

Gemeinde  
**Weßling**  
Landkreis Starnberg  
Flächennutzungsplan

10.11.2005  
04.04.2006  
20.06.2006



Planungsverband  
Äußerer  
Wirtschaftsraum  
München

Körperschaft des  
öffentlichen Rechts  
Uhlandstraße 5  
80336 München

## Inhalt

### Vorbemerkung

- A Übersicht der Änderungsbereiche
- 1 FNP-Änderungen
- 2 Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen
- 3 Geänderte Darstellungen

### B Allgemeine Erläuterungen zum Flächennutzungsplan

#### Vorbemerkung und ortsplanerische Leitgedanken

- 1 Lage im Raum und Gemeindestruktur
- 2 Überörtlicher Verkehrsanschluss
- 3 Landes- und Regionalplanung
- 4 Landschaft
  - 4.1 Landschaftliche Grundlagen
  - 4.2 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte
  - 4.3 Landschaftsplanerische Bewertung und Ziele
- 5 Bevölkerung
- 6 Wirtschaft
  - 6.1 Erwerbstätigkeit und Pendler
  - 6.2 Kiesabbau
- 7 Siedlung
  - 7.1 Siedlungsgeschichte
  - 7.2 Bauflächen
- 8 Öffentliche und private Versorgung
- 9 Technische Ver- und Entsorgung
- 10 Verkehr
- 11 Technischer Umweltschutz

### Anhang

- Anhang 1 Baudenkmäler
- Anhang 2 Bodendenkmäler
- Anhang 3 Altlastenverdachtsflächen
- Anhang 4 Kiesabbau

### Vorbemerkung

Die Gemeinde Weßling hat vor rund 30 Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 01.03.1978 und 05.01.1979 genehmigt wurde. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigungen erfolgte am 15.01.1979 und somit das Wirksamwerden des Flächennutzungsplans.

Anlass für die Planung war die im Zuge der Gebietsreform vorgenommene Zusammenlegung mit der Gemeinde Hochstadt (1972) sowie der Gemeinde Oberpaffenhofen (1976). Planfertiger war die Planungsgruppe Raum 74, Prof. Schneider-Weßling, Köln, mit J.P. Deville, München.

In der Folgezeit bis heute wurden insgesamt 17 Änderungsverfahren des wirksamen Flächennutzungsplans eingeleitet, von denen inzwischen 14 abgeschlossen sind.

Der Gemeinderat Weßling hat am 10.12.2002 die Übertragung des Flächennutzungsplans auf die digitale Flurkarte (DFK) beschlossen und die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München mit der Ausführung beauftragt.

Am 29.06.2004 hat der Gemeinderat Weßling die Aktualisierung und Berichtigung des Flächennutzungsplans beschlossen und dafür das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Eine ausschließliche Umstellung auf die digitale Flurkarte wäre nicht zielführend gewesen, weil die zwischenzeitlich eingetretenen Änderungen und Abweichungen nicht hätten berücksichtigt werden dürfen und somit keine rechtliche aktuelle Arbeits- und Planungsgrundlage geschaffen worden wäre.

Die Erarbeitung des digitalen Flächennutzungsplans hat gezeigt, dass Veränderungen der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans nicht zu vermeiden sind. Dies liegt insbesondere an den völlig neuen Kartengrundlagen. Die digitale Flurkarte stellt eine gegenüber der ursprünglichen Planungszeit oft abweichende Situation der Flurstücke und des Gebäudebestands dar. Zudem ist es erforderlich, aktuelle und gegenüber der bisherigen Fassung geänderte Eintragungen, z.B. der Landes- und Regionalplanung, von Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserschutzgebietsausweisungen, Hauptver- und Entsorgungseinrichtungen usw. beim Neuaufbau auf digitaler Ebene in den Plan einzuarbeiten mit der Folge deutlicher Abweichungen von der gültigen Planfassung.

Darüber hinaus wurden Anpassungen aus baurechtlichen Entscheidungen notwendig, z. B. aus der Aufstellung von Bebauungsplänen, die eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig gemacht hätten, dieses jedoch wegen der geringen Abweichung nicht erfolgte mit der Zielsetzung, diese Änderung bei einer Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen oder aufgrund von erteilten einzelnen Vorbescheiden und Baugenehmigungen, die zu einer Bebaubarkeit von einzelnen Grundstücken am Ortsrand geführt haben.

Auf Vorschlag des Kreisbauamts und mit Zustimmung des Gemeinderats wurde auf die Übernahme des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet, weil diese Angabe nicht bindend ist und bereits oftmals davon abgewichen bzw. in Flächennutzungsplan-Änderungen weggelassen wurde.

Der Gemeinderat hat am 22.11.2005 nach sehr eingehender Diskussion entschieden, grundsätzlich keine Neuausweisung von Flächen vorzunehmen. Auch die vom Planfertiger und der Verwaltung vorgeschlagenen Anpassungen der Art der Nutzung im Innenbereich zur Konfliktvermeidung bzw. –reduzierung, z. B. aufgrund inzwischen nicht mehr zutreffenden Gebietscharakters wurden vom Gemeinderat nicht befürwortet. Damit hat der Gemeinderat klargestellt, dass lediglich die notwendigen Anpassungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Es handelt sich also bei der vorliegenden Planung um eine Anpassung rechtlicher und tatsächlicher Art, aber nicht um neue Gebietsausweisungen und gezielte inhaltliche Änderungen von Flächendarstellungen.

Nachdem aufgrund des BauBG in der neuen Fassung ein Flächennutzungsplan spätestens alle 15 Jahre nach seiner Aufstellung überprüft und, soweit erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden soll (§5 Abs. 1 Satz 3 BauGB), soll über grundlegende, neue Zielsetzungen und Darstellungen und ggf. die Aufstellung eines Landschaftsplans zu einem späteren Zeitpunkt beraten und ohne Zeitdruck entscheiden werden.

## A Übersicht über die Änderungsbereiche

### 1 Flächennutzungsplan-Änderungen

In den Flächennutzungsplan wurden alle wirksam gewordenen Änderungsbereiche sowie alle Änderungen eingearbeitet, die noch vor Abschluss des Verfahren wirksam werden können. Die Änderungen werden im folgenden Abschnitt aufgeführt und kurz beschrieben:

- 1. Änderung genehmigt 02.07.1981

Die 1. Änderung beinhaltet neben einer kleinen Ergänzung drei Änderungsbereiche:

Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA), eines Dorfgebiets (MD) und einer öffentlichen Grünfläche für Sportplatzenerweiterung am westlichen Ortsrand von Weßling (Gebiet Höhenrainäcker); Darstellung eines Reinen Wohngebiets (WR) im Osten von Oberpfaffenhofen (Rosenstraße) und Erweiterung des Sondergebiets „Werk- und Werftflughafen Oberpfaffenhofen“ im Bereich des DLR-Geländes.
- 2. Änderung genehmigt 30.05.1994

Dabei handelt es sich um folgende insgesamt sieben Änderungsbereiche: Drei kleinere Ergänzungen im Ortsteil Hochstadt; eine kleine Ergänzung am südlichen Ortsrand von Weßling, die Erweiterung einer Gemeinbedarfsfläche im Ortskern von Oberpfaffenhofen (Änderung Bebauungsplan „Oberpfaffenhofen Süd“ sowie eine Baufläche (WR) am nördlichen Ortsrand von Weßling (BP „Mischenrieder Weg“).
- 3. Änderung genehmigt 22.03.1999

Die 3. Änderung beinhaltet die Umwidmung einer Fläche für Gemeinbedarf und einer WR-Fläche in Allgemeines Wohngebiet. Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand von Weßling (BP „Walchstadter Weg/Sauwiese“).
- 4. Änderung genehmigt 30.03.1999

Darstellung eines Sondergebiets „Wertstoffumladestation mit Restmüllumladung und Betriebshof“. Der Änderungsbereich liegt nördlich der Autobahn München-Lindau A 96.
- 5. Änderung genehmigt 28.08.2000

Darstellung einer Baufläche (WA) am südlichen Ortsrand von Oberpfaffenhofen (BP „Im Kesselboden“).
- 6. Änderung genehmigt 31.01.2001

Die 6. Änderung betrifft zwei Bereiche: Darstellung von Gewerbegebiet und Sondergebiet als Erweiterung des Gewerbegebiets „Argelsrieder Feld“ und zur Ansiedlung eines SB-Marktes auf der Südseite der Staatsstraße St 2068; Umwidmung eines Dorfgebiets (MD) in Allgemei-

nes Wohngebiet (WA) am südwestlichen Ortsrand von Weßling (BP „Meilinger Weg“).

- 7. Änderung genehmigt 14.03.2003  
 Die 7. Änderung betrifft zwei Bereiche:  
 Erweiterung eines Reinen Wohngebiets (WR) und Ausweisung Parkplatz am westlichen Ortsrand von Weßling (BP „Bogner Weg II“) und Darstellung von Wohnbauflächen (WR, WA) am südlichen Ortsrand von Weßling (BP „Am Reisert“).
- 8. Änderung genehmigt 21.06.2006  
 Umwidmung von Bauflächen im Ortsbereich von Oberpfaffenhofen (Bebauungsplan „Ettenhofener Straße“).
- 9. Änderung genehmigt 15.07.2002  
 Die 9. Änderung betrifft zwei Bereiche:  
 Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) (BP „Rosenstraße Nord Ost“) und kleine Erweiterung eines Dorfgebiets (MD) sowie Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) (1. Änderung BP „Rosenstraße Süd“); die Änderungsbereiche befinden sich am nordöstlichen Ortsrand von Oberpfaffenhofen.
- 10. Änderung genehmigt 09.03.2006  
 Darstellung eines Sondergebiets, das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Außengelände Zirkus Krone“ steht; der Bereich liegt im nördlichen Gemeindegebiet auf der Südseite der Autobahn München-Lindau A 96.
- 11. Änderung genehmigt 20.04.2004  
 Darstellung eines Sondergebiets, das im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gut Mischenried“ steht; der Bereich liegt im Norden von Weßling.
- 12. Änderung genehmigt 27.05.2004  
 Konzentrationsflächen für den Kiesabbau:  
 Der Bereich „Auf den Wiesen“ liegt nördlich der Autobahn München-Lindau A 96; der Bereich „Hoflaich“ liegt im östlichen Gemeindegebiet im Nordosten des Ortsteils Hochstadt.
- 13. Änderung genehmigt 19.01.2005  
 Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr an der Argelsrieder Straße, südwestlich der Kreisverkehrsanlage an der St 2068.
- 14. Änderung genehmigt 19.01.2005  
 Die 14. Änderung betrifft drei Bereiche:  
 Umwidmung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) in Gemeinbedarfsfläche – Verwaltung – und Umwidmung einer Gemeinbedarfsfläche – Kindergarten – in Allgemeines Wohngebiet (WA); beide Bereiche liegen im Ortsbereich von Weßling (BP „Gautinger Straße / Obere Seefeldstraße“). Der dritte Bereich in der Ortsmitte von Hochstadt ist eine Flächenumwidmung von Dorfgebiet (MD) in Allgemeines Wohngebiet (WA) (BP „Riedbergweg“).
- 16. Änderung genehmigt 10.03.2006  
 Die Änderung steht im Zusammenhang mit zwei Bebauungsplänen, Gebiet „Westlich Sommerstraße / Sauwiese“ und Ortsteil „Weichselbaum“.

Für die Bereiche der 15. und 17. Flächennutzungsplan-Änderung wurden die Aufstellungsbeschlüsse nach dem 20.07.2004 gefasst. Diese beiden Verfahren werden nach BauGB neuer Fassung durchgeführt und können somit im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht berücksichtigt werden.

- 15. Änderung im Verfahren  
 Inhalt der 15. Änderung sind vier Bereiche, in den beiden Kiesabbaugebieten der Gemeinde:  
 Aufhebung einer geplanten Kiesabbaufäche, Darstellung von drei Sondergebieten „Bauschuttrecycling, zeitlich befristet“.
- 17. Änderung im Verfahren  
 Inhalt sind zwei Bereiche im Dorfkern von Oberpfaffenhofen. Für beide Bereiche sind Bebauungspläne in Aufstellung, „Oberpfaffenhofen Nord“ und „Nördlich Hirtackerweg“.

## 2 Übersicht über die Nachrichtlichen Übernahmen, Kennzeichnungen, Vermerke

### Landschaftsschutzgebiet

Weite Teile des Gemeindegebiets, ausgenommen die Siedlungsbereiche, liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (Verordnung vom 20.04.1972). Die genaue Grenzziehung der LSG-Verordnung wurde inzwischen von der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und ist entsprechend zur öffentlichen Auslegung in der Planzeichnung auf diesen Stand gebracht worden. Zudem sind zwei Änderungen der Verordnung im Gemeindegebiet Weßling zu übernehmen: 3. Verordnung zur Änderung vom 15.05.1984 (Erweiterung im Stocket-Bereich) sowie 6. Verordnung zur Änderung vom 13.07.1999 (Herausnahme Fl.Nr. 1097, Wertstoffumladestation).

### FFH-Gebiete

In die digitale Neufassung des Flächennutzungsplans wurden die FFH-Gebiete sowie die der Europäischen Kommission vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Flächen aufgenommen (Stand 2004). Dabei handelt es sich um die Bereiche am Kalkofenberg, Moosgraben und kleiner Aubach sowie Höhenberg.

Geschützte Einzelobjekte und Biotope

Die festgesetzten Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile und amtlich kartierten Biotope wurden in die Planzeichnung übernommen.

### Wasserschutzgebiete

Aufgehoben und damit nicht mehr übernommen sind die Wasserschutzgebiete im Bereich des Sondergebiets „Werk- und Werftflughafen Oberpfaffenhofen“ sowie am Reiser. Eingetragen wurden das Wasserschutzgebiet nördlich Meiling (Brunnen Schluifeld, Gemeinde Wörthsee) sowie das geplante Wasserschutzgebiet östlich Unering (Brunnen Hochstadt, Gemeinde Weßling).

### Bau- und Bodendenkmäler

Das Gemeindegebiet ist reich an Bau- und Bodendenkmälern, die das historische kulturelle Erbe einer Kommune darstellen. Diese sind in die Planzeichnung eingetragen (siehe Anhang 1 und 2).

### Leitungen

Die Freileitungen einschließlich Schutzzonen und ein 110 kV-Kabel der E.ON Netz GmbH eine Hauptgasleitung der Erdgas Südbayern sowie eine Hauptwasserleitung wurden entsprechend der aktuellen Fassung eingetragen.

### Altlastenverdachtsflächen

Die im Altlastenkataster für den Landkreis Starnberg erfassten Altlastenverdachtsflächen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet (siehe Anhang 3).

### Verkehr

Die geplante Westumfahrung Weßling (St 2068), für die derzeit eine Tektur der Planfeststellung durchgeführt wird, wurde als Vermerk eingetragen. Ergänzt und erweitert wurde die Eintragung von wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen (Radwegenetz des Landkreises Starnberg, Rad- und Wanderwege des Erholungsflächen-Vereins).

### Sonderflughafen Oberpfaffenhofen

Eingetragen sind der Bauschutzbereich (Bauhöhenbeschränkung) sowie der Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung (Zonen A, B, C) für den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen.

## 3 Geänderte Darstellungen

Neben den Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplans von 1978, die durch die Übernahme der einzelnen Flächennutzungsplan-Änderungen (außer 15. und 17. Flächennutzungsplan-Änderung) bedingt sind, sind folgende Änderungen durch die Berücksichtigung von Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen und einzelnen Baugenehmigungen vorgenommen worden:

### Weßling

- Verschiedene WB-Darstellungen statt MD oder MI im Bereich des Bebauungsplans „Hauptstraße“;
- Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf südlich und östlich des Bahnhofs entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Hauptstraße“;
- WA-Darstellung der Fl.Nr. 451 westlich der Kolpingstraße aufgrund des Bebauungsplans „Höhenrainacker II“.

### Oberpfaffenhofen

- Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 573/1 im nordwestlichen Bereich des Adelbergwegs als Wohnbaufläche WR aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichts als Innenbereich;
- Darstellung im Bereich der Fl.Nrn. 551 bzw. 546/7, 546/8 an der Ettenhofener Straße bzw. Kreutweg als Wohnbaufläche WR aufgrund vorliegender Baugenehmigungen;
- Erweiterung der Sondergebietsausweisung im Bereich des Geländes der DLR aufgrund der Aufhebung des Wasserschutzgebiets bzw. wegen Übernahme der Festsetzungen des Bebauungsplans „A 2 Sondergebiet Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, Betriebsgelände DLR“;

- Darstellung des DLR-Geländes entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „A 2 Sondergebiet Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, Betriebsgelände DLR“ als Sondergebiet „Forschung, Betriebsgelände DLR“;
- Darstellung der im Norden des DLR-Geländes liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 1510 und 1510/3 als private Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „B 2 für das Sondergebiet Sonderflughafen Oberpfaffenhofen, Erschließung Sonderflughafen und Betriebsgelände Dornier“;
- die Darstellung des verbleibenden Sondergebiets entsprechend dem vorgenannten Bebauungsplan bzw. gemäß Flächennutzungsplan von 1978 als Sondergebiet „Werk- und Werftflughafen Oberpfaffenhofen“ wurden unverändert übernommen;
- die übrigen Flächen des Flughafengeländes wurden als „Fläche für Sonderflughafen“ ausgewiesen.

#### Hochstadt

- Darstellung des Grundstücks Fl.Nr. 31/2 als Baufläche MD aufgrund einer Baugenehmigung, die auch umgesetzt wurde;
- der „Ortsteil“ Neuhochstadt wurde aufgrund der vorhandenen Bebauung und der dadurch erlangten Gewichtung entsprechend des Umgriffs der Ortsabrundungssatzung „Neuhochstadt“ als Wohnbaufläche WR dargestellt.

## B Allgemeine Erläuterungen zum Flächennutzungsplan

Vorbemerkung und ortsplanerische Leitgedanken (aus Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 19.04.1977):

*Die Gemeinde Weßling liegt landschaftlich äußerst reizvoll inmitten von Moränenhügeln und ausgedehnten Grün- und Waldflächen ca. 25 km südwestlich von München. Diese landschaftlich bevorzugte Lage sowie die optimal verkehrliche Anbindung an die Landeshauptstadt durch Schiene (S-Bahn) und Autobahn (B 12 / A 96) haben in den letzten Jahren (zum Teil auch durch Bauträgergesellschaften) eine rege Bautätigkeit ausgelöst. Wie in anderen vergleichbaren Gemeinden im Ausstrahlungsbereich von Kernstädten, besteht auch in Weßling die Gefahr, dass eine weitere massierte Siedlungstätigkeit gerade jene Werte zu vernichten droht, welche ursprünglich ihre Ursache waren. Es ist daher das Ziel der Gemeinde, ein Konzept für eine sinnvolle Politik zur Stabilisierung und Entwicklung dieses ländlichen Raumes im Sinne der Gesamtheit der Bürger zu finden, um den Auswirkungen des Siedlungsdruckes aus dem Großraum München standhalten zu können.*

*Der übergeordnete Leitgedanke – Wahrung der noch dörflich-bäuerlichen Siedlungsstruktur insbesondere unter dem Aspekt der Erhaltung des landschaftlich äußerst reizvollen Umlands – soll im Wesentlichen mit folgenden planerischen Maßnahmen verwirklicht werden:*

- *Neue Wohngebiete den bereits bestehenden Hauptsiedlungsgebieten zuzuordnen.*
- *Ansiedlungen in unmittelbarer Nähe eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels – S-Bahn – vorzunehmen.*

- *Neue Wohnsiedlungsflächen sollen zur Schonung der Landschaft konzentriert und im Nahbereich schon bestehender bzw. geplanter Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen werden.*
- *Erhaltung der Nutzungsvielfalt – insbesondere eine angemessene Mischung von Wohnen, Handwerk und Dienstleistungen soll in den alten Ortsteilen beibehalten werden.*
- *Die zusätzlichen notwendigen Versorgungseinrichtungen sollen in zentraler Lage untergebracht werden.*
- *Innerhalb dieser alten Ortskernbereiche müssen bei künftigen Nutzungsänderungen (z.B. bei Stilllegung landwirtschaftlicher Betriebe) und baulichen Veränderungen zur Wahrung der Identität des bestehenden Ortsbildes größte Aufmerksamkeit gewidmet werden (keine ortsfremden Gestaltungselemente).*
- *Bei Neubaugebieten ist eine bauliche Monostruktur (gleichgerichtete Baukörper und Raumorganisation) zu vermeiden. Unter besonderer Berücksichtigung der topografischen Begebenheiten sollen sinnvolle Lösungen angestrebt werden, die auch eine damit verbundene soziale Mischung gewährleisten.*
- *Durch Eingrünungsmaßnahmen insbesondere bei Neubaugebieten soll eine klare Abgrenzung bzw. Unterscheidung der bebauten Bereiche von der freizuhaltenden Landschaft erreicht werden.*
- *Durch Berücksichtigung bzw. Sicherstellung und Weiterführung schon vorhandener Grüngürtel soll eine verstärkte Einbeziehung der Landschaft in die sowohl schon bebauten Ortsteile als auch in die geplanten Neubaugebiete erfolgen. Zusätzliche, gliedernde und auflockernde Grünzüge sind vor allem in Neubaugebieten vorzusehen.*
- *Der weitere Ausbau des Fußgängerwegenetzes innerhalb und außerhalb der Wohngebiete ist ein weiterer wichtiger Bestandteil zur Wahrung und Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Weßling.*

## 1 Lage im Raum und Gemeindestruktur

Die Gemeinde Weßling liegt in der nördlichen Hälfte des Landkreises Starnberg, Regierungsbezirk Oberbayern und im Westteil der Planungsregion 14.

Im Norden schließt das Gemeindegebiet an die Gemeinde Gilching an, im Osten an die Gemeinde Gauting, im Süden an die Gemeinde Seefeld und im Westen an die Gemeinde Wörthsee. Die Entfernung zur Kreisstadt Starnberg beträgt ca. 10 km, zur Landeshauptstadt München ca. 25 km.

Das Gemeindegebiet hat eine Fläche von 22,60 qkm mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 6,0 km und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 5,5 km.

Die Gebietsfläche gliedert sich nach der Nutzungsart wie folgt:

	ha	in %
◦ besiedelte Fläche (Gebäude, Freifläche, Betriebsfläche)	203	9,0
◦ Verkehrsfläche	264	11,7
◦ Landwirtschaftsfläche	1.002	44,3
◦ Waldfläche	759	33,6
◦ Wasserfläche	18	0,8
◦ Erholungsfläche	5	0,2

° Fläche anderer Nutzung	<u>10</u>	<u>0,4</u>
	2.261	100,0

Quelle: Gemeindedaten 2003, Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Gemeinde Weßling hatte am 31.12.2004 einen Einwohnerstand von 5.171 Einwohnern (nur Hauptwohnsitz), die sich auf folgende Gemeindeteile verteilten:

- ° Weßling
- ° Oberpfaffenhofen
- ° Hochstadt
- ° Neuhochstadt
- ° Weichselbaum
- ° Mischenried
- ° Grünsink

## 2 Überörtlicher Verkehrsanschluss

Die Autobahn A 96 München-Lindau durchquert das nördliche Gemeindegebiet in Ost-West-Richtung mit zwei Anschlüssen: AS Oberpfaffenhofen (auf Gilchinger Flur) im Osten und AS Wörthsee im Westen.

Weiterhin wird die Gemeinde durch die beiden Staatsstraßen St 2068 und St 2349 sowie die Kreisstraße STA 6 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bahnstrecke München/Pasing-Herrsching am Ammersee, auf der die S-Bahn-Linie S 5 im 20-Minuten-Takt verkehrt. Der Bahnhof befindet sich in der Ortsmitte von Weßling.

## 3 Landes- und Regionalplanung

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Landes- und Regionalplanung geben hierfür die überörtliche Entwicklung der Raumstruktur vor.

### Landesentwicklungsprogramm

Das neue Landesentwicklungsprogramm für Bayern (LEP) trat am 01. April 2003 in Kraft. Es legt die Grundzüge der räumlichen Ordnung und Entwicklung des Freistaates sowie seiner Teilräume fest. Leitbild ist hierbei die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen unter dem Gesichtspunkt der Vorsorge und nachhaltigen Entwicklung.

Das LEP gliedert das Staatsgebiet in Gebietskategorien, für die jeweils unterschiedliche Entwicklungsziele gelten. Die Städte und Gemeinden werden in ein System zentraler Orte eingestuft.

### Regionalplan

Der Regionalplan entwickelt aus dem Landesentwicklungsprogramm Ziele und Grundsätze für die Region. Der Regionalplan (RP) in seiner jetzigen Form trat am 01.06.2002 in Kraft. Neben den allgemeinen Aussagen, wonach eine nachhaltige

Sicherung und Entwicklung des Raums angestrebt werden soll, werden für die einzelnen Teilräume und Gemeinden differenzierte Aussagen getroffen.

Für die Gemeinde Weßling gilt insbesondere Folgendes:

#### *Raumstruktur*

Die Gemeinde Weßling ist dem *Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume* zugeordnet (LEP A II 1.2) und als *Kleinzentrum* im Mittelbereich München eingestuft (RP A II Z 1).

Der *Ländliche Teilraum* im Umfeld des großen Verdichtungsraums München soll unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungs-strukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Unternehmen,
- Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im sekundären und tertiären Sektor, insbesondere auch in den neuen Branchen der Informations- und Kommunikationstechnologie,
- Verbesserung der Verkehrserschließung, insbesondere des ÖPNV, und Anbindung an die entsprechenden Verkehrssysteme des großen Verdichtungsraums München
- Erhalt der für den Raum typischen Siedlungsstruktur,
- Erhalt und Nutzung der hochwertigen Landschaftsteilen, weiterentwickelt werden. (RP A I G 2.2, LEP A II 3.1.4, 3.1.8, 3.3.4).

Der von München ausgehenden Suburbanisierung sowie einem Zusammenwachsen zu größeren Siedlungseinheiten soll durch eine maßvolle Siedlungsentwicklung und eine Konzentration auf geeignete Orte entgegengewirkt werden. Notwendige Freiflächen sollen bei der Siedlungsentwicklung erhalten werden, ebenso Gebiete für landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben und anderen Funktionen für den großen Verdichtungsraum München (LEP A II 3.3). Bei siedlungsstrukturellen Veränderungen und nichtlandwirtschaftlichen Folgenutzungen auf Grund des landwirtschaftlichen Strukturwandels sollen die Belange weiter wirtschaftender landwirtschaftlicher Betriebe beachtet werden (LEP A II 3.1.5). Einer Zersiedelung soll unter anderem durch flächensparende Bauformen entgegengewirkt werden (LEP A II 3.1.7).

Als *Kleinzentrum* soll die Gemeinde Weßling die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen (LEP A III 2.1.4.1). Sie kann auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten, wenn dadurch die Tragfähigkeit benachbarter zentraler A III 2.1.2). Zum Nahbereich des Kleinzentrums Weßling gehört die Gemeinde Wörthsee.

Weßling liegt an der überregionalen Entwicklungsachse Memmingen-Buchloe-München, die entlang der Autobahn A 96 verläuft (LEP A III). Entwicklungsachsen dienen vor allem der Konzentration und der weiteren verstärkten Entwicklung der Siedlungstätigkeit sowie der Bündelung von Infrastruktur-Einrichtungen.

#### *Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen*

Der nachhaltigen Entwicklung eines stabilen Naturhaushaltes in der Region kommt im Regionalplan eine große Bedeutung zu. Ein zusammenhängendes Netz aus Grünzügen und Freiflächen soll dies ermöglichen.

Ungefähr die westliche Hälfte des Gemeindegebiets liegt im *Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet* „Ammersee mit Herrschinger Moos, Wörth-, Pilsen- und Weßlinger See (RP B I 1.2.2.17.4). Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

kommt hier besondere Bedeutung zu. Für dieses Vorbehaltsgebiet gilt insbesondere die Pflege der naturnahen Uferbereiche, absoluter Schutz der Weichholzaue, der Röhrichtbestände und Wasserpflanzengesellschaften, Sicherung der Nieder- und Hochmoore sowie der sonstigen Feuchtbiotope, Erhaltung der absoluten Grünlandstandorte als Feuchtwiesen, Sicherung der Feuchtgebiete als großräumige ökologische Ausgleichsflächen, Erhaltung von Rast- und Brutbiotopen für bedrohte seltene Vogelarten, Freihaltung des Seeufers, Vermeidung stärkerer Siedlungstätigkeit. Siedlungstätigkeit, Bebauung und bauliche Infrastruktur sollen sich hier nach den besonderen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten. In der Begründung wird weiter ausgeführt, dass in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten von einer stärkeren Siedlungstätigkeit abgesehen werden soll. Privilegierte Bauvorhaben sollen sich an landschaftstypischen Bauformen orientieren und sich harmonisch ins Landschaftsbild einfügen.

Die Nutzung der Seen ist unter Berücksichtigung seiner ökologischen Belastbarkeit und seiner Bedeutung für die Naherholung zu regeln (RP B I 2.5.1). Die Begründung des Regionalplans weist in diesem Zusammenhang auf die besondere Rolle der Uferstreifen als ökologische Zonen hin.

### *Siedlungswesen*

In den Grundsätzen des Regionalplans für das Siedlungswesen wird besonders die nachhaltige Siedlungsentwicklung betont (RP B II 1).

Die Siedlungsentwicklung soll auf die Hauptorte konzentriert werden und die Größe der Entwicklung zu den vorhandenen Siedlungseinheiten in angemessenem Verhältnis stehen. Die Siedlungstätigkeit soll nach der notwendigen und realisierbaren Infrastruktur bemessen werden. Die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll mit dem System des ÖPNV und dessen Ausbau abgestimmt werden (RP B II G 1.6).

Der Regionalplan bestimmt für zentrale Orte, dass eine Siedlungsentwicklung auch über den Eigenbedarf hinaus erfolgen kann (RP B II Z 2.2). Eine verstärkte Siedlungstätigkeit der Gemeinden soll bevorzugt an Haltepunkten des schienegebundenen Personennachverkehrs stattfinden.

Der Freiraumstruktur und Freiraumsicherung dient die Ausweisung von regionalen Grünzügen und Trenngrüns (RP B II Z 4.2.2).

Ungefähr die westliche Hälfte des Gemeindegebiets wird von dem *Regionalen Grünzug* „Herrschinger Moos / Weißlinger See / Grüngürtel München Aubinger Lohe“ gequert.

Regionale Grünzüge sollen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, der Gliederung der Siedlungsräume und der Erholungsvorsorge dienen. Die regionalen Grünzüge sollen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert oder durch größere Infrastrukturmaßnahmen unterbrochen werden.

Im *Erholungsgebiet „Fünf-Seen-Land.“* sollen ausschließlich oder überwiegend eigengenutzte Freizeitwohnegelegenheiten sowie Campingplätze mit einem überwiegenden Anteil an Dauercamping nicht errichtet werden (RP B II Z 5.1.6).

### Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung

Für den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen ist ein *Lärmschutzbereich* mit den Zonen A, B und C zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungsflächen liegen zum größten Teil innerhalb des Lärmschutzbereichs, nur die Bauflächen auf der Westseite des Weißlinger Sees liegen außerhalb.

Im Regionalplan München (RP B II Z 6.2) werden für die Bauleitplanung zu den einzelnen Lärmschutzzonen Kriterien für die noch zulässige bauliche Nutzung festgesetzt:

- in der Zone A (mehr als 75 dB(A) nur flughafenbezogene Einrichtungen oder selbst erhebliche Lärmemissionen erzeugende Betriebe;
- in der Zone B (67 dB(A) bis 75 dB(A)) ist alleine gewerbliche und industrielle Nutzung zulässig;
- in der Zone C<sub>i</sub> (64 dB(A) bis 67 dB(A)) ist darüber hinaus die Darstellung von Wohnbauflächen zur Schließung von Baulücken,
- in der Zone C<sub>a</sub> (62 dB(A) bis 64 dB(A)) zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung zulässig.

Der RPV München kann in begründeten Einzelfällen von den Nutzungskriterien Ausnahmen für Gebiete festlegen, in denen eine Siedlungstätigkeit trotz hoher Fluglärmwerte vorbehaltlich der notwendigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren aus regionalplanerischer Sicht möglich sein soll. Ausnahmen werden für solche Gemeinden zugelassen, deren organische Entwicklung ansonsten nicht gewährleistet wird, weil sich das Gebiet der Gemeinde vollständig innerhalb des Lärmschutzbereichs befindet oder die außerhalb des in seiner baulichen Nutzung beschränkten Bereichs liegenden Flächen für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Für Weßling wurden bereits mehrere derartige Ausnahmeverfahren durchgeführt. Nach Abschluss der 17. Änderung des Regionalplans München (01.04.2005) sollen die *Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen* in folgenden Gemeindebereichen ermöglicht werden:

- Rosenstraße Süd, im Osten Oberpfaffenhofens,
- südlich der St 2068, im Nordosten Oberpfaffenhofens,
- südlich der Ettenhofener Straße, südlich des Ortszentrums von Oberpfaffenhofen,
- südlich der Straße Im Kesselboden, im Süden Oberpfaffenhofens,
- Oberpfaffenhofen, Gebiet südöstlich der Straße nach Hochstadt,
- Oberpfaffenhofen-Nord, nördlich des Ortszentrums von Oberpfaffenhofen,
- nördlich des Hirtackerwegs, am südöstlichen Ortsrand von Oberpfaffenhofen.

Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des LEP (2005) ist als neues Ziel für den Sonderflughafen Oberpfaffenhofen (B V Z 1.6.5) aufgenommen worden, diesen in seinem Bestand zu sichern, bedarfsgerecht auszubauen und dessen Nutzung durch den Geschäftsreise-Flugverkehr offen zu halten. Gegen diese Erweiterung des Flugbetriebs auf dem Sonderflughafen hat sich die Gemeinde Weßling im Anhörungsverfahren ausgesprochen.

#### *Freizeit und Erholung*

Die vorhandenen Freizeit- und Erholungsangebote und die attraktive Erholungslandschaft sollen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden. Durch geeignete Maßnahmen sind Belastungen der Natur und Landschaft jedoch zu vermeiden (RP B III 1).

Der Ausbau des Wander- und Radwandernetzes erhält besondere Bedeutung (RP B III 2). Innerörtliche Grünflächen sollen durch ein großräumiges Wegenetz an die umgebende Landschaft angebunden werden.

#### *Wirtschaft und Arbeitsmarkt*

### Landwirtschaft

Die Land- und Forstwirtschaft soll in ihrer Funktionsfähigkeit in der Region erhalten bleiben, um die Versorgung der Bevölkerung und die Pflege und Erhaltung der Erholungs- und Kulturlandschaft zu sichern (RP B IV 1.1). Die *im ländlichen Raum* noch vorhandene Mischung aus Voll-, Neben- und Zuerwerbs-Landwirtschaft sollte erhalten bleiben, um so eine Konzentration auf wenige große Betriebe zu vermeiden. Die Schaffung zeitlich günstig erreichbarer nichtlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze soll die Möglichkeit des landwirtschaftlichen Zuerwerbs erhalten (RP B IV 1.1.5).

### Gewerbliche Wirtschaft

Eine ausgewogene Verteilung der Betriebe und Arbeitsplätze ist anzustreben. Der Ausbau der Infrastruktur sollte vor allem in zentralen Orten erfolgen (RP B IV 2.2.1).

Im Tourismusgebiet „Fünfseen-Gebiet“ soll unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters, der ländlichen Siedlungsstruktur und des Naturhaushalts der Fremdenverkehr vor allem durch eine qualitative Weiterentwicklung der Einrichtungen ausgebaut werden (LEP B II 1.3.1, 1.3.4).

### Einzelhandel

In den zentralen Orten sollen die Einzelhandelskapazitäten an deren Versorgungsfunktion und an der Größe der landesplanerischen Verflechtungsbereiche orientiert werden, soweit nicht Besonderheiten eine Abweichung vom Verflechtungsbereich gemäß Landesentwicklungsprogramm begründen.

### Bodenschätze

Zur Sicherung und Ordnung des großflächigen Abbaus der oberflächennahen Bodenschätze werden im Regionalplan Vorrang-(VR) und Vorbehaltsgebiete (VB) ausgewiesen (RP B IV 2.64).

Im Gemeindegebiet von Weßling sind zur Gewinnung von Bodenschätzen im Regionalplan München – Stand 01.08.2002 – ein *Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet zur Kiesgewinnung* ausgewiesen.

Das *Vorranggebiet 900*, auf dem die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies und Sand) Vorrang vor anderen Nutzungen hat, liegt nördlich der Autobahn A 96 und – an diese gut angebunden – sowohl auf Weßlinger wie auf Gilchinger Gemeindegebiet.

Das sehr viel größere *Vorbehaltsgebiet 90*, also Flächen, auf denen der Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze besonderes Gewicht zukommt, ist südlich der Staatsstraße 2349 (Gautinger Straße) zwischen den Waldflächen im Nordosten von Hochstadt und denen am Dürnberg, Gemeinde Gauting, ausgewiesen. Die Gemeindegrenze mit Gauting (Ober- und Unterbrunn) verläuft mitten durch dieses Gebiet; der Abbau erfolgt gemeindeübergreifend.

### *Verkehr und Nachrichtenwesen* (16. Änderung der Regionalplanung)

Dem öffentlichen Personen-Nahverkehr wird der Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr eingeräumt. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Siedlungsbereichen sollen Ortszentren und Wohngebiete, insbesondere durch den Bau von Ortsumgehungen, vom Kfz-Verkehr entlastet werden (RP BV Z 3.2.7).

Die Bedingungen für den nicht motorisierten Verkehr (wie Radfahrer und Fußgänger) sollen vor allem innerorts verbessert werden. Ein regionales Radwegenetz soll geschaffen werden, in das die herausragenden Freizeiteinrichtungen in der Region eingebunden werden (RP B V 3).

Die Nutzung von baulichen Anlagen des Mobilfunks soll unter Beachtung der zulässigen Grenzwerte gebündelt werden. Insbesondere Antennenträger für Richtfunkstrecken (Mobilfunkmasten) sollen von den Mobilfunkgesellschaften möglichst gemeinsam genutzt werden (RP B V 6).

#### 4 Landschaft

##### 4.1 Landschaftliche Grundlagen

###### Natur und Landschaft

Das heutige Bild der Landschaft von Weßling entstand in der letzten Eiszeit, der Würmeiszeit (Ammersee-Gletscherzunge), durch deren Ablagerungen und ihre Schmelzwässer. Die im Nordosten abzweigenden Gletscherzungen zogen sich aus dem Ammersee- und Pilsensee-Becken kommend durch das Moosgrabental bis über das heutige Weßling hinaus, eine zweite Gletscherzunge führte das Aubachtal hinauf. In dieser Periode erfolgte im Wesentlichen die Ausformung des charakteristischen Geländeprofils mit den randlichen Moränenwällen. Als geologisch bedeutsames Landschaftselement ist die Gletscherabflussrinne im Norden zwischen Mischenried und Weichselbaum zu erwähnen.

Der Landschaftsraum gehört zur naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ bzw. der östliche Rand des Gemeindegebiets zum „Fürstenfeldbrucker Hügelland“. Die Morphologie wird bestimmt durch die von den Gletschern geformten Moränenzüge, im Nordosten schließt die Schotterebene an. Die Schmelzwasserschotterflächen sind wenig empfindliche naturräumliche Einheiten. Durch Bebauung, Infrastruktur und intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist hier die naturnahe Vegetation weitgehend nicht mehr vorhanden. Die beiden höchsten Erhebungen in der Gemeinde sind der nördlich des Hauptortes liegende Höhenberg (639,7 m ü. NN) sowie der Riedberg bei Hochstadt (645,2 m ü. NN).

###### Geologie und Böden

Geologisch gehört das Gebiet der Gemeinde Weßling zur Jungmoränenlandschaft der Würmeiszeit. Entsprechend den differenzierten geologischen Formationen wechseln auch die Böden häufig. Es überwiegen lehmige Kies- und Schotterböden. Leitbodentypen der Würmmoräne sind Parabraunerden und Braunerden. Die Bonität der Böden steht in engem Zusammenhang mit dem Untergrund, aus dem sie gebildet sind. Die Böden der Schotterflächen sind nur schwach entwickelt.

###### Klima

Klimatisch liegt Weßling im Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenland“. Bedingt durch die Stauwirkungen der Alpen nimmt im Alpenvorland die Niederschlagsmenge von Norden nach Süden zu, sie liegt für Weßling bei 900 mm im Jahr und überschreitet damit beträchtlich den Niederschlagsdurchschnitt des Bundesgebiets. Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topografie des Raums und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung).

###### Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht der Pflanzengesellschaft, die sich ohne Einfluss des Menschen in einem bestimmten Gebiet entsprechend der heutigen Standortverhältnisse einstellen würde. Im Raum Weßling kann man folgende Gesellschaften feststellen: in den feuchten Toteislöchern Schwarzerlenbruch, auf den Schotterflächen Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald, auf den Moränenzügen, in den trockenen Toteislöchern Waldmeister-Tannen-Buchenwald und auf den trockenen Moränenhügeln ist der Kalkmagerrasen vorherrschend.

### Tierwelt

Die wichtigsten Lebensräume für Tiere in der Gemeinde Weßling sind die Wälder, die zahlreichen Feucht- und Trockenstandorte im Würm-Moränengebiet, der Weßlinger See mit den Uferbereichen, Feldgehölze, Einzelbäume und Obstwiesen.

### Gewässer

Im Gemeindegebiet sind bis auf den Moosgraben und den kleinen Aubach keine nennenswerten Fließgewässer vorhanden. Neben einigen feuchten Toteislöchern ist der Weßlinger See (590,0 m ü. NN) das einzige natürliche Stillgewässer in der Gemeinde von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung und des Ortsbilds. Er verfügt über eine Fläche von 0,17 qkm und ist max. 12 m tief, das Einzugsgebiet ist 1,4 qkm groß.

### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand ist natürlicherweise hoch. Ein Hauptgrundwasserstrom in der Schotterflur fließt von Süden nach Norden; der Grundwasserspiegel in den Schotterflächen liegt in Tiefen zwischen 15 und 20 m.

### Kiesabbau

Innerhalb der Schotterflächen liegen die beiden Kiesabbaugebiete der Gemeinde. Das Vorranggebiet 900 (gemäß Regionalplan München) liegt nördlich der Autobahn A 96; das viel größere Vorbehaltsgebiet 90 ist südlich der Staatsstraße 2349 (Gautinger Straße) im Nordosten von Hochstadt. Es handelt sich ausschließlich um Trockenabbau.

## 4.2 Schutzgebiete und geschützte Einzelobjekte

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

Dabei handelt es sich um die Bereiche am Kalkofenberg, Moosgraben und kleiner Aubach sowie Höhenberg (FFH-Gebiete und FFH-Meldegebiete). Für die FFH-Gebiete gelten nach den europäischen Richtlinien ein Erhaltungsgebot sowie ein Verschlechterungsverbot. Erhaltungsgebot heißt, dass die gesamte Nutzung wie bisher möglich ist; Verschlechterungsverbot heißt, dass eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist, wenn in das Gebiet eingegriffen werden soll.

### Schutzgebiete und Einzelobjekte nach Bayer. Naturschutzgesetz

- Landschaftsschutzgebiet „Westlicher Teil des Landkreises Starnberg“ (Verordnung vom 20.04.1972)
- 3. Verordnung zur Änderung des LSG vom 15.05.1984 (Erweiterung im Stocket-Bereich)
- 6. Verordnung zur Änderung des LSG vom 13.07.1999 (Herausnahme Flur Nr. 1097, Wertstoffumladestation)

Der Vorschlag für die Änderung der Grenzziehung/Erweiterung des LSG wurde als Zielaussage aus dem Flächennutzungsplan von 1978 übernommen, mit Ausnahme des bereits geänderten Stocket-Bereichs sowie in zwei Ortsrandbereichen, wo die mittlerweile fortgeschrittene Bebauung berücksichtigt wurde. Eine

aktualisierte Grenzziehung soll einer späteren inhaltlichen Überarbeitung des Flächennutzungsplans (mit Landschaftsplan) vorbehalten bleiben. Die rechtliche Umsetzung liegt sowieso in der Zuständigkeit des Landkreises.

- Flächiges Naturdenkmal „Akeleiwiese“ südwestlich Hochstadt (Biotop 7933-137) sowie zwei als Naturdenkmal geschützte Eichen im Hauptort Weßling.
- Drei Landschaftsbestandteile:
  - „Vogelbergl“ (Biotop 7933-102)
  - „Neue Akeleiwiese“ westlich Hochstadt (Biotop 7933-96)
  - „Aubachwiese“ südwestlich Hochstadt (Biotop 7933-136)

Biotope (amtliche Kartierung von 1985, 1986, z.T. 2003).

#### 4.3 Landschaftsplanerische Bewertung und Ziele

(aus Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan vom 19.04.1977)

*Die im Flächennutzungsplan dargestellten Ausweisungen zur Landschaftspflege betreffen vor allem die Vielfalt der Landschaft, sowie den Erhalt der charakteristischen Geländestrukturen Weßlings.*

*Das Gemeindegebiet von Weßling besitzt auf Grund seiner eiszeitlichen Entstehung eine stark bewegte Oberflächengestalt.*

*Diese gliedert sich im Wesentlichen wie folgt:*

- *sehr unterschiedlich geformte Hügelrücken, Kuppen, Kanten, Steilhänge und Flachhänge der End- und Randmoränen;*
- *dem Weßlinger See als zentrales gestaltendes Element;*
- *den nord-südlich verlaufenden kleinen Tälern und Moore;*
- *sowie der Schotterebene im Osten der Gemeinde.*

*In recht ursprünglicher Form wird diese Vielfalt der Landschaft unterstützt durch den häufigen Wechsel von Freiflächen und Waldflächen, zu denen sich die Siedlungsgebiete zuordnen. Darüber hinaus sind punkt- und linienförmige Elemente wie Feldgehölze, Einzelbäume, Buschgruppen, Alleen und Uferbewuchs für das Landschaftsbild kennzeichnend.*

*Die Waldbestände befinden sich im Wesentlichen an den Steilhängen und auf den flachgründigen Moränenrücken, die für die Landbewirtschaftung ungeeignet sind. Leider ist in vielen Bereichen nicht mehr die ursprüngliche, naturgemäße Waldbestockung mit den Hauptholzarten Buche, Tanne, Eiche und Ahorn anzutreffen, sondern sie ist oft umgewandelt in ökologisch nicht befriedigende Fichtenforste. Weitgehend im Naturzustand blieben jedoch die schwer zugänglichen Steilhänge, Moore und näs-senden Stellen, aber auch z. T. die Ränder der Fichtenmonokulturen, deren ursprünglicher Bewuchs als Windschutz erhalten blieb. Damit erklären sich die oft zu findenden Einsprengungen von Apfel, Birne, Kirsche, Birke, Linde, Ahorn, Ulme, Eiche etc. sowie der Artenreichtum des Strauchbewuchses an diesen Waldrändern.*

*Im Planentwurf wurden die Flächen mit besonderen ökologischen oder gestalterischen Funktionen entsprechend gekennzeichnet. Diese Bereiche sollen von allen beinträchtigenden Maßnahmen verschont bleiben.*

*Der für den Landschaftscharakter typische Reichtum an Feldgehölzen – Einzelbäume und Buschgruppen in den Feldfluren – ist nicht überall gegeben. Der landwirtschaftlich genutzte Raum im Südosten der Gemeinde muss als nahezu „ausgeräumt“ gelten. Auch entlang der Straßen und Feldwege ist in diesen Bereichen eine Armut an Straßenbäumen und Schutzpflanzungen festzustellen. Im Flächennutzungsplan wur-*

den daher die notwendigen Pflanzungen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Orientierung dargestellt.

*Die genehmigten Kiesabbaugebiete, östlich von Hochstadt, stören als künstlicher Eingriff das Landschaftsgefüge empfindlich. Sie müssen daher gemäß den Genehmigungsaufgaben noch vor Beendigung des Abbaus Zug um Zug rekultiviert werden.*

*Die Ortschaften und Weiler der Gemeinde Weßling sind aufgrund ihrer Altersstruktur, des Reichtums an Gartengrundstücken und insbesondere durch die Hangwälder, die sich weit in die Orte hineinziehen, gut in das Landschaftsgefüge eingegliedert. Die Ortsränder sind bis auf wenige Ausnahmen – z. B. westlich von Weßling zwischen S-Bahn und Staatsstraße, am Süd- und Ostrand von Hochstadt - harmonisch eingegrünt.*

*Unbefriedigend ist der Ortsrand insbesondere dort, wo Neubauten oder Anlagen nicht innerhalb der Ortslage sondern in den Außenbereich hinein errichtet wurden. Dabei muss jedoch berücksichtigt werden, dass der z. T. vorhandene Bewuchs noch zu jung ist, um einen befriedigenden Schutz zu bewirken.*

*Die gute Durchgrünung der älteren Ortsteile ist im Wesentlichen auf das zahlreiche private Grün zurückzuführen. Auch die Grundstücke der Neubausiedlungen verfügen über einen zumeist ausreichenden Bewuchs, der aber noch zu jung, ist um Deckung zu schaffen.*

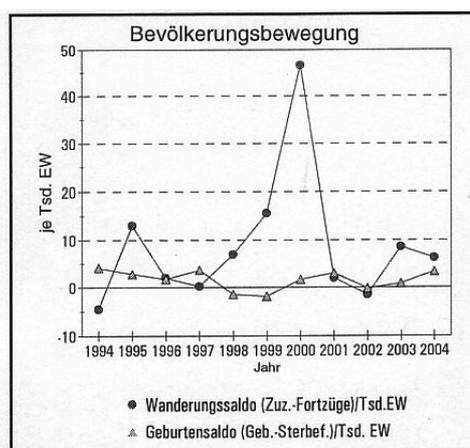
*Die geplanten Baugebiete wurden im Flächennutzungsplan zusätzlich von gliedernden Grünbereichen durchzogen und aufgelockert. Diese innerörtlichen Grünzüge, u.a. vorbehalten für Fußgängerverbindungen und Spielplätze, gewinnen im gleichen Maße an Bedeutung, wie die Gemeinde an Einwohnern zunimmt. Von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind die Nahtstellen der bebauten Flächen zur freien Landschaft. Diese Ortsrandbereiche müssen durch sinnvolle Eingrünungsmaßnahmen mit der Gartengestaltung der bebauten Flächen verflochten werden. Dazu müssen zu den Bebauungsplänen jeweils Grünordnungspläne erarbeitet werden.*

*Wie die anderen Seen des Fünfseen-Gebietes ist auch der Weßlinger See ein Anziehungspunkt für die Erholungssuchenden vornehmlich aus dem Raume Münchens. Zumindest an den Wochenenden eines schönen Badesommers sind sein Erholungswert und sein biologisches Gleichgewicht jedoch durch Überbenutzung in Frage gestellt.*

## 5 Bevölkerung

### Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2004 lebten in der Gemeinde Weßling 5.171 Einwohner, die sich auf die Ortsteile Weßling, Oberpfaffenhofen, Hochstadt, Neuhochstadt, Weichselbaum und die Gehöfte Zahnering und Mischenried verteilen. Seit 1994 ist die Bevölkerung kontinuierlich von 4.613 Einwohnern auf 5.171 Einwohner im Jahr 2004 angestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von ca. 12 % in der letzten Dekade. Die als moderat zu bezeichnende Entwicklung wird größtenteils durch einen positiven Wanderungssaldo, aber auch in bescheidenem Umfang durch den natürlichen Bevölkerungszuwachs bestimmt.



### Bevölkerungsaufbau

Während der Anteil der bis 14-jährigen in dem Zeitraum zwischen 1994 und 2004 bei 17 % nahezu gleich blieb, hat der Anteil der über 65-jährigen um rund 2 Prozentpunkte von 15 % auf 17 % zugenommen.

Dieser Trend zur Überalterung, der voraussichtlich, wie im ganzen Bundesgebiet, anhalten wird, macht eine entsprechend ausgerichtete Infrastruktur - wie altengerechte Wohnungen, betreute Wohnmodelle, Sozialstation etc. - erforderlich.

### Wohnungen und Belegungsdichte

In der Gemeinde Weßling bestanden 1994 1.208 Wohngebäude mit insgesamt 1.698 Wohnungen. Im Jahr 2004 gab es 1.349 Wohngebäude mit insgesamt 1.925 Wohnungen. Damit hat der Gebäude- bzw. Wohnungsbestand in der vergangenen Dekade stetig zugenommen.

Die Belegungsdichte (EW/Wohnung) ist in dem betrachteten Zeitraum nur leicht rückläufig; sie entwickelte sich von 2,72 im Jahr 1994 auf 2,69 Personen pro Wohnung im Jahr 2004. Die Wohnflächenausstattung lag im Jahr 2004 bei 39 qm/Einwohner.

Quelle: Gemeindedaten 2003

## 6 Wirtschaft

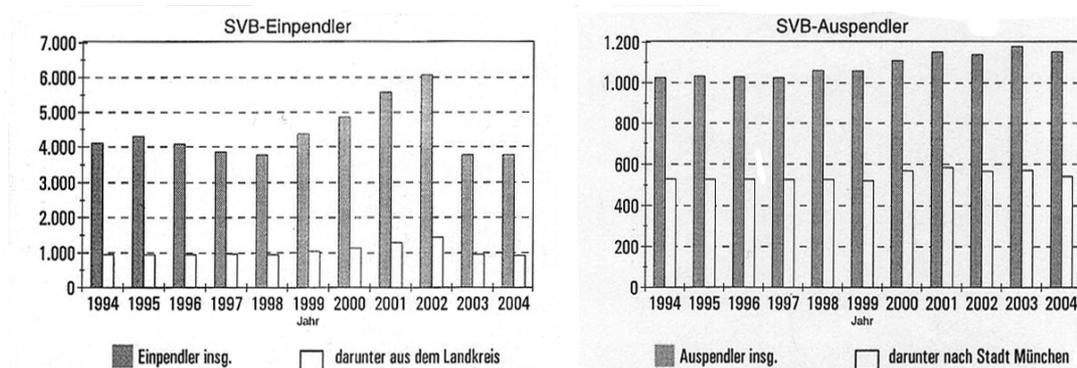
### 6.1 Erwerbstätigkeit und Pendler

Am 31.12.2004 waren in der Gemeinde 4.069 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB, ohne Beamte und Freiberufler) registriert, davon ist der vorwiegende Teil bei den übrigen Dienstleistungen einzuordnen.

Gegenüber dem Jahr 2002 ist ein Rückgang um rund 37 % festzustellen, was mit den Insolvenzen im Bereich des Flugzeugbaus begründet ist. Dennoch ist die Zahl der Beschäftigten im Bezug auf die Bevölkerung von Weßling immer noch als überdurchschnittlich hoch zu bezeichnen.

Jahr	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB)					
	insgesamt*	davon weiblich	darunter Wirtschaftsbereiche**			übrige Dienstleistungen insg.
			Land- und Forstwirtschaft, Fischerei insg.	Produzierendes Gewerbe insg.	Handel, Gastgewerbe und Verkehr insg.	
1994	4.777	1.044	13	3.161	146	1.457
1995	4.744	1.059	15	3.089	145	1.495
1996	4.569	990	40	2.869	125	1.535
1997	4.194	904	14	2.493	196	1.491
1998	4.090	852	7	2.306	201	1.576
1999	4.769	970	4	2.958	305	1.502
2000	5.211	1.056	4	3.381	313	1.513
2001	5.916	1.163		3.922		1.620
2002	6.428	1.291	10	4.270	413	1.735
2003	4.096	984	14	1.696	444	1.942
2004	4.069	1.048	11	1.587	443	2.028

Die Zahl der Einpendler (SVB) nach Weßling ist über dreimal so groß wie die Zahl der Auspendler. Im Jahr 2004 pendelten 3.761 Beschäftigte ein, während 1.109 auspendelten. Die hohe Zahl der Einpendler unterstreicht die wirtschaftliche Bedeutung des Standorts Oberpfaffenhofen für Industrie und Forschung der Luft- und Raumfahrt-technik einschließlich dem Technologiepark „Argelsrieder Feld“.



Die Arbeitslosenquote schwankte zwischen 1999 und 2004 zwischen 7,3 und 6,7 %.

Die Beschäftigten (SVB) in der Gemeinde verteilen sich im Jahr 2004 auf die drei Hauptwirtschaftsbereiche wie folgt:

Land- und Forstwirtschaft	0,3 %
Produzierendes Gewerbe	39,0 %
Handel, Dienstleistungen	60,7 %

Quelle: Gemeindedaten 2003

## 6.2 Kiesabbau

(aus Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans – Konzentrationsflächen für den Kiesabbau vom 17.02.2004)

*Im Gemeindegebiet Weßling sind zur Gewinnung von Bodenschätzen im Regionalplan – Stand 01.08.2002 – ein Vorranggebiet und ein Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.*

*Die Vorrangfläche 900, auf der die Gewinnung von Bodenschätzen Vorrang vor anderen Nutzungen hat, liegt nördlich der A96 – und an diese gut angebunden – sowohl auf Weßlinger wie auf Gilchinger Gemeindegebiet (St. Gilgen). Das Abbauggebiet nördlich der Autobahn liegt im Regionalen Grünzug "Herrschinger Moos / Weßlinger See / Grüngürtel München West / Aubinger Lohe" (RP 14 B II 2.4.2.2).*

*Die sehr viel größere Vorbehaltsfläche 90, also Flächen, auf denen der Gewinnung oberflächennaher Bodenschätze besonderes Gewicht zukommt, ist südlich der Staatsstraße 2349 (Gautinger Straße) zwischen den Waldflächen nördlich von Hochstadt, Gemeinde Weßling und denen am Dürnberg (Landschaftliches Vorbehaltsgebiet), Gemeinde Gauting ausgewiesen. Die Gemeindegrenze mit Gauting (Ober- und Unterbrunn) verläuft mitten durch dieses Gebiet; der Abbau erfolgt gemeindeübergreifend.*

*20 kV-Freileitungen der E.ON AG Bayern verlaufen in der Vorbehaltsfläche; auf Fl.Nr. 239 befindet sich einer der Masten. Die Vorrangfläche ist östlich von 20 kV-Kabeln der E.ON. Bayern AG tangiert.*

#### *Ziel und Zweck der Änderung*

*Für die Gewinnung von Kies liegen der Gemeinde unterdessen eine Vielzahl von Abbaugenehmigungen vor, die nicht ausschließlich auf den Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen liegen (s. Anlage zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans). Die frühere Vorbehaltsfläche 902 wurde im überarbeiteten Regionalplan etwas zurückgenommen. Die Abbaugenehmigungen lassen ausdrücklich nur Trockenkiesabbau zu. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den Abbau zu regeln und auf Konzentrationsflächen zu lenken, um andere Flächen im Gemeindegebiet von Kiesabbau freizuhalten.*

*Neben der starken Beeinträchtigung der Landschaft durch großflächige Abbaugruben vor allem in der Vorbehaltsfläche 90 kommen Immissionsbelastungen durch Abbau- und Verkehrslärm an sechs Tagen der Woche sowohl auf die Gemeinde Weßling als auch auf die Nachbargemeinden zu. Von einer Recyclinganlage auf Fl.Nrn. 986, 987 Gmkg. Oberpfaffenhofen und einer Kiesbrecheranlage auf Fl.Nr. 984 Gmkg. Oberpfaffenhofen gehen zusätzliche Emissionen sowie Beeinträchtigungen der Landschaft aus.*

*Es ist die planerische Absicht der Gemeinde, den Abbau nachhaltig zu regeln, d.h.:*

- den Abbau auf Konzentrationsflächen zu lenken*
- Abbau und Wiederverfüllung in zeitlich überschaubare Abschnitte zu lenken*
- die Immissionsbelastungen durch den LKW-Verkehr der erschließenden Straßen in den angrenzenden Ortschaften im Rahmen der BImSchV zu halten,*
- die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auf überschaubare Zeiträume zu beschränken und neue Abbauflächen erst dann zu ermöglichen, wenn ausgebeutete Flächen wieder verfüllt sind und die Rekultivierungsmaßnahmen eingeleitet werden,*
- dass die für die Wiederverfüllung notwendigen Kapazitäten des Verfüllmaterials auch zur Verfügung stehen.*

*In der Vorrangfläche 900 sind auf Weßlinger Gebiet die Flächen ausgebeutet und verfüllt. Von Flächen in der früheren Vorrangfläche 909 befindet sich nur noch eine kleine Teilfläche von Fl.Nr. 1061 im Abbau. Die Flächen der Fl.Nrn. 1449 und der Teil-Fl.Nr.1061 sind erst teilweise verfüllt und stellen derzeit eine offene, ungeordnete Ablagerungsfläche dar. Ebenso verfüllt wurde die Fläche auf Flur Nr .1097, auf der die Wertstoffumladestation mit Betriebshof errichtet wurde. Noch nicht vollständig verfüllt sind die Flächen der Fl.Nrn. 1094/3 bis 1094/8.*

Am 04.03.2003 wurde ein Bescheid für Abgrabung auf Fl.Nr. 1100, einer Waldfläche mit der Größe von 80960 qm, die an die Vorrangfläche angrenzt im Bereich Auf den Wiesen, erteilt. Auf dieser Fläche wurden in einem hydrogeologischen Gutachten auch erhebliche Lehmvorkommen nachgewiesen. Abbau auf dieser Fläche stellt einen weiteren Eingriff in den Waldbestand innerhalb des Landschaftsschutzgebietes dar, das gemeindliche Einvernehmen wurde hierfür nur knapp hergestellt. Bei nur angenommenen 15 Metern Abbautiefe ist hier eine Ausbeute von ca. 1 Mill. cbm möglich.

Auf Gilchinger Flur liegen in der Vorrangfläche auf den Fl.Nrn 3209 mit 33.092 qm und 3210 mit 11531 qm noch unabgebaute Flächen; auf Fl.Nr. 3208 wird derzeit abgebaut.

Auf der Vorbehaltsfläche 90, die sich auch auf Gautinger Flur erstreckt, sind großflächig geplante Abbaumöglichkeiten in Weißling genehmigt auf Flächen von insgesamt 20 ha (davon wurde Abbau auf den Flächen Fl.Nr 984, 988 ff, 240 und 247 mit zusammen 10,3 ha kürzlich begonnen) neben den seit langem im Abbau befindlichen großen Flächen, auf denen derzeit und noch auf Jahre großflächiger Abbau das Landschaftsgefüge stark beeinträchtigt. In die Planung wurden zudem noch die Flächen der Fl.Nr. 980 und Teil-Fl.Nr. 979, soweit sie in der Vorbehaltsfläche 90 liegen, mit insgesamt 1,9 ha aufgenommen; für diese Flächen wurde noch kein Antrag auf Kiesabbau gestellt. Die Kiesunternehmen arbeiten hier gemeindeübergreifend. Bei einer möglichen Abbautiefe des Trockenkiesabbaus bis um die 20 Meter sind hier auf den noch nicht angetasteten bzw. gerade begonnenen Flächen allein im Bereich Hoflaich hohe Kapazitäten von über 4,0 Millionen qbm Kies zum Abbau vorhanden.

Die südlichen Flächen in der Vorbehaltsfläche werden von der Gemeinde derzeit nicht als geplante Kiesabbaufäche in die Flächennutzungsplanung aufgenommen. Da die Ausweisung von Vorbehaltsflächen aus dem Regionalplan einen Grundsatz darstellt, der auch der gemeindlichen Abwägung unterliegt, sind in diesem Fall die gemeindlichen Belange, nämlich die besonders negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes über eine sehr große Fläche auf lange Zeiträume und die durch den Kiesabbau hervorgerufenen Emissionen vor Ort wie in den angrenzenden Gemeindeteilen durch hohen Anteil an Lastzugaufkommen sehr stark zu gewichten.

Ein weiterer Belang stellt sich dadurch, dass die gemeindlichen Brunnen I-IV im Grundwasserzuströmung liegen, der unter den Abbaufächen läuft. Beim Kiesabbau und der Verfüllung der ausgekiesten Flächen sind daher besondere wasserwirtschaftliche Belange zu berücksichtigen, nämlich die Wiederherstellung einer starken Wasserhaushaltsschicht, umfangreiche Kontrollen des Verfüllmaterials und des Grundwassers.

Mit den jetzt in der Planung ausgewiesenen Flächen von 21,9 ha (Hoflaich) und 8,1 ha (Auf den Wiesen), also insgesamt 30 ha werden allein im Gemeindegebiet Weißling – ohne die unmittelbar angrenzenden Flächen der Gemeinden Gauting und Gilching – hohe Kapazitäten an Kiesausbeute auf Jahre in großem Umfang gesichert. (davon liegen 14,3 ha außerhalb des Vorrang- bzw. des Vorbehaltsgebietes).

Es ist der Planungswille der Gemeinde, den Kiesabbau einerseits grundsätzlich auf die Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen zu lenken und andererseits landschaftsverträglich zu steuern. Hierbei ist die Kiesausbeute in der gesamten Vorrangfläche auf Weißlinger Gemeindegebiet vorgesehen, da es sich hier um ein regionalplanerisches Ziel handelt, das nicht der gemeindlichen Abwägung unterliegt. Für die Vorbehaltsfläche, auf der zwar weitgehend Abbaufächen vorgesehen sind, stehen jedoch für die Gemeinde noch die o.a. Belange einer Freigabe der gesamten Fläche zur Ausbeute zumindest derzeit entgegen. Eine weitere Auskiesung sollte daher kontrolliert geplant und durchgeführt werden und nicht allein der freien Disposition der Kiesabbauunternehmer zur Verfügung stehen.

Da mit den dargestellten Kiesabbauflächen mittelfristig ausreichend Abbauflächen zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde die südlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet derzeit nicht für den Kiesabbau vorgesehen sondern bis auf weiteres der Landwirtschaft vorbehalten. Der Gemeinde Weßling ist die Darstellung der Vorbehaltsfläche im Regionalplan bewusst, jedoch will sie in diesem Fall zumindest derzeit nicht auf eine ausschließliche Nutzung von Kiesabbau abstellen und sieht deshalb für einen Bereich der Vorbehaltsflächen zunächst eine andere Darstellung, nämlich Fläche für die Landwirtschaft vor.

Damit wird der Kiesabbau auf diesen Flächen nicht auf Dauer unmöglich gemacht. Wenn zukünftig ein weiterer Bedarf an Kiesabbauflächen erforderlich und nachgewiesen wird, wird die Gemeinde jederzeit eine Erweiterung der Konzentrationsflächen insbesondere im Bereich der Vorbehaltsfläche in Betracht ziehen und eine Flächen-nutzungsplan-Änderung veranlassen.

Die Nichtausweisung dieser südlichen Flächen stellt im ganzen keine Minderung von auszubeutenden Flächen dar, da weitere Flächen außerhalb des Vorrang- und Vorbehaltsgebietes mit Abbaugenehmigungen belegt sind, die in der Größenordnung der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen südlichen Flächen im Vorbehaltsgebiet 90 liegen.

Um die Auswirkungen der Verkehrsbelastungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche zu ermitteln, hat die Gemeinde Verkehrszählungen im Umfeld des Kiesabbaus auf der Vorbehaltsfläche vorgenommen. Die Zählungen wurden jeweils in beiden Richtungen an der Staatsstraße 2349 an Punkten vor den Siedlungsbereichen Weßling-Oberpffenhofen und Unterbrunn sowie an der Hochstadter Straße vor Hochstadt und vor dem Siedlungsbereich Oberbrunn durchgeführt.

Hierbei war festzustellen, dass der LKW- und Lastzuganteil an der Gesamtmenge der Fahrzeuge in der Zeit von 6–22 Uhr an drei der Zählstellen zwischen 22 % und 29 % lag. In absoluten Zahlen waren die LKW-/Lastzugbewegungen aus und nach Unterbrunn am höchsten, wo sie Tageswerte von über 600 in der Summe beider Richtungen erreichte. Jedoch auch Hochstadt und Oberbrunn waren werktäglich mit 170-215 LKW-Bewegungen stark belastet.

Überschlägige Berechnungen ergaben dabei, dass je nach Immissionsort, Abstand (Straße – Immissionsort), Verkehrsmenge und Tag- /Nachtzeit die Grenzwerte der 16. BImSchV größtenteils überschritten werden.

Fazit der Zählungen ist, dass Verkehrsbelastungen der angrenzenden Siedlungsbereiche durch den Kieslastverkehr ausgesprochen hoch sind und dass es Ziel sein muss, diese Belastungen zu begrenzen bzw. rückzuführen.

Bei Neu- und Änderungsgenehmigungen von Kiesabbauflächen soll deshalb darauf hingewirkt werden, dass lärmarme LKW zum Einsatz kommen. Insbesondere sollte eine Neugenehmigung von Abbauflächen erst dann erfolgen, wenn Maßnahmen an anderen Flächen abgeschlossen sind.

Die Gemeinde verfolgt das Planungsziel, die möglichen Abbau- bzw. Eingriffsflächen nicht über lange Zeiträume bestehen zu lassen sondern im öffentlichen Interesse Zug um Zug auf kleineren Flächen Vollausschüttung – Wiederverfüllung – Rekultivierung landschaftsverträglich und verkehrsverträglich umzusetzen. Hierbei ist es auch Planungsziel, dass bei Wiederverfüllung keine die Landschaft verunstaltenden hohen Ablagerungen – auch temporär zwischengelagert – entstehen und dass Aufschüttungen nicht über die Höhe genehmigter Wälle um die Kiesabbauflächen reichen. In diesem Zusammenhang wird auf die Forderung des Straßenbauamtes München verwiesen, dass Lärmschutzwälle entlang der Staatsstraße nur mit mindestens 4,50 m Abstand von der Fahrbahn errichtet werden dürfen.

Der Umgriff der Änderung umfasst das gesamte Gemeindegebiet und weist Flächen für den Kiesabbau explizit auf den gekennzeichneten Flächen (d.h. Kiesabbau geplant) aus. Durch die Vornahme von positiven Standortzuweisungen auf den genann-

ten Flächen sollen andere Bereiche für den Kiesabbau nicht mehr ohne weitere Änderung des Flächennutzungsplans in Frage kommen. (In der Legende der Änderungsplanung wurden die Flächen für Abgrabung vorhanden / geplant durch Flächen für Kiesabbau vorhanden / geplant ersetzt). Bis auf Fl.Nr. 980 und Teil-Fl.Nr. 979 liegen für alle anderen für Kiesabbau geplanten Flächen Genehmigungen vor.

(Auszug aus dem Regionalplan, Begründung zu 2.6.4.2: „ Die Hinlenkung der großräumigen industriellen Kiesgewinnung auf Vorranggebiete seit Inkrafttreten des Regionalplans hat dazu beigetragen, dass Fehlentwicklungen korrigiert wurden. Durch die Neufestsetzung von Vorrang- und Vorbehaltsflächen sollen Fehlentwicklungen auch künftig vermieden werden.“

#### Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde will mit dieser Änderung klare, positive Aussagen zum Kiesabbau auf Konzentrationsflächen treffen und den Abbau nachhaltig umweltverträglich steuern. Bevor weitere Flächen abgegraben werden, sollen ausgekieste Flächen verfüllt sein und Rekultivierungsmaßnahmen nach landschaftsplanerischen Kriterien eingeleitet werden.

Der Kiesabbau, der zum einen das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und nach der Verfüllung eine mehr oder weniger gestörte Bodenfunktion und damit eine schwer zu bewertende bleibende Schädigung des Naturhaushaltes hinterlässt, stellt eine wertabschöpfende Ausbeutung landschaftlicher Ressourcen dar, die eine Kompensationsleistung rechtfertigt, nämlich mindestens 10% der auszubeutenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu naturnahen Gehölz- bzw. Biotopflächen zu rekultivieren. Eine Beseitigung naturnaher Biotopflächen ist mit mindestens 100 % auszugleichen.

Zukünftige Abgrabungsbescheide sollen diese Kompensationsleistung einfordern.

Ein noch zu entwickelnder Rahmenplan mit detaillierten Aussagen zur Rekultivierung der ausgebeuteten Flächen soll den Kiesabbau auch gemeindeübergreifend mit Gilching und Gauting ortsplanerisch und landschaftsverträglich regeln und Vorstellungen für die langfristige Entwicklung dieses Gebietes erarbeiten und festlegen.

#### Nachfolgefunktion

Der Regionalplan trifft zu Nachfolgefunktionen Aussagen zu Zielen und Grundsätzen:

##### 2.6.3.1

Die Abbaugelände sollen insbesondere unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes nach Möglichkeit ihrer ursprünglichen Nutzung und/oder einer ökologischen Nachfolgefunktion zugeführt werden.

Dabei sollen nach Beendigung des Kiesabbaus eine Bereicherung des Landschaftsbildes und neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

##### Begründung zu 2.6.3.1

Um Flächenverluste durch den Kiesabbau möglichst gering zu halten, ist es erforderlich, viele und großflächig zusammenhängende Kiesabbaugelände nach Abschluss der Arbeiten wieder einer land- und forstwirtschaftlichen Funktion zuzuführen.

##### Begründung zu 2.6.3.2

Der Abbau oberflächennaher Bodenschätze stellt in der Regel einen starken Eingriff in das Landschaftsgefüge und den Naturhaushalt dar.

Nachteilige Landschaftsveränderungen und mögliche Folgeschäden können durch eine ordnungsgemäße Rekultivierung oder Renaturierung nach einem Gesamtkonzept vermieden, behoben oder ausgeglichen werden.

Die Nachfolgefunktion und die Art und Weise der Rekultivierung und Renaturierung sind daher vor dem Beginn der Abbaumaßnahmen in entsprechenden Plänen (vgl.

*Art. 3 (2) und 6 b (5) BayNatSchG) festzulegen. Die teilweise divergierenden Nutzungsansprüche der Land- und Forstwirtschaft, der Wasserwirtschaft, des Natur- und Immissionsschutzes und die Belange zur Wahrung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes sind in Einklang zu bringen. Eine Entflechtung der Nachfolgefunktion Biotopentwicklung und Erholung ist dabei nach Möglichkeit zu beachten.*

*Als Nachfolgefunktion für die Vorrangfläche 900 sieht der Regionalplan forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände, Biotopentwicklung und natürliche Sukzession vor.*

*Für die Vorbehaltsfläche sind im wesentlichen Renaturierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der offenen Landschaft zwischen den beiden Waldflächen zu erbringen und diese ausgebeuteten Flächen der Wiedernutzung durch die Landwirtschaft zuzuführen. Hierbei sollen auch gliedernde naturnahe Gehölzflächen neu entwickelt werden.*

## 7 Siedlung

### 7.1 Siedlungsgeschichte

Das charakteristische Geländeprofil der Gemeinde wird geprägt von den drei vom Gletscher geformten Endmoränenwällen, dem Weßlinger See (Toteissee) und der Schotterebene im Nordosten der Gemeindeflur. Während die Ortsteile Oberpfaffenhofen und Hochstadt auf dem Äußeren Moränenwall gegründet wurden, liegen die Anfänge des Hauptortes Weßling zwischen den Gletscherwällen am nördlichen und westlichen Ufer des Weßlinger Sees. Das Flughafengelände mit den angegliederten gewerblichen Nutzungsbereichen einschließlich dem Gewerbegebiet „Argelsrieder Feld“ sind der Schotterebene zugeordnet. Neben der reizvollen Landschaft und der Lage im Fünf-Seen-Gebiet ist für die Entwicklung der Gemeinde die Bahnverbindung München – Herrsching, die Straßenverbindung München – Lindau sowie der Sonderflughafen Oberpfaffenhofen von wesentlicher Bedeutung.

*Die Eröffnung der Bahnlinie München – Herrsching im Jahr 1903 brachte für Weßling den Anstoß zu einer starken, wenn auch im Vergleich zu den Würmtal-Orten weniger spektakulären Entwicklung. Die Bautätigkeit richtete sich naturgemäß zunächst auf die noch freien Seeufer. Nur der steilere südöstliche Uferbereich blieb weiter ausgenommen. Gleichzeitig oder wenig später begann die Bebauung auch auf dem Uferstreifen im Dorfbereich also zwischen den Anwesen an der Hauptstraße und dem See. Ein weiterer Schwerpunkt bildete sich östlich des Sees auf dem sogenannten Seefeld und an der Straße nach Oberpfaffenhofen. Heute hat die bauliche Entwicklung Weßlings alle Bereiche rund um den See erfasst und inzwischen auch die Bahnlinie überschritten. Sie verlief bisher relativ organisch und hat die alte Struktur noch erkennbar gelassen, auch wenn im Detail bereits Verluste im Ortsbild zu verzeichnen sind. Es ist fraglich, ob die Tendenz zur Verdichtung und zum Ausbau der Infrastruktur im alten Ortskern der überlieferten Bausubstanz noch Überlebenschancen einräumen wird.*

*(Quelle: Vorbemerkung zur Denkmalliste, Denkmäler in Bayern, Landkreis Starnberg, BLfD 1989).*

Der See ist größtenteils von lockeren, durchgrüntem Siedlungsbereichen umgeben, und die beiden Ortsteile Weßling und Oberpfaffenhofen sind weitgehend zusammengewachsen. Frei geblieben und von Bebauung freigehalten werden die bewaldeten Höhenrücken Stocket und Adelberg. In den alten Ortskernen hat sich die dörfliche Baustruktur durchwegs erhalten, jedoch die Nutzungsvielfalt ist nur noch teilweise vorhanden.

### 7.2 Bauflächen

Hauptort Weßling

Der Ortskernbereich wurde größtenteils als besonderes Wohngebiet (WB) und allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt; Randbereiche entsprechend der bestehenden Nutzung als Mischgebiet (MI) oder Dorfgebiet (MD). Diese zentralen Bereiche entlang der Hauptstraße (St 2068) und in Bahnhofsnähe dienen der Wohnnutzung und sollen bevorzugter Standort für private Dienstleistungseinrichtungen und Handwerksbetriebe sein. Die Steuerung der Entwicklung erfolgt über den Bebauungsplan „Hauptstraße“.

Die übrigen Siedlungsflächen dienen weitgehend der Wohnnutzung; die Bauflächen am See und nördlich der Bahntrasse sind überwiegend als reine Wohngebiete (WR), ansonsten als allgemeine Wohngebiete (WA) dargestellt. Bauflächenreserven in beschränktem Umfang bestehen im Bereich nördlich der Bahntrasse.

### Oberpfaffenhofen

Der Ortskern von Oberpfaffenhofen mit seiner Mischstruktur wurde als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die südlich und westlich angrenzenden Wohngebiete (WR) sind weitgehend bebaut. Grundsätzlich sind die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten von Oberpfaffenhofen durch die Lage im Lärmschutzbereich des Sonderflughafens stark eingeschränkt.

Der Siedlungsbereich nördlich von Oberpfaffenhofen, zwischen Stocket und Rosenstraße wurde ebenfalls, mit kleinen Ausnahmen, als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Die Hauptentwicklungsmöglichkeit in diesem Bereich ist das Baugebiet „Oberpfaffenhofen Nord“, für das derzeit ein eigenes Änderungsverfahren (17. Änderung Flächennutzungsplan) in Verbindung mit dem Bebauungsplan durchgeführt wird.

Neben diesem Bereich gibt es noch Bauflächenreserven am südlichen Ortsrand (nördlich und südlich der Straße Im Kesselboden).

Östlich der Argelsrieder Straße wurde im Anschluss an das DLR-Gelände als Ersatz für ein im Ortsteil Weßling ursprünglich geplantes Gewerbegebiet ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Bauflächenreserven des Gewerbegebiets „Argelsrieder Feld“ sind inzwischen weitgehend ausgeschöpft.

### Hochstadt

Der Ortsteil Hochstadt ist dank seiner maßvollen baulichen Entwicklung im Dorfkern in seiner dörflich-bäuerlichen Baustruktur erhalten geblieben. Allerdings ist inzwischen die landwirtschaftliche Nutzung der Anwesen weitgehend aufgegeben worden.

Der alte Dorfbereich wurde größtenteils als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, die Randbereiche im Westen, Süden und Osten, jeweils an den Ortseinfahrten, sind als reine Wohngebiete (WR) dargestellt. Bauflächenreserven sind nur vereinzelt vorhanden, gewisse Entwicklungsmöglichkeiten liegen in der bestehenden Siedlungsstruktur durch Umnutzung und Nachverdichtung.

Nördlich von Hochstadt wurde eine ehemalige Kiesgrube als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Damit wurde den im Ort ansässigen, z. T. störenden Gewerbebetrieben die Aussiedlung ermöglicht. Hier befindet sich auch der gemeindliche Bauhof.

Der im Nordwesten von Hochstadt liegende „Ortsteil“ Neuhochstadt wurde entsprechend des Umgriffs der Ortsabrundungssatzung als Wohnbaufläche (WR) dargestellt.

Die übrigen Siedlungsansätze, z.B. „Waldsiedlung“ und einige im Außenbereich vorhandene, meistens landwirtschaftlich genutzte Anwesen werden nicht als Bauflächen ausgewiesen.

## Weichselbaum

Der Ortsteil Weichselbaum wird entsprechend der Darstellung in der 16. Änderung des Flächennutzungsplans, eng abgegrenzt und ausschließlich auf den Bestand bezogen, als Dorfgebiet (MD), ausgewiesen.

Für alle ausgewiesenen Sonderbauflächen gab es vorher ein entsprechendes Bauleitplanungsverfahren: SO „Außengelände Zirkus Krone“, SO „Reiterhof“ (Mischried), SO „Wertstoffumladestation“, SO „Einzelhandel“, SO „Forschung, Betriebsgelände DLR“, SO „Werk- und Werftflughafen Oberpfaffenhofen“.

Die nicht als Sondergebiete ausgewiesenen Flächen des Flughafengeländes werden als „Fläche für Sonderflughafen“ dargestellt.

## 8 Öffentliche und private Versorgung

### Feuerwehr

Im Hauptort Weßling sowie in den beiden Ortsteilen Oberpfaffenhofen und Hochstadt gibt es eigene Feuerwehren. Der Standort in Oberpfaffenhofen ist sehr beengt und nicht erweiterbar. Aus diesem Grund ist ein neues Feuerwehrhaus westlich der Argelsrieder Straße und gegenüber dem Sondergebiet / Gewerbegebiet geplant (13. Änderung FNP). Der Sonderflughafen Oberpfaffenhofen verfügt über eine eigene Werksfeuerwehr.

### Polizei

Die Gemeinde gehört zum Dienstbereich der Polizeiinspektion Herrsching.

### Kindergarten

Die Gemeinde verfügt über vier Kindergärten, die momentan (Dez. 2005, Angaben der Gemeinde) von 161 Kindern besucht werden: Gemeindecindergarten in Weßling (70 Kinder), Gemeindecindergarten in Hochstadt (19 Kinder), Kindergarten der AWO in Oberpfaffenhofen (22 Kinder) und Evang. Kindergarten in Oberpfaffenhofen (50 Kinder).

### Schule

Die Grundschule Weßling ist auf drei Standorte im Gemeindegebiet verteilt: Weßling Schulstraße 6 (108 Schüler), Oberpfaffenhofen (79 Schüler) und Hochstadt (44 Schüler). Die Hauptschule befindet sich in Gilching. Weiterführende Schulen sind die Staatliche Realschule in Herrsching am Ammersee sowie das Christoph-Probst-Gymnasium in Gilching.

### Kirche

In den Ortsteilen Oberpfaffenhofen und Hochstadt, ebenso im Hauptort Weßling befinden sich jeweils alte Dorfkirchen. Zudem gibt es zwei Kirchen-„Neubauten“ aus den 30er Jahren in Weßling und Oberpfaffenhofen. In Grünsink ist eine Wallfahrtskapelle mit angeschlossenem Eremitenhaus.

Zuständig sind für die katholischen Gläubigen das Pfarramt Weßling, für die protestantischen das evang.-luth. Pfarramt Gilching.

### Friedhöfe

Neben den Friedhöfen bei den alten Dorfkirchen gibt es zwei größere Friedhöfe bei den beiden Kirchen aus den 30er Jahren: Oberpfaffenhofen Nord, neben dem Stocket und westlich der Schulstraße bzw. an der Grünsinker Straße.

Kulturelle Einrichtungen, soziale Dienste, Bücherei.

Als kulturelle Einrichtungen in der Gemeinde sind der Pfarrstadel in Weßling, die Gemeindebücherei am Bahnhof sowie das Freizeitheim in Hochstadt zu nennen.

Für die Betreuung älterer oder hilfsbedürftiger Menschen steht das Angebot der Nachbarschaftshilfe Sozialdienst e.V. Weßling mit dem „Seehäusl“ und einer Tagespflegestätte im Gebiet Höhenrainäcker zur Verfügung. Für die Errichtung einer altersgerechten Wohnanlage wurde der Bebauungsplan „Hauptstraße“ geändert. Diese Anlage in der Hauptstraße 48 ist bereits baurechtlich genehmigt.

Ärztliche Versorgung

In der Gemeinde sind acht Allgemein-Ärzte und zwei Zahnärzte mit ihren Praxen ansässig. Eine Apotheke ist im Hauptort vorhanden. Das nächstgelegene Krankenhaus ist in der Gemeinde Seefeld.

Private Versorgungseinrichtungen

Private Versorgungseinrichtungen befinden sich überwiegend in Weßling im Bereich der Hauptstraße. Zur besseren Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wurde vor einigen Jahren an der Argelsrieder Straße ein Lebensmittel-Supermarkt geschaffen. Vereinzelt gibt es in Oberpfaffenhofen kleine Läden. Gasthöfe und Übernachtungsmöglichkeiten sind in den einzelnen Ortsteilen vorhanden.

Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen

Der Weßlinger See erfreut sich nicht allein bei den Weßlinger Bürgern als attraktiver Erholungs- und Freizeitbereich großer Beliebtheit. Am Westufer gibt es ein Freibadgelände mit Kiosk. Im Südwesten von Weßling sind Sportplätze, das Vereinsheim des SC Weßling sowie eine Zweieinhalbfach-Sporthalle vorhanden. Weitere Sportplätze sind in Oberpfaffenhofen sowie Hochstadt.

## 9 Technische Ver- und Entsorgung

Wasser und Abwasser

Die Gemeinde ist Mitglied des Zweckverbands Großräumige Wasserversorgung des Landkreises Starnberg und ist Mitglied des Amperverbands Eichenau. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kläranlage befindet sich in Geiselbullach im Landkreis Fürstenfeldbruck. Die Anwesen im Außenbereich, z. B. in Zahnering oder Mischenried, haben Kleinkläranlagen. Die Kleinkläranlage für Gut Mischenried entsprechend der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde nicht übernommen, da eine derartige Darstellungsschärfe dann auf das gesamte Gemeindegebiet angewendet werden müsste.

Energie und Abfall

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG sichergestellt. Nachrichtlich übernommen wurden die Freileitungen mit Schutzzonen und ein 110 kV-Kabel der E.ON Netz GmbH.

Die Gasversorgung erfolgt durch die Erdgas Südbayern GmbH. Eine Hauptgasleitung (Oberpfaffenhofen – Weilheim – Peißenberg) verläuft in nordsüdlicher Richtung durch das Gemeindegebiet.

Die Beseitigung des Hausmülls ist Aufgabe des Zweckverbands für Abfallwirtschaft im Landkreis Starnberg, bei dem die Gemeinde Mitglied ist. Die Umladestation des AWISTA liegt im Gemeindegebiet auf der Nordseite der Autobahn A 96. Den Bürgern stehen ein Wertstoffhof im Gewerbegebiet an der Neuhochstadter Straße und mehrere Containerstandorte zur Verfügung.

## 10 Verkehr

### Bahn

Mit dem S-Bahn-Halt Weßling der Linie S 5 München-Herrsching am Ammersee ist der direkte Anschluss an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) gesichert. Die S-Bahn verkehrt im 20-Minuten-Takt; die Fahrzeit Weßling - München – Marienplatz beträgt ca. 40 Minuten.

Um die geplanten Angebotskonzepte der S-Bahn mit 2. Stammstrecke realisieren zu können, sind netzergänzende Maßnahmen auch an den Außenästen des bestehenden S-Bahnnetzes erforderlich. Eine dieser Maßnahmen ist die Herstellung eines 3. Gleises mit Bahnsteig am Bahnhof Weßling. Hierfür sind derzeit mehrere Varianten in der Diskussion.

### Bus

Durch zwei Buslinien (RVO 952 und 955) wird die Verbindung nach Gilching, Herrsching am Ammersee sowie Starnberg sichergestellt.

### Straßenverkehr

Die beiden Staatsstraßen 2068 und 2349 stellen mit den Anschlussstellen AS Wörthsee und AS Oberpfaffenhofen eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz der Autobahn München-Lindau A 96 her. Nach der Zählung 2000 hatte die A 96 auf Höhe St. Gilgen folgendes Verkehrsaufkommen: Kfz-gesamtverkehr 45.337 (Kfz/24h) und Schwerverkehr 2.555 (Kfz/24h). Die St 2068 führt von Herrsching am Ammersee kommend durch Weßling und mündet bei Gilching in die A 96. Der Durchgangsverkehr in der Hauptstraße mit bis zu 26.000 Fahrzeugen am Tag bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung für die Ortsmitte von Weßling.

Seit langem ist die Verlegung der St 2068 nach Westen mit Anbindung an den AS Wörthsee in Planung. Derzeit befindet sich die Tektur der Planfeststellung an der Anhörung; neu ist die geplante Kreisverkehrsanlage an der Dellinger Höhe. Die St 2349 führt ab der A 96 über Grünsink nach Weßling / Oberpfaffenhofen und verbindet die Gemeinde mit dem Würmtal.

Mit der Realisierung der Umfahrung wird die St 2349 zurückgebaut (im Abschnitt zwischen A 96 und Grünsink) und es können beide Staatsstraßen im Ortsbereich abgestuft und umgestaltet werden.

Die Kreisstraße STA 6 stellt die Verbindung zwischen Oberpfaffenhofen und Hochstadt und weiter nach Unering, Perchting her.

### Ruhender Verkehr

Neben dem P+R-Angebot am Bahnhof Weßling gibt es größere öffentliche Parkplätze beim Sport- und Freizeitgelände, am südlichen Ortseingang (Hauptstraße) sowie im Gewerbegebiet „Argelsrieder Feld“.

### Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwege

Das Netz der inneren, wichtigen Erschließungsstraßen in den Siedlungsbereichen wurde in der Planzeichnung ergänzt und aktualisiert. Ergänzt und erweitert wurden auch die wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen. Dabei wurden das Radwegnetz des Landkreises Starnberg und das Rad- und Wanderwegenetz des Erholungsflächen-Vereins München berücksichtigt.

## 11 Technischer Umweltschutz

### Bauschutzbereich

Das Gemeindegebiet ist größtenteils vom Bauschutzbereich des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen betroffen. Die entsprechenden Bauhöhenbeschränkungen gemäß LuftVG sind zu beachten.

### Lärmschutz

Der Lärmschutzbereich des Sonderflughafens Oberpfaffenhofen mit den Zonen A, B und C überlagert weite Teile der Gemeinde. Der Ortsteil Oberpfaffenhofen liegt vollständig innerhalb des Lärmschutzbereichs und überwiegend in der Zone B. Die Entwicklungsmöglichkeiten in den außerhalb des Lärmschutzbereichs liegenden Flächen Weißlings sind durch das bestehende Landschaftsschutzgebiet eingeschränkt. Aus diesem Grund sind im Regionalplan einige Ausnahmen von den Nutzungsbeschränkungen enthalten (siehe Punkt B 3 Landes- und Regionalplanung). In den jeweiligen Zonen sind bestimmte Anforderungen an den baulichen Lärmschutz zu beachten.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Staatsstraße 2068 kommt es an den zur Staatsstraße gelegenen Fassaden der straßennahen Gebäude zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 Teil 1 wie auch teilweise zu Überschreitungen der in der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – enthaltenen Immissionsgrenzwerte. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde von einer Kennzeichnung in der Planzeichnung abgesehen. Es ist davon auszugehen, dass mit Verwirklichung der Umgehungsstraße eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens und damit der Lärmeinwirkung eintreten wird.

Entlang der Bahnstrecke bestehen Immissionsbelastungen aus dem Eisenbahnbetrieb für die angrenzenden Siedlungsbereiche. Bei Planungen in diesen Bereichen sind ggfs. Vorkehrungen zum Schutz von Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen erforderlich. Um auf die eventuell erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen hinzuweisen, wurde entlang der gesamten Bahnstrecke, wo sich schützenswerte Bebauung in Bahnnähe befindet, eine entsprechende Kennzeichnung von Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen.

Durch den Kiesabbau im östlichen Gemeindegebiet kommt es zu starken Verkehrsbelastungen der Siedlungsbereiche, insbesondere Hochstadt und Oberpfaffenhofen. Überschlägige Berechnung bei der 12. Änderung des Flächennutzungsplans haben ergeben, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV größtenteils überschritten werden. Ziel der Planung ist, die Belastungen zu begrenzen bzw. rückzuführen (Hinweis auf Punkt B 6.2 Kiesabbau).

### Altlasten und Bodenschutz

Im Altlastenkataster für den Landkreis Starnberg sind für Weißling vier Altlastenverdachtsflächen enthalten, die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet wurden (Hinweis auf Anhang 3).

#### Überschwemmungsgebiet, Grundwasser

Für den Weißlinger See gibt es keine festgesetzten Überschwemmungsgrenzen. Die amtlich verzeichnete Seespiegel-Höhe beträgt 590,0 m ü. NN. Größere Niederschlagsmengen werden durch einen Seeüberlauf auf eine Fläche nördlich der Bahntrasse, An der Grundbreite abgeleitet.

Weite Teile des Gemeindegebiets werden von Moränenwällen durchzogen. In diesen Bereichen sind die Bodenverhältnisse und Grundwasserstände stark wechselnd. Im Bereich der Schotterebene liegt der Grundwasserspiegel in Tiefen zwischen 15 und 20 m.

## Anhang 1 - Bodendenkmäler

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | Gemarkung<br>Fl.Nrn.<br>Flurname<br>Grabhügel, ehemals einer größeren Gruppe zugehörend<br>Fdst.Nr.                             | Unering / Hochstadt<br>794, 794/5 und 733 Hochstadt<br>Tiefenbrunner Holz<br>7933-0043 |
| 2 | Gemarkung<br>Fl.Nrn.<br>Flurname<br>Siedlung der mittleren und späten Kaiserzeit, mit möglichen Vorgängersiedlungen<br>Fdst.Nr. | Weßling<br>1123, 1124<br>Frauenwiese<br>7933-0070                                      |
| 3 | Gemarkung<br>Fl.Nrn.<br>Flurname<br>Gräber der mittleren und späten Kaiserzeit<br>Fdst.Nr.                                      | Weßling<br>1123 – 1124<br>Frauenwiese<br>7933-0071                                     |
| 4 | Gemarkung<br>Fl.Nrn.<br>Flurname<br>Grabhügelfeld in zwei Gruppen, ca. 300 m von einander entfernt<br>Fdst.Nr.                  | Oberpfaffenhofen<br>419-421<br>Im Sollach<br>7933-0073                                 |
| 5 | Gemarkung<br>Fl.Nr.<br>Flurname<br>Grabhügel (südl. Gruppe)<br>Fdst.Nr.   | Oberpfaffenhofen<br>419<br>Im Sollach<br>7933-0074                                     |
| 6 | Gemarkung<br>Fl.Nr.<br>Flurname<br>Kalkofen in unbestimmter Zeitstellung<br>Fdst.Nr.  | Weßling<br>639<br>Kalkofenberg, Dellinger Buchet<br>7933-0075                          |
| 7 | Gemarkung<br>Fl.Nrn.<br>Flurname<br>Grabhügel<br>Fdst.Nr.   | Oberpfaffenhofen<br>830, 1015-1046<br>Bücheläcker<br>7933-0076                         |
| 8 | Gemarkung<br>Fl.Nr.<br>Flurname<br>Gräber der Urnenfelderzeit<br>Fdst.Nr.   | Oberpfaffenhofen<br>411<br>Stadlberg<br>7933-0077                                      |
| 9 | Gemarkung<br>Fl.Nrn.<br>Flurname  | Oberpfaffenhofen<br>150, 152, 153<br>Im Kesselboden                                    |

	Grabhügel unbekannter Zeitstellung	
	Fdst.Nr.	7933-0078
10	Gemarkung	Oberpfaffenhofen
	Fl.Nr.	211
	Flurname	Stadlberg
	Siedlungsfund, vermutlich der Bronzezeit	
	Fdst.Nr.	7933-0079
11	Gemarkung	Oberpfaffenhofen
	Fl.Nrn.	575, 584
	Flurname	Aubachwiesen
	Grabhügel	
	Fdst.Nr.	7933-0080
12	Gemarkung	Oberpfaffenhofen
	Fl.Nr.	1753
	Flurname	Kirche St. Georg
	Gräber innerhalb des Kirchenraums	
	Fdst.Nr.	7933-0111
13	Gemarkung	Weßling
	Fl.Nrn.	645, 646
	Flurname	Dellinger Reisert
	Massengrab	
	Fdst.Nr.	7933-0112
14	Gemarkung	Weßling
	Fl.Nr.	—
	Flurname	Eichenwiesen
	Grabhügel, Luftbildbefund	
	Fdst.Nr.	7933-0113
15	Gemarkung	Oberpfaffenhofen
	Fl.Nr.	429
	Flurname	—
	Streuung von vorgeschichtlichen Scherben	
	Fdst.Nr.	7933-0115
16	Gemarkung	Weßling
	Fl.Nrn.	1025, 1026
	Flurname	Gemeindeholzwiesen
	Grabhügel	
	Fdst.Nr.	7933-0121

## Anhang 2 - Baudenkmäler

### **Weßling**

Seeweg 10

Fl.Nr. 78/2

Hauptstraße

Mariensäule, 1876; Ecke Mariengassl, Fl.Nr. 70/1

Uferweg 2

Landhaus, erdgeschossiger malerischer Satteldachbau mit Giebelerker und Eckerkerturm mit Zwiebelhaube, um 1900 von Max Ostenrieder über älterem Bauernhaus ausgebaut; Gartenumfriedung mit Salettl, gleichzeitig. Zugehörig Kutscherhaus, erdgeschossiger Putzbau

Am Kreuzberg 1

Alte Kath. Pfarrkirche St. Mariä Himmelfahrt, Turm wohl Ende 15. Jh., Langhaus 1773; mit Ausstattung; alter Friedhof, mit Backstein- und Bruchsteinummauerung und Grabdenkmälern des späten 19. bis frühen 20. Jh., Flur-Nr. 95

Alzheimergassl 10

Villa Roiger, malerische Anlage mit Walm- und Satteldächern, Erkerturm mit Zwerchgiebeln, um 1903/05 von Max Ostenrieder; Garteneinfriedung Tuffstein, gleichzeitig; Gärtnerhaus, mit Krüppelwalmdach, gleichzeitig, Flur-Nr. 105

Seeweg 8

Villa, traufseitige Anlage mit Schopfwalmdach, Eckturm, Zwerchgiebel und Veranda, um 1900, Flur-Nr. 76/4

Schulstraße 25

Kath. Kirche Christkönig, 1939 von Thomas Wechs erbaut; mit Ausstattung; südlich anschließender Trakt mit Pfarrhaus, nördlich anschließender Friedhof, gleichzeitig; Flur-Nr.315

Alzheimergassl 5

Villa Bletschacher, malerischer Walmdachbau mit rundem Erkerturm und Altane, um 1900 von Max Ostenrieder erbaut, Ausbauten 1938; Tuffstein-Garteneinfriedung mit Eingangspavillon, um 1900, Flur-Nr. 103/2

Gautinger Str. 17

Villa Pachtner, Fassade mit schräg gestellten, von Dreiecksgiebeln bekrönten Erkern, klassisierend, um 1912, Flur-Nr. 163

Obere Seefeldstr. 2

Villa, im Landhausstil, mit originellem, über dem Südgiebel aufgestelltem Krüppelwalmdach, hölzernen Balkonausbauten und Erker, Ende 19. Jh., Flur-Nr. 159/3

Uferweg, gegenüber Uferweg 2

Säule mit Figur des Hl. Joseph mit Kind, 1877; in den Seeanlagen, vor Haus Nr. 76, Flur-Nr. 66/1

Hauptstraße 24

Ehem. Bauernhaus, Mitterstalltyp mit korbbogigen Tennen- und Wagentoren, wohl um 1820/40. Wurde zum Abbruch freigegeben, Flur-Nr. 43

Am Kreuzberg 3

Ehem. Pfarrhof, Satteldachbau nach Art eines Bauernhauses, mit Wohn- und Wirtschaftsteil, durch Putzbänder gegliedert, 1877, im Kern wohl älter, Flur-Nr. 96/1

### **Oberpfaffenhofen**

Bischof-Josef-Weg 5

Neue kath. Pfarrkirche Hl. Kreuz, 1934 von Thomas Wechs erbaut; mit Ausstattung; Leichenhalle und Einfriedungsmauern gleichzeitig, Flur-Nr. 577

Gautinger Str. 40

Pfarrhaus, Walmdachbau, neubarock; mit Fassadengliederung, 1904, Flur-Nr. 109

Gautinger Str. 36

Sog. Schwedenvilla, erdgeschossiger Walmdachbau über hohem Sockelgeschoss, auf der Südseite großer Giebelrisalit, symmetrisch mit Balkon, Terrasse und doppelläufiger Freitreppe, klassisierend, wohl um 1910; neubarockes Parktor, Flur-Nr. 118

Gautinger Straße

Mariensäule, Figur in Gusseisen, 1883, Flur-Nr. 81

Gautinger Str. 44

Alte kath. Pfarrkirche St. Georg, achteckiger Chorturm, um 1455 oder 1467, Langhaus wohl 18. Jh., auf älterer Grundlage; mit Ausstattung; Friedhof mit Backsteinummauerung und Grabdenkmälern des späten 19. bis frühen 20 Jh., Flur-Nr. 107

### **Hochstadt**

Kirchenstraße 1

Spätgotisch, wohl 15. Jh., barockisiert im 18. Jh., Turm auf dem Chor aufsitzend 1752, Langhaus modern erweitert; mit Ausstattung, Flur-Nr. 52

### **Mischenried**

Mischenried 1

Gutshof ehem. Schwaige des Klosters Diessen; Herrenhaus mit Steilgiebel, wohl noch 16. Jh.; angeschlossene Kapelle, mit Verbindungsgang zum Haus 17. Jh., profaniert, Flur-Nr. 1102/1

### **Grünsink**

Grünsinker Str. 1 und 2

Wallfahrtskapelle St. Mariä Himmelfahrt, mit angeschlossenen Eremitenhaus, barock 1762; mit Ausstattung Flur-Nr. 831, 832

### Anhang 3 – Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster für den Landkreis Starnberg

Kataster-Nr.

18800043	Gemarkung Flur Nr.	Weßling 1061 Ablagerung Kiesgrube nordöstlich Weßling neben BAB Lindau – München
18800530	Gemarkung	Hochstadt

	Flur Nr.	360 Altdeponie Gewerbegebiet Weßling-Neuhochstadt
18800757	Gemarkung Flur Nr.	Weßling 701 (Teilfläche) ehem. Kiesgrube Fl.Nr. 701, Weßling
18800758	Gemarkung Flur Nr.	Weßling 1097 Müllumladestation Weßling, vormals Kiesgrube

#### Anhang 4 - Zusammenstellung genehmigter Kiesabbauanträge

Gemarkung	Flur-Nrn.	VB VR	Betreiber	Bescheid vom	Bescheidsinhalt	Fläche
Weßling- Oberpfaffenhofen	988, 989, 990 (983)	VB 90	Kieswerk Un- terbrunn Trinkl	07.10.1999	Trockenkiesabbau auf 20 Jah- re befristet, kürztl. begon- nen Wiederverfüllung, Rekulti- vierung	32.355 qm
Weßling- Oberpfaffenhofen	984	VB 902 (alt)-	Gebr. Klarwein	09.11.2001 VB 27.12.2002 16.01./27.03.2003	Trockenkiesabbau auf 16 Jah- re befristet, kürztl. begon- nen Wiederverfüllung Rekultivie- rung, Ablehnung Bodenbörse Kiesbrechanlage, befr.2023, (Imm.schutzaufgaben) Recyclinganlage beantragt	41.828 qm
Weßling- Oberpfaffenhofen	985, 986, 987	VB 90	Fa. E. Thurner Kies- Quetschwerk	27.02.1973 15.07.1997	Kiesabbau wieder verfüllt	
Weßling- Oberpfaffenhofen	987 986, 987	VB 90	Fa. E. Thurner	06.04.1995 KW 48 2003	Wiederverfüllung Kiesbrech- und Bauschuttre- cyclinganlage Immissionsschutzaufgaben, Lagerflächen für Bauschutt	
Hochstadt	252, 253, 254	VB 90	Fa. Fritz Groll	24.07.1989 25.08.1989 03.02.1993 ÄB 08.11.1995	Trockenkiesabbau Abbaubefristung bis 2004, Teilverfüllung Wiederverfüllung Auflagen vom Wasserwirt- schaftsamt, teilverfüllt	
Hochstadt	135	VB 902 (alt)-	Kies- u. Quetschwerk	17.02.1998 Verl. 23.01.2002	Trockenkiesabbau, auf 8 Jahre befristet,	20.306 qm

Gemarkung	Flur-Nrn.	VB VR	Betreiber	Bescheid vom	Bescheidsinhalt	Fläche
			Oberbrunn		Wiederverfüllung, Rekultivierung bis 2006	
Hochstadt	233, 234	VB 90	Kies- und Quetschwerk Oberbrunn	17.02.1998	Kiesabbau auf 14 Jahre befristet, Wiederverfüllung, Rekultivierungsmaßnahmen, Immissionsschutzauflagen	
Hochstadt	239, 247	VB 90	Fa. Fritz Groll	07.05.1997 m. Erg. 30.06.1998	Trockenkiesabbau auf 14 Jahre, Wiederverfüllung, Rekultivierung, Immissionsschutzauflagen	19.840 qm 18.114 qm
Hochstadt	240, 241, 242, 243, 244, 245, 246	VB 90	Schmidt, Schaumberger, Kreitmeier	VB 30.05.2000 16.09.2002	Kiesabbau auf Fl.Nr. 240 kürzlich begonnen	67.904 qm (10.663 qm)
Weßling	1097	VR 900	Alfred u. Josef Riedl Fa. Jais	12.04.1990 ÄB 17.03.1994 08.03.1995	Kiesabbau Verfüllung	
Weßling	1094/3 1094/4 1094/5	VR 900	Kies- und Quetschwerk Jais	25.08.1992 01.03.1993	Kiesabbau und Rekultivierungsaufgaben Autobahndirektion Südbayern	
Weßling	1094/3 1094/4 1094/5 1094/6 1094/7 1094/8 1094/11 1097	VR 900	Kies- und Quetschwerk Jais	08.03.1995  15.6.2000	Kiesabbau und Rekultivierung Fl.Nrn. /6 -/8, Verfüllung Fl.Nrn. /3 -/8 Renaturierung und Bepflanzung verfüllt	

Gemarkung	Flur-Nrn.	VB VR	Betreiber	Bescheid vom	Bescheidsinhalt	Fläche
Weßling	1449	VR 909 (alt)	Walter Thosti Boswau	14.04.1993 13.12.1994 11.12.1997	Kiesabbau Auflagen 203 v. 14.04.1993 aufgehoben Auflage Aufforstung verfüllt	16.683 qm
Weßling	1061	VR 909 (alt)	Gemeindeeigene Kiesgr. Pächter Fa. Keller		BP St. Gilgen, rechtswirk- sam seit 25.06.1992 Abbau nahezu beendet teilverfüllt	
Weßling	1100	Nein	Kies- und Quetschwerk Jais	Vorbescheid 25.03.2002 04.03.2003	Abgrabung nur östlicher Teil genehmigt  Kiesabbau gesamte Fläche	80.960 qm