

Gemeinde

# Wörthsee

Landkreis Starnberg

Erläuterungen zum  
Flächennutzungsplan

16.02.2005 (Vorentwurf)

14.12.2005 (Entwurf)

26.04.2006 (Entwurf)

31.05.2006



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Uhlandstraße 5  
80336 München

Inhalt	Seite
<b>Vorbemerkung</b>	3
<b>A Neue Darstellungen des Flächennutzungsplans</b>	4
<b>B Allgemeine Erläuterungen zum Flächennutzungsplan</b>	8
1 Lage im Raum und Gemeindestruktur	8
2 Überörtlicher Verkehrsanschluss	8
3 Landes- und Regionalplanung	9
4 Landschaft	10
4.1 Landschaftliche Grundlagen	10
4.2 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte	13
4.3 Landschaftsplanerische Ziele	13
4.4 Eingriffsregelung	15
5 Bevölkerung	16
6 Wirtschaft	17
7 Siedlung	18
8 Öffentliche und private Versorgung	21
9 Technische Ver- und Entsorgung	22
10 Verkehr	23
11 Sonderbereiche	24
12 Flächenbilanz	26
Anhang 1: <b>Baudenkmäler</b>	
Anhang 2: <b>Bodendenkmäler</b>	
Anhang 3: <b>Altlastenverdachtsflächen</b>	

## Vorbemerkung

Die Gemeinde Wörthsee verfügt zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ihres Gebietes über einen **rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan i.d.F.v. 11.05.1988** (genehmigt am 05.04.1984, 03.04.1986 sowie am 31.08.1988 von der Regierung von Oberbayern).

Dieser Flächennutzungsplan ist seither in **neun Änderungen** in verhältnismäßig kleinen Teilflächen fortgeschrieben worden:

- 1. Änderung  
Summe kleinerer neuer Darstellungen, am 20.06.1990 bzw. 12.12.1991 mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen genehmigt
- 2. Änderung  
Gewerbegebiete im Westen von Etterschlag, Bauhof, Recyclinghof und Sportplatz südlich von Etterschlag sowie kleinere neue Darstellungen, Teil A rechtswirksam seit 23.09.1994, Teil B rechtswirksam seit 11.07.1995
- 3. Änderung  
Verlagerung Feuerwehr in Etterschlag, rechtswirksam seit 09.09.1999
- 4. Änderung  
Uferstreifen an der Seeleite, rechtswirksam seit 10.05.2001
- 5. Änderung  
Sondergebiet Lebensmittelmarkt in Waldbrunn, rechtswirksam seit 09.03.2004
- 6. Änderung  
WA-Fläche am nördlichen Ortsrand von Etterschlag, genehmigt am 05.02.2004
- 8. Änderung  
WA-Fläche am südöstlichen Ortsrand von Etterschlag, genehmigt am 08.04.2004.
- 9. Änderung  
Gewerbegebiet östlich des bestehenden Gewerbegebiets in Etterschlag, genehmigt am 27.05.2004
- 10. Änderung  
Gewerbegebiet östlich von Etterschlag, genehmigt am 16.11.2004

**Die hier vorliegende Neufassung stellt zum einen eine Zusammenschau des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1988 mit den rechtsverbindlichen Änderungen dar.**

**Zusätzlich werden in geringem Umfang neue Darstellungen aufgenommen bzw. bisherige Darstellungen neuen Erfordernissen angepasst und die nachrichtlichen Übernahmen auf den neuesten Stand gebracht. Diese neuen Darstellungen werden im folgenden Teil A der Erläuterungen beschrieben.**

## **A Neue Darstellungen des Flächennutzungsplans**

### **1 Abstimmung mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 42 zwischen Birkenweg und Meisenweg, Steinebach**

Ca. 0,7 ha reines Wohngebiet werden als Grünfläche dargestellt, da die Gemeinde hier den hochwertigen Bereich des Seeufers vor den negativen Folgen einer weiteren Verdichtung der Bebauung für Landschaftsbild, Ökologie, Entwässerung und Erschließung schützen möchte.

Weiter werden geringfügige Änderungen in der Abgrenzung zwischen allgemeinem und reinem Wohngebiet vorgenommen.

### **2 Abstimmung mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Wörthseeufer im Bereich zwischen Birkenweg und Buchenweg, Steinebach**

Im Bereich der bisher als Grünfläche dargestellten Seeuferbereiche werden insgesamt 0,3 ha einzelne, inselartige Sondergebietsflächen neu dargestellt. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist hier die Möglichkeit zur Errichtung von einzelnen Wochenendhäusern vorgesehen.

### **3 Erweiterung des Dorfgebiets an der Bacherner Straße, Walchstadt**

Hier wird das vorhandene Dorfgebiet um ca. 0,3 ha neue Dorfgebietsfläche nach Westen bis an den vorhandenen Feldweg erweitert, um eine geringe bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

### **4 Ausweisung einer Parkplatzfläche südlich von Walchstadt – Abstimmung mit den Zielen der 3. Änderung des Bebauungsplans Walchstadt Süd**

Die bisher als Grünfläche dargestellte und lediglich mit dem Planzeichen für Parkplatz gekennzeichnete Fläche wird nun als Parkplatzfläche dargestellt (ca. 0,4 ha).

### **5 Änderung einer Grünfläche in allgemeines Wohngebiet, Waldbrunn**

Die bisher im südlichen Teil von Waldbrunn ausgewiesene Grünfläche (rd. 500 m<sup>2</sup>) wird künftig als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Gemeinde sieht hier keine realistische Möglichkeit zur Realisierung einer innerörtlichen Grünfläche mehr, nachdem die Straße hier bereits umgebaut wurde.

### **6 Erweiterung der Waldfläche nach Westen, Steinebach**

Auf Teilflächen der Fl.Nr. 412, 412/2 und 412/3 in Steinbach wird die Waldfläche um insgesamt ca. 0,15 ha nach Westen erweitert und im Gegenzug die Wohnbaufläche zurückgenommen, um keine Voraussetzungen für eine weitere Bebauung in diesen ökologisch hochwertigen Bereich hinein zu schaffen.

## **7 Umwandlung von allgemeinem Wohngebiet in Sondergebiet, Steinebach**

Die Fl.Nr. 447 und 453 in Steinebach (0,17 ha) werden von allgemeinem Wohngebiet in ein Sondergebiet Beherbergungsbetrieb umgewandelt.

## **8 Erweiterung des Golfplatzes Schluifeld westlich und v.a. östlich der ehemaligen Staatsstraße St 2349**

Neu dargestellt wird die Erweiterung des Golfplatzes Schluifeld. Die Erweiterungsflächen umfassen auf Wörthseer Gemeindegebiet ca. 6,5 ha. Vom Betreiber des Golfplatzes geplant ist eine Erweiterung auch auf dem Gebiet der Gemeinde Weißling. Nachdem Probleme mit der Beeinträchtigung des FFH-Gebiets Schluifelder Moos durch die Wasserentnahmen für die Beregnung des Golfplatzes zu vermuten sind und der Betreiber des Golfplatzes sich zumindest derzeit nicht in der Lage sieht, dies durch Gutachten zu widerlegen, wurde der Antrag auf Genehmigung der Erweiterung zurückgezogen. Die Gemeinde Weißling verzichtet nun darauf, die Erweiterung im Flächennutzungsplan darzustellen. Die Gemeinde Wörthsee hält an der neuen Ausweisung fest, da sie signalisieren möchte, dass sie einer Erweiterung grundsätzlich positiv gegenübersteht und davon ausgeht, dass der Erweiterungsbedarf weiterhin besteht und für die Frage der Beeinträchtigung des FFH-Gebiets künftig eine Lösung gefunden werden könnte.

## **9 Neue Kiesabbaufäche Müllerbauer, nördlich von Etterschlag**

Neu dargestellt wird der östlich der bestehenden Abbaufäche geplante neue Kiesabbau (ca. 1,9 ha). Die Abbaufäche liegt abseits der bewohnten Bereiche und auch durch den Lkw-Verkehr entstehen aufgrund der günstigen Anbindung nach Süden auf die STA 1 keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Die Gemeinde sieht hier eine Möglichkeit, den Kiesabbau als wichtigen Wirtschaftszweig zu sichern.

## **10 Mobilfunk**

Die Gemeinde Wörthsee hat durch die Firma enorm GmbH, München, eine Kurzbeurteilung möglicher Mobilfunkstandorte für das gesamte Gemeindegebiet durchführen lassen. Ziel der Untersuchung war einerseits die Mobilfunkemissionen zu minimieren, andererseits die flächendeckende Versorgung mit Mobilfunk, auch unter Berücksichtigung der UMTS-Versorgung zu gewährleisten. Dazu wurden entsprechende Berechnungen auf Grundlage eines Freiraumausbreitungsmodells durchgeführt.

Die ermittelten grundsätzlich geeigneten Standorte wurden in einem weiteren Schritt nach landschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten beurteilt. In einer Ortsbegehung zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde die Vereinbarkeit der geplanten Konzentrationsflächen mit dem Landschafts- und Ortsbild geprüft. Als Folge wurde die Lage aller Konzentrationsflächen in Abstimmung mit dem Fachbüro enorm (Überprüfung der Sicherung der flächendeckenden Versorgung) modifiziert: Die Fläche an der Autobahn A 96 wurde an das Sportgelände angelehnt, da hier vor allem durch die Lichtmasten bereits eine entsprechende Prägung vorhanden ist und sie hier außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Die Fläche westlich des Golfplatzes wurde um den Bereich verkleinert, der innerhalb des Naturschutzgebietes lag; die Konzentrationsfläche läuft hier entlang einer Stromleitung – Ziel ist einen künftigen Mobilfunkmast auf einem Stromleitungsmasten zu errichten. Nördlich von Walchstadt wurde auf die Teilfläche im Bereich der Leitungen verzichtet, da diese

mittlerweile abgebaut wurden; ein Mast in der Teilfläche am Waldrand stellt keine Beeinträchtigung von Orts- und Landschaftsbild dar. Im Süden des Gemeindegebiets wurde die Konzentrationsfläche auf den Standort des 2005 errichteten Mobilfunkmastes beschränkt; hier ist es Ziel der Gemeinde, dass andere Betreiber den vorhandenen Mast nutzen.

Für die Mobilfunkstandorte, die innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, ist trotz der Abstimmung, die mit der Unteren Naturschutzbehörde stattgefunden hat, die Gestattung nach Naturschutzrecht erforderlich (Erlaubnis / Befreiung von den Bestimmungen der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung), weil innerhalb der Konzentrationsfläche eine Optimierung aus landschaftsästhetischer Sicht erforderlich ist (z.B. Steuerung der Zahl der Masten, Eingrünung von Versorgungshäuschen etc.)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten vier Konzentrationsflächen für ortsfeste Mobilfunkanlagen sichern nach Auffassung der Gemeinde unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden flächendeckenden Versorgung und der in der Gemeinde hohen Bedeutung von Orts- und Landschaftsbild insbesondere das Ziel, die Belastung der Bevölkerung möglichst gering zu halten. Mit Ausnahme der Fläche westlich des Golfplatzes wird ein Abstand von mindestens 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten. Weitere Standorte im Außenbereich sind durch die Darstellung der Konzentrationsflächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind nur die für den Bahnbetrieb erforderlichen Anlagen, die im Bereich der Bahnlinie weiterhin zulässig sind.

## 11 Aktualisierte bzw. korrigierte nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

### Natura-2000-Gebiete nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

- FFH 7833-371  
Moore und Buchenwälder zwischen Eitterschlag und Fürstenfeldbruck
- FFH 7933-301  
Schluifelder Moos und Bulach Moos
- FFH 7933-371  
Eichenalleen und Wälder um Meilling und Weißling

### Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz

- Naturschutzgebiet Schluifelder Moos (Verordnung vom 22.01.1990)
- Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (Verordnung vom 20.04.1972)
- Landschaftsbestandteil „Bacherner Moos“ (Verordnung vom 24.02.1994). Das bisher als geplantes Naturschutzgebiet ausgewiesene Bacherner Moos wird nun als Landschaftsbestandteil dargestellt.

**Biotope** (amtliche Kartierung von 1985/86, z.T. von 2003)

### Wasserschutzgebiete

Das Wasserschutzgebiet des Brunnens III (Schluifeld) zur Gemeindegrenze mit Weißling und Seefeld wurde korrigiert. Das Wasserschutzgebiet um den Brunnen IV (Bulach) wurde aufgelöst, da der Brunnen rückgebaut wird.

### **Straßen**

Die auf der früheren Trasse der B 12 unterdessen fertig gestellte Bundesautobahn BAB A 96 München-Lindau ist von überregionaler Bedeutung. Die mit dem Ausbau der Autobahn im Zusammenhang geänderte Klassifizierung von Staats- und Kreisstraßen wurde dem aktuellen Stand angepasst.

Die von der Gemeinde Wörthsee abgelehnte Trasse für die Ortsumgehung Weißling ist im Plan nachrichtlich eingetragen.

### **Bodendenkmäler nach Denkmalschutzgesetz**

### **Altlastenverdachtsflächen nach Altlastenkataster Landkreis Starnberg**

## **12 Uferlinie am Wörthsee**

Für die amtliche Festlegung der Uferlinie ist das Landratsamt mit dem Vermessungsamt zuständig; eine aktuelle amtliche Festlegung liegt nicht vor.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Abgrenzung der Wasserfläche grundsätzlich anhand der amtlichen digitalen Flurkarte. Dabei können Abweichungen von der Realität vorkommen, was mit der am Wörthsee verbreiteten, „inoffiziellen Neuschaffung“ von Landflächen und der nicht parzellenscharfen Darstellungstiefe des Flächennutzungsplans zusammenhängt. Die Gemeinde wird diese Unschärfen in bezug auf das Entwicklungsgebot für nachfolgende Bauleitplanungen berücksichtigen; grundsätzlich kann daher auch die Ableitung von Grünflächen aus Wasserflächen und umgekehrt noch mit dem Entwicklungsgebot vereinbar sein.

## **B Allgemeine Erläuterungen zum Flächennutzungsplan**

### **1 Lage im Raum und Gemeindestruktur**

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Nordwesten des Landkreises Starnberg. Die Entfernung des Hauptortes Steinebach zur Landeshauptstadt München beträgt ca. 32 km, zur Kreisstadt Starnberg ca. 18 km.

Das Gemeindegebiet, das gänzlich im Jungmoränengebiet liegt, schließt im Südwesten einen Teil des Wörthsees und im nördlichen Bereich Teile des Seefelder Waldes mit ein. Seine Lage an den Ufern des Wörthsees im 5-Seen-Gebiet prägt entscheidend seine Attraktivität und Entwicklung.

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 2.042 ha und weist gemeinsame Grenzen mit folgenden Gemeinden aus dem Landkreis Starnberg sowie dem Nachbarlandkreis Fürstentumbruck auf:

- im Norden die Gemeinde Gilching
- im Osten die Gemeinde Weißling
- im Süden die Gemeinde Seefeld
- im Westen die Gemeinde Inning am Ammersee
- sowie im Nordwesten die Gemeinden Grafrath und Schöngesing, die zum Landkreis Fürstentumbruck gehören

Am 31.12.2004 lebten in der Gemeinde Wörthsee 4.581 Einwohner (Gemeindedaten), die sich auf 7 Gemeindeteile verteilten:

- Steinebach
- Auing
- Waldbrunn
- Schluifeld
- Schluisee
- Etterschlag
- Walchstadt

### **2 Überörtlicher Verkehrsanschluss**

An das überörtliche Straßennetz ist die Gemeinde durch die Bundesautobahn A 96 München – Lindau angebunden, die das Gemeindegebiet im nördlichen Teil in west-östlicher Richtung durchquert. Sie verläuft zwischen Etterschlag und Waldbrunn im Tunnel und stellt eine schnelle Verbindung zur Landeshauptstadt München her.

In nord-südlicher Richtung verläuft die Staatsstraße ST 2348 – über die beiden Ortschaften Etterschlag und Steinebach – durch das Gemeindegebiet. Sie bindet als Gemeindeverbindungsstraße an die Staatsstraße ST 2349 nach Weißling an. Sie verbindet die Gemeinde Wörthsee auch mit der südlich angrenzenden Gemeinde Seefeld, von der die Staatsstraße ST 2070 zur Kreisstadt Starnberg weiterführt. Der Anschluss an die Gemeinde Grafrath wird vom Kreisverkehr zwischen Etterschlag und Waldbrunn über die Kreisstraße STA 1 hergestellt.



Die Gemeinde Wörthsee besitzt mit dem S-Bahnhaltepunkt Steinebach der S 5 (Herrsching – München) einen direkten Anschluss an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV). Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof in München beträgt rd. 40 Minuten.

### **3 Landes- und Regionalplanung**

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, verbindliche Fassung vom April 2003, Fortschreibungsentwurf vom Juli 2005) und dem Regionalplan München (RPM, Neufassung August 2002) ergeben sich für die Gemeinde Wörthsee (Region 14) folgende wesentliche Planungsvorgaben:

#### **Raumstrukturelle Gliederung**

Im verbindlichen Landesentwicklungsprogramm vom April 2003 ist die Gemeinde erstmals in die äußere Verdichtungszone des Verdichtungsraums München eingestuft. Im Entwurf der Fortschreibung des LEP vom Juli 2005 wird die Gemeinde Wörthsee wieder dem ländlichen Teilraum im Umfeld eines großen Verdichtungsraums zugeordnet.

Der Regionale Grünzug (3) Herrschinger Moos / Weißlinger See / Grüngürtel München-West / Aubinger Lohe grenzt an im Osten an das Gemeindegebiet an.

Große Bereiche des Gemeindegebietes liegen gemäß RPM im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Ammersee mit Herrschinger Moos, Wörth-, Pilsen- und Weißlinger See. Der Landschaftsteilraum im Seengebiet zählt zu den attraktivsten Landschaften der Region, der in den Sommermonaten vielfach überlastet ist.

#### **Zentralörtliche Einstufung**

Die Gemeinde Wörthsee hat keine zentralörtlichen Funktionen. Die Gemeinde zählt zum Nahbereich des Kleinzentrums Weißling. Weißling übernimmt damit Versorgungsaufgaben für die Gemeinde Wörthsee für Güter und Dienstleistungen des Grundbedarfs. Darüber hinaus zählt Wörthsee zum Mittelbereich der Kreisstadt Starnberg, die in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Das Mittelzentrum Starnberg soll die Bevölkerung seines Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen sowie ein in Qualität und Quantität gehobenes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen.

#### **Entwicklungsziele**

Ihren Funktionen entsprechend soll sich für die Gemeinde Wörthsee sowohl die Wohnsiedlungstätigkeit (Bevölkerungsentwicklung) als auch die gewerbliche Siedlungstätigkeit (Arbeitsplatzentwicklung) im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen, die sich an der bisherigen Struktur der Gemeinde orientiert.

Der RPM (Siedlungskonzept vom Dezember 2001) sieht für die Gemeinde Wörthsee keine Bereiche vor, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen. Aufgrund seiner vielgestaltigen, erhaltenswerten Landschaft zählt dieser Landschaftsteilraum zu den attraktivsten Landschaften der Region; andere als bauliche Nutzungen sollen daher Vorrang haben. Daher wird auch die Lage am S-Bahn-

Haltepunkt Steinebach nicht zum Anlass genommen, hier Bereiche für eine stärkere Siedlungsentwicklung zu kennzeichnen.

Aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet soll auf verschiedene Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden:

- Pflege der naturnahen Uferbereiche
- Schutz der Weichholzaue, der Röhrichtbestände und Wassergesellschaften
- Sicherung der Nieder- und Hochmoore sowie der sonstigen Feuchtbiotope
- Erhaltung der absoluten Grünlandstandorte als Feuchtwiesen
- Erhalt von Rast- und Brutbiotopen für bedrohte seltene Vogelarten
- Freihaltung des Seeufers
- Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit.

Demgemäß ist es auch Aufgabe der Gemeinde Wörthsee, die Naherholungsfunktion unter Beibehaltung – nicht jedoch Stärkung – der Wohnfunktion zu sichern.

## **4 Landschaft**

Anfang 1982 wurde der vom Büro Jörn D. Klein-Berning, Augsburg, erarbeitete Landschaftsplan von der Regierung von Oberbayern genehmigt. Auf die Aussagen im Landschaftsplan zur Erhaltung, Sicherung und Pflege der Landschaft wird hiermit verwiesen.

Der Landschaftsplan enthält neben den Angaben über die natürlichen Grundlagen Aussagen zur Landschaftspflege und zum Landschaftsschutz sowie Beurteilungsgrundlagen und Bewertungen für die Siedlungsentwicklung, für Infrastruktureinrichtungen usw. Bei der im Rahmen der Flächennutzungsplanung erforderlichen Abwägung von landschaftsplanerischen Zielen mit den gemeindlichen Vorstellungen zur Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung konnten nicht alle Aussagen des Landschaftsplans in die vorbereitende Bauleitplanung übernommen werden. Soweit die Inhalte des Landschaftsplans mit den ortsplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde im Einklang stehen, sind sie – soweit darstellbar – und für die Bauleitplanung von Bedeutung in den Flächennutzungsplan eingearbeitet. In der integrierten Form ist der Landschaftsplan im Sinne des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG Bestandteil des Flächennutzungsplans.

### **4.1 Landschaftliche Grundlagen**

#### **Geologie und Morphologie**

Die Landschaft des Gemeindegebiets ist durch die Endmoränen des Isar-Loisach-Ammer-Gletschers und die dazwischenliegenden Grundmoränen geprägt.

Nach den natürlichen Landschaftsfaktoren kann das Gemeindegebiet in vier natürliche Raumeinheiten gegliedert werden:

Endmoränenwälle, Grundmoränen, Niedermoore und Toteislöcher, Wörthsee

Flächenmäßig überwiegen die unregelmäßig gelagerten Grundmoränen, die von den Endmoränen deutlich überragt werden. Dieser Unterschied wird durch die Bewirt-

schaftungsformen unterstrichen. Die Endmoränenwälle sind bewaldet, während die Grundmoränen bis auf die Toteislöcher und Moore landwirtschaftlich genutzt werden.

Zwei Endmoränenwälle durchziehen das Gemeindegebiet. Einer begrenzt das Gebiet im Norden, der zweite schließt das hügelige Grundmoränengebiet um Etterschlag vom Wörthseebecken und der angrenzenden südlichen Grundmoränen- Landschaft ab. Den Untergrund bilden mächtige Tertiärschichten aus Mergel, Tonen und Sanden. Sie sind verhältnismäßig wasserundurchlässig und haben eine Bedeutung als Grundwasserträger. Diese tertiären Schichten wurden von mächtigen Schuttmassen der Gletscher im Diluvium überlagert und überformt. Aus dieser Phase stammen die Endmoränenwälle und Toteislöcher.

Am Rande der Endmoränenwälle findet man häufig Toteislöcher als trichter- oder muldenförmige geschlossene Hohlform, häufig aber sind sie heute aufgefüllt worden und nicht mehr zu erkennen. Die Moore und Toteislöcher erhöhen die landschaftliche Vielfalt des Planungsgebietes. Das Bulacher-, Schluifelder-, Pfeiferwinkel-, Kibitz-, Bacherner- und Simonsmoos sind Moore in flachen Senken und Wannern im Grundmoränengebiet, die z.T. entwässert und kultiviert wurden und heute in ihren Resten unterschiedliche Sukzessionsstadien des Nieder- oder Übergangsmoores erreicht haben.

Nach dem Rückzug der Gletscher haben sich überall zwischen den Wällen und Hügeln des Jungmoränengebietes wassergefüllte Wannern und Furchen gebildet, in denen Vermoorung und Vertorfung einsetzen konnte. Die meisten dieser Wassermulden sind heute völlig verlandet.

Der Wörthsee liegt in einer verhältnismäßig flachen glazialen Wanne. Auf der Ostseite des Sees ragt aus dem Grundmoränengebiet ein Drumlinfeld hervor. Die Drumlinrücken treten westlich von Auing deutlich aus dem sonst flachwelligen Gelände hervor.

### **Klima**

Das Planungsgebiet liegt im Moränenhügelland, dessen Klima ein verhältnismäßig einheitliches Gepräge zeigt, sich jedoch durch den Einfluss der Seen und die wechsellagenreichen Hügellagen örtlich geringfügig unterscheidet.

Die klimatischen Bedingungen – Hauptwindrichtung und Niederschlagsverteilung – werden durch die west-ost-verlaufende Alpenkette bestimmt. Die sich überwiegend in nord-südlicher Richtung erstreckenden Moränenzüge des Voralpenlandes bedingen erhöhte Niederschläge. Hauptwindrichtungen sind mit ca. 40% der Südwesten und Westen. Föhnwind tritt zu allen Jahreszeiten auf, es gibt ungefähr 40 Föhntage pro Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 6,5 bis 7,5 Grad. Die mittlere Vegetationsperiode im Jahr beträgt 200 bis 220 Tage. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt zwischen 850 und 900 mm.

### **Böden**

Die Böden im Gemeindegebiet bilden als Folge der Eiszeit ein Mosaik von Bodenarten. Überwiegend lehmiger Boden wechselt kleinflächig mit sandigem und tonig-

moorigem Boden ab. Es handelt sich vorwiegend um Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

### **Gewässer und Wasserhaushalt**

Kleinere Fließgewässer und Rinnsale entwässern das Planungsgebiet und fließen dem Seebecken zu. Mit Ausnahme des Bulachbaches entspringen sie am Hangfuß des südlichen Endmoränenwalles. Der Bulachbach entwässert das Schluifelder Moos.

Der Wörthsee ist 4,5 km<sup>2</sup> groß und hat einen geringen Einzugsbereich. Zufluss erhält er nur durch hangentwässernde Bäche und kleine Rinnsale, entwässert wird er über den Inninger Bach zur Amper hin. Die Tiefe des Sees beträgt max. 33 m, im Durchschnitt liegt sie bei 13 m.

Die vielen Reste von Niedermooren stellen natürliche Wasserspeicher dar, die den Wasserhaushalt des Planungsgebietes beeinflussen. Die Grundwasservorkommen sind schwankend, da die Gesteinsschichten des Tertiärs durch die Überformung der Eiszeit unregelmäßige Gestalt bekommen haben und nicht mehr als Hauptwasserstauer fungieren.

### **Vegetation**

Ohne Einflüsse des Menschen wäre das Planungsgebiet durchweg mit Waldgesellschaften in verschiedenen Entwicklungsformen bedeckt. Die heutige Kulturlandschaft ist jedoch stark durch den Menschen geprägt.

Das Modell der potentiell natürlichen Vegetation, d.h. der Vegetationszustand unter den heutigen Standortbedingungen ohne weitere menschliche Einflüsse, ergibt im Planungsgebiet drei verschiedene Waldgesellschaften:

- Auf den würmeiszeitlichen Moränen mit sandigem, tonigem Lehm ein Orchideen-Buchenwald (Carici-Fagetum)
- An den Rändern der offenen Seeflächen des Wörthsees ein Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum), der mit zunehmender Verlandung von Fichten-Erlen-Auwald (Circeo-Alnetum) abgelöst wird.
- An den Rändern der Niedermoorgebiete ein Bruchwald, meist ein Schwarzerlen-Bruchwald (Carici-Alnetum), der mit fortschreitender Verlandung zu einem Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) und Eschen-Ulmen-Auwald (Querco-Ulmetum) übergeht.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation zeigt, dass durch die menschliche Einflussnahme auf die Natur (z.B. Entwicklung der Ortschaften, Bau von Versorgungseinrichtungen, Intensivierung der Land- und Forstwirtschaft, Freizeit und Erholung) die oben angesprochenen Waldformen oder ihre Sukzessionsstadien zurückgedrängt wurden und nur noch in kleinen Restflächen anzutreffen sind. Der größte Teil der Vegetation des Planungsbereichs ist Ersatzgesellschaften zuzuordnen, die als mehr oder weniger naturnah zu bezeichnen sind.

### **Tierwelt**

Die Tierwelt im Planungsgebiet ist entsprechend der landschaftlichen Vielfalt relativ artenreich. Zu den selten vorkommenden Arten sind die Wasser- und Watvögel zu

zählen, die im Planungsgebiet teilweise noch ihnen entsprechende Lebensräume, wie Niedermoore und Verlandungszonen, vorfinden.

## 4.2 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte

### Natura-2000-Gebiete nach der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

- FFH 7833-371  
Moore und Buchenwälder zwischen Etterschlag und Fürstenfeldbruck
- FFH 7933-301  
Schluifelder Moos und Bulach Moos
- FFH 7933-371  
Eichenalleen und Wälder um Meilling und Weißling

### Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz

- Naturschutzgebiet Schluifelder Moos (Verordnung vom 22.01.1990)
- flächiges Naturdenkmal „Gseacht“ (Verordnung vom 26.05.1982, Toteislöcher)
- drei als Naturdenkmal geschützte Eichen im Ortsteil Steinebach
- Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (Verordnung vom 20.04.1972)
- Landschaftsbestandteil „Bacherner Moos“ (Verordnung vom 24.02.1994). Das bisher als geplantes Naturschutzgebiet ausgewiesene Bacherner Moos wird nun als Landschaftsbestandteil dargestellt.

### Biotope (amtliche Kartierung von 1985/86, z.T. von 2003)

Das Schluifelder Moos im Gemeindegebiet als bedeutsames Feuchtgebiet zeichnet sich durch besonders hohen Artenreichtum an Tieren und Pflanzen aus. Das kleinere Bulachmoos ist eine hochwertige Ergänzung, da sein Wasserhaushalt stabiler ist und über kolkartige offene Wasserflächen verfügt, die auch in Trockenzeiten erhalten bleiben.

## 4.3 Landschaftsplanerische Ziele

### Flächen mit besonderer ökologischer Funktion

Im Flächennutzungsplan sind „Flächen mit besonderen ökologischen Funktionen“ dargestellt. Es sind dies insbesondere die Flächen, die eine Pufferzone um das geplante Naturschutzgebiet oder Biotopkomplexe darstellen. Bestehende Grundstücksgrenzen bzw. derzeitige Nutzungen blieben dabei im Sinne einer schematischen Abgrenzung unberücksichtigt. Genauere Abgrenzungen dieser Bereiche müssten bei gegebenem Anlass ermittelt werden. Planungsziel ist hier eine extensive landwirtschaftliche Nutzung - Grünlandbewirtschaftung. Es können dabei auch Waldflächen einbezogen sein, für die eine Bestandserhaltung oder Artenmischung vorzusehen ist.

### Forstwirtschaftliche Flächen

Die Wälder wurden im Flächennutzungsplan als Flächen für die Forstwirtschaft dargestellt und im Siedlungsbereich Steinebach entsprechend dem Landschaftsplan bzw. der Waldfunktionskarte für Starnberg als Erholungswald gekennzeichnet. Desgleichen wurden die zu verbessernden Waldbereiche bzw. Waldränder, die Aufforstungsflächen sowie sonstige Funktionszuweisungen dargestellt.

## **Gewässer**

Im Planungsgebiet finden sich kaum bedeutsame Fließgewässer. Soweit vorhanden wurden sie dargestellt und innerhalb der Baugebiete mit einem bachbegleitenden Grünstreifen versehen.

Der Wörthsee, von besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung, ist in der Gewässergütekarte als mesotropher See (mäßige Nährstoffbelastung, Stand 2004) eingestuft. Damit ist nach dem Bau der Abwasserkanalisation eine deutliche Verbesserung der Wasserqualität eingetreten, nachdem der See zuvor bereits als eutroph eingestuft war. Zur weiteren Verbesserung der Gewässergüte wie auch aus hygienischen Gründen wurde die Ringkanalisation vollendet.

## **Siedlungsentwicklung**

Der Landschaftsplan enthält für einzelne Bereiche Aussagen über eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung, die nicht in allen Teilen in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden konnten, da sie bei einem Abwägen den gemeindlichen Zielvorstellungen entgegenstanden.

## **Grünflächen, Freizeiteinrichtungen, Fuß- und Radverbindungen**

Die Darstellungen der im Flächennutzungsplan enthaltenen Grünflächen und Freizeiteinrichtungen basieren auf den Aussagen des Landschaftsplans. Ziel ist es u.a., eine Gliederung der Siedlungsgebiete durch Grünflächen sowie teilweise eine bessere Zugänglichkeit des Seeufers zu erreichen.

Die vorgeschlagenen Fuß- und Radverbindungen wurden ebenfalls dargestellt. Hier ist beabsichtigt, das teilweise bereits bestehende Wegenetz zu ergänzen und landschaftlich reizvolle Bereiche (u.a. Teile des Wörthsees) zugänglich zu machen.

## **Flurdurchgrünung, Straßen-, Bachbegleitgrün, Bauflächeneingrünung**

Die in der freien Flur vorhandenen bzw. geplanten Pflanzungen wurden entsprechend der Landschaftsplanung im Flächennutzungsplan dargestellt. Ziel ist dabei u.a. die intensiv bewirtschaftete Grundmoränenlandschaft zu beleben und zu gliedern.

Die Durchgrünung der Bauflächen ist ausreichend. Soweit Neubauf Flächen ausgewiesen wurden, wurden Ortsrandeingrünungen im Flächennutzungsplan dargestellt. Das gleiche gilt auch teilweise für bereits bestehende Bauflächen am Ortsrand. Planungsziel ist ein harmonischer Übergang von der Bebauung zur freien Flur.

Vorhandene und geplante Baumreihen entlang einzelner Straßen und Bäche wurden aus dem Landschaftsplan übernommen.

Die weiteren noch im Landschaftsplan als schützenswert enthaltenen Bäume und Baumgruppen wurden, soweit möglich, im Plan berücksichtigt. Bezüglich des darüber hinaus im Siedlungsgebiet vorhandenen Baumbestands wird hier besonders auf den Landschaftsplan verwiesen.

Nach Auffassung der Gemeinde sind die vorgeschlagenen Bepflanzungen in der freien Flur entlang der Wirtschaftswege und Bachläufe wünschenswert, sollen jedoch nicht verpflichtend sein. Eine Regelung kann hier nur auf privater Basis erfolgen.

### **Folgenutzung von Kiesabbauflächen**

Für die innerhalb des Gemeindegebiets liegenden Abgrabungs- bzw. Auffüllungsflächen wurde entsprechend den Aussagen des Landschaftsplans als Folgenutzung, soweit mit den gemeindlichen Planungszielen vereinbar, Sukzessionsfläche (die ohne Eingriffe von außen sukzessive in einen natürlichen Zustand übergehen soll) sowie landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die im Rahmen der Landschaftsplanung angeregten Folgeplanungen können im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden, sollten jedoch bei Bebauungsplanungen Berücksichtigung finden.

## **4.4 Eingriffsregelung**

Die Gemeinde Wörthsee befindet sich in einem landschaftlich sehr hochwertigen Bereich. Aufgrund dieser hochwertigen Naturausrüstung, die durch die Unterschutzstellung eines großen Teils des Gemeindegebiets als Landschaftsschutzgebiet verdeutlicht wird, enthält der neue Flächennutzungsplan gegenüber dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan kaum neu ausgewiesene Bauflächen. An den bisher ausgewiesenen Bauflächen hält die Gemeinde fest. Dem Vermeidungsgebot ist damit insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass keine größeren neuen Bauflächen geplant werden.

Der Flächennutzungsplan enthält ca. 16 ha noch unbebaute größere (ab 0,1 ha) zusammenhängende Bauflächen, davon ca. 14 ha Wohnbauflächen (vgl. Kapitel 12 Flächenbilanz). Für ca. vier ha dieser noch unbebauten Flächen gibt es rechtskräftige Bebauungspläne, die entweder so alt sind, dass die Eingriffsregelung noch keine Anwendung fand, oder die Eingriffsregelung berücksichtigt haben und festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen enthalten.

Ein großer, aber ohne aufwendige Untersuchung nicht genau abzuschätzender Teil der unbebauten Bauflächen liegt im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (aufgrund der oft villenartigen Grundstücksstruktur trifft dies auch auf viele Grundstücke mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> zu); hier gilt Baurecht nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Ein Ausgleich ist nur erforderlich, soweit das vorhandene Baurecht überschritten wird.

Für den noch übrig bleibenden Teil der unbebauten Bauflächen wird die Gemeinde Bebauungspläne aufstellen, in denen die Eingriffsregelung bearbeitet wird. Genauere Aussagen zum Umfang und zur Lage der Ausgleichsflächen sind an dieser Stelle nicht möglich.

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass einige der ausgewiesenen Flächen aufgrund der landschaftlich und naturschutzfachlich besonderen Lage der Gemeinde insbesondere in bezug auf das Landschaftsbild, aber auch in bezug auf die Naturausrüstung gemäß bayerischem Leitfaden zu den Gebieten mittlerer Bedeutung gehören. Gebiete mit hoher naturschutzfachlicher und landschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen. Die Gemeinde verfügt derzeit noch nicht über ein Ökokonto. Der

Umfang und die Lage der künftig erforderlichen Ausgleichsflächen sowie die angemessenen Ausgleichsmaßnahmen werden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt werden.

## 5 Bevölkerung

### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung seit der Mitte des letzten Jahrhunderts stellt sich bezogen auf den jetzigen Gebietsstand wie folgt dar:

1940	1.050
13.09.1950	2.218
27.05.1970	2.448
31.12.1980	3.408
31.12.2004	4.581

Innerhalb der letzten zehn Jahre (1994 bis 2004) hat die Bevölkerung der Gemeinde Wörthsee um knapp 8 % zugenommen, was mit unter einem Prozent jährlicher Zunahme im Rahmen einer organischen Siedlungsentwicklung liegt.

Die Bevölkerungsentwicklung verlief in diesem Zeitraum aber nicht konstant steigend, sondern die Gemeinde erreichte Ende 2002 mit 4.609 Einwohnern einen Höchststand. Die Bevölkerung hatte zwischen 1994 und 2002 jedes Jahr wenig, dafür aber kontinuierlich zugenommen. Dabei war der Saldo für die natürliche Bevölkerungsentwicklung bis auf das Jahr 2001 immer positiv, d.h. es gab mehr Geburten als Sterbefälle. Auch die Wanderungsbewegungen in der Gemeinde waren fast immer positiv, somit zogen mehr Menschen in die Gemeinde als fort. Ausnahmen bildeten die Jahre 1994 und 1999. Seit dem Jahr 2003 geht die Bevölkerung in der Gemeinde trotz einer weiterhin positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung leicht zurück. Dies ist mit dem negativen Wanderungssaldo seit diesem Jahr verbunden, welcher den natürlichen Bevölkerungszuwachs übersteigt.

### Bevölkerungsaufbau

Die Alterstruktur der Gemeinde Wörthsee weist seit 1970 weiterhin einen Trend zur Überalterung auf. So lag der Anteil der bis 15jährigen 1970 bei 21,7 % und 2004 nur noch bei 15,3 %.

Die Altersgruppe der erwerbsfähigen Personen (15 bis 65 Jahre) weist 2004 mit einem Anteilswert von 68,8% einen deutlich höheren Anteil auf als 1970 (63,5%). Dagegen ist der Anteil der über 65jährigen in der Gemeinde nur um etwa 1 % von 15 % auf knapp 16 % gestiegen.

Die Alterung der Bevölkerung mit den entsprechenden Ansprüchen an seniorengeeignete Infrastruktur bzw. den weniger genutzten Kindereinrichtungen wird in der Gemeinde Wörthsee wie im ganzen Bundesgebiet voraussichtlich weiter zunehmen.



## **Wohnungen und Haushalte**

In der Gemeinde bestanden am 31.12.1985 1.091 Wohngebäude mit insgesamt 1.632 Wohnungen. 1994 gab es 1.270 Wohngebäude mit 1.877 Wohnungen und 2004 1.429 Wohngebäude mit 2.121 Wohnungen. Damit hat der Bestand in Wörthsee in den letzten Jahren stetig zugenommen. Dagegen hat die Wohnungsbelegung seit 1985 stetig abgenommen. So lag diese 1985 noch bei 2,36 Personen pro Wohnung, während sie 1994 bei 2,27 und 2004 nur noch bei 2,16 Personen pro Wohnung lag.

Die geringe Belegungsdichte ist zurückzuführen auf einen hohen Anteil an Zweitwohnungen, die Altersstruktur und den wachsenden Anteil der Haushalte ohne Kinder.

## **Ziele zur Bevölkerungsentwicklung und -verteilung**

Die Gemeinde strebt einen langsamen, kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs an, der von der Funktion und Struktur der Gemeinde, der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen sowie den übergeordneten Zielvorgaben ausgeht. Diese Entwicklung soll sich vor allem im Hauptort vollziehen.

In den übrigen z.T. landwirtschaftlich orientierten Ortsteilen wird insbesondere eine Sicherung der Bauflächen für Einheimische angestrebt.

## **6 Wirtschaft**

### **Erwerbstätigkeit und Pendler**

Am 31.12.2004 waren 1.307 der in der Gemeinde Wörthsee wohnenden Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Dem standen 554 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in der Gemeinde gegenüber. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze ist seit 1994 um gut 15 % gestiegen. Dabei unterlag die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in den letzten 10 Jahren großen Schwankungen mit einem Höchststand von über 700 Arbeitsplätzen im Jahr 2002.

Der Anteil der Ortsansässigen, die in Wörthsee sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, ist in den letzten 10 Jahren von 37 % auf 27 % gesunken; nach einem Tiefstand von 22 % im Jahr 2002 ist er in den folgenden beiden Jahren wieder angestiegen. Entsprechend der gesunkenen Zahl der am Ort beschäftigten Einwohner der Gemeinde ist der Anteil der Einpendler im Zeitraum von 1994 bis 2004 gestiegen. 2004 pendelten 404 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wörthsee ein. 1.157 Personen pendelten zu ihren sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen an anderen Orten aus, davon 532 nach München.

Die Arbeitslosenquote schwankte zwischen 1999 und 2004 zwischen gut 5 % und knapp 8 %. Die Erwerbsquote ist zwischen 1994 und 2004 leicht von 30 % auf 28,5 % gesunken.

Die Erwerbstätigen der Gemeinde verteilen sich auf die drei Hauptwirtschaftsbereiche folgendermaßen:

Land- und Forstwirtschaft	2004	3,4 %	1970	13,6 %
Produzierendes Gewerbe	2004	35,8 %	1970	41,3 %
Dienstleistungen	2004	60,8 %	1970	45,1 %

Der Rückgang der in der Land- und Forstwirtschaft Tätigen zeigt den sich allgemein in der Landwirtschaft abspielenden Strukturwandel, bedingt durch die Anpassung an sich ändernde wirtschaftliche Entwicklungen.

## 7 Siedlung

### Siedlungs- und Ortsstruktur

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine sich insbesondere entlang des Wörthsees fingerartig ausbreitende Siedlungsstruktur, die im Laufe der Zeit die alten nicht am See gelegenen Ortskerne von Auing, Steinebach, Walchstadt und Etterschlag miteinander verbunden hat. Diese Siedlungsstruktur mitbestimmend und deutlich sichtbar umschließt den nördlichen Bereich des Wörthsees der bewaldete Moränenzug. Außerhalb der Siedlungsgebiete liegen in der relativ walddreichen Hügellandschaft nur wenige Einzelgehöfte.

In den alten Ortskernen hat sich der dörfliche Charakter z.T. noch bewahrt. Das gilt für Etterschlag und teils auch für Walchstadt und Auing. Hier bestimmen die landwirtschaftlichen Anwesen mit ihren langgestreckten Baukörpern, großen Dachflächen, den Maßstab – Hausgärten, Obstwiesen schaffen den harmonischen Übergang zur freien Flur.

Die in der amtlichen Denkmalliste aufgeführten Baudenkmäler wurden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt und sind im Anhang dieser Erläuterungen kurz beschrieben.

### Art der Nutzung in den einzelnen Siedlungsgebieten

Das Hauptsiedlungsgebiet **S t e i n e b a c h** erstreckt sich zwischen dem Wörthseeuferbereich und der S-Bahnlinie – vom S-Bahnhaltepunkt ausgehend – nach Norden. Hier greift die Bebauung teilweise in den Hangbereich am Burgselberg und das hier bestehende Waldgebiet hinein.

Die vom Ortskern ausgehenden Wohnsiedlungsgebiete sind gegliedert durch innerörtliche Grünbereiche, teils liegen sie, wie die Siedlung am Kuckucksheim, gänzlich im Wald.

Im Osten von **W a l c h s t a d t** sind angrenzend an den Ortskern in den vergangenen Jahren Wohngebiete entstanden, die sich, unterbrochen durch den bewaldeten Moränenhang, entlang des Sees bis Steinebach fortsetzen. Das Seeufer wird im Bereich von Walchstadt von sehr tiefen, teils 100 – 150 m langen Grundstücken gesäumt.

In **E t t e r s c h l a g** sind kleinere Wohngebiete am südöstlichen und nordwestlichen Ortsrand entstanden. In diesem Ortsteil besteht auch das größte Gewerbege-

biet der Gemeinde. Neu entstanden ist das kleine Gewerbegebiet im Osten von Etterschlag.

Waldbrunn als Teil der ehemaligen Gemeinde Etterschlag ist südlich der Autobahn A 96 als langgestreckte reine Wohnsiedlung entstanden.

Der Ortsteil Auing ist der kleinste der aufgeführten Siedlungskomplexe. Vereinzelt neue Wohngebäude sind hier am Nordostrand unterhalb des Moränenhanges errichtet worden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die größten baulichen Dichten (GFZ-Werte) befinden sich in den alten Dorfkernen sowie in den in den letzten Jahren vereinzelt in der Siedlung am Kuckucksheim entstandenen Reihenhauserzeilen (GFZ 0,35-0,50). Darüber hinaus weisen einzelne Bauten ebenfalls höhere Dichten auf.

Ein besonders geringes Maß der baulichen Nutzung ist im wesentlichen in den Bereichen entlang des Wörthseeufers zu verzeichnen (teilweise unter 0,1).

In den übrigen Bereichen bewegen sich die baulichen Dichten etwa zwischen diesen o.a. Grenzwerten.

### **Wohnungsstruktur**

Am 31.12.2004 wurden in der Gemeinde Wörthsee 2.121 Wohnungen in 1.429 Wohngebäuden (4.581 Einwohner) ermittelt. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Belegungsdichte von 2,16 Einwohner/ Wohnung. Dieser relativ geringe Durchschnittswert ist vor allem begründet durch die in den statistischen Daten ebenfalls enthaltenen Angaben über Zweitwohnsitze. Schon bei der Wohnungszählung 1968 betrug der Anteil der Zweitwohnsitze in Etterschlag 11,4 % und Steinebach 16,4 %, was bezogen auf die Gesamtgemeinde ca. 15 % bedeutet hätte. Dieser Wert dürfte heute noch höher liegen.

Aufgrund gehobener Wohnansprüche und sich ändernder Familienstrukturen ist auch weiterhin mit einem erheblichen Bedarf an Wohnungen für die ortsansässige Bevölkerung zu rechnen.

### **Ziele zur Siedlungsentwicklung**

Wesentliche Ziele der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sind:

- Einer Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden, insbesondere entlang des Wörthseeufers ist eine weitere Baulandausweisung weitestgehend zu vermeiden. Ebenso sind landschaftsprägende Elemente von Bebauung freizuhalten, soweit dem nicht bereits Vorgaben entgegenstehen.
- Neue Wohnbauflächen sollen vor allem durch Schließung „innenliegender“ Bereiche sowie direkt in Anbindung an die bestehenden Siedlungsgebiete geschaffen werden.

- Dabei sind zur Gliederung der Siedlungsflächen innenliegende Grünbereiche zu erhalten; ein harmonisches Zusammenwirken von Siedlung und Landschaft soll angestrebt werden.
- Kleinere Wohnbauflächen für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung sollen vor allem in den Ortsteilen Walchstadt und Etterschlag ausgewiesen werden.
- Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll insbesondere der Sicherung bestehender Betriebe dienen.

### **Bauflächenausweisungen**

Die Bauflächen sind im Flächennutzungsplan entsprechend der Bestimmungen des Bundesbaugesetzes nach der Art der baulichen Nutzung dargestellt:

- Reine Wohngebiete (WR) wurden aufgrund der besonderen landschaftlichen Situation insbesondere in den seeufernen Bereichen sowie in sonstigen landschaftlich empfindlichen Teilen (Wald, bewegte Topographie, Moosbereiche) ausgewiesen.
- Allgemeine Wohngebiete (WA) wurden in zentralen Bereichen, im Anschluss an gemischte Bauflächen ausgewiesen. In diesen Bereichen wären gegebenenfalls entsprechend der Baunutzungsverordnung die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe usw. zulässig. Ferner wurden als WA Flächen dargestellt, die in der Nachbarschaft zur Autobahn liegen.
- Als Dorfgebiete (MD) wurden die landwirtschaftlich strukturierten Ortskerne ausgewiesen, in denen vorwiegend landwirtschaftliche Betriebe bestehen, wo u.a. aber auch Wohnnutzung und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.
- Mischgebiete (MI) wurden in den zentralen Bereichen dargestellt wo eine entsprechende Mischnutzung besteht bzw. die Möglichkeit dafür gegeben sein soll.
- Gewerbegebiete sind nur in Etterschlag unmittelbar an der Autobahn ausgewiesen. Für sie gelten überwiegend Immissionsbeschränkungen.
- Als Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ wurde entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Gebiet am Westufer des Wörthsees ausgewiesen. Ein weiteres Sondergebiet („Seeufer“) ist östlich des Sees vorgesehen. Diese Nutzung ist im wirksamen Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend der geplanten Änderung des Bebauungsplans wurde jedoch eine Reduzierung des Gebiets vorgenommen. Für das Sondergebiet „Seeufer“ ist folgende Nutzung vorgesehen: Hotel, Gaststätte, Strandbad.

## 8 Öffentliche und private Versorgung

### Feuerwehr

In den Orten Steinebach, Walchstadt und Etterschlag bestehen jeweils Freiwillige Feuerwehren, die über zentral gelegene Gerätehäuser in den drei Ortsteilen verfügen.

### Polizei

Die Gemeinde gehört zum Dienstbereich der Polizeiinspektion Herrsching.

### Kindergarten

Die Gemeinde verfügt über drei Kindergärten (Gemeindekindergarten, katholischer Kindergarten und Montessori-Kindergarten). Insgesamt werden ca. 170 Kindergartenplätze angeboten.

### Schule

Im Gemeindegebiet liegt eine Grundschule, die für ca. 200 Schüler Platz bietet. Die Teilhauptschule befindet sich in der Gemeinde Seefeld, die Hauptschule in der Gemeinde Herrsching a. Ammersee.

Als weiterführende Schulen bieten sich die nächstgelegenen Einrichtungen der Realschule in Herrsching und des Gymnasiums in Gilching an.

Wegen der großen Entfernungen wird ein Schulbus eingesetzt, der die Schüler auch aus den umliegenden Gemeinden zur Grundschule in Steinebach fährt. Ebenso bestehen Schulbusverbindungen zur Realschule in Herrsching sowie dem Gymnasium in Gilching.

### Kirche

In den Ortsteilen Steinebach, Etterschlag und Walchstadt befinden sich jeweils alte Dorfkirchen, eine neuere katholische Kirche ist zudem in Steinebach vorhanden. Für die protestantischen Gläubigen gibt es einen eigenen Kirchengemeindesaal.

### Friedhöfe

Neben den Friedhöfen an den alten Dorfkirchen gibt es zwei Gemeindefriedhöfe. Der Waldfriedhof „Walchstadt-Etterschlag“ sieht Erweiterungsflächen vor, die in die vorliegende Planfassung eingearbeitet wurden.

### Freizeitheim, Jugendherberge, Altenzentrum, Bücherei

Freizeiteinrichtungen für Jugendliche wurden auf dem gemeindeeigenen Schulgrundstück errichtet. Am nördlichen Ortsrand von Steinebach liegt die Jugendherberge. Ein Altenzentrum in Verbindung mit Seniorenwohnungen "Am Teilsrain" ist östlich der neuen katholischen Pfarrkirche in Steinebach vorhanden. Im gemeindeeigenen Dettmarhaus in Steinebach befindet sich ein Altenheim.

Im Rathaus ist auch die Gemeindebücherei untergebracht.

### **Ärztliche Versorgung, Apotheke**

In der Gemeinde sind je drei praktische Ärzte sowie zwei Zahnärzte mit ihren Praxen ansässig. Eine Apotheke gibt es ebenfalls.

Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Seefeld (Entfernung 7 km).

Nach Auffassung der Gemeinde ist eine Weiterführung des Krankenhauses auch in Zukunft dringend erforderlich.

### **Private Versorgungseinrichtungen**

Private Versorgungseinrichtungen befinden sich vorwiegend in Steinebach im zentralen Bereich der Hauptstraße. Zur besseren Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurden die Voraussetzungen für einen Lebensmittelsupermarkt an der Etterschlager Straße südlich vom Sportplatzgelände geschaffen, der mittlerweile errichtet ist. In den übrigen Ortsteilen sind vereinzelt Läden vorhanden. Darüber hinaus sind in Ettersschlag und Steinebach Pensionen und Gasthöfe vorhanden. Der über die Grundversorgung hinausgehende höherwertige Bedarf wird überwiegend in München gedeckt.

### **Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen**

Durch die bevorzugte Lage am See verfügt die Gemeinde über eine Anzahl von Badeplätzen und Liegewiesen, Segel-, Surf- und Rudermöglichkeiten sind ebenso vorhanden. Im Bereich des Gutes Schluifeld ist ein 18-Loch-Golfplatz eingerichtet.

Zwei Sportanlagen, eine der Schule zugeordnet, bestehen im Gemeindegebiet. Das Rasenspielfeld im Bereich der Sportanlage an der Etterschlager Straße in Waldbrunn soll vergrößert werden, ein Vereinsheim und eine Tribünenanlage werden errichtet.

Ferner befinden sich im Siedlungsgebiet eine große Anzahl innerörtlicher privater Grünbereiche. Diese sollen auch weiterhin als gliedernde Elemente erhalten bleiben und sind entsprechend ausgewiesen. Eine bessere Zugänglichkeit der Grünflächen entlang des Seeufers wird angestrebt.

## **9 Technische Ver- und Entsorgung**

### **Energie und Abfall**

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern und die Stadtwerke Fürstenfeldbruck sichergestellt. Wörthsee ist keiner landschaftlichen Belastung durch das überörtliche Höchst- und Hochspannungsnetz ausgesetzt. Durch das Gemeindegebiet führen lediglich die für die gemeindliche Versorgung erforderlichen 20 kV-Leitungen.

Die Beseitigung des Hausmülls ist Aufgabe des Zweckverbandes zur Müllbeseitigung im Landkreis Starnberg (AWISTA), bei dem die Gemeinde Mitglied ist.

## **Wasser und Abwasser**

Die Gemeinde verfügt über eine eigene Wasserversorgung. Insgesamt bestehen zwei Wasserschutzgebiete mit zwei Brunnen. Zur langfristigen Sicherstellung der Wasserversorgung ist die Gemeinde zudem Mitglied des Zweckverbandes zur großräumigen Wasserversorgung des Landkreises Starnberg.

Die Gemeinde ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Ammersee-Ost, zu dem auch die Gemeinden Inning a. A., Herrsching, Andechs und Seefeld gehören. Die Verbandskläranlage befindet sich in der Gemeinde Eching a. Ammersee. Bis auf einzeln liegende Gehöfte sind die Siedlungsgebiete kanalisiert

## **10 Verkehr**

### **Bahn**

Die Gemeinde Wörthsee verfügt im Ortsteil Steinebach über einen Haltepunkt an der S-Bahnlinie München – Herrsching. Während der Hauptverkehrszeiten, also während des Berufsverkehrs, verkehrt die S5 im 20-Minuten-Takt, ansonsten im 40-Minuten-Takt. Die S-Bahn stellt für die Gemeindebewohner das wichtigste Nahverkehrsmittel dar, was u.a. auch durch die meist belegten Park & Ride- Plätzen deutlich wird.

### **Bus**

Wegen der günstigen verkehrlichen Erschließung durch die S-Bahn kam lange Zeit der weiteren Erschließung der Gemeinde durch Buslinien nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Gemeinde wird von zwei Buslinien bedient: Die Linie 952 (Gilching – Herrsching) fährt mit 12 bis 13 Buspaaren/ Tag den nördlichen Gemeindebereich (Etterschlag) an. Die Linie 953 schafft die Verbindung von Wörthsee zum S-Bahnhaltepunkt Hechendorf.

### **Straßenverkehr**

Die Gemeinde ist an das überörtliche Verkehrsnetz durch die Autobahn A 96 München – Lindau, die das nördliche Gemeindegebiet in ost-westlicher Richtung durchzieht und Wörthsee mit der Landeshauptstadt verbindet, angeschlossen. An dieser Straße liegt der Ortsteil Etterschlag. Die Autobahn verläuft zwischen Etterschlag und Waldbrunn im Tunnel.

Die beiden Ortsteile Etterschlag und Steinebach werden durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende und an der A 96 beginnende Staatsstraße St 2348 miteinander verbunden. Südlich von Steinbach stellt diese die Verbindung zur Gemeinde Seefeld her. Sie bindet auch als Gemeindeverbindungsstraße an die St 2349 nach Weißling an. Der Anschluss an die Gemeinde Grafrath und den Landkreis Fürstentumbruck wird vom Kreisel zwischen Etterschlag und Waldbrunn über die STA 1 hergestellt.

Von besonderer örtlicher Bedeutung sind folgende Gemeindeverbindungsstraßen: die Meilinger Straße von Auing aus nach Meiling führend; die Schlagenhofener Straße, die Steinebach in südwestlicher Richtung verlässt und entlang des östlichen

Wörthseeufers zu den Gemeinden Seefeld und Inning führt; in der Nähe des westlichen Seeufers die Straße von Walchstadt zum Ort Bachern der Gemeinde Inning.

Besondere innerörtliche Bedeutung haben die Seestraße und die Wörthseestraße, die Walchstadt mit Steinebach verbinden und in einem großen Abschnitt entlang des Wörthseeufers verlaufen.

### **Ruhender Verkehr**

Neben dem Park & Ride-Platz am S-Bahnhaltepunkt Steinebach wurden drei weitere Parkplätze in der Nähe der Erholungsschwerpunkte am Nordufer des Wörthsees flächenmäßig im Plan dargestellt. Bei dem nördlichsten dieser Parkplätze wurde ein Hinweis auf notwendige Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der Wohnbebauung aufgenommen.

Der nördliche Teil des Parkplatzes „Martinsberg“ an der Autobahn A 96 liegt am westlichen Rand des Gemeindegebietes.

### **Wichtige Fuß- und Radwegverbindungen; Radwanderwegenetz**

Das Fuß- und Radwegenetz aus dem bisherigen Flächennutzungsplan wurde übernommen. Ein Radwanderweg führt von Walchstadt kommend in nordwestlicher Richtung bis zur A 96, überquert diese und verläuft dann weiter bis Grafrath. Ein anderer verbindet Steinebach nach Osten mit dem Ortsteil Delling.

Das Radwegenetz für den Landkreis Starnberg wurde bei den gemeindlichen Planungsvorstellungen berücksichtigt.

Bei der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Darstellung handelt es sich um wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen, durch die sich keine Durchschneidung beispielsweise landwirtschaftlicher Fluren ergeben soll. Es sind daher im Einzelfall bei der weiteren Konkretisierung der Planung noch Veränderungen in der Trassierung dieser Hauptverbindungen möglich.

## **11 Sonderbereiche**

### **Richtfunkstrecken**

Die Gemeinde Wörthsee liegt im Bereich von zwei Richtfunkstrecken (Nr. 231035 und 231057), die in nord-südlicher Richtung durch das Gemeindegebiet verlaufen.

Für die Richtfunkstrecke Nr. 231035 beträgt die Bauhöhenbeschränkung 100 m und für Nr. 231057 40 bis 50 m.

### **Bauhöhenbeschränkungszone**

Die Startbahnachse des Flughafens Oberpfaffenhofen verläuft südlich des Gemeindegebietes. Dadurch wird der östliche Bereich der Gemeinde von den Bauhöhenbeschränkungszone (§ 12 (3) 1a und 1b Luft VG) berührt. Wegen der großen Entfernung zum Flughafen wirken sich die Höhenbeschränkungen praktisch nicht mehr aus. Bei einem sog. Fehlanflugverfahren, welches nur auf Einzelfälle beschränkt ist, kann das Gemeindegebiet in 300 bis 500 m Höhe in nördlicher Richtung überflogen werden.



## **Lärmschutz**

Von den für den Flughafen Oberpfaffenhofen geltenden Lärmschutzzonen ist die Gemeinde nicht mehr betroffen. Lärmquellen sind jedoch insbesondere die Autobahn A 96 sowie die S-Bahnlinie. Auf notwendige Lärmschutzmaßnahmen entlang dieser Verkehrslinien wird im Flächennutzungsplan hingewiesen, ebenso wie auf entsprechende Maßnahmen bei dem nördlichsten der drei ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze (gegenüber den Wohngebieten).

Auf dem Feuerwehrhaus in Ettersschlag wird keine Sirene installiert. Aus diesem Grund wurde bei den Wohngebieten im Umfeld des Feuerwehrhauses auf eine entsprechende Kennzeichnung für Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

In verschiedenen Bebauungsplänen, z.B. BP Nr. 20 für das Sportgelände, BP Nr. 17 und BP Nr. 18 Strandbad Raabe bzw. Tengemann, sind als Schallschutzmaßnahmen Schallschutzwände enthalten. Da bei diesen Maßnahmen die Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans aufgrund dessen größeren Maßstabs überschritten sind und die Maßnahmen bereits durch die verbindliche Bauleitplanung gesichert sind, wird hier auf eine Kennzeichnung im Flächennutzungsplan verzichtet.

Bei Wohngebäuden, die unmittelbar an die St 2348 angrenzen, werden vor allem nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschritten; Maßnahmen zum Schallschutz sind hier erforderlich (vgl. z.B. BP Nr. 21).

## **Kiesabbauflächen**

Im Gemeindebereich gibt es eine Reihe von Kiesabbauflächen sehr unterschiedlicher Größe. Teils soll erst noch mit dem Abbau begonnen werden, teils wurde schon ausgebeutet. Einige Gruben sind auch bereits stillgelegt und zum Teil renaturiert oder rekultiviert.

Die dargestellten Kiesabbauflächen sind **nicht** als Konzentrationsflächen im Sinne des § 35 BauGB zu verstehen, d.h. Kiesabbauflächen sind auch künftig im Außenbereich generell zulässig, sofern nicht andere Belange dem entgegenstehen.

Ergänzend dazu ist insbesondere festzuhalten, dass, soweit in bestehenden Kiesgruben Grundwasser aufgedeckt wurde, diese bis 2 m über den höchsten Grundwasserstand mit reinem Aushub zu verfüllen sind. Erst darüber darf Bauschutt eingefüllt werden.

Die Kiesgrube im Bereich des Wasserschutzgebiets westlich Waldbrunn ist nur mit gewässerunschädlichem Material aufzufüllen.

## **Flächen für die Rohstoffsicherung**

Die Gemeinde Wörthsee liegt innerhalb von zwei Erlaubnisfeldern zur Aufsuchung von Bitumen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt können keine Angaben über eine evtl. künftige Gewinnung von Bitumen gemacht werden.

## Überschwemmungsgebiet, Grundwasserstände

Festgesetzte Überschwemmungsgrenzen gibt es im Gemeindebereich nicht. Für den Wörthsee ist eine Höhenkote von mindestens 561,00 m ü. NN für die Hochwassersicherheit maßgebend. Neubauten dürfen unterhalb dieser Höhe am See nicht errichtet werden.

Der Gemeindebereich liegt im Moränengebiet, wodurch sehr unterschiedliche Grundwasserstände auftreten. An vielen Stellen sind sehr oberflächennahe Grundwasserstände bzw. Hangschichtwässer zu erwarten. Gebäude sind dagegen zu sichern.

## 12 Flächenbilanz

### Flächennutzungen nach der amtlichen Statistik

	1980	2004
Siedlungs- und Verkehrsfläche	143 ha / 7 %	241 ha / 12 %
Waldfläche	596 ha / 29 %	595 ha / 29 %
Wasserfläche	205 ha / 10 %	206 ha / 10 %
Landwirtschaftsfläche	1.014 ha / 50 %	915 ha / 45 %
Sonstige Flächen	4 %	4 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Größe der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen

	insgesamt	davon unbebaut* (gerundet auf 0,5 ha)
Reines Wohngebiet	76,40 ha	7,1 ha
Allgemeines Wohngebiet	47,41 ha	7,0 ha
Mischgebiet	8,70 ha	0,5 ha
Dorfgebiet	1,95 ha	1,0 ha
Gewerbegebiet	4,47 ha	0,5 ha
Sondergebiet	2,80 ha	unter 0,5 ha

\* für Teile der unbebauten Flächen besteht Baurecht nach § 34 BauGB, für Teile ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, für Teile bestehen bereits Bebauungspläne. Noch unbebaute Bauflächen unter 0,1 ha sind nicht berücksichtigt.

### Mögliche Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung

Eine genaue Abschätzung der zu erwartenden Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich. Zum einen ist nicht bekannt wel-

che bauliche Dichte die Gemeinde für die Bereiche vorsieht, für die sie das Baurecht über Bebauungspläne schafft. Die Entwicklung im Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) ist grundsätzlich sehr schwer abzuschätzen. Gerade in dieser Nachverdichtung steckt in der Gemeinde Wörthsee erhebliches Wachstumspotential.

In stark vereinfachter Näherung sind auf den in obiger Tabelle ermittelten 14,5 ha unbebauten Wohnbauflächen (allgemeine und reine Wohngebiete) Möglichkeiten zur Ansiedlung von ca. 700 Personen vorhanden. Dabei wurden 20 % für Erschließung etc. abgezogen, eine Geschossflächenzahl von 0,30 angesetzt und 50 m<sup>2</sup> Geschossfläche je Einwohner angesetzt. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die Gemeinde bei vielen dieser Flächen kaum Steuerungsmöglichkeiten in bezug auf die Realisierung hat und viele dieser Flächen bereits seit langem unbebaut sind.

Die unbebauten Gewerbeflächen sind mit ca. 0,5 ha relativ klein; hieraus ist kein wesentlicher Arbeitsplatzzuwachs zu erwarten, es sei denn ein sehr arbeitsplatzintensiver Betrieb kann angesiedelt werden.

Gemeinde:

Wörthsee, den.....

.....  
(Peter Flach, Erster Bürgermeister)

## Anhang 1:

**Baudenkmäler**

Die im folgenden aufgeführten Baudenkmäler unterliegen dem besonderen Schutz des Denkmalschutzgesetzes. Die Gemeinde ist aufgefordert, vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung oder Zerstörung der Baudenkmäler aktiv zu verhindern.

Burgselberg 3	Wohnhaus mit Walmdach, Erker, Altane und Veranda, Jugendstil, 1910
Dorfstraße	Kath. Kirche St. Martin, Barockbau, um 1735 auf älterer Grundlage mit Ausstattung
Dorfstraße 7	Stattliches Bauernhaus, Einfirstanlage mit Giebelbild und reicher Giebelzier, Ende 19. Jhd.
Dorfstraße 14	Bauernhaus, Einfirstanlage mit verputztem Wohnteil, 2. Hälfte 19. Jhd.
Etterschlager Straße 18	Wohnhaus, Steilgiebelbau mit Runderker, im Stil der Neuen Sachlichkeit um 1928/30 durch die Fam. Leonhard Moll erbaut
Etterschlager Straße 39	Landhaus, erdgeschossiger Mansarddachbau mit Eckerker, um 1910
Hauptstraße 14	Wohn- und Geschäftshaus, kleiner Jugendstilbau mit Giebelrisalit über der Eingangsnische, um 1910
Seestraße 11	Künstlervilla, vornehmer erdgeschossiger Mansarddachbau, Neuempire, mit geschnitztem Erker und Zwerchgiebel, um 1900
Alte Hauptstraße 6	Schlossbauernhof, Vierseitanlage an Stelle des ehem. Schlosses Walchstadt, Wohnhaus, Putzbau mit Steilsatteldach und Aufzugsgiebel, 1688 durch Max Kajetan von Toerring-Seefeld neu erbaut.
Alte Hauptstraße 10	Bauernhof, Einfirstanlage mit verputztem Wohnteil, Ende 19. Jhd.
Alte Hauptstraße 16	Bauernhaus, Wohnteil, Putzbau mit Steilsatteldach, Ende 19. Jhd.

Alte Hauptstraße 20	Landhaus im alpenländischen Heimatstil mit weiten Vordächern, Balkonen, Bundwerk, Obergeschoss mit Schuppenschindeln verkleidet, um 1900, im Giebel zwei barocke Heiligenfiguren, angeblich aus der Eterschlager Kirche.
Alte Hauptstraße 33	Steinsäule mit Inschrift „da bleim a da is ned one“, 1901 (im Garten des ehem. Maureranwesens)
Am Pfeiffenberg 1	Villa mit zwei Giebeln und Belvedereturm mit Balkons und Zierfachwerk, 1899 erbaut
Wörthseestraße 1	Ehem. Krameranwesen,, stattliches verputztes Doppelhaus, um 1865 neu erbaut
Wörthseestraße 4	Kath. Ferialkirche St. Martin, schlichter barocker Bau um 1760 auf älterer Grundlage, Friedhof mit teilweise historischer Mauer und einigen schmiedeeisernen Grabkreuzen (mit Ausstattung)
Wörthseestraße 5	Burgartige Villa mit Walmdach, Erkern, Balkons und Loggia, 1901 von Max Kraus, München, für sich selbst erbaut, mit Parkanlage
Wörthseestraße 8	ehem. Kirchenschusterhaus, altertümlicher verschalter Ständerbau auf gemauertem Unterbau, wohl 18. Jdh. aufgemalte Inschrift an der Nordseite
Wörthseestraße 36	Landhaus, sog. Sonnwendhaus, Blockbau auf massivem Unterbau im malerischen alpenländischen Heimatstil, um 1910
Am Mühlweg	Steinerne Säule, Grenzstein in Pyramidenform, Forstamt Graf Toerring-Seefeld, Anfang 19. Jhd.
Inninger Straße 1	Kath. Ferialkirche St. Nikolaus, Barockbau, 1758 auf älterer Grundlage, Friedhof mit Ummauerung des 18. Jhd., mit Ausstattung

## Anhang 2:

**Bodendenkmäler**

Die im folgenden aufgeführten Bodendenkmäler unterliegen dem besonderen Schutz des Denkmalschutzgesetzes. Die Gemeinde ist aufgefordert, vorrangig alles zu tun, um eine Beeinträchtigung, Veränderung oder Zerstörung der Bodendenkmäler aktiv zu verhindern.

Fundstellennummer	Zeit und Typ	Denkmaltyp	Lage
7933/0081	Späte Latenezeit, Siedlung	untertägig	Ca. 1.350 m ö der Kirche von Walchstadt
7933/0082	Mittelalter, Burgstall	obertägig	225 m nö der Kirche von Steinebach
7933/0084	Frühmittelalter, Körpergräber	untertägig	Ca. 600 m sö der Kirche von Steinebach
7933/0087	Neuzeit, vermutlich Siedlung	untertägig	Im Wörthsee ca. 30 m vom Ufer 2 bis 3 m lange Holzpfähle, 1530 bis 1840
7933/0088	Unbekannte Zeitstellung, vermutlich Grabhügel, Kreisgraben	untertägig	Ca. 450 m s der Kirche von Steinebach
7933/0089	Unbekannte Zeitstellung, Körpergrab	untertägig	275 m n der Kirche von Walchstadt
7933/0090	Römische Kaiserzeit, zwei Kalkbrennöfen	untertägig	Ca. 1.350 m nö der Kirche von Walchstadt
7933/0092	Neolithikum, Dolch	untertägig	Ca. 900 m onö der Kirche von Walchstadt
7933/0093	Unbekannte Zeitstellung, Grabhügel	obertägig	Ca. 1.050 m wsw der Kirche von Etterschlag
7933/0094	Römische Kaiserzeit, Münze des Trajan	untertägig	Fl.Nr. 1448, Gemarkung Etterschlag
7933/0095	Römische Kaiserzeit, vermutlich Brandgräber	untertägig	Ca. 680 m osö der Kirche von Steinebach
7933/0096	Unbekannte Zeitstellung, drei Grabhügel	untertägig	Ca. 1.400 m sö der Kirche von Etterschlag
7933/0097	Unbekannte Zeitstellung, Siedlungen, Gruben, Pfostenbauten	untertägig	Ca. 700 m onö der Kirche von Etterschlag
7933/0098	Unbekannte Zeitstellung, Siedlungen, Gruben	untertägig	Ca. 1.000 m nö der Kirche von Etterschlag

Fundstellennummer	Zeit und Typ	Denkmaltyp	Lage
7933/0100	Unbekannte Zeitstellung, vermutlich Siedlung	untertägig	Im Wörthsee, ca, 750 s der Kirche von Walchstadt
7933/0101	Unbekannte Zeitstellung, vermutlich Grabhügel	untertägig	Ca. 900 m n der Kirche von Etterschlag
7933/0103	Unbekannte Zeitstellung, intakter Grabhügel	obertägig	1940 m wsw der Kirche von Etterschlag
7933/0104	Unbekannte Zeitstellung, vermutlich Grabhügel	untertägig	Ca. 1.700 m wsw der Kirche von Etterschlag
7933/0143	Vermutlich Neuzeit, Kalkbrennofen	untertägig	Ca. 1.100 m wsw von Etterschlag
7933/0144	Vermutlich Neuzeit, Handwerksplatz	untertägig	Ca. 125 m nö der Kirche von Walchstadt, Am Schererberg 14
7933/0145	Latenezeit, Siedlung, Glashütte, Verhüttungsplatz	untertägig	Ca. 700 sw der Kirche von Steinebach
7933/0146	Vermutlich römische Kaiserzeit, vermutlich ein Gefäß	untertägig	Ca. 448 m s der Kirche von Steinebach

## Anhang 3:

**Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster des Landkreises Starnberg**

KatasterNr.	FL.Nr.	Gemarkung	Standortbezeichnung
18800045	621, 622, 623	Steinebach	Ablagerung Pfeiferwinkelmoos
18800051	1152	Etterschlag	Walchstadt I
18800052	115, 116, 116/2, 119, 120	Etterschlag	Kiesgrube Adler am Westrand von Waldbrunn
18800053	290	Etterschlag	Müllerbauer
18800751	1103	Etterschlag	Walchstadt II, wilde Deponie
18800756	1172	Etterschlag	Ehem. Kiesgrube, Nähe BAB-Parkplatz