

# 4 Planungsgrundlagen

## Regional- und Landesplanung

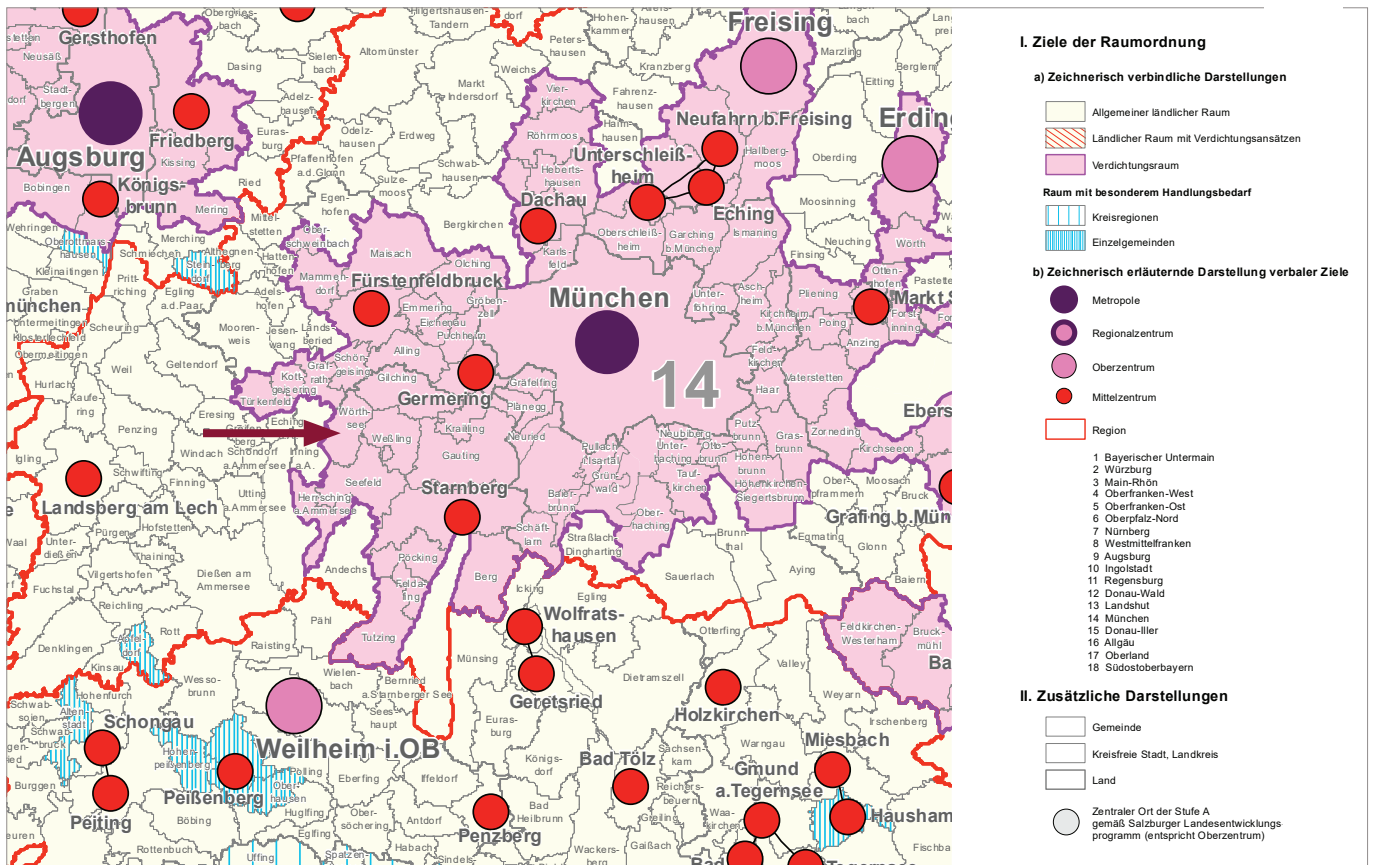
Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner derzeit gültigen Fassung gehört die Gemeinde Wörthsee noch zum Verdichtungsraum der Landeshauptstadt München. Im Regionalplan der Region München wird die Gemeinde der Äußeren Verdichtungszone zugeordnet. In dieser Zone sollen als Übergangsbereich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

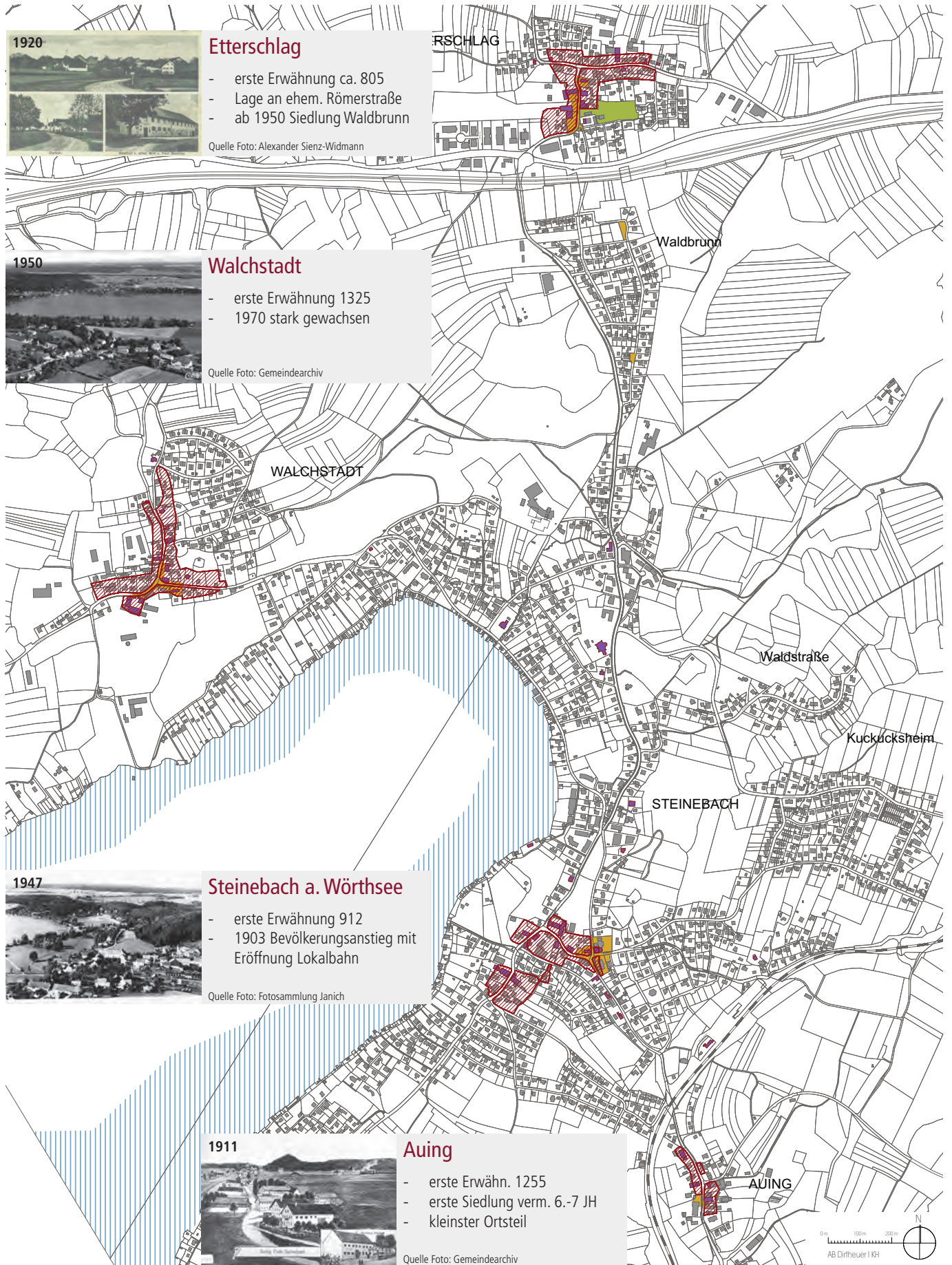
Der größte Teil der Wohngebiete ist als „reines Wohngebiet“ (WR) dargestellt. Die historischen Ortskerne Walchstadt, Steinebach, Auing und Etterschlag sind in den Kernbereichen „Dorfgebiete“ (MD). Als Übergang zu den „reinen Wohngebieten“ ist in Walchstadt ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) bzw. in Steinebach 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).

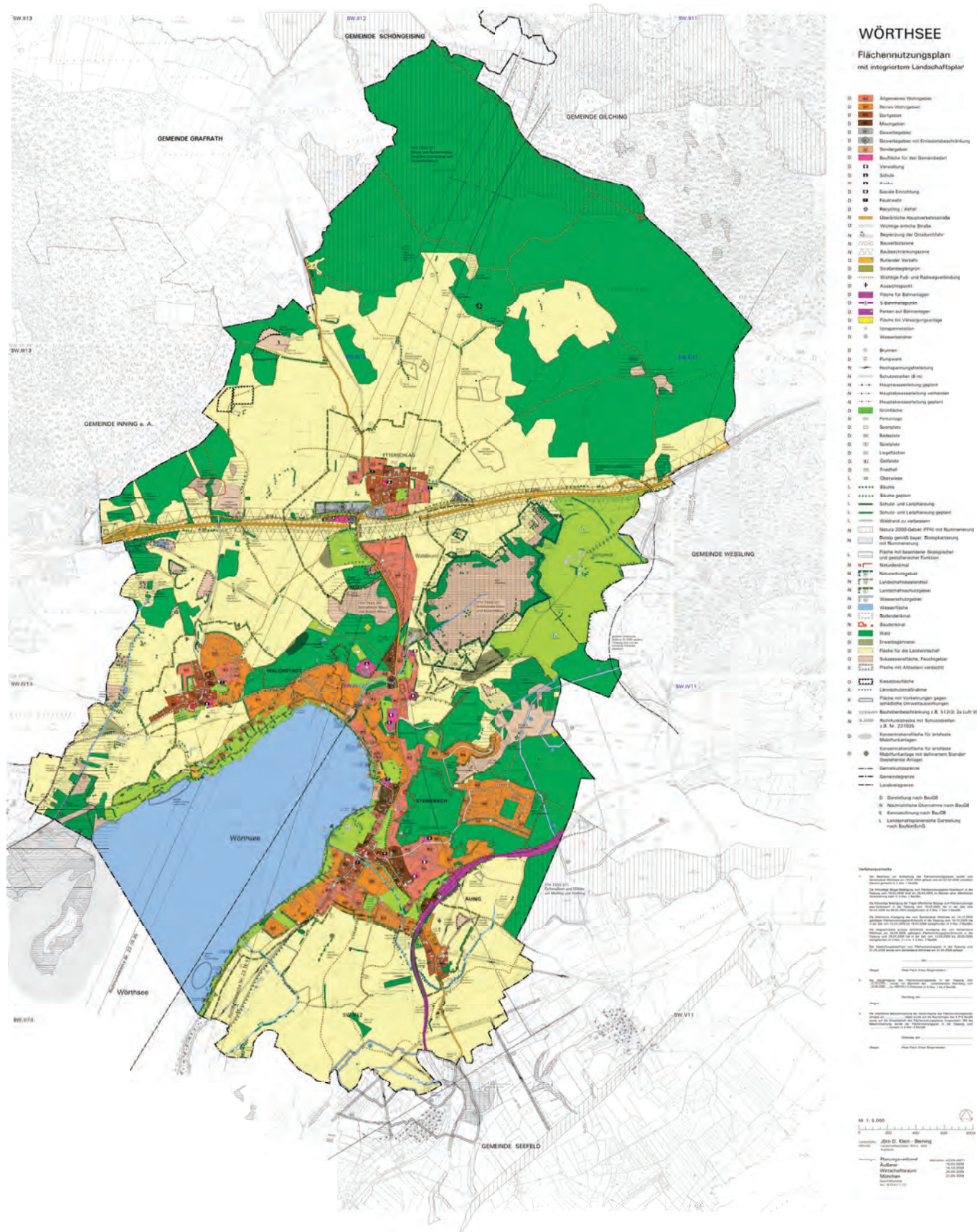
**Historische Kernbereiche in Wörthsee**





# 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)

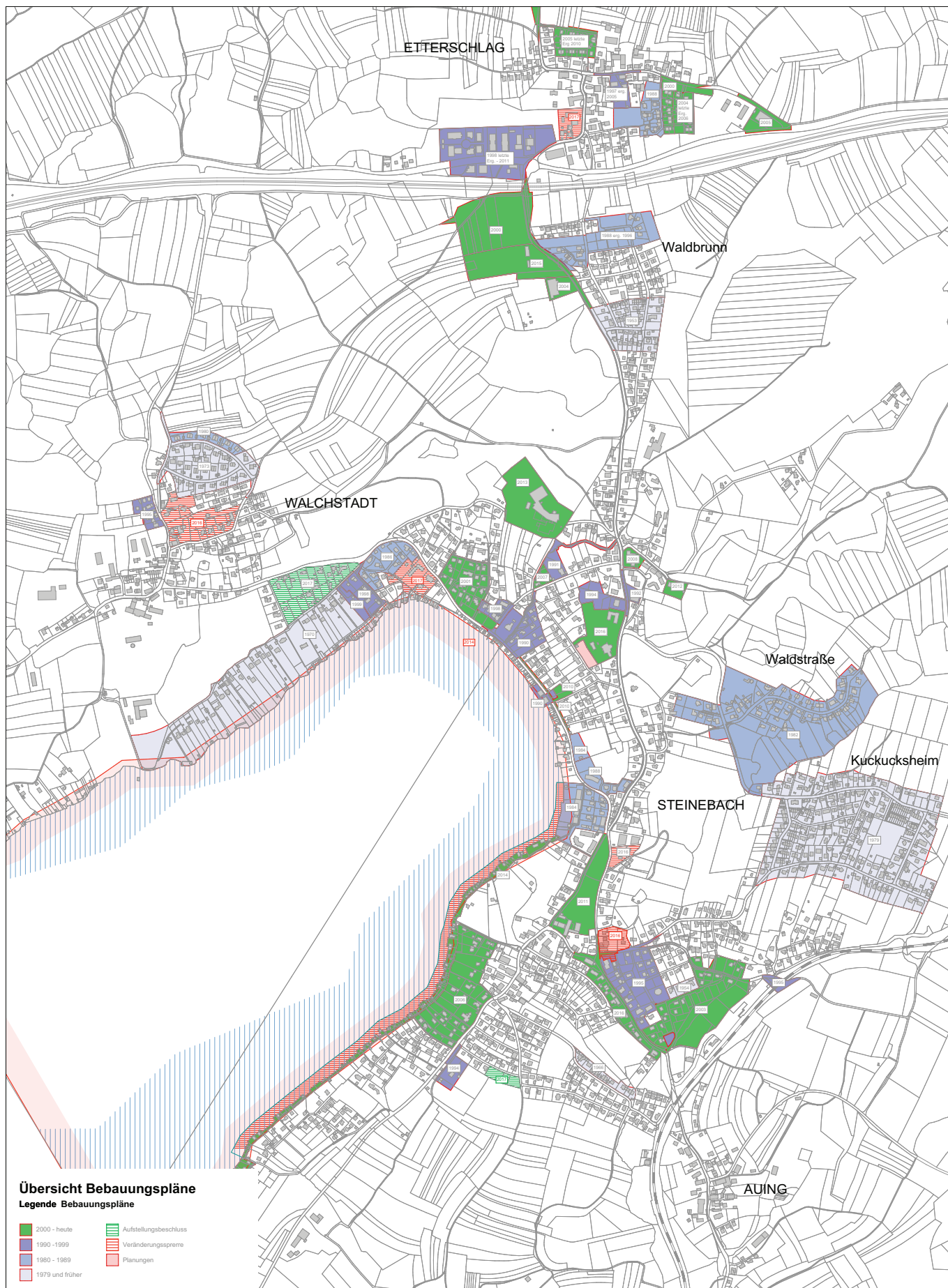
## Satzungen (mit Bezug zum ISEK)

**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



**Übersicht Bebauungspläne**  
**Legende Bebauungspläne**

- 2000 - heute
- 1990 - 1999
- 1980 - 1989
- 1979 und früher
- Aufstellungsbeschluss
- Veränderungspremie
- Planungen



# 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.

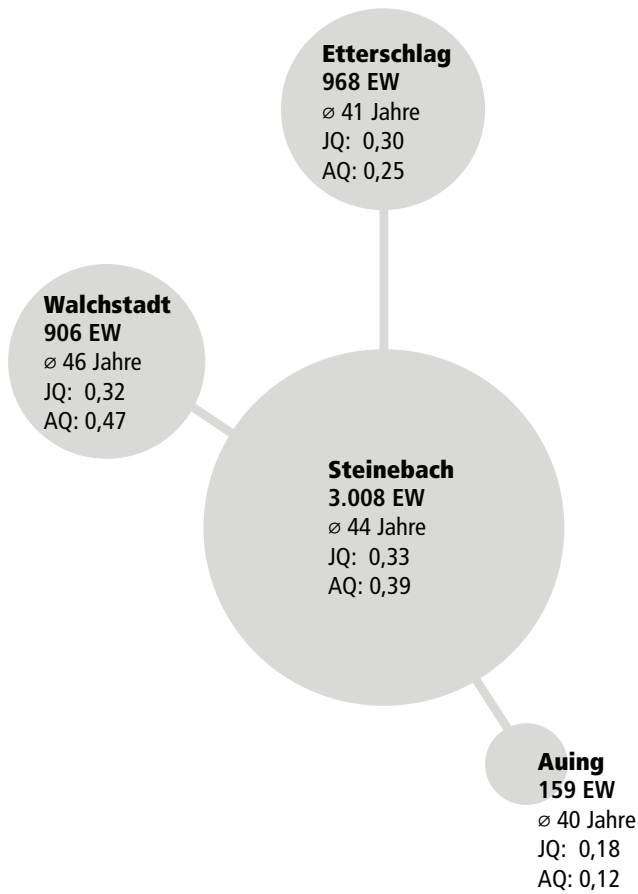
**Einwohnerzahlen in den Ortsteilen**<sup>1</sup> | Steinebach ist mit 3.008 Einwohnern der einwohnerstärkste Ortsteil. Ettersschlag hat 968 Einwohner, darin sind auch die Einwohner des Ortsteils Waldbrunn enthalten, die im Melderegister dem Ortsteil Ettersschlag zugeordnet werden. Walchstadt hat 906 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 Altenquotient<sup>2</sup> in Walchstadt mit 0,47 auf einem sehr hohen Niveau. Steinebach hat mit 0,33 den höchsten Jugendquotienten<sup>3</sup> der Ortsteile.

<sup>1</sup>Die 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.

<sup>2</sup>Altenquotient: Verhältnis der 65-Jährigen und älter zu den 18 bis 64-Jährigen

<sup>3</sup>Jugendquotient: 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

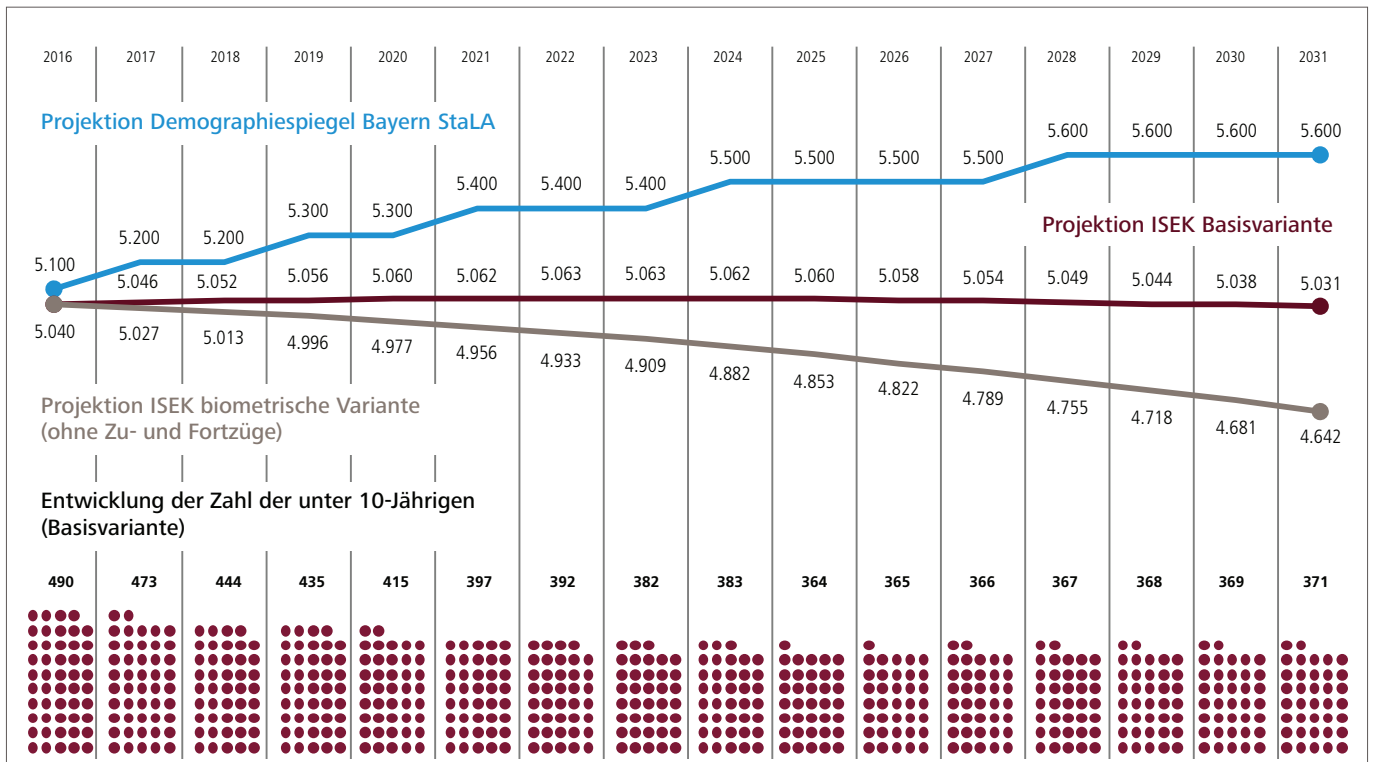
**39**

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 Baufert-

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.

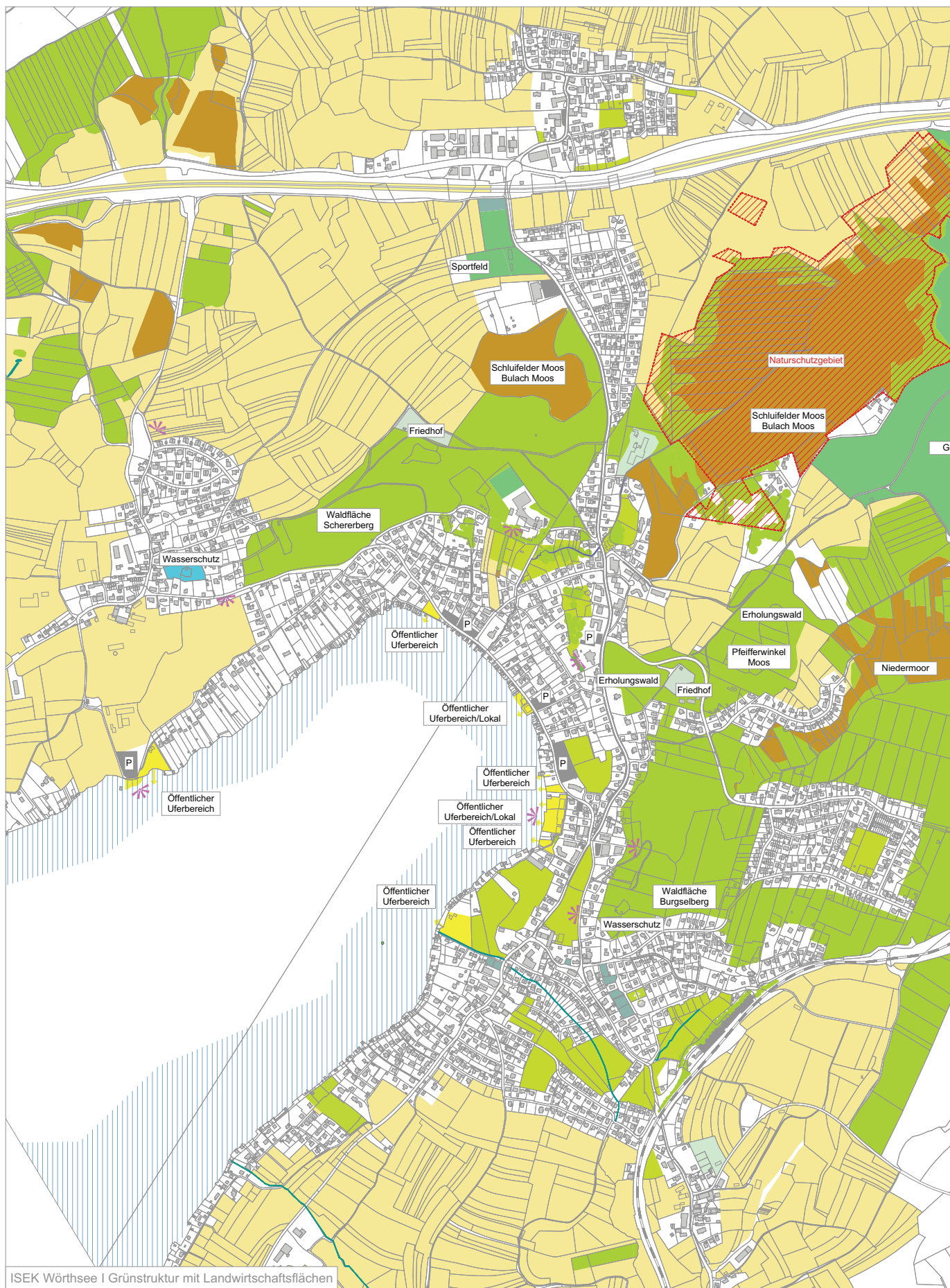
Ein größeres zusammenhängendes Waldgebiet, welches sich z.T. im Landschaftsschutzgebiet befindet, verzahnt sich mit dem Siedlungsgebiet der Gemeinde und dient teilweise als Erholungswald. Die Waldfläche grenzt in einem Abschnitt direkt an die Etterschlager Straße und kann hier als Gliederung wahrgenommen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

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
| <span style="color: green;">■</span> Wald            | <span style="color: yellow;">■</span> Landwirtschaft                                   | <span style="color: brown;">■</span> öffentliche Freizeitanlagen | <span style="color: red; border: 1px dashed red;">■</span> Naturschutzgebiet    |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> Grünfläche | <span style="color: orange;">■</span> öffentliche Freizeitanlagen                      | <span style="color: grey;">■</span> Parkierung                   | <span style="color: blue; border: 1px dashed blue;">■</span> Wasserschutzgebiet |
| <span style="color: cyan;">■</span> Blauflächen      | <span style="color: green; border: 1px dashed green;">■</span> öffentliche Freiflächen | <span style="color: pink;">✱</span> Aussicht                     |   |



## 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.

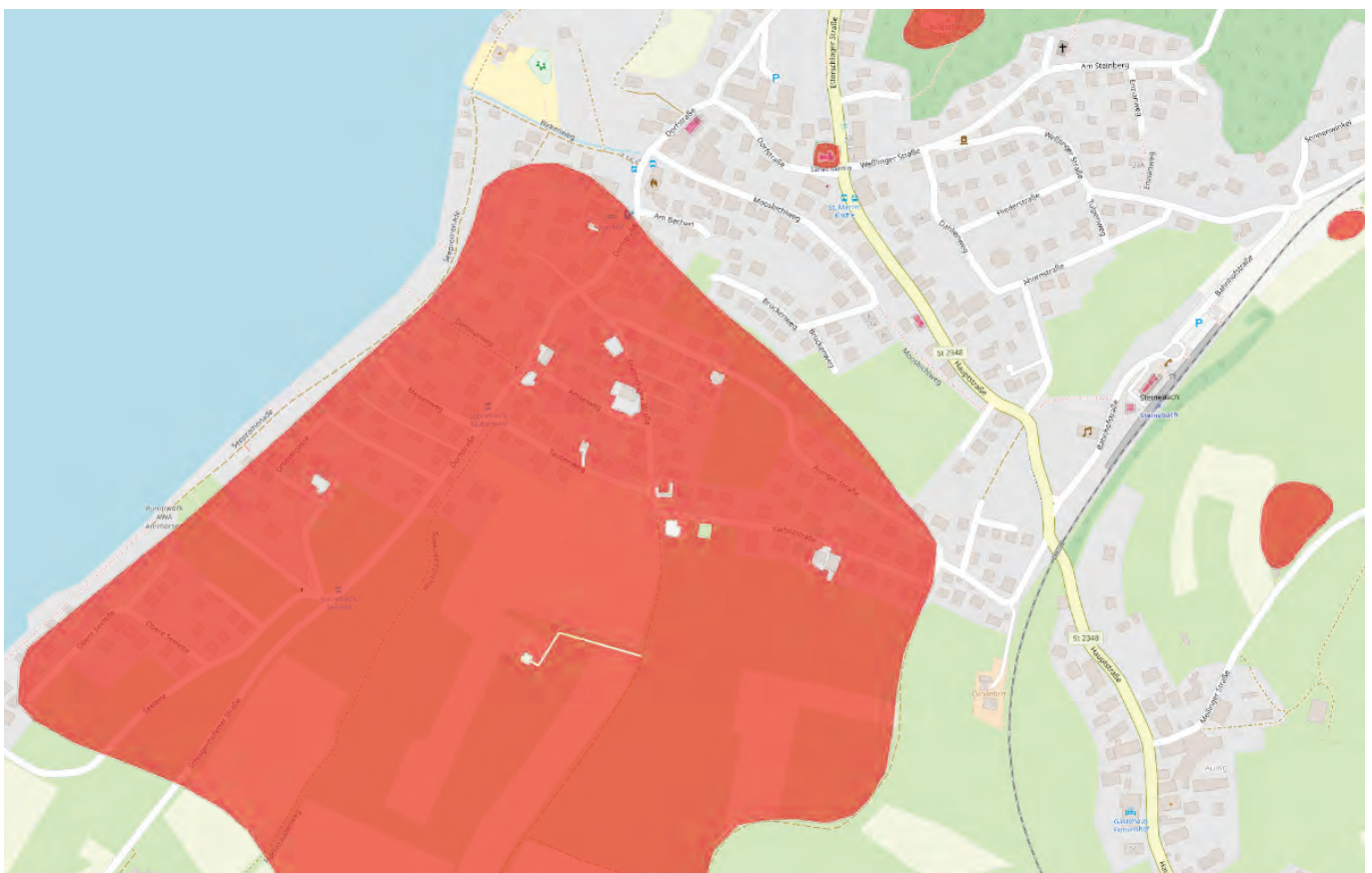
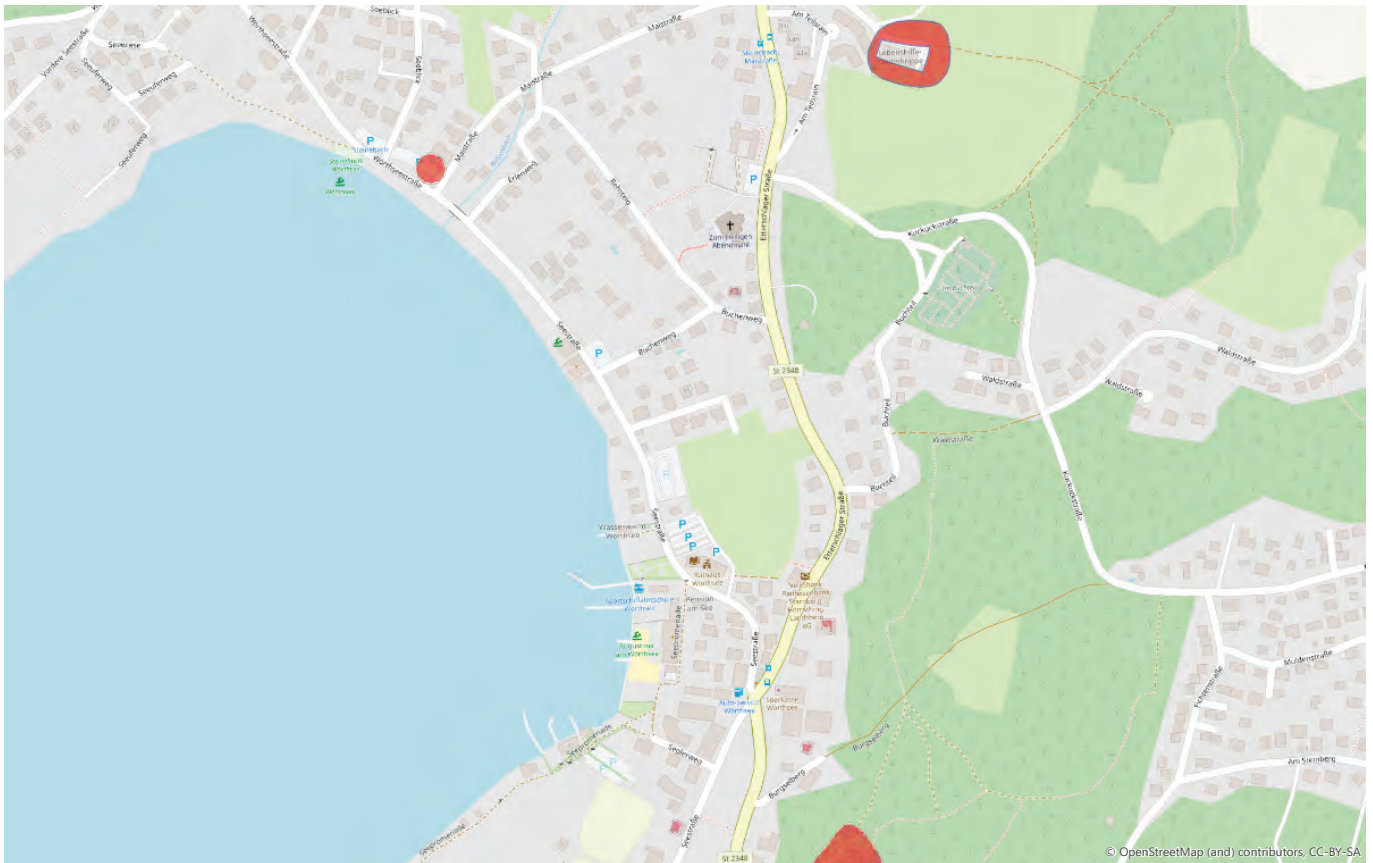
Im Zusammenhang mit dem ISEK sind vor allem folgende Bodendenkmäler nachrichtlich aufzuführen:

- 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 Würthsee

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?](http://geodaten.bayern.de/ogc/ogc_denkmal.cgi?)

Kartengrundlage: ESRI ARCGIS Pro, openStreetMap

Darstellung Salm & Stegen 2019



