innovative Wohnquartier „Am Teilsrain“ fügt sich in die bestehenden und neuen Nutzungen ein. Gleichzeitig bilden die neuen Wohnkonzepte der Genossenschaft kein abgeschottetes Wohngebiet, wie in anderen Bereichen von Wörthsee, sondern eine aktive Anlaufstelle für alle Generationen.

Etterschlag – das versteckte Dorf

Das an der Autobahn gelegene „Dorf“ Etterschlag wird von außen zunächst als Gewerbegebiet wahrgenommen. Kommt man ins Innere des Ortes, so wird man von der noch vorhandenen dörflichen Struktur überrascht. Hier gilt es die Vorteile aufzuwerten, die Außenwahrnehmung zu verbessern und Entwicklungen zum Erhalt der Ortsqualität zu steuern. Der alte Ortskern von Etterschlag stellt einen wichtigen Bereich im Gemeindegefüge von Wörthsee dar. Mit seiner konisch zulaufenden Form und den bestehenden Raumkanten verfügt er über ein hohes Maß an Gestaltungspotenzial. Zusammen mit den vorhandenen Nutzungen und einer abgestimmten Freiraumgestaltung mit erhöhter Aufenthaltsqualität kann hier eine lebendige und attraktive Ortsmitte entstehen. Dies

bedarf jedoch einer sensiblen Planung. Detaillierte Untersuchungen zu Gebäudevolumen, Höhenentwicklung, Wegeführung, Gestaltung, Zonierung Freiraum, Nutzungen und Verkehr etc. sind daher dringend anzuraten. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die Entwicklung einer qualitätvollen und sinnvoll nutzbaren Ortsmitte.

Zusätzlich sollte die Einbindung und Realisierbarkeit einer möglichen Ortserweiterung auf den durch Entwässerungsproblematik und Lärm belasteten Flächen im Osten des Ortes einer genauen Prüfung unterzogen werden.

Die Anbindung an die anderen Gemeindeteile durch sichere und gute Rad- und Fußverkehrswege würde sowohl den gemeindeinternen Binnenverkehr reduzieren, als auch den Schulweg zur Grundschule verbessern.

Walchstadt – Wohnort mit Weitblick

Das auf den Ausläufern des Schererbergs gelegene Dorf Walchstadt weist in seinem Kernbereich noch einige ortskerntypische Nutzungen auf: die Kirche, einen Dorfladen und Handwerksbetriebe. Im Ort gibt es zahlreiche bereits attraktiv umgestaltete ehemalige Bauerhöfe. Einen Attraktionspunkt stellt der denkmalgeschützte „Schlossbauernhof“ - ein ehemaliger Vierseithof - dar. Im Ortskern haben Neubaumaßnahmen bereits wichtige ortsbildprägende Gebäude verdrängt. In den 80er Jahren wurde das Gasthaus zu gunsten einer Wohnbebauung abgebrochen. Zuletzt musste ein historischer Bauernhof einer Wohnbebauung weichen. Von den vorhandenen Gehöften werden noch zwei aktiv genutzt.



Durch seine topografische und ruhige Lage, die Nähe zum Strandbad „Roßschwemme“, aber auch durch die Anbindung über die alte Hauptstraße zur Autobahn A 96 ist der Ort als Wohnort attraktiv. Daher besteht hier ein großes Interesse der Eigentümer an einer baulichen Weiterentwicklung. Eine expandierende Entwicklung würde aber die Qualität des Ortes vermindern und möglicherweise weitere ortsbildprägende Bausubstanz oder Nutzungen verdrängen. Hier gilt es sensibel Nachverdichtungsmöglichkeiten bzw. eine maßvolle Erweiterung zu ermitteln. Im Ortskern selbst sind unbedingt konservierende und aufwertende Maßnahmen notwendig. Wünschenswert wäre eine Unterstützung des vorhandenen Supermarktes/ Dorfladens. Der in der Ortsmitte ansässige Handwerksbetrieb sollte ebenfalls erhalten werden. Eine Feinuntersuchung könnte hier Entwicklungspotenziale und Sicherungsbereiche detaillierter aufzeigen, als dies im Rahmen des ISEK möglich ist.

Die Anbindung an das Radwandernetz nach Norden mit einem straßenbegleitendem Radweg entlang der „alten Hauptstraße“ sowie die Wegeverbindung nach Ettersschlag sollten verbessert werden (im Hinblick auf die Steigerung des Anteils im Rad- und Fußverkehr). Gleichzeitig könnte mit der Gestaltung der Ortseingangssituation an der Mauerner Straße die Durchfahrt und die Geschwindigkeit des KFZ-Verkehrs reduziert werden. Eine verkehrsordnende Maßnahme für den LKW-Verkehr wäre zu prüfen.

Auing – ein kleiner Ort mit Entwicklungspotenzial

Im kleinsten Ortsteil Auing, einem Straßendorf mit giebelständigen Häusern, finden wir ein Gasthaus, Tourismusbetriebe und ortsbildprägende landwirtschaftliche Gebäude. Durch seine Lage an der S-Bahn bietet der Ort ein hohes Entwicklungspotenzial. Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete könnte hier denkbar sein. Gerade für Pendler nach München ist die Lage sehr attraktiv. Für eine genauere Untersuchung der potenziellen Möglichkeiten für eine Wohnbebauung in diesem Bereich wären Bodenuntersuchungen und die Entwicklung eines Rahmenplans notwendig. Zur Steigerung der Wohnqualität, insbesondere auch bei einer möglicherweise größeren Einwohnerzahl, sollten hier die Ortsmitte und insbesondere die Verbindungswege durch die Unterführung zur S-Bahn und zum Ortskern Steinebach aufgewertet, neu gebaut und sicher gestaltet werden.

Bei einer städtebaulichen Weiterentwicklung in diesem Bereich könnte auch ein neues Nahversorgungsangebot in der Nähe der S-Bahn in zukünftige Überlegungen miteinbezogen werden.

Für die Nutzbarkeit der neu gestärkten Kernbereiche und zur Einbindung in ein Ortsnetzwerk ist es wichtig, die wesentlichen Verbindungsbereiche attraktiv und sicher zu gestalten. Folgende Bereiche sollten dabei vordringlich gestaltet werden:

Verbindungen aufwerten und aktivieren

Verbindung Bahnhof - See mit attraktiven Querbeziehungen zur Ortsmitte

Neben der Roßschwemme ist der Badeplatz am Birkenweg der größte im Gemeindegebiet. Ein Kiosk und große Grünflächen mit Spielplatz bieten hier zusätzliche Attraktionspunkte. Die Gestaltung des Wegs von der S-Bahn zum See (ca. 12 Fußwegminuten, ab 9 Minuten Sichtbeziehung zum See möglich, mit dem Rad 6 Minuten) ist eine wichtige Grundlage, um das Verkehrsaufkommen durch Tagestouristen zu reduzieren. Der Weg fällt zum See hin ab und steigt nur auf dem Rückweg an. Bis auf den letzten Anstieg zum Bahnhof (13 Meter Höhenunterschied) ist die Steigung relativ gering (See bis zur Hauptstraße ca. 6 Meter). Wichtig wäre eine barrierefreie Gestaltung, insbesondere des letzten Anstiegs zum Bahnhof. Auch die Querungsbereiche über Haupt- und Dorfstraße müssten sicher und gut erkennbar gestaltet werden.

Die Dorfstraße ist in dem Bereich zwischen der Einmündung der Seestraße im Norden und der Einmündung der Günteringer Straße im Süden unübersichtlich. Zu Zeiten attraktiver touristischer Nutzung des Uferbereichs herrscht dort sehr großer Parkdruck. Der Querungsbedarf an dieser Stelle ist auch durch die direkte Wegeführung zwischen dem S-Bahnhof Steinebach und dem Badeplatz Birkenweg gegeben. Weil es im Umfeld noch weitere - auch städtebauliche - Defizite gibt, wird aus fachlicher Sicht empfohlen, etwa für den skizzierten Umgriff eine verkehrlich integrierte städtebauliche Feinuntersuchung zu erarbeiten, die in dem Untersuchungsbereich zu einer wünschenswerten Verbesserung der Gesamtsituation führt.

Attraktionspunkte auf dem Weg könnten die Nutzung des Weges attraktiver machen. Möglich wären z.B.

Entlang der Wiese Verschattung durch Bäume, Sitzmöglichkeiten, Kneipbecken, Barfußpark usw.

Die Aufwertung der Stichwege zur Ortsmitte und zum Gasthaus mit Biergarten wären eine zusätzliche Attraktion. Im Bereich der Wohnbebauung sind die Gestaltungsmöglichkeiten relativ beschränkt. Hier können einfache Maßnahmen wie bspw. niveaugleicher Ausbau, neuer Bodenbelag etc. die Verbindung verbessern. Am Ende des Fußwegs durch das Wohngebiet bieten ein bestehender Laden, der sein Angebot möglicherweise erweitern könnte (Badeutensilien, Sonnencreme etc.), der Bauernhof, der sich möglicherweise auch auf den Weg hin orientieren könnte (Tiergehege, Automat mit Milch, Käse, Eier etc.), die Feuerwehr sowie die bestehenden Werkstätten zusätzliche Attraktionspunkte.

Auf dem letzten Abschnitt zum See könnte eine Gestaltung in Zusammenhang mit dem Bachlauf als erlebbaren Bach mit Trittsteinen etc. eine weitere Aufwertung bieten.

Hierfür gilt es zusammen mit der Bevölkerung und insbesondere den Anwohnern ein realisierbares Konzept zu entwickeln. Ein aufgestellter Rahmenplan könnte dann in Abschnitten realisiert werden.

Verbindung Altort Steinebach - Rathaus und Seepromenade

Der Verbindungsweg weist durch seinen Ausblick auf den See ein hohes Potenzial auf. Sitzbänke, Verbreiterung, barrierefreie Gestaltung und Beleuchtung können die Verbindung zwischen Steinebach-Altort und Rathaus mit Seepromenade stärken. Die Umgestaltung der „Pizzakreuzung“ stellt eine wichtige Aufwertung für den Gesamtort dar. Eine sichere Querungsmöglichkeit

ist hier wichtig. Die weitere Fußwegverbindung entlang der Seestraße zum Rathaus sollte ebenfalls aufgewertet werden. Hier wäre es auch besonders wichtig, das bestehende Gebäude Seestraße 51 (Autowerkstatt) gestalterisch aufzuwerten.

Verbindung Walchstadt - Seepromenade

Die Verbindungsstraße nach Walchstadt verfügt in Teilbereichen schon über einen separierten Gehweg, der mit einfachen Mitteln aufgewertet werden kann. Zusätzlich sollte hier darauf geachtet werden, dass die vorhandenen Sichtbeziehungen zum See erhalten bleiben. Richtung See ist die Straße durch sich abschottende Grundstücke wenig attraktiv. Hier sollte bei Neubaumaßnahmen (z.B. Wörthseestraße 44) auf eine durchlässige Gestaltung geachtet werden. Zusätzlich können Aufweitungen an der Straße die Straße gliedern. Im Bereich der Einmündung zur Graf-Toerring-Straße sollten schulwegsichernde Maßnahmen ergriffen werden.

Verbindung Etterschlag - Waldbrunn

Die Untertunnelung der Autobahn hat die Möglichkeit geschaffen, die Verbindung Etterschlag-Waldbrunn und damit auch zum übrigen Gemeindegebiet aufzuwerten. Bisher ist die Gestaltung noch nicht sehr ansprechend. Zusätzlich stellt die St 2348 eine weitere Barriere dar. Dieser Bereich sollte gemeinsam mit den vorhandenen Fußwegen aufgewertet werden, um Etterschlag mehr in das Gemeindegebiet einzubinden.

Übergeordnete Wegeverbindungen

Die gestalterische und funktionale Aufwertung bestehender Fuß- und Radwegverbindungen trägt zu einer guten Vernetzung des Gemeindegebiets bei und reduziert so den KFZ-Binnenverkehr.

In interkommunaler Zusammenarbeit kann der Rundwanderweg um den Wörthsee mit seinen Attraktionen einheitlich barrierefrei und gut ausgeschildert gestaltet werden.

Querschnittsaufgaben

Stärkung der Nahversorgung

Die Entwicklung des Areals Am Teilsrain kann genutzt werden, um die fußläufige Nahversorgung in der Gemeinde Wörthsee - zumindest im Altort Steinebach - auszubauen und zu verbessern.

Durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Bereich Am Teilsrain könnte ein zweiter Versorgungsschwerpunkt als Ergänzung zum bestehenden Edeka-Vollsortimenter in Waldbrunn geschaffen werden. Ein Nahversorgungsangebot würde im Teilsrain die Planungen zum Wohnungsbau und für das Seniorenzentrum sinnvoll ergänzen.

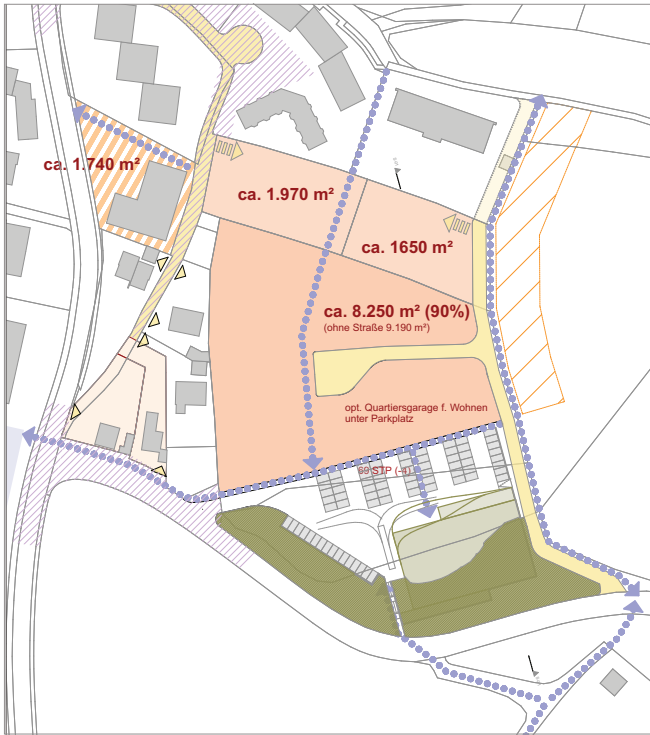
Die Integration eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in die Quartiersentwicklung stellt hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme, Kubatur und der Erschließung keine ganz einfache Aufgabe dar. Insbesondere die Bereitstellung der für den Betrieb eines Vollsortimenters notwendigen Stellplatzanlagen nimmt viel Fläche in Anspruch. Die Bereitschaft potenzieller Betreiber, Stellplatzanlagen unter oder über dem Markt vorzuhalten, kann als Ergebnis erster Gespräche als gering bezeichnet werden. Jedoch konnte im Rahmen der durchgeführten Feinuntersuchung eine Lösungsvariante entwickelt werden, die einen möglichen Kompromiss darstellen könnte. In dieser Lösungsvariante wird der Lebensmittelmarkt unter Ausnutzung der Topographie teilweise in den Hang in der südöstlichen Ecke des Plangebietes Am Teilsrain integriert. Dadurch ergibt sich eine gute städtebauliche Einfügung des Baukörpers in das Gesamtkonzept und es steht noch ausreichend Fläche für den geplanten Wohnungsbau und die notwendigen Frei- und Erschließungsflächen zur Verfügung.

Auch aus Betreibersicht ist der Standort an der Kuckuckstraße „nicht ganz einfach“. Die Erschließung erfolgt aus zweiter Reihe über die Kuckuckstraße und auch die für einen Einzelhandelsbetrieb wichtigen Sichtbeziehungen von der Etterschlager Straße zum Planstandort sind nur eingeschränkt vorhanden.

Als Ergebnis der Feinuntersuchungen soll in einem nächsten Schritt ein Interessensbekundungsverfahren ausgelobt werden. Die Interessenlage potenzieller Projektentwickler und Betreiber an der Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Areal Am Teilsrain soll systematisch abgefragt werden.

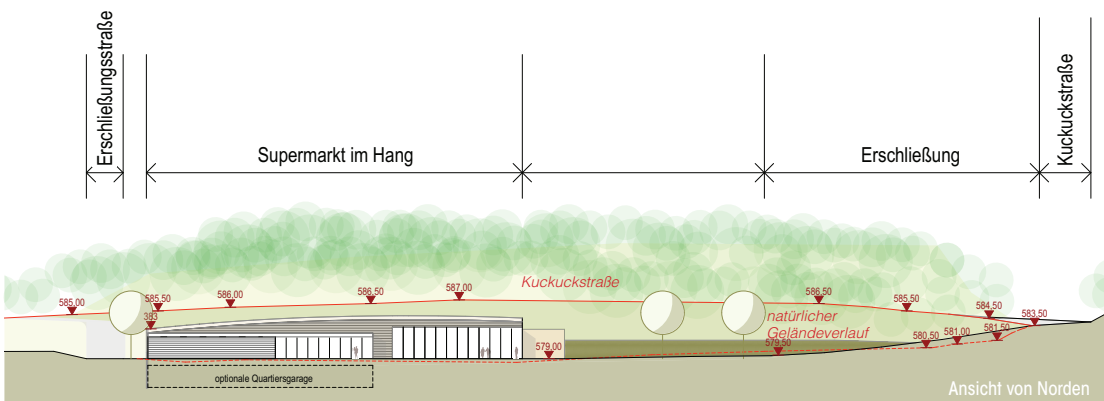
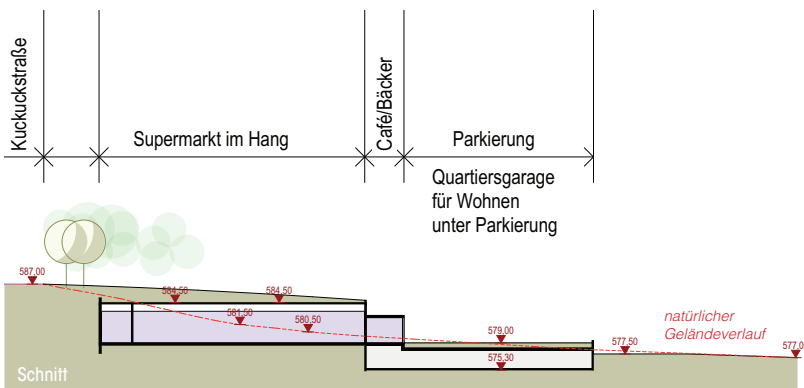
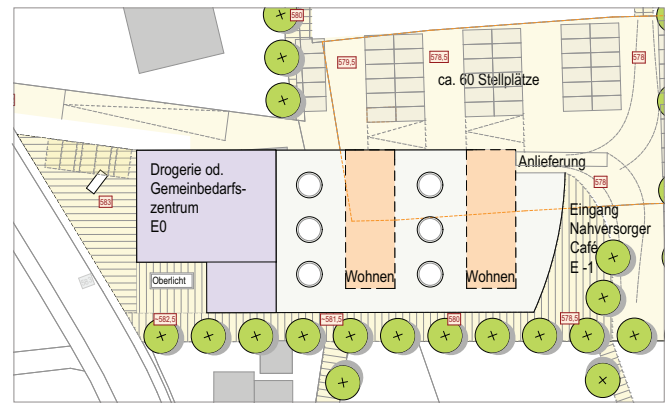
Um die Umsetzungschancen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Planstandort Am Teilsrain zu erhöhen, sollte potenziellen Investoren Investitions- und Planungssicherheit dahingehend geboten werden, dass einer geplanten Arrondierung des bestehenden Edeka-Standortes in Waldbrunn durch weitere Fachmärkte (Getränkemarkt und Drogeriemarkt) langfristig nicht zugestimmt wird.

Sollte das Projekt „Nahversorger“ im Areal Am Teilsrain dennoch scheitern, ist der Gemeinde Wörthsee zu empfehlen, die weiteren Planvorhaben genossenschaftlicher Wohnungsbau und Seniorenzentrum deshalb nicht in Frage zu stellen.



Ansiedlung Vollsortimenter im Bereich Am Teilsrain

Links oben: Lösungsvariante „Im Hang integriert“
 Rechts oben: Planstudie „Ehemaliger Tengelmann“
 Unten: Schnitte der Lösungsvariante „Im Hang integriert“
 Quelle: Dirtheuer Architekt Stadtplaner 2018



Flächenmanagement, Bauleitplanung, Baulandmodell

Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Grundstücke sollen unter Einbeziehung der Eigentümer ermittelt und miteingeschlossen werden. Überarbeitungen und Neuaufstellungen von Bebauungsplänen ermöglichen eine geordnete Nachverdichtung im Bestand.

Die Überarbeitung des Bebauungsplans im Bereich der Waldstraße ist ein erster Schritt in diese Richtung. Aber auch der Bereich Waldbrunn und Kuckucksheim sollte weiter überdacht werden. Für Nachverdichtungsmaßnahmen ist eine Zusammenarbeit mit der Bevölkerung unabdingbar, um Leerstände und Flächenkapazitäten innerhalb der Bebauung auszumachen. Langfristig könnte eine Flächenmanagement-Datenbank (vgl. <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>) aufgebaut werden, um einen Überblick über die vorhandenen Kapazitäten zu erlangen. Für die Ausweisung neuer Baugebiete sollten die Bereiche in der Nähe der S-Bahn besonders betrachtet werden. Hier könnte ein zukunftsorientiertes Wohnen mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aufgebaut werden.

Ein Baulandmodell sollte die künftigen Modalitäten der Baulandentwicklung - insbesondere in Kooperation mit privaten Trägern - verbindlich und transparent definieren.

Anreiz- und Beratungssystem aufbauen

Zur Aktivierung privater Investitionen in die Standortaufwertung empfiehlt sich bspw. die Auflage eines kommunalen Förderprogramms („Fassadenprogramm“) und/oder eines öffentlich-privaten Projektfonds.

In der zielgerichteten Umsetzung des ISEK sollte die Gemeinde zudem externe Unterstützung in Form einer städtebaulichen Sanierungsberatung und eines Projektmanagements („Kümmerer“ für den Gesamtprozess) in Anspruch nehmen.

9 Umsetzungsverfahren

Beschreibung und Abgrenzung von Förderkulissen

Die Gemeinde Wörthsee möchte sich um die Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung bewerben.

Voraussetzung für den Erhalt von Städtebauförderungsmitteln aus einem Bund-Länder-Programm ist gemäß der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung die räumliche Festlegung eines oder mehrerer Erneuerungsgebiete. Die unten stehende Tabelle gibt einen Überblick über die unterschied-

lichen Abgrenzungsmöglichkeiten in den einzelnen Bund-Länder-Programmen. Grundsätzlich reichen die Möglichkeiten von der Festlegung einer Gebietskulisse durch (einfachen) Beschluss der Gemeinde bis hin zum als Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Das Sanierungsgebiet ist als einzige Förderkulisse für alle Bund-Länder-Programme vorgesehen. Die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes bietet deshalb neben den weiter unten angeführten Vorteilen auch den Vorteil, einen möglichen Programmwechsel innerhalb der Bund-Länder-Programme zu erleichtern.

Bund-Länder-StBauF-Programme	Beschluss der Gemeinde	Untersuchungsgebiet nach §141 BauGB	Maßnahmenggebiet / Stadtumbaugebiet / Soziale Stadt Gebiet nach §171 b,e,f BauGB	Erhaltungsgebiet nach §172 BauGB	Städtebaulicher Entwicklungsbereich nach §165 BauGB	Sanierungsgebiet nach §142 BauGB
Städtebaulicher Denkmalschutz				■		■
Soziale Stadt			■			■
Stadtumbau			■	■	■	■
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	■	■	■	■	■	■
Kleinere Städte und Gemeinden	■	■	■	■	■	■
Zukunft Stadtgrün	■	■	■	■	■	■

Förderkulissen in den einzelnen Bund-Länder-Programmen

Neben der Art des Erneuerungsgebietes ist ein räumlicher Umgriff zu wählen. Das ISEK unterbreitet der Gemeinde Wörthsee einen Vorschlag für die Abgrenzung von Erneuerungsgebieten/Förderkulissen für die einzelnen Altorte (siehe Karte umseitig). Diese Abgrenzungen sind in den einzelnen Altorten sowohl als Umgriffe für einfache Maßnahmegebiete per Beschluss der Gemeinde, als auch als Umgriff für Untersuchungsgebiete nach § 141 BauGB geeignet. Die Abgrenzung der Förderkulissen im ISEK orientiert sich an der Verortung der für eine städtebauliche Erneuerung notwendigen Einzelmaßnahmen gemäß der integrierten Maßnahmenpläne.

Wir empfehlen der Gemeinde Wörthsee, im Rahmen vorbereitender Untersuchungen zunächst für die Altorte Steinebach und Etterschlag die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

Im Zuge der Erstellung des ISEK fanden 2 Informationsveranstaltungen für die politischen Entscheidungsträger sowie eine Bürgerinformation im Ortsteil Etterschlag zum Thema vorbereitender Untersuchungen und der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten statt. Dabei wurde deutlich, dass seitens einiger politischer und privater Akteure erhebliche Vorbehalte gegenüber diesen Instrumenten der städtebaulichen Erneuerung bestehen.

Die Gemeinde Wörthsee sollte nochmal intensiv prüfen, auch im Gespräch mit den Förderbehörden, welche Art

von Förderkulisse für die Gemeinde die geeignetste ist. Die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten hat sich aus Sicht der Verfasser dieses ISEK in zahlreichen Programmumsetzungen der Städtebauförderung - auch in kleineren bayerischen Kommunen - bewährt. Im Folgenden sollen noch einmal kurz die Grundlagen, Rechtswirkungen und vor allem die Vorteile einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes dargestellt werden.

Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

„Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.“ (§142 BauGB)

Erste Kenntnisse über die Sanierungsbedürftigkeit (d.h. Handlungsbedarf zur städtebaulichen Erneuerung und Weiterentwicklung) eines Gebietes rechtfertigen die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach §141 BauGB. Diese Kenntnisse wurden mit der Erstellung des ISEK erlangt.

Die Einleitung vorbereitender Untersuchungen ist ein formaler Schritt, der gemäß §141 Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates einzuleiten und ortsüblich bekannt zu machen ist:

„Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.“

Dieser „Einleitungsbeschluss“ ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Diese bedarf eines gesonderten Beschlusses und einer gesonderten Satzung.

Welche wesentlichen Vorteile sind mit der Einleitung der VU bzw. der späteren förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes verbunden?

- die Festlegung eines Sanierungsgebietes eröffnet der Gemeinde die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (insbesondere sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Vorhaben, §§ 144 und 145 BauGB) zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Sanierungsziele
- steuerliche Begünstigungen für Private, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Sanierung umsetzen (§7h und §10f Einkommenssteuergesetz)
- erleichterter Wechsel zwischen den Bund-Länder-Programmen der StBauF
- Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 3 BauGB

Inhaltlich besteht zwischen einem ISEK und vorbereitenden Untersuchungen (VU) eine große Schnittmenge (Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung als Gesamtmaßnahme). Das ISEK ist jedoch eine informelle Planung, die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist ein formales Verfahren nach BauGB. Eine VU betrachtet im Gegensatz zum ISEK nur einen Ausschnitt des Gemeindegebietes (städtebauliches Untersuchungsgebiet,

parzellenscharf festzulegen). Für eine VU sind in der Regel zusätzliche Beteiligungsschritte in Ergänzung zum ISEK notwendig (bspw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Information und Beratung von Betroffenen etc.).

Rechtswirkungen des Einleitungsbeschlusses

- Ermittlung und Förderung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und der sonstigen Betroffenen (§137 BauGB)
- Auskunftspflicht (§138 (1) BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen und Zurückstellung der Beseitigung baulicher Anlagen auf Basis von §141 (4) BauGB wird möglich

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes könnten nicht nur finanzielle Anreize für Private in der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gebäudebestand geschaffen werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht könnte der Gemeinde eine Handhabe in der Umsetzung ihrer Sanierungsziele reichen, wo der Regelungsgehalt bestehender Bebauungspläne oder der Bestimmungen des §34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) nicht ausreicht.

Kommunale Satzungen und Förderprogramme

Zur Umsetzung der neu erarbeiteten Ortsgestaltungssatzung könnte die Gemeinde ein kommunales Förderprogramm auflegen. So könnten positive Anreize

für private Hauseigentümer geschaffen werden, an ortsbildprägenden Gebäuden qualitätsvolle Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten durchzuführen.

Rahmenpläne

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine informelle Planung. Er dient als Grundlage für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung), in der die Verwertung der Grundstücke vorausschauend geregelt wird. Häufig werden Gemeinden mit Planungsvorschlägen von Bauwerbern konfrontiert, die nicht immer den Entwicklungszielen der Gemeindeplanung entsprechen. Die Rahmenplanung dient als Orientierungsrahmen, der eine geordnete und nachhaltige Entwicklung festlegt. Die Gemeinde kann zur Konkretisierung eigener Planungsvorstellungen (bspw. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung etc.) eine Rahmenplanung in Auftrag geben. Diese ist zwar keine Rechtsnorm, kann aber als Grundlage einer weiteren Bauleitplanung Verwendung finden. Selbst bei gerichtlichen Auseinandersetzungen hilft es Gemeinden, wenn bei „kritischen“ Bauvorhaben oder Grundstücken abgestimmte Rahmenplanungen vorliegen, die den Gestaltungswillen der Gemeinde verdeutlichen. Ein Rahmenplan kann bspw. Ergebnis einer Feinuntersuchung oder auch eines städtebaulichen Wettbewerbes sein.

Externe Begleitung (Sanierungsberatung und Projektmanagement) und Vertiefungen

In der Umsetzungsbegleitung und der Vertiefung der bestehenden Planungsansätze kann die Gemeinde Wörthsee auch nach der Fertigstellung des ISEK auf eine externe fachliche Begleitung zurückgreifen. Diese ist in der Regel förderfähig.

Zu empfehlen ist der Gemeinde der Einsatz eines „Kümmerers“, der als ständiger Ansprechpartner der Gemeinde in der Umsetzung des ISEK zur Verfügung steht (Projektmanagement, siehe Maßnahme Q-09).

Da das ISEK die notwendigen Aufwertungsmaßnahmen (Sanierungsmaßnahmen) nur bis zu einer gewissen Planungsstufe ausarbeiten kann, werden in der Folge des ISEK weitere Vertiefungsstudien auf dem Weg zu einer Umsetzung, vor allem der baulichen Projekte, notwendig werden. Neben der Rahmenplanung können dies unter anderem Feinuntersuchungen und auch Machbarkeitsstudien sein.

10 Integrierte Maßnahmentabelle und -pläne

Handlungsfelder:

Altort Steinebach (STE)

Bahnhof Steinebach (BHF)

Rathaus und Seepromenade (SEE)

Am Teilsrain (TEI)

Etterschlag (ETT)

Walchstadt (WAL)

Auing (AUI)

Verbindung Bahnhof - See (VBS)

Verbindung Altort Steinebach - Rathaus und Seepromenade (VSS)

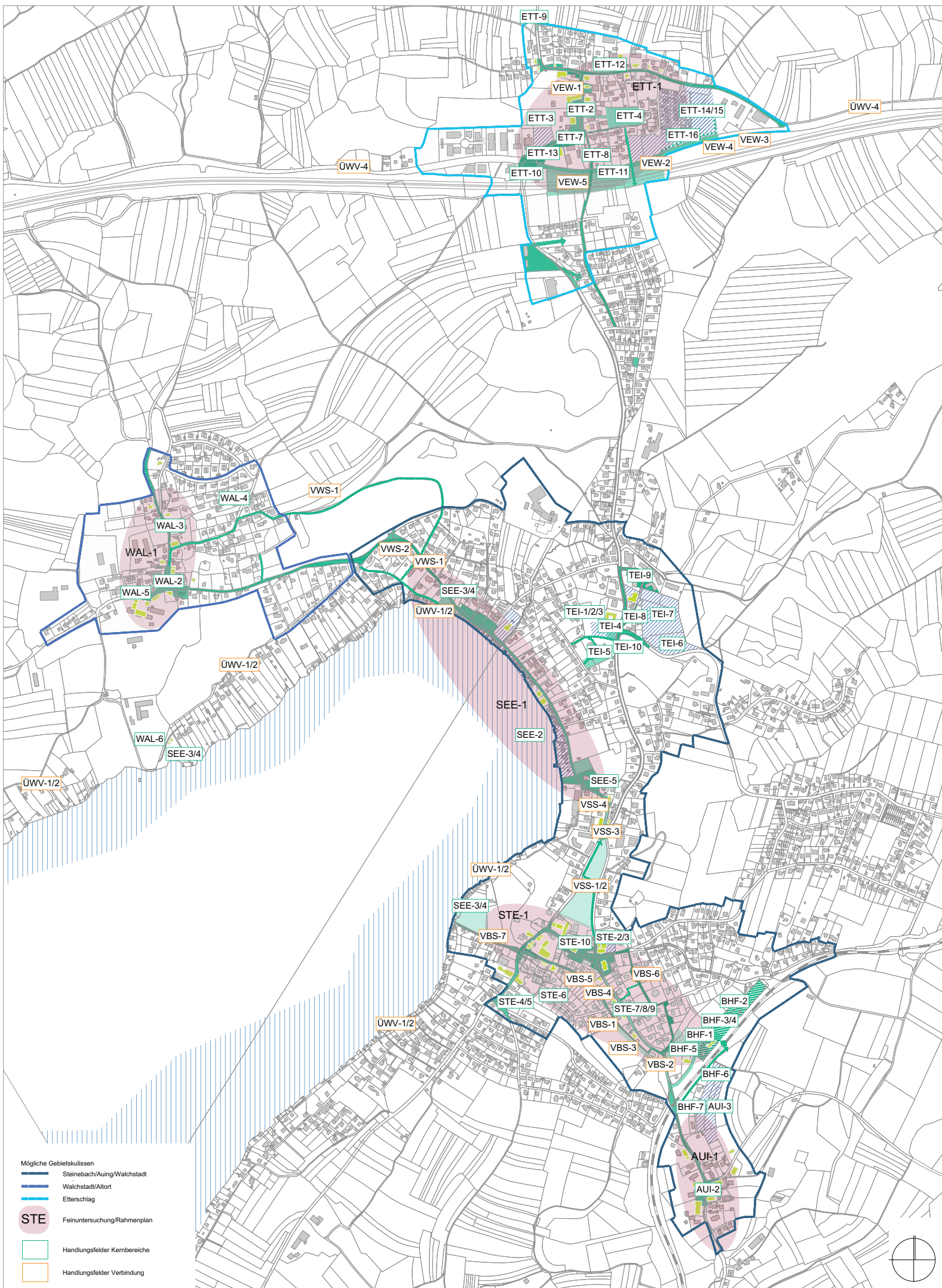
Verbindung Walchstadt - Seepromenade (VWS)

Verbindung Etterschlag Waldbrunn (VEW)

Übergeordnete Wegeverbindungen (ÜWV)

Querschnittsaufgaben (Q)

Zusammenfassung: Kurzfristige Maßnahmen mit Priorität in der Umsetzung



Legende zu den folgenden Tabellen: Art der Maßnahmen gemäß Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR)

V: Vorbereitung der Erneuerung (Nr. 8 StBauFR)

O: Ordnungsmaßnahmen (Nr. 9 bis 14 StBauFR)

- Erwerb von Grundstücken
- Bodenordnung
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen

B: Baumaßnahmen (Nr. 15 bis 19 StBauFR)

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung und Ersatzbauten (städtebaulich bedingter Mehraufwand)
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- sonstige Baumaßnahmen

S: Kommunale Programme, Vergütungen (Nr. 20 und 21 StBauFR)

- Kommunale Förderprogramme und Fonds
- sonstige Vergütungen



Abkürzungen

ABDSB	Autobahndirektion Südbayern
ADFC	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club e.V.
AfA	Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung
BAB	Bundesautobahn
BayGVFG	Bayerisches Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz
DB	Deutsche Bahn
EOF	Einkommensorientierte Förderung
FAG	Bayerisches Finanzausgleichsgesetz – BayFAG
KommWFP	Kommunales Wohnraumförderungsprogramm
LRA	Landratsamt
MVV	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund
RZÖPNV	Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen des Freistaates Bayern für den öffentlichen Personennahverkehr
SeLA	Förderrichtlinie Selbstbestimmt Leben im Alter – SeLA
StBauf	Städtebauförderung
STBAWM	Staatliches Bauamt Weilheim
STMAS	Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales



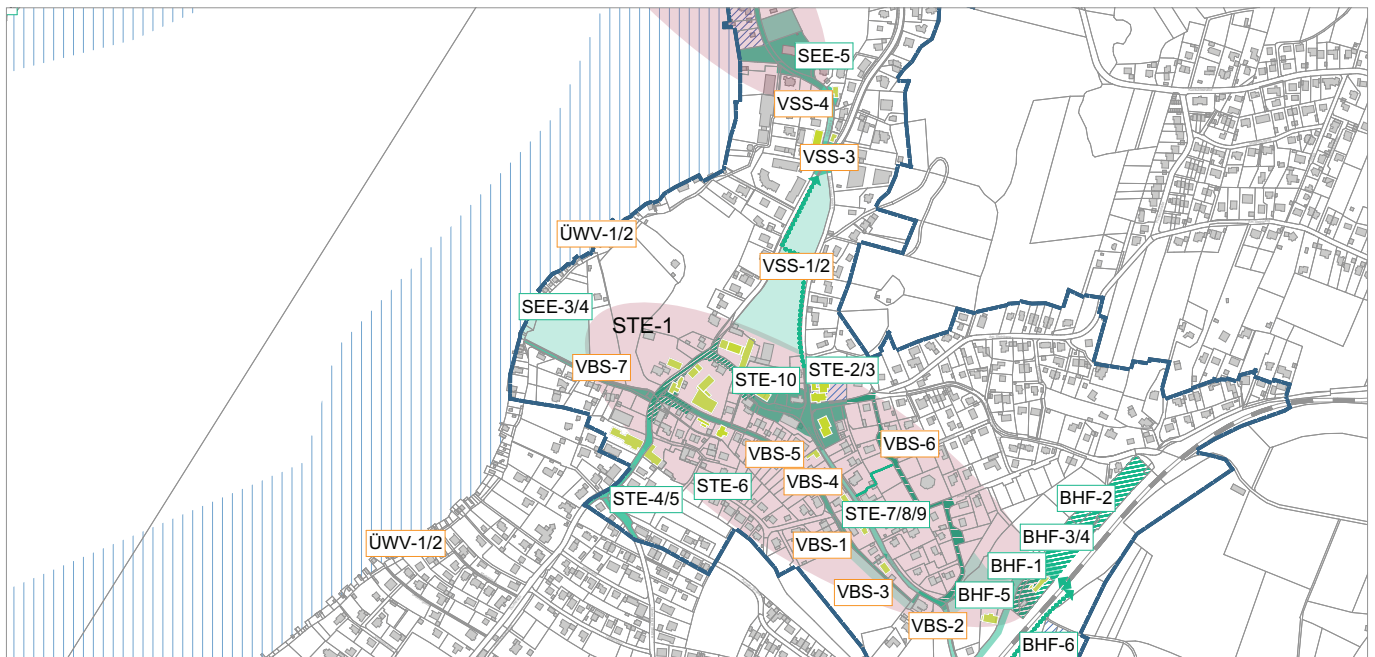
Panoramablick in den Altort Steinebach

Weißes Gebäude in der Bildmitte: Alter Kirchenwirt

Handlungsfeld Altort Steinebach (STE) - historische und gefühlte Ortsmitte										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität *	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Ortsmitte mit Umfeld Kirchenwirt										
STE-01	V	Feinuntersuchung / Rahmenplanung Ortsmitte Altort Steinebach mit Dorfstraße, Bahnhofstraße und Weg zur S-Bahn <ul style="list-style-type: none"> erweiterte Bestandsaufnahme (Gebäude, Zugänge, Wegeverbindungen, Verkehr etc.) Einbindung bestehende Planung Kirchenwirt Einbindung Maibaumplatz Rahmenplanung Umgestaltung Straßenraum und Wegeverbindungen 	40 TSDE	StBauF	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner	■			■	
STE-02	B	Sanierung Kirchenwirt mit angrenzender Neubebauung	5.500 TSDE	KommWFP	Gemeinde, Fachplaner, Projektsteuerer	■				
STE-03	O	Neugestaltung Ortsmitte Steinebach <ul style="list-style-type: none"> Umgestaltung auf Grundlage der Feinuntersuchung (STE-01) 	250 TSDE	StBauF	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner		■		■	
Dorfstraße										
STE-04	V	Feinuntersuchung / Rahmenplanung Bereich Dorfstraße-Günteringer Straße <ul style="list-style-type: none"> funktionale und gestalterische Aufwertung auf Basis der Feinuntersuchung (STE-01) Verbesserung Fußwegeverbindung Ortskern - See sichere Querung der Dorfstraße (Schulwegsicherheit) 	35 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF	Gemeinde, STBAWM, Fachplaner, Anrainer		■			
STE-05	O	Umgestaltung Bereich Dorfstraße-Günteringer Straße <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung auf Basis Feinuntersuchung 	200 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF	Gemeinde, STBAWM, Fachplaner, Anrainer		■			
Parken										
STE-06	O	Einführung Bewohnerparken im Bereich Moosbichlweg, Brückenweg, Günteringer und Auinger Straße <ul style="list-style-type: none"> Sicherung der Parkmöglichkeiten für die Bewohner Reduzierung des Parkdrucks durch Tagestouristen 	5 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer	■			■	bereits in Bearbeitung

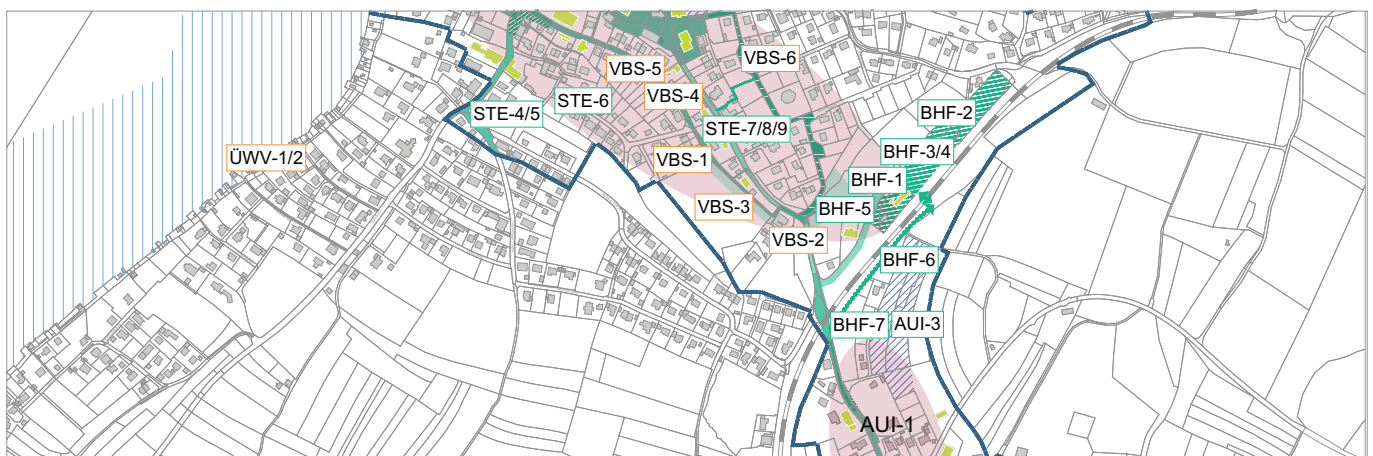
* Die Einstufung als Maßnahme mit Priorität sowie die Umsetzungszeiträume sind ein Ergebnis der Klausurtagung mit dem Gemeinderat am 1. und 2. Februar 2019.

Handlungsfeld Altort Steinebach (STE)										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Hauptstraße										
STE-07	V	Technisches Gutachten zum Ausbaustandard der Hauptstraße <ul style="list-style-type: none"> als Grundlage für die Verhandlungen mit dem STBAWM 	30 TSDE		Gemeinde, Ingenieurbüro	■			■	frühzeitige Gespräche mit STBAWM bzgl. Abstufung St2348
STE-08	V	Rahmenplanung Umgestaltung der Hauptstraße	35 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger		■			
STE-09	O	Umgestaltung der Hauptstraße <ul style="list-style-type: none"> funktionale und gestalterische Aufwertung nach Übernahme der Straßenbaulast 	2.500 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF	Gemeinde, STBAWM, Fachplaner, Anrainer		■			Gutachten Hauptstraße abwarten, um Kostenschätzung zu konkretisieren
Aufwertung privater Anwesen										
STE-10	B	Aufwertung bestehender Gebäude und Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> Aufwertung von ortsbildprägenden Gebäuden in den Kernbereichen und Zuwegungen Erhalt, Stärkung und Erweiterung bestehender Nutzungen Beseitigung von Leerständen Erhalt, Förderung von Bauernhöfen und Werkstätten bspw. Messnerhaus, Altes Rathaus 	nicht beziffert	StBauF, kommunales Förderprogramm	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer	■	■	■		prozesshafte Maßnahme



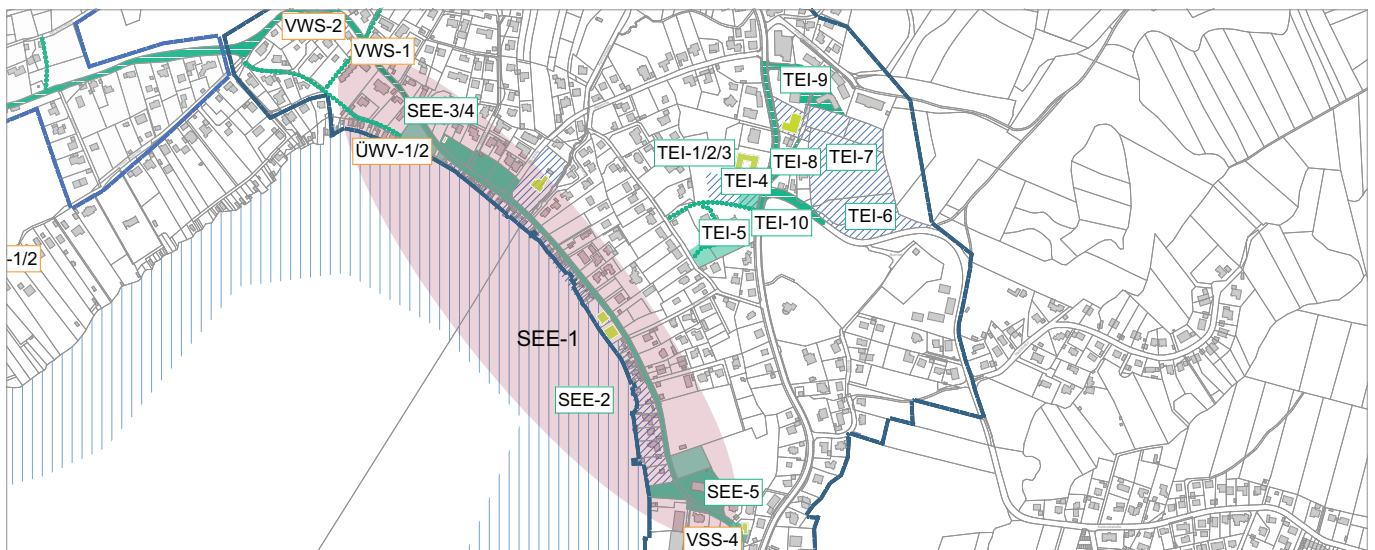
Handlungsfeld Bahnhof Steinebach (BHF) - attraktiver Knotenpunkt für alle

Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Bahnhofsgebäude										
BHF-01	V	Machbarkeitsstudie Revitalisierung des Bahnhofsgebäudes	15 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer		■			
P&R Parkplatz										
BHF-02	O	Neugestaltung Park and Ride-Parkplatz <ul style="list-style-type: none"> Parkierung neu ordnen Stellplätze für Segelboote und Wohnmobile berücksichtigen 	30 TSDE	BayGVFG, FAG, RZÖPNV	Gemeinde, DB, Fachplaner	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)
BHF-03	S	Errichtung von zusätzlichen Fahrradabstellanlagen am Bahnhofsvorplatz	10 TSDE		Gemeinde, DB, Fachplaner, ADFC	■				
BHF-04	S	Einführung MVV-Leihrad und e-Bikes inkl. Ladestation	5 TSDE		Gemeinde, DB, MVV, ADFC Energiekonzerne		■			
Barrierefreie Anbindung Bahnhof										
BHF-05	O	Neugestaltung der Fuß- und Radwegeanbindung an den S-Bahnhof <ul style="list-style-type: none"> sicher gestaltete Querung des Bahnhofsvorplatzes Anbindung an den See, die Dorfmitte, Kuckucksheim, Auing und Weßling Fußweg von Ahornstraße ausgehend barrierefreie Erreichbarkeit der Bahnsteige Beleuchtung Fuß- und Radwege 	200 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF, RZÖPNV	Gemeinde, DB, Fachplaner, ggf. Eigentümer	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)
BHF-06	O	Anlage eines Fuß- und Radweges an der östlichen Seite der Bahngleise	50 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, DB, Fachplaner	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)
BHF-07	O	Ertüchtigung der Eisenbahnunterführung für Fuß- und Radverkehr	15 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, DB, Fachplaner, STBAWM	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)

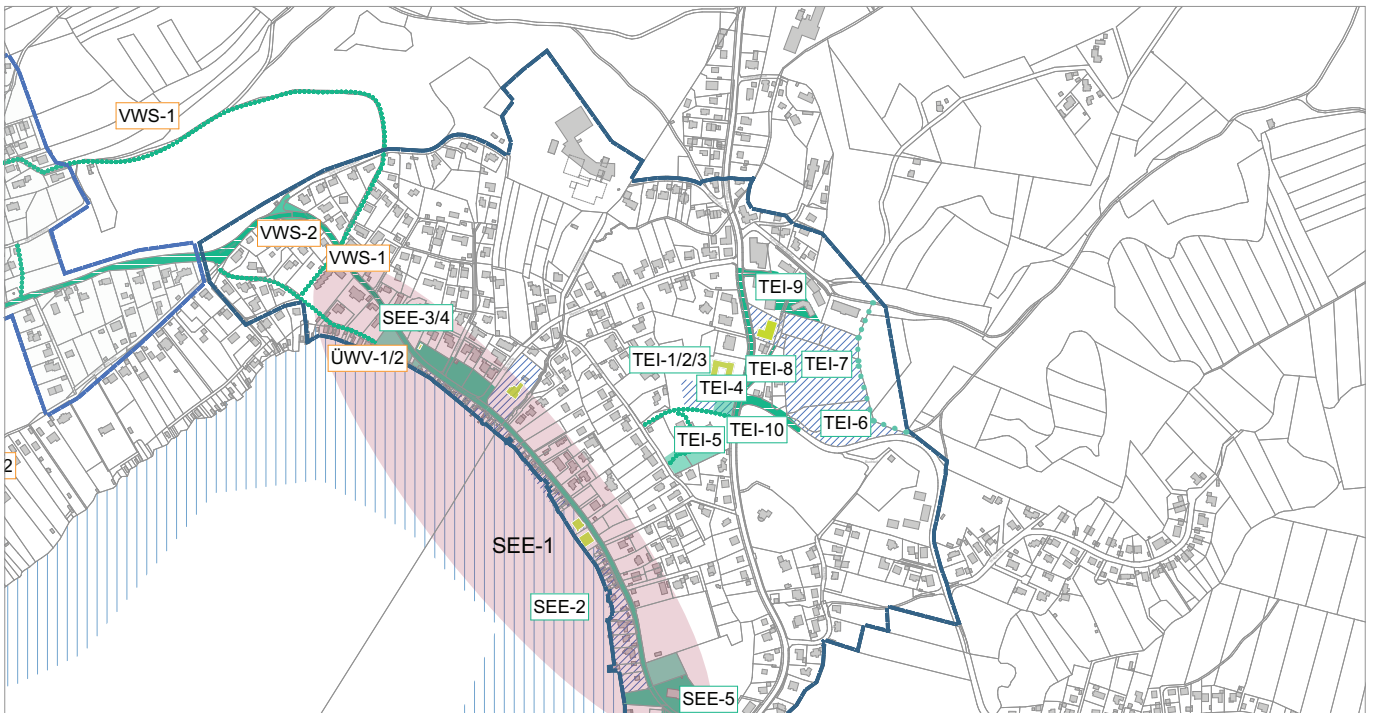


Handlungsfeld Rathaus und Seepromenade (SEE) - aktiver Treffpunkt für alle

Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Rathausumfeld und Seepromenade										
SEE-01	V	Feinuntersuchung / Rahmenplanung Rathausumfeld und Seepromenade <ul style="list-style-type: none"> • Verkehr beruhigen (Shared Space) • Parkierung neu ordnen • Fahrradabstellanlagen • Barrieren abbauen und Sicherheit erhöhen • Sichtbeziehungen und Zugänglichkeit zum See verbessern • Einbezug Areal Wasserwacht • Einbezug Seekioske 	50 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger	■			■	
SEE-02	O	Neugestaltung der Seepromenade und des Rathausumfeldes <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung auf Basis Feinuntersuchung (SEE-01) 	400 TSDE	StBauF, BayGVFG, FAG	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger		■			
SEE-03	V	Nutzungskonzept Seekioske <ul style="list-style-type: none"> • Entwickeln eines abgestimmten Nutzungskonzeptes für alle Seekioske (Angebote, Freiflächen, WC-Anlagen, Fahrradabstellanlagen etc.) 	10 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Pächter	■			■	vorgezogene Umsetzung vor SEE-01 prüfen
SEE-04	B	Erneuerung Seekioske	100 TSDE	StBauF	Gemeinde	■			■	u.a. Umsetzung studentischer Ideenwettbewerb
Wochenmarkt										
SEE-05	S	Stärkung des Wochenmarktes	5 TSDE		Gemeinde, Marktgilde, Fieranten, Dorfladen	■				

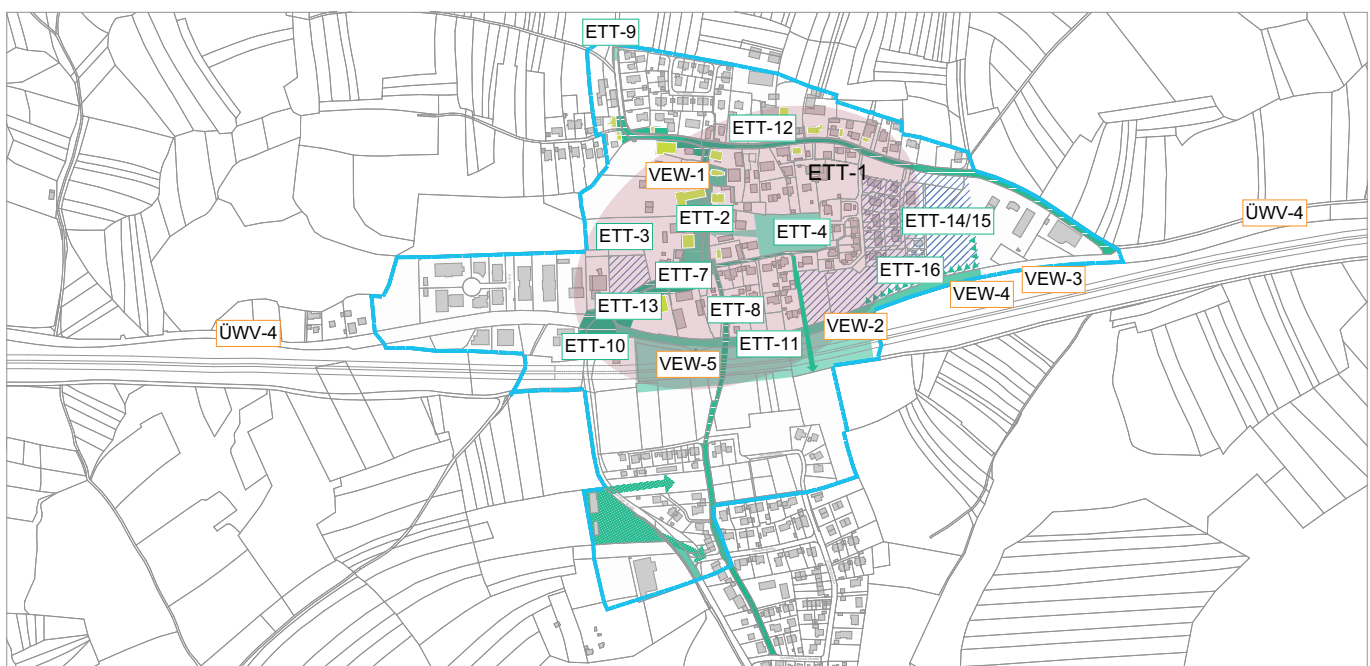


Handlungsfeld Am Teilsrain (TEI) - das soziale Zentrum von Wörthsee										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Areal der Kirchenstiftung „Wohnen, Begegnen und Pflege“										
TEI-01	V	Konkurrierendes Verfahren für das Areal der Kirchenstiftung <ul style="list-style-type: none"> • ggf. städtebaulicher Wettbewerb • ggf. Mehrfachbeauftragung • ggf. Investorenwettbewerb 	50 TSDE	StBauF	Gemeinde, Kirchenstiftung, Investoren, Fachplaner, AfA	■			■	
TEI-02	B	Bauliche Umsetzung Seniorenzentrum	nicht beziffert	Bayerisches Wohnungsbauprogramm (EOF)	Gemeinde, Kirchenstiftung, Investoren		■			
TEI-03	S	Einrichten Quartiersmanagement Selbst bestimmt Leben im Alter (SeLA)	20 TSDE p.a.	SeLA STMAS	Gemeinde, Träger		■			
TEI-04	O	Gestaltung öffentlicher Quartiersplatz im Bereich des Seniorenzentrums	100 TSDE	StBauF	Gemeinde, Kirchenstiftung, Investoren		■			
TEI-05	O	Gestaltung Wegeverbindung Rehsteig / Areal Kirchenstiftung	30 TSDE	StBauF	Gemeinde, Kirchenstiftung, Fachplaner		■		■	
Nahversorgung										
TEI-06	V	Interessensbekundungsverfahren zur Ansiedlung eines Nahversorgers	10 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Investoren, Grundeigentümer	■			■	
Genossenschaftlicher Wohnungsbau										
TEI-07	V	städtebaulicher Wettbewerb zum genossenschaftlichen Wohnungsbau	60 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Genossenschaft	■			■	enge Abstimmung mit Planungen zur Nahversorgung (TEI-06) unbedingt erforderlich
TEI-08	O	Gestaltung innere barrierefreie Fußwegerschließung u.a. Fuß-/Radweg Kuckuckstraße / Kinderkrippe / Schluifelder Str.	40 TSDE	StBauF BayGVFG	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer		■			enge Abstimmung mit Planungen zur Nahversorgung (TEI-06) unbedingt erforderlich
Freibereiche der bestehenden Wohnbebauung										
TEI-09	O	Aufwertung der Freibereiche im Umfeld der bestehenden Wohnbebauung	100 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer			■		
Knotenpunkt Etterschlager Straße / Kuckuckstraße										
TEI-10	O	Umgestaltung Einmündungsbereich Etterschlager Straße / Kuckuckstraße <ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Verkehrszunahme durch Neubaumaßnahmen • sichere und attraktive Querungsmöglichkeiten • städtebauliche Aufwertung des Straßenraums 	200 TSDE	StBauF, BayGVFG, FAG	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, STBAWM		■			



Handlungsfeld Etterschlag (ETT) - das versteckte Dorf

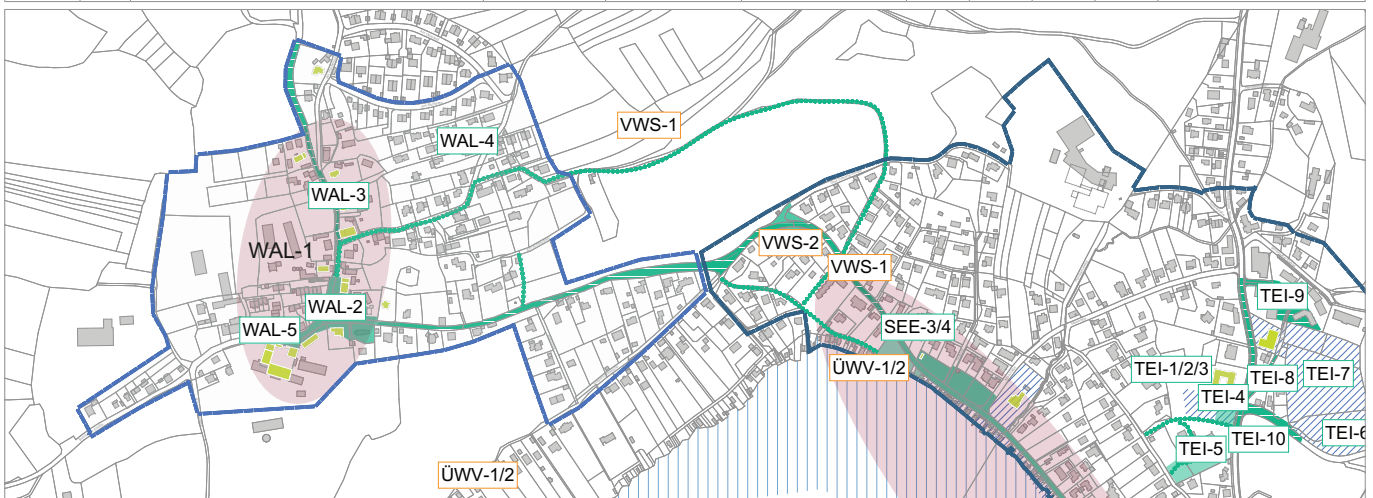
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Kernbereich Ortsteil Etterschlag										
ETT-01	V	Feinuntersuchung Kernbereich Etterschlag <ul style="list-style-type: none"> vertiefte Entwicklung eines Gesamtkonzeptes Schaffung einer Bewertungsgrundlage für Bauvorhaben aktive Beteiligung und Motivation der Grundeigentümer 	30 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner, Bürger	■			■	
ETT-02	O, B	Gestaltung Kernbereich Etterschlag <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung auf Basis der Feinuntersuchung (ETT-01) Einbindung der Bauvorhaben Alter Wirt und Inninger Straße 4 Erhalt ortskentypischer Nutzungen Anbindung historischer Kirchhof Bereich Alter Wirt: Zugang, Biergarten und Parkierung Straßenraum Inninger Straße Brunnen und kleine Kapelle Anbindung zum Grünen Anger 	400 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner, Bürger		■			
Übergangsbereich Gewerbe / Kernbereich										
ETT-03	V	Bebauungskonzept für Flurnummer 1/2 <ul style="list-style-type: none"> bspw. Prüfung Umsetzung Handwerkerhöfe 	30 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer, Anrainer, Bürger			■		
Übergangsbereich Kernbereich / Wohnbebauung										
ETT-04	O	Gestaltung des Grünen Angers als Übergang zwischen Kernbereich und Wohnbebauung	100 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer, Anrainer, Bürger			■		



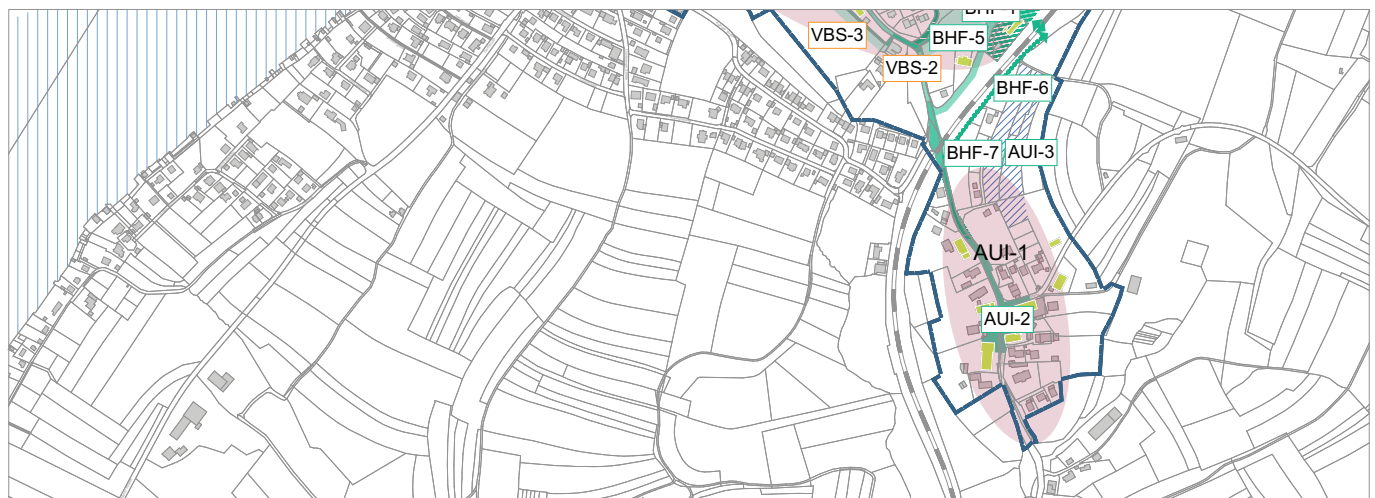
Handlungsfeld Etterschlag (ETT)										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Gelebte Integration des Ortsteils Etterschlag in das Gemeindegefüge										
ETT-05	S	Intensivierung der Bürgerbeteiligung	5 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Fachplaner, Bürger			■		
ETT-06	S	Organisation von Gemeindefesten in Etterschlag	5 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Bürger, Vereine			■		
Verkehr und Anbindung										
ETT-07	O	Gestalterische und funktionale Aufwertung des Fußwegs entlang der Inninger Straße (Schulwegsicherheit)	30 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF, Dorferrn.	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner			■		
ETT-08	O	Gestaltung Fuß- und Radweg Joachim Königbauer-Weg • Sicherheit, Beleuchtung	15 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF, Dorferrn.	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner			■		
ETT-09	O	Gestaltung Ortseingangssituation an Mauerner Straße	30 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF, Dorferrn.	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner		■			
ETT-10	O	Einführung dynamische Zustandsmeldung Parken am Kreisverkehr	15 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, Fachplaner		■			
ETT-11	O	Errichten von Park- und Mitnahmeplätzen im Bereich St2348	7 TSDE	StBauF, BayGVFG, FAG	Gemeinde, Fachplaner, LRA, Anrainer, STBAWM		■			
Privater Gebäudebestand										
ETT-12	B	Erhalt historischer Hofstellen durch Aktivierung und Umnutzung • Handwerkerhöfe • Co-Working-Spaces • nicht störendes Kleingewerbe • Wohnen	nicht beziffert	StBauF, Dorferneuerung, kommunales Förderprogramm, Bayerisches Wohnraumförderprogramm	Gemeinde, Eigentümer, Fachplaner			■		
ETT-13	B	gestalterische Aufwertung des Gebäudes Inninger Straße 11/11a	nicht beziffert	StBauF, kommunales Förderprogramm	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer			■		
Entwicklung eines neuen Wohngebietes										
ETT-14	V	Machbarkeitsstudie Entwässerung	10 TSDE		Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer	■			■	
ETT-15	V	Rahmenkonzept für Wohnbebauung • Integration von nicht störendem Kleingewerbe (Schallschutz zur BAB) • verdichtete Wohnformen • Wohnungsmischung und -typen • Erschließung, Lärmschutz	15 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer, Anrainer		■			
ETT-16	B	Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen	nicht beziffert		Gemeinde, Fachplaner, Anrainer			■		

Handlungsfeld Walchstadt (WAL) - Wohnort mit Weitblick

Nr.	Art	Maßnahmen	Kosten-schätzung	mögliche Förderpro-gramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Kernbereich Ortsteil Walchstadt										
WAL-01	V	Feinuntersuchung Gestaltung Ortskernbereich <ul style="list-style-type: none"> • Kirche • ehemalige Gehöfte • Dorfläden und Werkstatt • Anbindung Fußweg Am Schererberg / Hochbehälter prüfen 	30 TSDE	StBauF Dorferneue- rung	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger			■		
WAL-02	O	Gestaltung Ortskernbereich <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung auf Basis der Feinunter-suchung (WAL-01) 	150 TSDE	StBauF Dorferneue- rung	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer			■		
Hauptstraße										
WAL-03	O	Anlage Fußweg entlang der westlichen Seite der alten Hauptstraße	20 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer			■		
Ortsabrundung und Nachverdichtung										
WAL-04	V	Feinuntersuchung zur Nachverdichtung und Ortsabrundung	15 TSDE	StBauF Dorferneue- rung	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer			■		
Privater Gebäudebestand										
WAL-05	S, B	Förderung des Erhalts ortsbildprägen-der Gebäude und Nutzungen sowie Gestaltung	nicht beziffert	StBauF Dorfren. kommunales Förderpro- gramm	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer	■	■	■		in Abhängigkeit von der gewählten Förderkulisse prozesshafte Maßnahme
Badeplatz Roßschwemme										
WAL-06	O	Neuordnung Parkraum Roßschwemme <ul style="list-style-type: none"> • Gestaltung Parkplatz • Errichtung von Fahrradabstellanlagen • Regelung Parken im Umfeld 	35 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer			■		

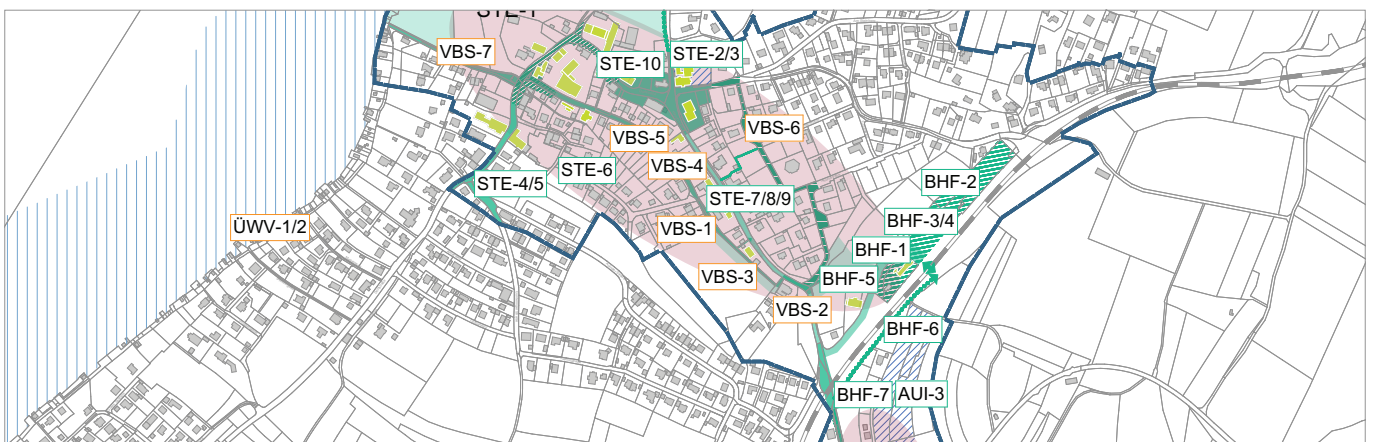


Handlungsfeld Auing (AUI) - ein kleiner Ort mit Entwicklungspotenzial										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Kernbereich Ortsteil Auing										
AUI-01	V	Feinuntersuchung zur Aufwertung des Ortskernbereichs	25 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger			■		
AUI-02	O	Gestaltung Ortskernbereich • Umsetzung auf Basis der Feinuntersuchung (AUI-01)	nicht beziffert	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer			■		
Wohngebiet westlich der S-Bahn										
AUI-03	V	Rahmenplanung zur Entwicklung einer möglichen Siedlungserweiterung westlich der S-Bahn	50 TSDE		Gemeinde, Fachplaner, Bürger, Behörden			■		perspektivische Entwicklung aufgrund der Lagegunst (Nähe zum ÖPNV) denkbar

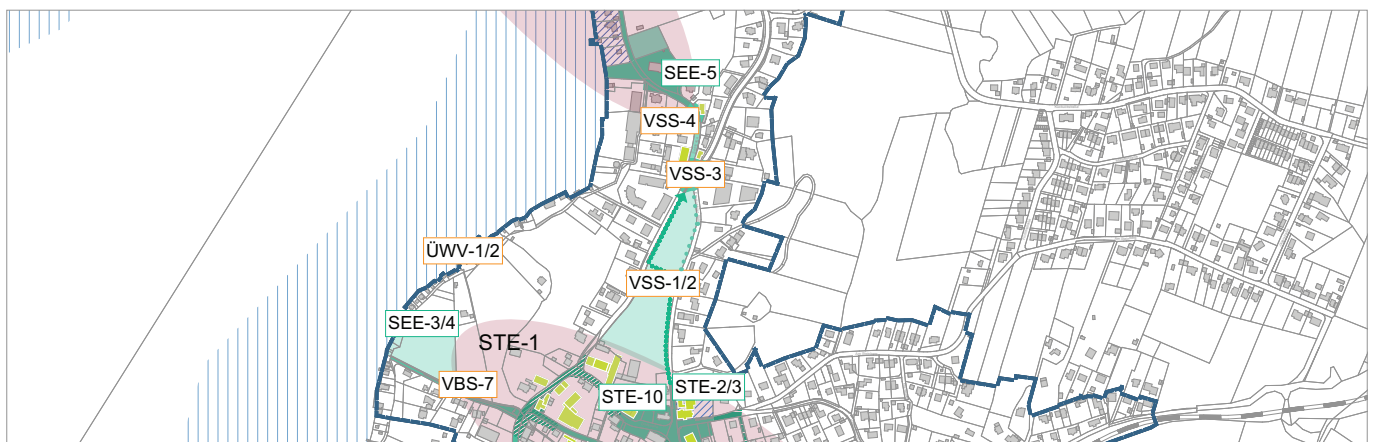


Handlungsfeld Verbindung Bahnhof - See (VBS)

Nr.	Art	Maßnahmen	Kosten-schätzung	mögliche Förderpro-gramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Verbindung Bahnhof zum See mit Querbeziehungen zur Ortsmitte										
VBS-01	V	Feinuntersuchung / Rahmenplanung zur Stärkung der Verbindungsfunktion <ul style="list-style-type: none"> Attraktionen schaffen (Sitzmöglichkeiten, Verschattung) Orientierung durch klare Beschilderung verbessern Querverbindungen zur Ortsmitte stärken (kleine Treppensteige an der Hangkante) Barrieren abbauen Sicherheit erhöhen (Belag, Sicherung der Straßenquerungen, Beleuchtung) 	30 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger		■			
VBS-02	O	Verbesserung der Querungsmöglichkeit über die Hauptstraße	30 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, STBAWM, Fachplaner, Anrainer	■			■	dito. s.o. / frühzeitige Gespräche mit STBAWM bzgl. Abstufung St2348
VBS-03	O	Gestaltung von Aufenthaltsmöglichkeiten entlang der Grünfläche	25 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger		■			
VBS-04	O	Gestaltung der Stichwege als Verbindung zur Ortsmitte	50 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger		■			
VBS-05	O	Beschilderung der Verbindung zur Ortsmitte	10 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner		■			
VBS-06	O	Funktionale und gestalterische Aufwertung der Fußwegeverbindung im Wohngebiet	20 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger		■			
VBS-07	O	Gestaltung des Verbindungsweges zum See unter Einbezug des Bachlaufs	25 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger	■				



Handlungsfeld Verbindung Altort Steinebach - Rathaus und Seepromenade (VSS)										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kosten-schätzung	mögliche Förderpro-gramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Verbindung Altort Steinebach - Rathaus und Seepromenade										
VSS-01	V	Feinuntersuchung / Rahmenplanung <ul style="list-style-type: none"> Gesamtkonzept entwickeln Attraktionen schaffen (u.a. Sitzmöglich-lichkeiten) Weg verbreitern Ausblicke ermöglichen Barrieren abbauen und Sicherheit erhöhen abschnittsweise Realisierung vorsehen 	15 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger		■			
VSS-02	O	Gestaltung der Verbindungswege <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung auf Basis der Feinunter-suchung (VSS-01) 	200 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer		■			
Knotenpunkt Etterschlager Straße / Seestraße („Pizza-Kreuzung“)										
VSS-03	O	Umbau des Einmündungsbereiches Etterschlager Straße / Seestraße <ul style="list-style-type: none"> funktionale und gestalterische Aufwertung sichere Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer Berücksichtigung der Anbindung des Dorfladens Berücksichtigung der vorhandenen Bushaltestelle 	200 TSDE	StBauF BayGVFG FAG	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, STBAWM			■		
Privater Gebäudebestand										
VSS-04	B	Erhalt und Gestaltung der Nutzungen / Gebäude entlang des Wegs <ul style="list-style-type: none"> Obst- und Gemüseladen gestalterische Aufwertung Gebäude Seestraße 51 	nicht beziffert	StBauF kommunales Förderpro-gramm	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer / Pächter	■	■	■		prozesshafte Maßnahme



12 Gehminuten von der S-Bahn zum See
 1000 Meter und insgesamt ca. 18 Höhenmeter

bestehende, aktivierte und neue Attraktionen am Weg

(Skizze zu den Maßnahmen VBS-01 bis VBS-07)

Kiosk am See



Werkstatt und Goldschmiede



Produkte vom Bauernhof



DER SEE!



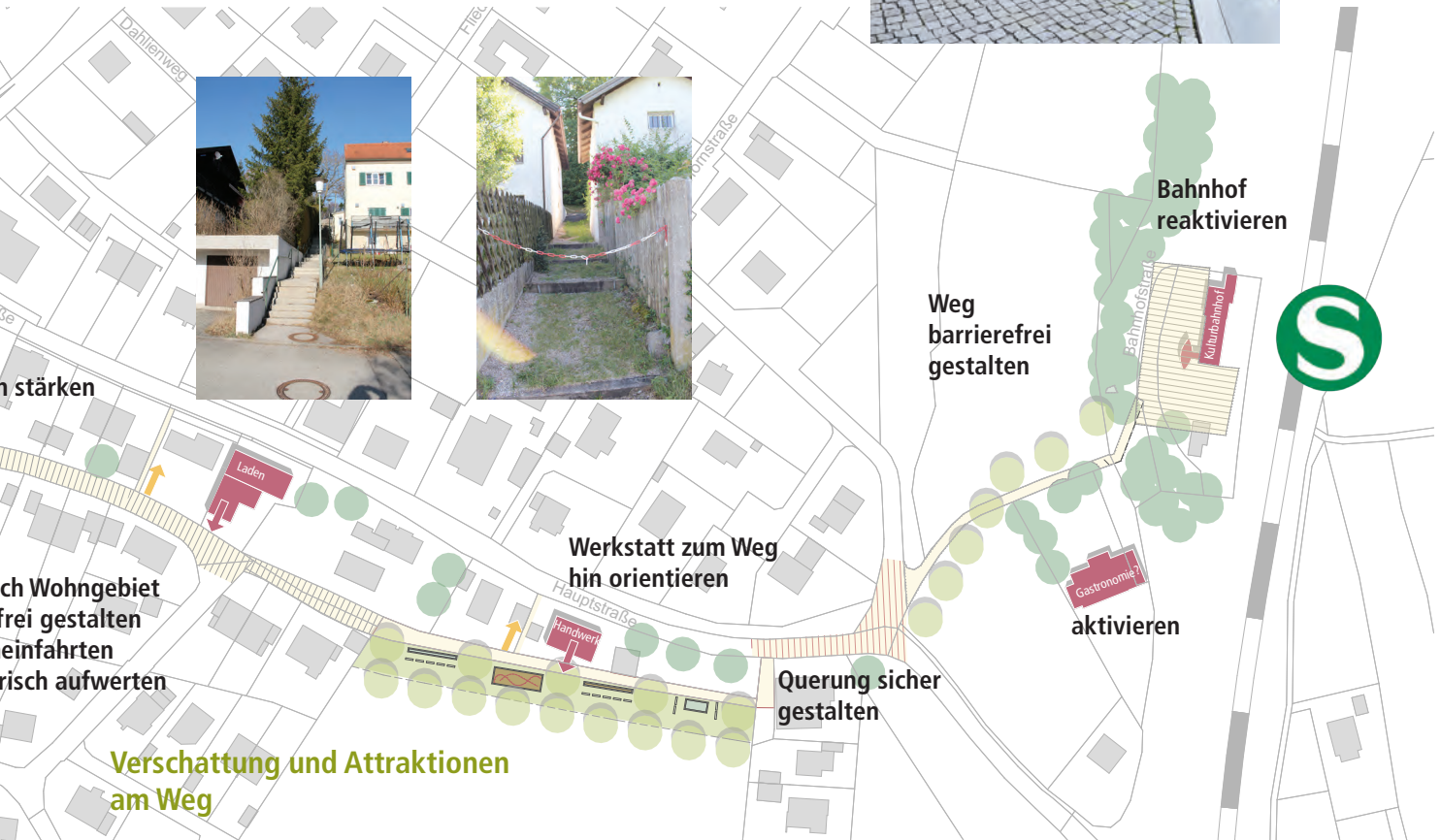
erlebbarer Bach

Weg durch
 barrierefrei
 gestalten
 Garagen
 gestalten

der Biergarten



barrierefreier Weg zum Bahnhof



n stärken
 ch Wohngebiet
 frei gestalten
 einfahrten
 risch aufwerten

Verschattung und Attraktionen am Weg



Sitzbänke



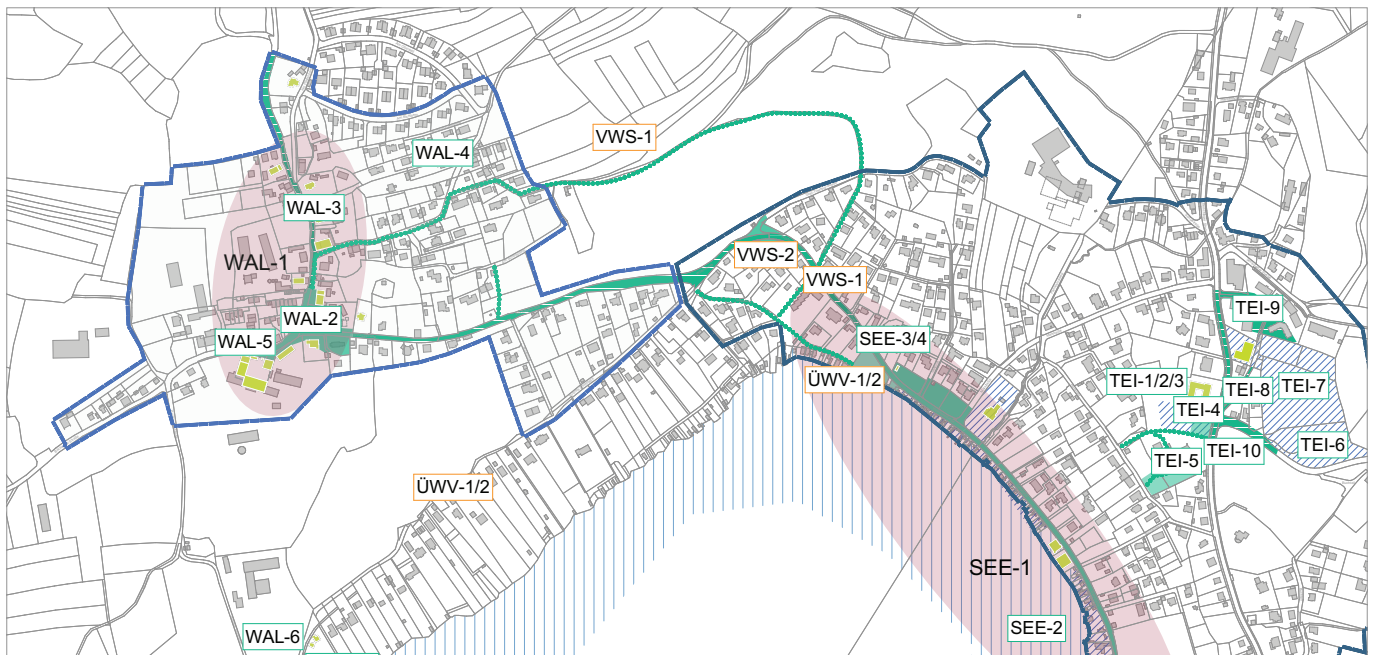
Kneippbecken



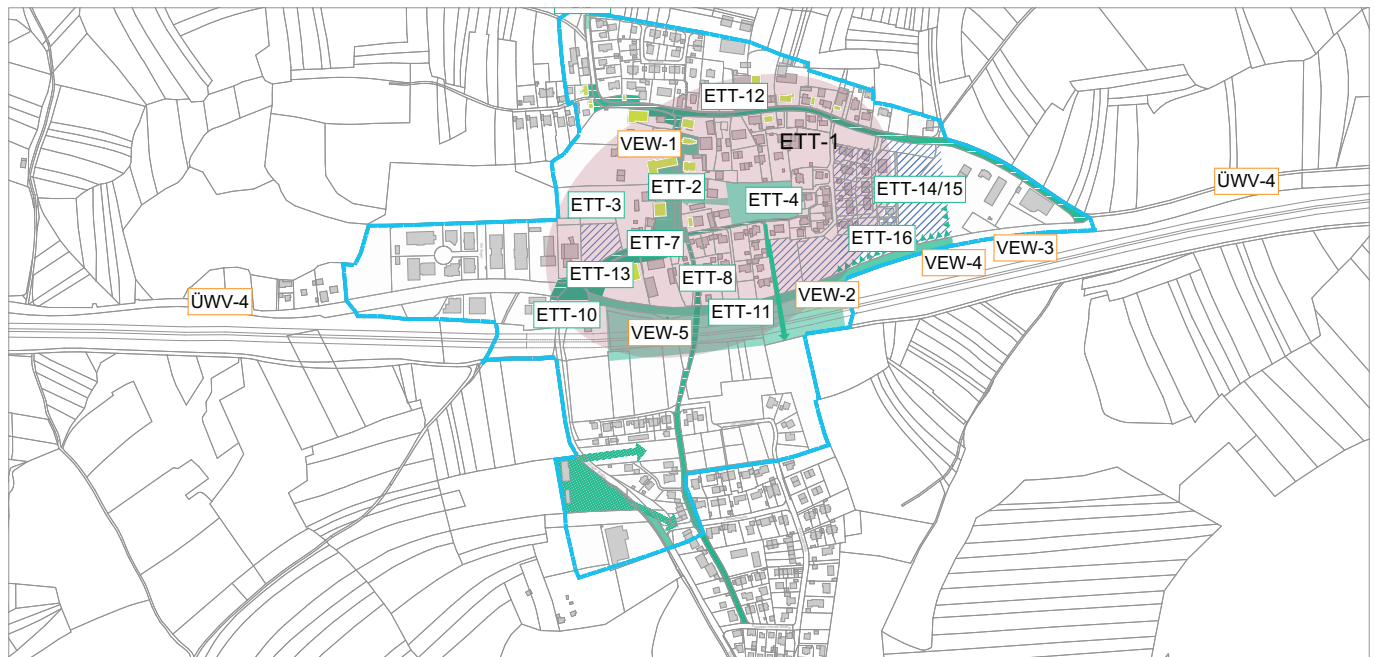
Barfußpark

Handlungsfeld Verbindung Walchstadt - Seepromenade (VWS)

Nr.	Art	Maßnahmen	Kosten-schätzung	mögliche Förderpro-gramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Verbindung Walchstadt - Seepromenade										
VWS-01	0	Gestalterische und funktionale Aufwertung Gehweg Wörthseestraße <ul style="list-style-type: none"> Herstellen einer sicheren Fußwegeverbindung zwischen Seestraße und Kernbereich Walchstadt Attraktionen schaffen (Sitzmöglichkeiten, Informationstafeln) Ausblicke auf den See ermöglichen Beleuchtung des Fußwegs 	100 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner			■		
VWS-02	0	Herstellen einer sicheren Querungsmöglichkeit Wörthseestraße / Graf-Toerring-Straße <ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung der Anforderungen an die Schulwegsicherheit 	15 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner			■		



Handlungsfeld Verbindung Etterschlag - Waldbrunn (VEW)										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Anbindung Etterschlags - vorhandene Barrieren reduzieren										
VEW-01	0	Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer an der Inninger Straße (Höhe Kirche)	15 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner			■		
VEW-02	0	Ausbau Radweg entlang St2348 (parallel zur Autobahn)	20 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner, STBAWM, LRA			■		siehe ÜWV-4
VEW-03	0	Verlegung Ortsschild (Temporeduktion)	5 TSDE		Gemeinde, STBAWM, LRA			■		
VEW-04	0	Gestalterische Aufwertung der St2348	50 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, STBAWM, LRA			■		
VEW-05	0	Gestalterische Aufwertung Untertunnelungsbereich Autobahn	20 TSDE		Gemeinde, ABDSB			■		



Handlungsfeld übergeordnete Wegeverbindungen (ÜWW)										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Übergeordnete Wegeverbindungen										
ÜWW-01	V	Konzept für einen durchgehenden Rundwanderweg um den Wörthsee <ul style="list-style-type: none"> • Schaffen von Sichtbeziehungen zum See • Attraktionen schaffen (Sitzmöglichkeiten, Informationstafeln) • Karte mit Attraktionen: Gasthäuser, Badeplätze, E-Bike-Ladestationen, historische Gebäude, besondere Naturräume 	15 TSDE	BayGVFG	Gemeinden, Anrainer, Fachplaner			■		
ÜWW-02	O	Gestalterische Aufwertung des Rundwanderwegs um den Wörthsee	80 TSDE	BayGVFG	Gemeinden, Anrainer, Fachplaner			■		
ÜWW-03	O	Erstellen Beschilderungskonzept für Fußgänger	7 TSDE		Gemeinde, Fachplaner			■		
ÜWW-04	O	Ausbau Radweg entlang St2348 (parallel zur Autobahn)	20 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner, STBAWM, LRA			■		
ÜWW-05	O	Ausbau interkommunale Radwegeverbindung nach Gilching, Weßling, FFB, Inning und Hechendorf	20 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinden, Anrainer, STBAWM, LRA			■		
ÜWW-06	S	Radwegeplan Wörthsee erstellen	8 TSDE		Gemeinde, ADFC, LRA			■		
ÜWW-07	O	Wegweisung für Alltagsziele im Radverkehr umsetzen (nach Vorgaben des LRA)	5 TSDE		Gemeinde, ADFC, LRA			■		

Querschnittsaufgaben (Q)										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Flächenmanagement, Bauleitplanung, Baulandmodell										
Q-01	V	Weiterführung, Vertiefung der Erhebung von Innenentwicklungspotenzialen <ul style="list-style-type: none"> • ggf. Vervollständigung der vorliegenden Erhebungen des ISEK • Bewertung der Flächen • Aufbau einer Flächendatenbank • Aktivierung der Potenziale 	15 TSDE	StBauF, Erhebung der Innenentwicklungspotenziale, Innen statt Außen	Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer	■				
Q-02	V	Änderung Bebauungsplan Waldstraße	5 TSDE		Gemeinde, Fachplaner, LRA, Eigentümer, Öffentlichkeit			■		
Q-03	V	Änderung Bebauungsplan Waldbrunn	5 TSDE		Gemeinde, Fachplaner, LRA, Eigentümer, Öffentlichkeit			■		
Q-04	V	Grundsatzbeschluss zum Baulandmodell	2 TSDE		Gemeinde, Fachplaner, Kanzlei Döring & Spieß	■			■	liegt im Entwurf vor
Q-05	V	Bedarfsanalyse Veranstaltungsräume	5 TSDE		Gemeinde, Fachplaner	■			■	v.a. in Verbindung mit Sanierung Kirchenwirt, Reaktivierung Bahnhof und Pfarrsaal
Anreiz- und Beratungssystem aufbauen										
Q-06	S	Erarbeitung und Auflage eines kommunalen Förderprogramms <ul style="list-style-type: none"> • ggf. in Verbindung mit der in Aufstellung befindlichen Gestaltungssatzung • sollte über ein klassisches „Fassadenprogramm“ hinaus gehen 	30 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■		prozesshafte Maßnahme Mittelzuweisung in Abhängigkeit von der Nachfrage regelmäßig anpassen
Q-07	S	Städtebauliche Sanierungsberatung	25 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■	■	prozesshafte Maßnahme
Q-08	S	Weiterführende Beratung durch Verkehrsplaner	25 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■	■	abnehmende Intensität der externen Beratung im laufenden Prozess
Q-09	S	Projektmanagement	20 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■	■	
Q-10	S	Auflage eines öffentlich-privaten Projektfonds	25 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, öffentlich-private Lenkungsgruppe		■			

Kurzfristige Maßnahmen mit Priorität in der Umsetzung										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Handlungsfeld Altort Steinebach (STE) - Ortsmitte mit Umfeld Kirchenwirt										
STE-01	V	Feinuntersuchung / Rahmenplanung Ortsmitte Altort Steinebach mit Dorfstraße, Bahnhofstraße und Weg zur S-Bahn <ul style="list-style-type: none"> erweiterte Bestandsaufnahme (Gebäude, Zugänge, Wegeverbindungen, Verkehr etc.) Einbindung bestehende Planung KlRchenwirt Einbindung Maibaumplatz Rahmenplanung Umgestaltung Straßenraum und Wegeverbindungen 	30 TSDE	StBauF	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner	■			■	
Handlungsfeld Altort Steinebach (STE) - Parken										
STE-06	O	Einführung Bewohnerparken im Bereich Moosbichlweg, Brückenweg, Günteringer und Auinger Straße <ul style="list-style-type: none"> Sicherung der Parkmöglichkeiten für die Bewohner Reduzierung des Parkdrucks durch Tagestouristen 	5 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer	■			■	bereits in Bearbeitung
Handlungsfeld Altort Steinebach (STE) - Hauptstraße										
STE-07	V	Technisches Gutachten zum Ausbaustandard der Hauptstraße <ul style="list-style-type: none"> als Grundlage für die Verhandlungen mit dem STBAWM 	30 TSDE		Gemeinde, Ingenieurbüro	■			■	frühzeitige Gespräche mit STBAWM bzgl. Abstufung St2348
Handlungsfeld Bahnhof Steinebach (BHF) - P&R Parkplatz										
BHF-02	O	Neugestaltung Park and Ride-Parkplatz <ul style="list-style-type: none"> Parkierung neu ordnen Stellplätze für Segelboote und Wohnmobile berücksichtigen 	30 TSDE	BayGVFG, FAG, RZÖPNV	Gemeinde, DB, Fachplaner	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)
Handlungsfeld Bahnhof Steinebach (BHF) - Barrierefreie Anbindung Bahnhof										
BHF-05	O	Neugestaltung der Fuß- und Radwegeanbindung an den S-Bahnhof <ul style="list-style-type: none"> sicher gestaltete Querung des Bahnhofsvorplatzes Anbindung an den See, die Dorfmitte, Kuckucksheim, Auing und Weßling Fußweg von Ahornstraße ausgehend barrierefreie Erreichbarkeit der Bahnsteige Beleuchtung Fuß- und Radwege 	200 TSDE	BayGVFG, FAG, StBauF, RZÖPNV	Gemeinde, DB, Fachplaner, ggf. Eigentümer	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)
BHF-06	O	Anlage eines Fuß- und Radweges an der östlichen Seite der Bahngleise	50 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, DB, Fachplaner	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)
BHF-07	O	Ertüchtigung der Eisenbahnunterführung für Fuß- und Radverkehr	15 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, DB, Fachplaner, STBAWM	■			■	frühzeitige Einflussnahme auf aktuelle Planungen der DB zum zweigleisigen Ausbau (vor Planfeststellungsverfahren)

Kurzfristige Maßnahmen mit Priorität in der Umsetzung										
Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Handlungsfeld Rathausumfeld und Seepromenade (SEE) - Rathausumfeld und Seepromenade										
SEE-01	V	Feinuntersuchung / Rahmenplanung Rathausumfeld und Seepromenade <ul style="list-style-type: none"> • Verkehr beruhigen (Shared Space) • Parkierung neu ordnen • Fahrradabstellanlagen • Barrieren abbauen und Sicherheit erhöhen • Sichtbeziehungen und Zugänglichkeit zum See verbessern • Einbezug Areal Wasserwacht • Einbezug Seekioske 	50 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Anrainer, Bürger	■			■	
SEE-03	V	Nutzungskonzept Seekioske <ul style="list-style-type: none"> • Entwickeln eines abgestimmten Nutzungskonzeptes für alle Seekioske (Angebote, Freiflächen, WC-Anlagen, Fahrradabstellanlagen etc.) 	10 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Pächter	■			■	vorgezogene Umsetzung vor SEE-01 prüfen
SEE-04	B	Erneuerung Seekioske	100 TSDE	StBauF	Gemeinde	■			■	u.a. Umsetzung studentischer Ideenwettbewerb
Handlungsfeld Am Teilsrain (TEI) - Areal der Kirchenstiftung „Wohnen, Begegnen und Pflege“										
TEI-01	V	Konkurrierendes Verfahren für das Areal der Kirchenstiftung <ul style="list-style-type: none"> • ggf. städtebaulicher Wettbewerb • ggf. Mehrfachbeauftragung • ggf. Investorenwettbewerb 	50 TSDE	StBauF	Gemeinde, Kirchenstiftung, Investoren, Fachplaner, AfA	■			■	
Handlungsfeld Am Teilsrain (TEI) - Nahversorgung										
TEI-06	V	Interessensbekundungsverfahren zur Ansiedlung eines Nahversorgers	10 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Investoren, Grundeigentümer	■			■	
Handlungsfeld Am Teilsrain (TEI) - Genossenschaftlicher Wohnungsbau										
TEI-07	V	städtebaulicher Wettbewerb zum genossenschaftlichen Wohnungsbau	60 TSDE	StBauF	Gemeinde, Fachplaner, Genossenschaft	■			■	enge Abstimmung mit Planungen zur Nahversorgung (TEI-06) unbedingt erforderlich

Kurzfristige Maßnahmen mit Priorität in der Umsetzung

Nr.	Art	Maßnahmen	Kostenschätzung	mögliche Förderprogramme	Beteiligte	Umsetzungszeitraum			Priorität	Anmerkungen
						kurzfristig 2019/2020	mittelfristig 2021-2024	langfristig ab 2025		
Handlungsfeld Etterschlag (ETT) - Kernbereich Ortsteil Etterschlag										
ETT-01	V	Feinuntersuchung Kernbereich Etterschlag <ul style="list-style-type: none"> vertiefte Entwicklung eines Gesamtkonzeptes Schaffung einer Bewertungsgrundlage für Bauvorhaben aktive Beteiligung und Motivation der Grundeigentümer 	30 TSDE	StBauF Dorferneuerung	Gemeinde, Anrainer, Fachplaner, Bürger	■			■	
Handlungsfeld Etterschlag (ETT) - Entwicklung eines neuen Wohngebietes										
ETT-14	V	Machbarkeitsstudie Entwässerung	10 TSDE		Gemeinde, Fachplaner, Eigentümer	■			■	
Handlungsfeld Verbindung Bahnhof - See (VBS) - Verbindung Bahnhof zum See mit Querbeziehungen zur Ortsmitte										
VBS-02	O	Verbesserung der Querungsmöglichkeit über die Hauptstraße	30 TSDE	BayGVFG, FAG	Gemeinde, STBAWM, Fachplaner, Anrainer	■			■	dito. s.o. / frühzeitige Gespräche mit STBAWM bzgl. Abstufung St2348
Handlungsfeld Querschnittsaufgaben (Q) - Flächenmanagement, Bauleitplanung, Baulandmodell										
Q-04	V	Grundsatzbeschluss zum Baulandmodell	2 TSDE		Gemeinde, Fachplaner, Kanzlei Döring & Spieß	■			■	liegt im Entwurf vor
Q-05	V	Bedarfsanalyse Veranstaltungsräume	5 TSDE		Gemeinde, Fachplaner	■			■	v.a. in Verbindung mit Sanierung Kirchenwirt, Reaktivierung Bahnhof und Pfarrsaal
Handlungsfeld Querschnittsaufgaben (Q) - Anreiz- und Beratungssystem aufbauen										
Q-07	S	Städtebauliche Sanierungsberatung	25 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■	■	prozesshafte Maßnahme abnehmende Intensität der externen Beratung im laufenden Prozess
Q-08	S	Weiterführende Beratung durch Verkehrsplaner	25 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■	■	
Q-09	S	Projektmanagement	20 TSDE p.a.	StBauF	Gemeinde, Fachplaner	■	■	■	■	



11 Ergebnisse der Beteiligung der TÖB

In Verbindung mit § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, § 139 BauGB, §§ 141 und 142 BauGB sowie § 171e BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28. März 2019 bis zum 30. April 2019 eine Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger / Träger öffentlicher Belange (TÖB).

Die folgenden öffentlichen Aufgabenträger wurden um Stellungnahmen zum Entwurf des ISEK gebeten:

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanung
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Regionaler Planungsverband
- Landratsamt Starnberg
 - Kreisbauamt
 - Untere Naturschutzbehörde
 - Untere Immissionsschutzbehörde
 - Untere Verkehrsbehörde
- Bund Naturschutz e.V.
- Kreisgruppe Starnberg
- AWA Ammersee- Wasser- und Abwasserbetrieb gKu
- Zweckverband Großräumige Wasserversorgung
- Vermessungsamt Starnberg
- E-ON
- Stadtwerke Fürstenfeldbruck
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Oberpostdirektion München
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23
- Straßenbauamt Weilheim
- Autobahndirektion Südbayern
- Amt für Landwirtschaft und Forsten

- Staatl. Gesundheitsamt
- AWISTA
- Kreisbrandinspektion Starnberg
- Kreisjugendring
- Kath. Pfarramt
- Evang.-Luth. Pfarramt
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Nachstehend werden die Ergebnisse der Beteiligung der TÖB und die Behandlung der Anmerkungen im Zuge der Erstellung des ISEK zusammenfassend dargestellt.

Handwerkskammer für München und Oberbayern

Sinngemäß:

- Positive Würdigung der starken Berücksichtigung des Erhalts und der Weiterentwicklung der gewerblichen Wirtschaft in den zentralen Bereichen (bspw. keine weitere Ansiedlung von Fachmärkten am Ortsrand von Waldbrunn im Hinblick auf den neuen geplanten Nahversorgungsstandort „Am Teilsrain“).
- Verweis auf die rund 80 Handwerksbetriebe im Untersuchungsgebiet.
- Positive Würdigung der Berücksichtigung der Rolle nicht störenden Kleingewerbes in den Leitlinien der Gemeindeentwicklung und der Bedeutung des Erhalts von kleinstrukturiertem Gewerbe entlang der Dorfstraße.
- Verweis auf die Bedeutung einer guten Erreichbarkeit für Handel, Lebensmittelhandwerk und Kleingewerbe; Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung dürfen nicht zum Wegbrechen der Besucherfrequenzen führen. Berücksichtigung von Anliefer- und Kundenverkehr.

Behandlung:

- Kenntnisnahme; Ansiedlung von Fachmärkten in Waldbrunn wurde vom Gemeinderat per Beschluss zurückgestellt, um die Ansiedlungschancen eines Lebensmittelmarktes im Bereich Am Teilsrain zu erhöhen. Es existiert jedoch kein Grundsatzbeschluss, der Einzelhandelsansiedlungen in Waldbrunn kategorisch ausschließt.
- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme
- Fragen der Erreichbarkeit werden bei allen weiteren Planungen berücksichtigt bzw. in eine Gesamtabwägung eingestellt.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Sinngemäß:

- Positive Würdigung der Inhalte des ISEK, insbesondere der Ansätze für ein nachhaltiges Flächenmanagement.
- Empfehlung, die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach §144 BauGB auszuschließen, um die Akzeptanz der Sanierungsmaßnahmen bei den Grundeigentümern und weiteren Betroffenen zu erhöhen.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Ausschluss der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht ist in der Sanierungssatzung vorgesehen.

Landratsamt Starnberg Kreisbauamt

Sinngemäß:

- Akzeptanz der Leitlinien und geplanten qualifizierten Umsetzung von Projekten (v.a. im Rahmen von Wettbewerben und Feinuntersuchungen).
- Ansatz eines auf den örtlichen Bedarf abgestimmten Wohnraumkonzeptes wird begrüßt.
- Bedeutung der Priorisierung von Maßnahmen und eines praktikablen Umsetzungsprozesses vor dem Hintergrund der Vielzahl der Maßnahmen wird betont.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Die Gemeinde ist sich der Komplexität und des Umfangs der Aufgabe bewußt. Das ISEK enthält deshalb eine Zusammenstellung der kurzfristig und mit hoher Priorität umzusetzenden Maßnahmen als griffige Handlungsanweisung.

**Landratsamt Starnberg
Kreisbauamt (Fortsetzung)****Sinngemäß:**

- Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung eines größeren Nahversorgers mit 1.200 qm Verkaufsfläche und der möglichen Konkurrenz zu den bestehenden Einzelhandelsgeschäften. Empfehlung, ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag zu geben.
- Empfehlung, Flächen für den notwendigen Ausbau der sozialen Infrastruktur vorzusehen.

Behandlung:

- Kenntnisnahme. Mögliche negative Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsangebote wurden bedacht und im Rahmen einer Nahversorgungsstudie (ISR 2015) geprüft.
- Aspekt wird im ISEK berücksichtigt. Bspw. Reservierung einer im gemeindlichen Besitz befindlichen Fläche im Gebiet Am Teilsrain für den Ausbau der Kindertagesbetreuung.

**Staatliches Bauamt Weilheim
Hochbau, Straßenbau****Sinngemäß:**

- Positive Würdigung des ISEK, Verweis auf eine notwendige frühzeitige Abstimmung von Einzelmaßnahmen mit dem STBAWM.
- Verweis auf die erfolgte Zustimmung zur Umsetzung des provisorischen Gehwegs im Bereich Bahnbrücke.
- Abstufung der Staatsstraße wird unterstützt, Gesprächsangebot für weitere interne Abstimmungen wird unterbreitet.

Behandlung:

- Kenntnisnahme.
- Die Gemeinde Wörthsee bedankt sich für die zügige und positive Behandlung des Anliegens.
- Die Gemeinde Wörthsee nimmt das Gesprächsangebot dankend zur Kenntnis und wird die weiteren notwendigen Abstimmungen einleiten.

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Sinngemäß:

- Derzeit keine geplanten Maßnahmen des WWA im Bereich der Gemeinde Wörthsee.
- Verweis darauf, dass für den Wörthsee und den Bulachgraben keine ermittelten Überschwemmungsgebietsinformationen vorliegen.
- Verweis auf eine erforderliche Anlagenehmigung bei Planungen innerhalb eines 60-Meter-Bereichs am und in der Nähe des Wörthsees.
- Verweis darauf, dass ein 5 Meter breiter befahrbarer Uferstreifen entlang der Gewässer erhalten oder geschaffen werden sollte (im Sinne einer konfliktfreien Unterhaltung der Gewässer und Randbereiche).
- Veränderungen des Ufers stellen einen Gewässer ausbau dar und bedürfen eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Beteiligung der Eigentümer.
- Hinweis, dass die Naturschutzbehörde eine Wiedervernässung des Schluifelder Moos anstrebt.
- Angaben zur Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung und Niederschlagswasserentsorgung, sowie zu Altlasten und Grundwasserständen sind aus Sicht des WWA aufgrund des großen Umgriffs des Untersuchungsgebietes nicht möglich.
- Bitte um weitere Beteiligung im Verfahren und um Zusendung des abschließenden Berichtes.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme
- Berücksichtigung der weiteren Anmerkungen vor allem im Rahmen der Feinuntersuchung „Seepromenade“.
- ISEK sieht keine Maßnahmen im Bereich des Schluifelder Moos vor. Kenntnisnahme.
- Kenntnisnahme
- Der Bitte wird zu gegebener Zeit entsprochen.

Regierung von Oberbayern
Höhere Landesplanungsbehörde**Sinngemäß:**

- Positive Würdigung der Empfehlungen zur Innenentwicklung und zur Inwertsetzung der S-Bahnanbindung.
- Im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Areal Am Teilsrain wird auf Ziel LEP 5.3.2 Z verwiesen, welches eine städtebaulich integrierte Lage für Einzelhandelsgroßprojekte fordert. Aus den Darstellungen des ISEK ergibt sich aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde tendenziell kein Zielkonflikt.
- Im Zusammenhang mit der angedeuteten Ansiedlung weiterer Fachmärkte um den Edeka-Standort in Waldbrunn wird auf das Ziel LEP 5.3.1 Z verwiesen (Begrenzung auf max. 1.200 qm Verkaufsfläche für Nahversorgungsbetriebe in nicht zentralen Orten). Dieses Ziel stünde im Falle einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes einer Ansiedlung entgegen.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme
- Kenntnisnahme. Ansiedlungen wurden vom Gemeinderat bis auf Weiteres zurückgestellt. Sofern erforderlich, wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Höheren Landesplanungsbehörde erfolgen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Sinngemäß:

- Verweis auf die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG. Beteiligung des BLFD bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind.
- Auflistung der Bau- und Bodendenkmäler im Untersuchungsgebiet. Verweis auf den ungestörten Erhalt der Bodendenkmäler bei allen nachfolgenden Planungsschritten. Nachrichtliche Übernahme und Plandarstellung der Denkmäler im ISEK erforderlich. Hinweis auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 1, 4, 7.1 und 8 DSchG.
- Verweis darauf, dass im Untersuchungsgebiet weitere, bislang unbekannte Bodendenkmäler der frühen Ortsgeschichte zu vermuten sind. Verweis auf eine erforderliche Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG für Bodeneingriffe.
- Verweis auf Art. 1 BayDSchG und den Erhalt von Bodendenkmälern in ihrem derzeitigen Zustand. Beschränkung von Bodeneingriffen auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß.
- Verweis auf den Web Map Service des BLFD zur nachrichtlichen Übernahme der Bodendenkmäler in der markierten Ausdehnung in das ISEK.

Behandlung:

- Kenntnisnahme
- Ergänzung des ISEK um eine entsprechende nachrichtliche Übernahme und Plandarstellung in Kapitel „Aufnahme und Analyse der Ausgangslage“. Aufnahme eines Verweises auf die Schutzbestimmungen des DSchG.
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei weiteren Planungen.
- Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei weiteren Planungen.
- Berücksichtigung des Hinweises und Darstellung der Denkmäler im Zuge eines Zugriffs auf den Web Map Service des BLFD.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
(Fortsetzung)****Sinngemäß:**

- Verweis auf Bestimmungen des § 5 Absatz 4 und 5 BauGB sowie auf die Rechtsauffassung des BLFD zur Überplanung von Bodendenkmälern.

Behandlung:

- Bestimmung des § 5 BauGB sind hier nicht einschlägig, da diese sich auf eine Flächen-nutzungsplanung beziehen und nicht auf eine informelle städtebauliche Planung wie das ISEK. Dennoch Berücksichtigung der Anmerkungen des BLFD gemäß der o.a. Ausführungen zur nachrichtlichen Übernahme der Denkmäler in das ISEK. Ausführungen zur Rechtsauffassung des BLFD beziehen sich auf Überplanungen im Rahmen von Bauleitplanverfahren und sind ebenfalls für das ISEK nicht einschlägig, werden aber selbstverständlich im Rahmen einer weiteren vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

12 Zusammenfassung und Ausblick

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Gemeinde Wörthsee zeigt der Gemeinde eine nachhaltige Entwicklungsperspektive für die nächsten 10 bis 15 Jahre auf. Das ISEK ist als Richtschnur der Entwicklung zu verstehen, muss in Teilbereichen aber auch offen für sich ergebende neue Entwicklungsperspektiven sein.

Im Zuge der Erstellung des ISEK konnten sowohl bestehende und aktuelle Handlungsfelder bzw. Projekte weiter entwickelt und in eine Gesamtentwicklung eingeordnet werden, als auch neue Handlungsfelder definiert werden.

Die Vielzahl der sich daraus ergebenden Maßnahmen sollte nun in Abhängigkeit von den definierten Zeithorizonten und Prioritäten Schritt für Schritt mit Unterstützung durch die aufgezeigten Förderprogramme und -behörden sowie einer notwendigen externen Begleitung umgesetzt werden.

Im weiteren Umsetzungsprozess werden weitere Vertiefungsstudien und auch weitere Formate der Bürgerbeteiligung zu den notwendigen und sinnvollen Schritten gehören.

Mit der Entwicklung des Areals Am Teilsrain, der Sanierung des Kirchenwirtes und der dazu gehörigen Umfeldgestaltung und ggf. einer Umgestaltung der Uferbereiche bzw. der Seepromenade wird die Gemeinde Wörthsee bauliche Veränderungen erfahren. Wichtig ist es, dass die Gemeinde im Zuge dieser

baulichen Veränderungen ihren Charakter als dörfliche Siedlung mit einem Nebeneinander der einzelnen Altorte nicht verliert, sondern sogar stärkt.

Neben der Stärkung auch der kleineren Altorte dürfen die aufgezeigten Handlungsfelder zur verbesserten Anbindung der Altorte nicht in den Hintergrund geraten. Im Rahmen der finanziellen und personellen Möglichkeiten sollten auch in diesen Handlungsfeldern erste Maßnahmen auf den Weg gebracht und umgesetzt werden.

Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018). Statistik kommunal Gemeinde Wörthsee 2017. Fürth.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern. München.

Bayerisches Staatsministerium des Innern (2015): Städtebauförderungsrichtlinien Bayern. München.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Wörthsee bis 2028. München.

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (2017): 2016/2017 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick. München.

Bayerisches Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales (o.J.): Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung. München.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2018): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2018. Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Berlin.

Institut für Stadt- und Regionalmanagement (2015): Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Wörthsee. München.

Landeshauptstadt München (2017). Freiham. Das Magazin. München

Pestel Institut (2016): Eigentumsbildung 2.0 - wie kann Wohneigentum die Mietwohnungsmärkte entlasten? Hannover.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) (2018): Gemeindedaten Wörthsee. München

Regionaler Planungsverband München (2014): Regionalplan. München.

Spannowsky/Uechtritz (2018): BauGB. Kommentar. München

Statistisches Bundesamt (2014): Zensus 2011. (https://www.zensus2011.de/DE/Home/home_node.html)

Anhang: Entwurf der Sanierungssatzung

Sanierungsrechtliche Abwägung

In den Jahren 2017 bis 2019 hat die Gemeinde Wörthsee ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) unter Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit und Betroffenen erarbeitet. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx wurde das ISEK als Grundlage für den weiteren städtebaulichen Erneuerungsprozess der Gemeinde Wörthsee beschlossen. Mit dem ISEK liegen im Sinne von §141 (2) BauGB hinreichende Beurteilungsunterlagen für die Notwendigkeit zur Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Altort Steinebach vor.

Zu den festgestellten städtebaulichen Missständen im Gebiet gemäß §136 BauGB gehören insbesondere:

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen
- die vorhandene Erschließung
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

Ziel der städtebaulichen Sanierung ist es, den Altort Steinebach in seiner städtebaulichen Struktur zu erneuern und fortzuentwickeln. Das Orts- und Landschaftsbild soll verbessert werden.

Die Ziele und Maßnahmen der Sanierung werden im ISEK in der Beschlussfassung vom xx.xx.xxxx als städtebauliche Planung im Sinne von §1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB einzeln dargelegt und konkretisiert.

Gemäß §141 (2) BauGB Absatz wurde von der Durchführung vorbereitender Untersuchungen abgesehen, da mit dem ISEK anderweitige hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen. Die Öffentlichkeit und Betroffenen wurden im Rahmen einer Bürgerbeteiligung, zahlreichen Gesprächen mit Grundeigentümern sowie in Form der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 28. März 2019 bis 30. April 2019 beteiligt.

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren gemäß §142 Absatz 4 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren werden keine Ausgleichsbeiträge der Grundeigentümer erhoben. Finanzielle Belastungen der Grundeigentümer durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen entstehen in diesem Zusammenhang nicht.

Die Gemeinde Wörthsee hat sich für die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren entschieden, da wesentliche Erhöhungen der Bodenwerte durch die

geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht zu erwarten sind. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahmen wird auf der Verbesserung von Erschließungsanlagen und der Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden liegen.

Beim Sanierungsgebiet Altort Steinebach handelt es sich um ein relativ großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen. Ein gemeindlicher Grunderwerb wird voraussichtlich nur in einem sehr geringen Umfang im Verhältnis zur Gesamtgröße des Sanierungsgebietes getätigt werden (bspw. in Form des Erwerbs von Splittergrundstücken zur Verbesserung einzelner Erschließungsanlagen).

Nach Würdigung der konkreten Problemlagen und durchzuführenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet hat sich die Gemeinde Wörthsee gegen die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten im Sinne von §144 BauGB entschieden. Durch die Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen und Grundstücksgeschäften) sind keine wesentlichen Vorteile in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu erwarten. Der Eingriff in das Eigentum soll deshalb auch im Sinne einer positiven Grundstimmung und Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer im Gebiet auf ein Minimum begrenzt werden. Es erfolgt kein Eintrag eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch.

In die weitere Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen sollen Öffentlichkeit und Betroffene in geeigneter Weise eingebunden werden.

Anhang: Entwurf der Sanierungssatzung

Satzung vom xx.xx.xxxx der Gemeinde Wörthsee über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Steinebach“

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wörthsee in seiner Sitzung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung beschlossen:

§1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Zur Verbesserung des städtebaulichen Zustands und der Durchführung von städtebaulichen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Altortes Steinebach wird das in §2 näher bezeichnete Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Altort Steinebach“. In dem rund XX Hektar umfassenden Gebiet sollen Maßnahmen zur städtebaulichen Sanierung und Erneuerung durchgeführt werden.

§2 Abgrenzung

Absatz 1

Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan als Anhang 1 zur Satzung. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Abgrenzungsvorschlag Steinebach/Auing siehe Karte auf Seite 115).

Absatz 2

Das Sanierungsgebiet besteht aus den folgenden Grundstücken (Flur-Nummern) der Gemarkung Gemeinde Wörthsee: ...*Auflistung der Flurnummern*

Absatz 3

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB ist ausgeschlossen.

§4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß §143 Absatz 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wörthsee, xx.xx.xxxx

Unterschrift, Dienstsiegel

Hinweis:

Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§142 Absatz 3 Satz 4 BauGB).