



BN Kreisgruppe Starnberg, Wartaweil 77, 82211 Herrsching

An die  
Gemeinde Wörthsee  
82237 Wörthsee

Ihr Zeichen: Gi  
Unser Zeichen: BN-KG/gns\_wörthsee-BPlan-76-so-vollsort-08.2020

Wartaweil, den 04.08.2020

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 76 „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim“  
Frühzeitige Bet. der Behörden und Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**Hier: Stellungnahme des BUND Naturschutz in Bayern e.V.**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Muggenthal,  
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

der BUND Naturschutz (BN), vertreten durch die Kreisgruppe Starnberg, bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Verfahren und nimmt wie folgt Stellung.

Der BN begrüßt es, dass sich die Gemeinde Gedanken macht zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Allerdings scheint es der Schnelligkeit dieses Verfahrens geschuldet, dass etliche Unterlagen noch nicht vollständig sind. Dazu gehören die derzeit vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Baumaßnahme entstehenden baurechtlichen Ausgleichsbedarf (Ausgleichsflächen) und die walddrechtlichen Kompensationsmassnahmen (Ersatzaufforstungserfordernis). Auch wie der Ausgleich im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Eingriffsfläche erfolgen soll, ist unklar. Weiter wird angeführt, dass im Wohngebiet (WA) eine umfangreiche Durch- und Eingrünung verwirklicht werden könnte. Diese Behauptung muss mit Angaben zu den tatsächlich realisierbaren Möglichkeiten untermauert werden. Auch der Verweis darauf, dass CEF-Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich werden, ist wirklich verfrüht, weil Unterlagen fehlen und die Anforderungen derzeit noch überprüft werden. Das in der Begründung zum Umweltbericht wird auf Seite 26 unten genannte Schallschutzgutachten soll spätestens zur nächsten Auslegung vorliegen.

Der BN fragt die Gemeinde, was mit dieser Schnelligkeit bewirkt werden soll. Es gibt nämlich Daten, die zur Sorge Anlaß geben.

**Kreisgruppe Starnberg**

Wartaweil 77  
82211 Herrsching

Tel. 08152 399 00 25  
starnberg@bund-naturschutz.de

Vorsitzender:  
Günter Schorn

Besuchen Sie auch unsere  
Homepage:

[www.starnberg.bund-naturschutz.de](http://www.starnberg.bund-naturschutz.de)

Aktuelle Kurzmitteilungen:  
[twitter.com/bnstarnberg](https://twitter.com/bnstarnberg)

Steuernummer: 117/107/30573

Spendenkonto:  
BIC: BYLADEM1KMS  
IBAN: DE47702501500430053165

So widerspricht der BN der unnötigen Beseitigung des wertvollen Baumbestandes. Die Planung bewirkt u. E. einen erheblichen Eingriff in den Naturraum, trägt zu einem großen Verlust der Biodiversität bei und steht z. B. im Widerspruch zur bestehenden Bedeutung des Waldes gemäß Bayerischen Waldgesetz. Die besondere Bedeutung gem. Art. 1 BayWaldG des Waldes für den Schutz von Klima, Wasser, Luft und Boden, Tieren und Pflanzen, für die Landschaft und den Naturhaushalt sehen wir hier stark beeinträchtigt.

#### **Zur „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung“**

Der Gutachter hält in seiner Vorprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für entbehrlich. Dies entspricht nicht ganz dem Gesetz über die UVP, denn es „führt die zuständige Behörde eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durch“, nicht der Gutachter. Gemäß Anlage 1, Ziffer 18.6.2 UVPG kann für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> eine UVP erforderlich sein. Der geplante Vollsortimenter hat in der Summe eine Fläche ca. 1.450 m<sup>2</sup> (Punkt 5.1 Bauliche Festlegungen). Daher muss von der UNB geprüft werden, ob eine UVP erforderlich ist.

#### **Zur „Begründung zum Umweltbericht“**

##### **Zu „6.4 Umweltbelange und Klimaschutz“**

Ziel der Bauleitplanung ist u. a. die Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz (§ 1a Abs. 5 BauGB):

*(5) <sup>1</sup>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. <sup>2</sup>Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

Den Gemeinden wurde vom Gesetzgeber die Möglichkeit eingeräumt, z. B. im Rahmen von städtebaulichen Verträgen die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Zielen festzuschreiben und Klimaschutz und Klimaanpassung zu fördern. Daher ist es vollkommen unverständlich, dass die Gemeinde, die den Klimanotstand ausgerufen hat, hier nicht konkreter wird.

Der BN fordert hier konkrete Angaben zur Umsetzung dieser Ziele z. B. im Hinblick auf erneuerbare Energien, Energieeinsparung und Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie.

#### Zum Verkehr

Es wird behauptet, dass durch die Lage nahe dem Ortszentrum von Steinebach eine auf das Gemeindegebiet bezogene Verringerung des Verkehrs erfolgt und daher das Klima geschützt wird. Begründet wird dies damit, „weil ein Teil der Einkäufe zu Fuß oder mit dem Rad getätigt wird bzw. selbst bei Benutzung des PKW nur kurze Wege entstehen“. Diese Aussage sowie die sich stetig wiederholende Argumentation, der Vollsortimenter sei fußläufig erreichbar und daher nachhaltig und klimaschonend, kann nicht gefolgt werden. Dies mag auf das unmittelbare lokale Umfeld zutreffen. Es handelt sich um reine Behauptungen, die durch nichts belegt sind, denn ein Vollsortimenter ist primär auf den PKW-Verkehr ausgelegt und soll ja zweckbestimmt mit dem Auto gerade auch für größere Einkäufe angefahren werden. Absurd werden die Behauptungen auch dadurch, dass bereits ein Edeka-Markt vorhanden ist, der nur unwesentlich weiter weg ist und verkehrsgünstig an der Hauptstraße liegt.

In der Entwurfsfassung „Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Wörthsee“ vom August 2015 (ISR) wird dargelegt, dass durch den bestehenden Edeka-Markt auch Kunden benachbarter Gemeinden angesprochen werden und diese etwa ein Drittel der Kundschaft stellen. Dieser Sachverhalt des ortsübergreifenden Verkehrs wird negiert.

In der „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Supermarkts in Wörthsee“ (CIMA) wird auf Seite 21 auch auf die „zahlreichen Tagesausflügler und Übernachtungsgäste“ hingewiesen. Diese werden hier nicht berücksichtigt. Der BN vermisst hier einen klareren Realitätsbezug und unter Berücksichtigung des ortsspezifischen Kaufverhaltens der Einwohner sowie der zahlreichen Touristen klare Belege für eine Verringerung des Verkehrs.

#### Zur CO<sub>2</sub>-Reduktion

Zur CO<sub>2</sub>-Reduktion heißt es, dass Nahwärmeanschlüsse zur Versorgung „des Quartiers“ angestrebt werden, die in einem Durchführungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer zu regeln sind. Auch hier fehlen konkretisierende Angaben, wann was wie und wo erstellt werden soll. Der neue Vollsortimenter soll jetzt als eigenständige Maßnahme sehr schnell realisiert werden, mögliche Synergieeffekte werden nicht dargestellt. Was hier mit Quartier gemeint ist, wird nicht ausgeführt. Der BN hält hier klare Vorgaben der Gemeinde für erforderlich, die verbindlich in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

### **Zu 7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (...)**

#### **Zum „Schutzgut Boden“**

Der BN hält den angegebenen Versiegelungsgrad (GRZ 0,38) für zu hoch und bezweifelt stark, dass hier bereits alle erforderlichen Straßenflächen beinhaltet sind. In der „Stellungnahme Verkehrsuntersuchung“ des Büros TSC wird das Erfordernis einer zusätzlichen Linksabbiegerspur nicht ausgeschlossen. Außerdem sind im dort enthaltenen Lageplan Flächen mit einer Signatur ausgewiesen, die zu einer möglichen Erweiterung südlich der Kuckuckstraße in den dort bestehenden Wald hinein gehören, die nicht konkret beschrieben werden.

Der BN befürchtet, dass im Rahmen der Baurechtsausweisung Tatsachen geschaffen werden und sich dann später „herausstellt“, dass eine Verbreiterung der Straße doch erforderlich ist. Der BN ist der Auffassung, dass einem möglichen Eingriff in den südlich gelegenen wertvollen Wald jetzt entgegengewirkt werden muss. Zukünftige Bauprojekte sind bereits jetzt in die Planung zu integrieren. Nur so kann der tatsächliche Straßenbedarf qualifiziert ermittelt werden und ein schonender und flächensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden.

Laut „C. Textliche Festsetzungen“ darf die maximal zulässige Grundfläche „bis zu einer GRZ mit 0,50 überschritten werden“. Hier besteht ein Widerspruch zu dem angegebenen Versiegelungsgrad unter Ziffer 7.3 der „Begründung zum Umweltbericht“. Der zulässige – sowieso schon hohe - Versiegelungsgrad wird damit unzulässig heraufgesetzt.

Die textliche Festsetzung ist hier an die Angaben im Umweltbericht anzupassen.

#### **Zum „Schutzgut Wasser“**

Im zweiten Absatz steht, dass der geringe Versiegelungsgrad des Planungsareals eine hohe Niederschlagswasserversickerung und folglich eine hohe Grundwasserneubildungsrate bedingt. Dies steht im Widerspruch zu den Angaben im ersten Absatz auf

Seite 21, wo von einem hohen Versiegelungsgrad ausgegangen wird. Der tatsächliche Grundwasserstand ist nicht bekannt, es ist von „derzeitigem Kenntnisstand“ die Rede.

Der BN ist der Auffassung, dass eine Grundwasseranalyse mit Ermittlung der Fließrichtung durchgeführt werden sollte. Erst dann kann die Eingriffserheblichkeit verlässlich ermittelt werden.

#### **Zum „Schutzgut Luft und Klima“ und zum „Schutzgut Vegetation“**

Die Änderung des Mikroklimas kann unserer Meinung nach durch die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Der BN ist demgegenüber der Auffassung, dass hier ein gravierender Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt. Die Eingriffsintensität in den Wald ist nicht abschließend dargestellt. Es ist z. B. nicht klar ersichtlich, welche Flächen im Zuge des Straßenbaus und für die erforderliche Baustelleneinrichtung bzw. bauzeitlich beanspruchte Flächen, für Abgrabungen und Aufschüttungen tatsächlich beansprucht werden.

Der BN fordert, diese Bereiche, z. B. der angegebene 2 m breite Waldstreifen für bauzeitlich beanspruchte Flächen entlang des Südrandes des Sondergebietes, klar und zweifelsfrei darzustellen. Erst dann sind die Eingriffsfolgen ersichtlich und die grünordnerischen Maßnahmen können darauf abgestellt werden. Hier ist im Sinne der Eingriffsregelung auch auf das Erfordernis von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen einzugehen.

#### **Zum „Schutzgut Tierwelt“**

Es wird auf Seite 12 darauf verwiesen, dass bereits 2017 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt worden ist und diese derzeit überarbeitet und aktualisiert wird. Das ist auch notwendig, weil mehr als drei Jahre alte Daten für eine saP unbrauchbar sind.

Insofern geben wir hier nur kurz einige Hinweise. Nach Auffassung des BN handelt es sich bei dem Wald um ein ökologisch wertvolles Gebiet. Dies u. a. deshalb, weil hier für viele Fledermausarten Bäume mit großem Quartierspotential vorhanden sind und der Waldrand den Fledermäusen eine Orientierung (Leitlinie) zu den angrenzenden Waldbereichen sowie der weiteren Umgebung bietet. Ebenso profitieren Amphibien von dem Waldstück, das ihnen als auch der allgemeinen Vernetzung zu den nordwestlich angrenzenden Waldbereichen dient und hier entsprechende Wanderbewegungen zulässt, ohne Unterbrechung durch eine Barriere bildende Elemente wie z. B. Straßen. Der Wald hat für die Tiere eine verbindende Wirkung bis zum Pfeiferwinkelmoos und über die Felder bis zum Schluifelder Moor.

Hier wird durch das Bauvorhaben ein notwendiger Lebensraum für einheimische Tiere unwiederbringlich zerstört und die Verinselung von Landschaft gefördert.

Im Vorwort zu „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)“ der Gemeinde heißt es: „ (...) der Wunsch nach dem Erhalt (...) der Grünzüge und der landschaftlich wertvollen Umgebung motiviert den Gemeinderat (...).“ Im ISEK werden auf Seite 69 bereits Risiken des Bauvorhabens vorweggenommen:

„Vorgaben der Betreiber für einen wirtschaftlichen Betrieb der Nahversorgung könnten zu einer sich nicht integrierenden Nahversorgung führen“ durch „Landschaftseingriff und –verbrauch durch neue Bebauung“.

Weiter wird als Stärke der Gemeinde im ISEK dargestellt: „gliedernde, sich mit dem Ort verzahnende Waldflächen, die zu einem zusammenhängenden Waldgebiet gehören“.

Der BN ist der Auffassung, dass hier ein gravierender Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt, der nicht der Motivation des Gemeinderates entsprechen kann.

Wir begrüßen den Hinweis in den textlichen Festsetzungen auf die Hinzuziehung einer ökologischen Bauaufsicht (Umweltbaubegleitung) mit den erforderlichen Durchführungs- und Funktionskontrollen, geben aber zu bedenken, dass eine erfolversprechende Umsiedelung von Sommer- und Wintergesellschaften von Fledermäusen längere Zeit in Anspruch nimmt.

### **Zum „Schutzgut Mensch“**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Die hier geplante die Lage des Lebensmittelvollsortimenters in und an einem ökologisch wertvollen Waldstück und in unmittelbarer Nähe zu bestehenden und geplanten reinen Wohngebieten erfüllt nicht die genannten Vorgaben. Parallel zum Aufstellungsverfahren muss eine schalltechnische Untersuchung erfolgen. Ein Schallschutzgutachten liegt dem Bebauungsplan-Entwurf bisher nicht bei, obwohl es zwingender Bestandteil ist, insofern ist uns eine Stellungnahme dazu nicht möglich.

Es wurde vom Investor im Rahmen einer Telefonkonferenz bereits aus einem bestehenden Schallschutz-Gutachten zitiert. Es sollte im Sinne der Gemeinde sein, dem Eindruck entgegenzuwirken, dass bestehende negative Umweltauswirkungen auf die umgebenden Waldgebiete und die Wohngebiete bewusst nicht dargestellt werden sollen.

### **Weitere Überlegungen**

Der BN ist sich darüber im Klaren, dass die Gemeinde im Rahmen ihres *Versorgungsauftrags* Leistungen der Daseinsvorsorge gewährleisten muss. Es ist allerdings nicht nachvollziehbar, warum ein großer (66 x 22 m) PKW-orientierter Lebensmittelvollsortimenter, an diesem für die Natur und die Naherholung wertvollen Ort angesiedelt werden soll, zumal in der Nähe nördlich in Waldbrunn bereits ein Edeka-Vollsortimenter existiert.

Die Gemeinde hat das Erfordernis einer „nachhaltigen“ Dorfentwicklung erkannt und – im Sinne eines zeitgemäßen Handelns – den Klimanotstand ausgerufen. Der BN sieht hierzu in der geplanten Ansiedlung einen gravierenden Widerspruch.

In der Anlage „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Supermarkts in Wörthsee“ der CIMA Beratung + Management GmbH vom 17. März 2020 wird nicht gänzlich ausgeschlossen, dass der bestehende Edeka mit erheblichen Umsatzverteilungen konfrontiert sein wird und auch auf eine „modellhaft unterstellte und nicht zu erwartende“ Schließung des bereits bestehenden Edeka wird eingegangen. Auf Seite 24 wird sogar erwähnt, dass selbst eine Schließung des bestehenden Edeka-Marktes nicht per se negative Auswirkung im baurechtlichen bzw. versorgungsstrukturellen Sinne hätte.

Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen haben wir den Eindruck, dass ein wertvoller Landschaftsteil zerstört werden soll, obwohl erforderliche Standortvoraussetzungen nicht verlässlich bewertet werden können. Hier wird Natur einem nicht näher fassbaren Marktgeschehen und Einzelinteressen geopfert. Das entspricht u. E. nicht einer angemessenen Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, wie sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist.

Nur alternative individuelle Ansätze des Handels können die Nahversorgung vor Ort sichern, gleichzeitig die Bindung an den Ort erhöhen und so bestehende Kaufkraft abschöpfen.

Ansätze hierzu finden sich schon in der Entwurfsfassung „Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Wörthsee“ vom August 2015 (isr – institut für stadt- und regionalmanagement). Darin wird auf Seite 30 unter Ziffer 4.3 „Perspektiven des Dorfladens“ auf alternative Versorgungskonzepte eingegangen und z. B. die Ansiedlung im bestehenden Ortszentrum in Steinebach (isr - Standort 3) als am geeignetsten angesehen (Tabelle 5). Jetzt ist ein Lebensmittelmarkt im Areal Kirchenwirt vorgesehen, was die Versorgungsstruktur in diesem Bereich stärkt. Weitere Ansätze wären eine Reaktivierung des Tengelmann-Areals (isr - Standort 1, siehe auch ISEK Seite 69 „Chancen“), die Reaktivierung des Wochenmarktes und des Dorfladens etc.

Im „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) Endfassung Juni 2019, werden unter Ziffer 2 „Herausforderungen der Ortsentwicklung in Wörthsee“ u. a. folgende Orientierungsmaßstäbe dargestellt:

- Erhalt der dörflichen Identitäten der jeweiligen Ortsteile
- Nutzung bereits bestehender und erschlossener Innenentwicklungspotenziale.

Es fehlt ein Übersichtsplan mit Darstellung der weiteren umgebenden Bebauung und der bestehenden Grünzüge. Das in der Gemeinde ausgestellte städtebauliche Modell stellt den Baukörper isoliert im Geltungsbereich des Bebauungsplans dar und zeigt nicht die Zusammenhänge im Ortsteil. Nur so könnten auch für den Laien die Größe des Baukörpers in Relation zur bestehenden dörflichen Bebauung und die Zusammenhänge in der Landschaft dargestellt und begriffen werden. Die dörfliche Identität des Ortsteils und das Landschaftsbild sind hier durch die Größe und die Art der Nutzung massiv gestört.

Nach Auffassung des BN wird hier eine Chance vertan, nachhaltige örtliche (auch bestehende) Versorgungsstrukturen zu stärken. Es werden Tatsachen geschaffen, die die Gemeinde für die Zukunft sowohl in ökologischer Hinsicht als auch das Orts- und Landschaftsbild betreffend stark negativ prägen.

### **Gedanken zu Möglichkeiten einer sinnvollen Innenentwicklung**

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB Satz 4 bestimmt:

*<sup>4</sup>Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*



In den vorliegenden Unterlagen sind die Bemühungen der Gemeinde, die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen, nicht bzw. nicht ausreichend dargestellt.

Der BN lehnt den vorliegenden Entwurf eines Bebauungsplans aus der Gesamtheit der o. g. Gründe ab.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Schorn  
Kreisvorsitzender

Neben unserer Geschäftsstelle steht Ihnen als Ansprechpartner zur Verfügung:  
Günter Schorn, Vorsitzender der BN-Kreisgruppe Starnberg,  
Telefon (08158) 3541, E-Mail [guenter.schorn@gmx.net](mailto:guenter.schorn@gmx.net)