

Gemeinde Wessobrunn

Landkreis Weilheim- Schongau



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN UND UMWELTBERICHT

Begründung

erstellt: 25.06.2019

geändert: 31.05.2022

24.10.2023

[04.06.2024](#)

im Auftrag der

Gemeinde Wessobrunn
Zöpfstraße 1

82405 Wessobrunn

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685

Gehweg 1
82433 Bad Kohlgrub
office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider
Dipl. Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung.....	2
1.1	Anlass und Beauftragung.....	2
1.2	Rechtliche und fachspezifische Grundlagen	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
1.2.2	Landschaftsplan	4
1.2.3	Umweltbericht.....	6
2	Verwaltungsraum.....	7
3	Lage	7
4	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.....	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	8
4.2	Regionalplan der Region Oberland	8
5	Informationen und Grundlagen zur Gemeinde.....	10
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	10
5.2	Charakterisierung des Gemeindegebietes	10
5.3	Geschichte	11
5.4	Lage im Naturraum	13
5.5	Abgrenzung und Beschreibung landschaftsökologischer Raumeinheiten	14
5.5.1	Übersicht.....	14
5.5.2	Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten.....	16
6	Konzeption, Ziele und Maßnahmen	25
6.1	Städtebauliche Entwicklung	25
6.1.1	Bevölkerungs- und Ortsentwicklung.....	25
6.1.2	Wirtschaftsstruktur und Entwicklung von gewerblichen Flächen	49
6.1.3	Gemeinbedarf und weitere Flächennutzungen im besiedelten Bereich.....	57
6.1.4	Grünflächen im besiedelten Bereich	60
6.2	Naturschutz und Landschaftspflege.....	62
6.2.1	Naturschutz und Landschaftspflege – Leitbild	62
6.2.2	Naturschutz und Landschaftspflege – Darstellungen und Maßnahmen	72
6.3	Wasserwirtschaft	79
6.3.1	Wasserwirtschaft – Leitbild	79

6.3.2	Wasserwirtschaft – Darstellungen und Maßnahmen	82
6.4	Landwirtschaft.....	86
6.4.1	Landwirtschaft – Grundlagen	86
6.4.2	Landwirtschaft - Leitbild.....	88
6.4.3	Landwirtschaft - Darstellungen und Maßnahmen	89
6.5	Forstwirtschaft	91
6.5.1	Forstwirtschaft – Grundlagen	91
6.5.2	Forstwirtschaft – Leitbild.....	92
6.5.3	Forstwirtschaft – Darstellungen und Maßnahmen	92
6.6	Erholung und Landschaft.....	95
6.6.1	Erholung und Landschaft – Leitbild	95
6.6.2	Erholung und Landschaft – Darstellungen und Maßnahmen.....	96
6.7	Bodenschutz, Abgrabungen, Aufschüttungen.....	98
6.7.1	Bodenschutz, Abgrabungen, Aufschüttungen – Leitbild.....	98
6.7.2	Bodenschutz, Abgrabungen, Aufschüttungen – Darstellungen und Maßnahmen	100
6.8	Verkehr	101
6.8.1	Verkehr - Grundlagen.....	101
6.8.2	Verkehr – Leitbild	102
6.8.3	Verkehr – Darstellungen und Maßnahmen	103
6.9	Ver- und Entsorgung	104
6.9.1	Ver- und Entsorgung - Grundlagen	104
6.9.2	Ver- und Entsorgung - Leitbild.....	106
6.9.3	Ver- und Entsorgung - Darstellungen und Maßnahmen	107
7	Umweltbericht.....	109
7.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	109
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	110
7.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber möglichen Umweltauswirkungen.....	110
7.3.1	Schutzgut Boden	111
7.3.2	Schutzgut Fläche.....	126
7.3.3	Schutzgut Klima (Kleinklima und Lufthygiene).....	127

7.3.4	Klimawandel	131
7.3.5	132	
7.3.6	Schutzgut Wasser	132
7.3.7	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	139
7.3.8	Schutzgut Menschliche Gesundheit	150
7.3.9	Schutzgut Kulturelles Erbe	154
7.4	Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Planung	156
7.4.1	Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen	157
7.4.2	Darstellung von gewerblichen Bauflächen	171
7.4.3	Darstellung von Sonderbauflächen	175
7.5	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH- Verträglichkeit)	183
7.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	183
7.6.1	Schutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	183
7.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich	184
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	190
7.7.1	Alternative Standorte für Wohn-, Misch- oder Sondergebiete	190
7.7.2	Alternative Standorte für gewerbliche Bauflächen	190
7.7.3	Alternative Erschließungskonzepte	190
7.8	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten	191
7.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	193
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	194
TABELLENVERZEICHNIS		198
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....		199
ANHANG		202

VORWORT

Dieser Bericht enthält für die Gemeinde Wessobrunn einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht.

Im Gemeindegebiet sind eine Vielzahl von wertvollen Biotopen zu finden, die zu berücksichtigen sind. Die Entwicklung des Hauptorts und der verschiedenen Ortsteile in einem sensiblen Naturraum erfordert deshalb eine besondere Berücksichtigung der natürlichen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen.

Auf der Basis des bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplans wurde in der Gemeinde Wessobrunn der neue Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan parallel entwickelt. Dazu fanden folgende Beteiligungen statt:

- Darstellung der Ziele und Aufgaben des Landschaftsplans und Vorstellung der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge des Scopings (April 2018)
- Vorstellung der Zielsetzungen von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan im Rahmen der Bürgerversammlung
- Diskussion der Ziele der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung (Februar 2019)
- Vorstellung und Diskussion der Planungsgrundlagen für Grundbesitzer, Land- und Forstwirtschaft
- Erläuterung des Umweltberichts des Vorentwurfs sowie Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses zum Vorentwurf (Juni 2019)
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur 1.Trägerbefragung (Juni 2021 und April 2022)
- Behandlung des überarbeiteten Entwurfs mit Neufassung des Billigungsbeschlusses (Mai 2022)
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur 2.Trägerbefragung (Mai 2023)
- [Behandlung des überarbeiteten Entwurfs mit Neufassung des Billigungsbeschlusses \(Mai und Oktober 2023\)](#)
- [Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zur 3.Trägerbefragung \(März 2024\)](#)

Bad Kohlgrub, den [04.06.2024](#)



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

TEIL A ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Beauftragung

Für die Gemeinde Wessobrunn gibt es bislang keinen Landschaftsplan. Im Zuge der Entwicklung eines Landschaftsplanes plant die Gemeinde eine Anpassung an die veränderten Verhältnisse des Gemeindebereichs. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist eine differenzierte Bearbeitung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen (§§ 2 Abs. 4, 2a BauGB) ist auch die Erstellung und Integration des Umweltberichtes notwendig. Die vorliegende Fassung berücksichtigt dabei das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), insbesondere mit der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB (Fundstelle: BGBl. I 2017, 3720 — 3721).

Mit der Bearbeitung wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

1.2 Rechtliche und fachspezifische Grundlagen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). Gem. § 1 Abs. 2 BauGB sind Bauleitpläne der Flächennutzungsplan (als vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (als verbindlicher Bauleitplan).

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB). Er ist die **zusammenfassende räumliche Planungsstufe** auf der örtlichen Ebene und gibt auch Aufschluss über die Maßnahmen und Nutzungsregelungen anderer Planungsträger, die sich im Gemeindegebiet räumlich auswirken.

Der Flächennutzungsplan ist – abgesehen von den Fällen des § 8 Abs. 2 S. 2 und Abs. 4 BauGB – Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, sofern sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Er hat dem Einzelnen gegenüber aber keine unmittelbare Rechtswirkung.

Gem. Art. 4 Abs. 2 S.1 BayNatSchG sind Landschaftspläne **Bestandteile der Flächennutzungspläne** (sog. Primärintegration).

Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind **in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen** und können als **Darstellungen nach den §§ 5 und 9 BauGB** in den Bauleitplan aufgenommen werden, vgl. § 11 Abs. 3 BNatSchG. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Aussagen des genehmigten Flächennutzungsplans, dessen **Rechtsnatur der Landschaftsplan teilt**, sind für den einzelnen Bürger grundsätzlich nicht bindend, jedoch für die Träger öffentlicher Belange.

Integration der Landschaftsplanung in die Raumplanung

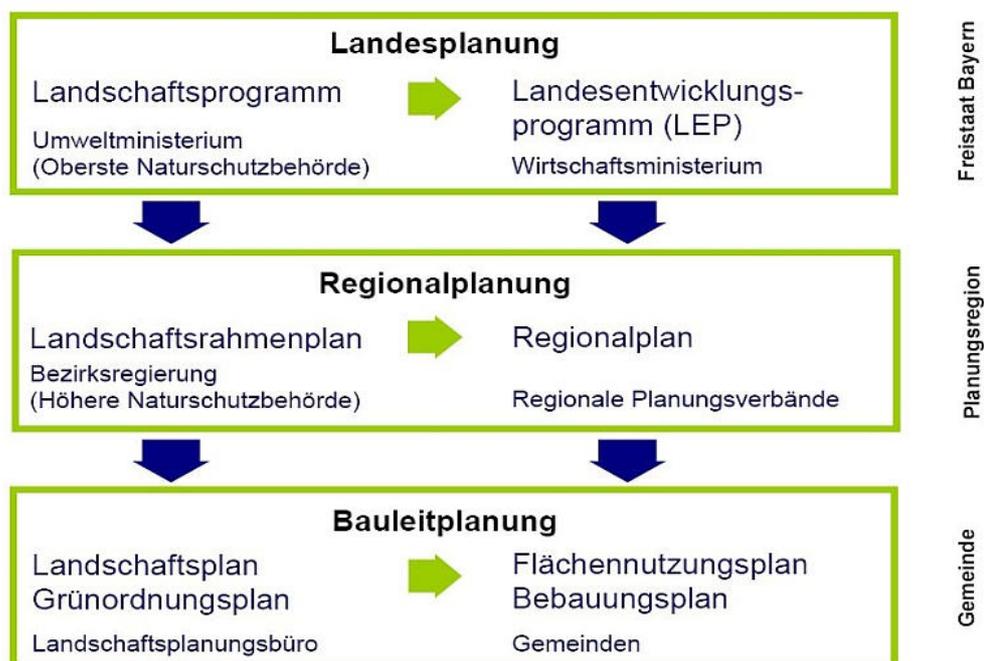


Abb. 1 Integration der Landschaftsplanung in die Raumplanung, LfU 2009

Inhalte der Landschaftsplanung sind die Darstellung und Begründung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und ihrer Verwirklichung dienenden Erfordernisse und Maßnahmen, § 9 Abs. 2 S.1 BNatSchG.

Die **Zielkonkretisierung** ist erforderlich, um die abstrakten Ziele des § 1 BNatSchG mit Blick auf die konkrete Planungssituation und unter Auflösung etwaiger naturschutzinterner Konflikte zu konkretisieren, sodass für den jeweiligen Planungsraum „maßgeschneiderte Ziele“ bestehen bleiben (Appel, in: Frenz/Müggenborg, BNatSchG, § 9 Rn.7).

Die Begriffe „Erfordernisse und Maßnahmen“ entspringen aus der **Doppelfunktion** der Landschaftsplanung als Naturschutzfachplanung einerseits und querschnittsorientierter Planung andererseits. Dabei bezieht sich der Begriff der **Erfordernisse** auf die Querschnittsfunktion der Landschaftsplanung und meint sämtliche Anforderungen:

- 1) Anforderungen, die aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege an andere öffentliche Stellen und Planungsträger zu stellen sind,

- 2) Anforderungen, deren Planungen und Maßnahmen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berühren können.

Die Formulierung von **Maßnahmen** bezieht sich auf die naturschutzfachliche Funktion der Landschaftsplanung (Appel, in: Frenz/Müggenborg, BNatSchG, § 9 Rn.10).

1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan ist die **Fachplanung für den Bereich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge** sowie eine **zukunftsorientierte, nachhaltige Planungsgrundlage** für die Gemeinde.

Durch das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 hat der Bund aufgrund seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz aus Art. 72 Abs.1, Art. 74 Abs.1 Nr. 29 GG unmittelbar geltende Regelungen getroffen, die am 01.03.2010 in Kraft getreten sind, wobei die Landschaftsplanung im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in den **§§ 8 – 12 BNatSchG geregelt** ist. Das bayerische Naturschutzgesetz weicht hiervon in **Art. 4 BayNatSchG** partiell ab. Zudem können sich Berührungspunkte zu bundes- bzw. landesgesetzlich geregelten Fachgesetzen ergeben. Schließlich sind auch die europarechtlichen Vorgaben von besonderer Bedeutung.

Die besondere Bedeutung der Landschaftsplanung als das planerische und damit **vorsorgende Instrument des Naturschutzes** wird dadurch unterstrichen, dass § 8 BNatSchG das Instrument der Landschaftsplanung zum abweichungsfesten allgemeinen Grundsatz des Naturschutzes erklärt.

Gemäß § 9 Abs. 1 BNatSchG hat die Landschaftsplanung die **Aufgabe**, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 BNatSchG) für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können.

Die für die **örtliche Ebene** konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die **Gebiete der Gemeinden** in Landschaftsplänen dargestellt, § 11 Abs. 1 S. 1 BNatSchG.

Nach § 11 Abs. 2 BNatSchG sind Landschaftspläne aufzustellen, insbesondere sobald und soweit dies im Hinblick auf wesentliche eingetretene, vorgesehene oder zu erwartende Veränderungen von Natur und Landschaft erforderlich ist. So kann zunächst die Erstellung oder Fortschreibung eines Flächennutzungsplanes das Erfordernis eines Landschaftsplanes auslösen, daneben aber auch erhebliche Veränderungen in der Landschaft mit Auswirkungen auf Naturschutz und Landschaftspflege, die nicht primär der Vorbereitung einer baulichen Nutzung dienen. Neben diesen wirkungsbezogenen Auslösern erfolgt die Fortschreibung als sachlicher oder räumlicher Teilplan bei sachlich oder räumlich begrenzten Umständen (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Kommunale Landschaftsplanung in Bayern, S.19).

Die fachlichen Ansprüche an den Landschaftsplan haben sich im Laufe der Zeit deutlich erhöht. Durch die Bindung naturschutzfachlicher Förderprogramme an ein fachliches Konzept wurde die Bedeutung des Landschaftsplans weiter gestärkt.

Für die nachstehenden Leitbilder und Entwicklungsziele ist in der Regel ein Zeitraum von ca. 10 bis 15 Jahren zugrunde zu legen.

Eine neue Dimension wurde durch die Novellierung von Bundes- und Landesgesetzgebung erreicht, als die flächendeckende Landschaftsplanung als verpflichtend durchzuführen geregelt wurde. Parallel hat auch die Einführung der Strategischen Umweltprüfung zu einer neuen Positionierung der Landschaftsplanung geführt, die im Leitfaden der Obersten Baubehörde detailliert ausgeführt wird.

Der Landschaftsplan trägt im Rahmen des meist mehrjährigen Planungsprozesses nicht nur Informationen zusammen, sondern zeigt darüber hinaus Entwicklungsszenarien auf und unterstützt deren Diskussion im Gemeinderat und in der Öffentlichkeit.

[...] „Anders als bei einem reinen „Naturschutz-Fachplan“ werden im Rahmen der Landschaftsplanung in Bayern verschiedene Nutzungs- und Flächenansprüche abgewogen bzw. Alternativen und Kompromisse entwickelt. Die Landschaftsplanung soll durch eine problemorientierte Bestandsaufnahme von Naturhaushalt und Landschaftsstruktur und eine ökologische und gestalterische Bewertung von Wirkungen und Abhängigkeiten Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des Gemeindegebiets im Rahmen der Bauleitplanung erbringen.“

[...]

„Mit seinem querschnittsorientierten Ansatz verbindet der Landschaftsplan eine umfassende Analyse mit einer zukunftsorientierten, abgestimmten Landschaftsentwicklung, die sämtliche Raumnutzungen vom Kiesabbau über die Landwirtschaft bis zur Siedlungsentwicklung behandelt. Die Landschaftsplanung liefert als Bestandteil der Bauleitplanung einen Beitrag zur sachgerechten Lösung von Konflikten, die sich durch die Nutzung von Natur und Landschaft z. B. durch Siedlung, Verkehr oder Landwirtschaft ergeben.“ [...]

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Kommunale Landschaftsplanung in Bayern, Leitfaden für die Praxis, S. 7 f.

In „Kommunale Landschaftsplanung in Bayern“ - Leitfaden für die Praxis des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit werden **positive Wirkungen des Landschaftsplanes für die Gemeinde** bei aktuellen Aufgaben und Planungen auf kommunaler Ebene genannt. Dazu zählt:

- Beitrag zur Planungssicherheit
- Effiziente Verwaltungsarbeit
- Frühzeitige Beachtung artenschutzrechtlicher Einschränkungen
- Kostensparen bei Umweltbericht und Umweltverträglichkeitsstudie durch Grundlagendaten
- Erleichterte Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgrund einer Basis für Ausgleich und Ökokonto
- Stärkung der Außenwirkung (Landschaft als weicher Wirtschaftsfaktor) und des Miteinanders
- Hilfe bei der Beantragung von Fördermitteln
- Hilfestellung bei Nutzungskonflikten

1.2.3 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung in der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 BauGB), ist die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 a BauGB) erforderlich.

Im Gegensatz zu diesem kreativen und kooperativen Prozess der Landschaftsplanung weist der Umweltbericht einen beschreibenden und bewertenden Charakter auf. Er kann in einem deutlich kürzeren Zeitraum entstehen und soll primär bewertend darlegen, welche Auswirkungen planerische Darstellungen auf die Umwelt haben können, welche Alternativen in den Planungsprozess einbezogen wurden und wie negative Folgen vermieden werden sollen. Er bedient sich daher der Ergebnisse der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und fasst diese bezogen auf die Umwelt in nachvollziehbarer Weise bewertend zusammen. Daher kann der Umweltbericht den Landschaftsplan nicht ersetzen.

Aus einem meist mehrjährigen Planungsprozess entsteht die Begründung mit Umweltbericht, bei dem die verschiedenen Aspekte integriert werden. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht diese Zusammenhänge.

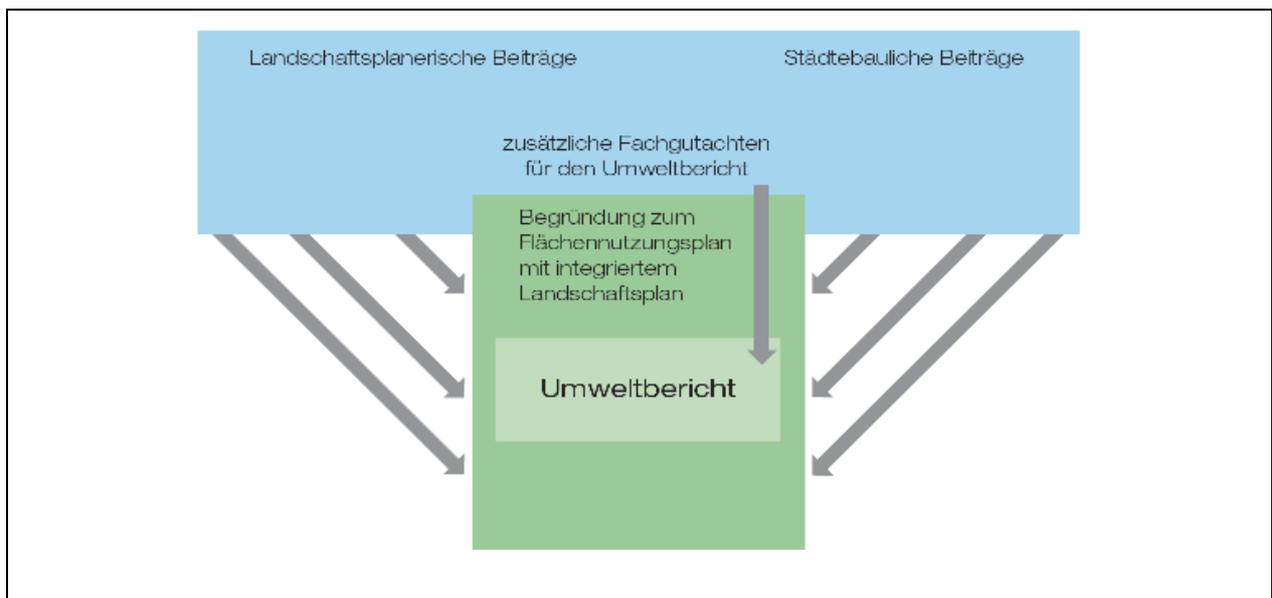


Abb. 2 Beiträge aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie zusätzliche Fachgutachten fließen in den Umweltbericht mit ein

Auch im vorliegenden Fall sind mehr als 80 % der Aussagen im Umweltbericht aus der Erarbeitung der Landschaftsplanung hervorgegangen. Über die Bestandsaufnahme hinaus liefert der Landschaftsplan Ideen und Entwicklungsperspektiven.

TEIL B RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

2 VERWALTUNGSRAUM

Die Gemeinde Wessobrunn mit ihren Ortsteilen befindet sich im Regierungsbezirk Oberbayern im Landkreis Weilheim-Schongau. Die 19. Flächenerhebung zum 31.12.2014 des Bayerischen Landesamts für Statistik ergab eine gemeindliche Gebietsfläche von 5.112 ha. Zu den Hauptsiedlungen gehören Wessobrunn, Haid, Forst und Paterzell. Daneben bestehen allerdings noch rund 50 Weiler, wobei sich die meisten davon in Forst befinden.

Das Rathaus der Gemeinde Wessobrunn mit der gesamten Verwaltung ist in der Zöpfstraße 1 in Wessobrunn.

3 LAGE

Wessobrunn liegt ca. auf dem 47 Grad 50 " nördlicher Breite und 11 Grad östlicher Länge. Die Gemeinde befindet sich an der Staatsstraße 2057 Weilheim- Landsberg am Lech, ca. 11 Kilometer westlich der Kreisstadt Weilheim. Sie liegt im Südwesten von München, südöstlich von Landsberg, nördlich von Peißenberg und nordöstlich von Schongau.

Die tiefste Stelle des Gemeindegebiets beträgt 580 mm über NN und befindet sich an der Rott nördlich des Zellsees, der höchste Punkt stellt der Guggenberg mit 796 m über NN dar.

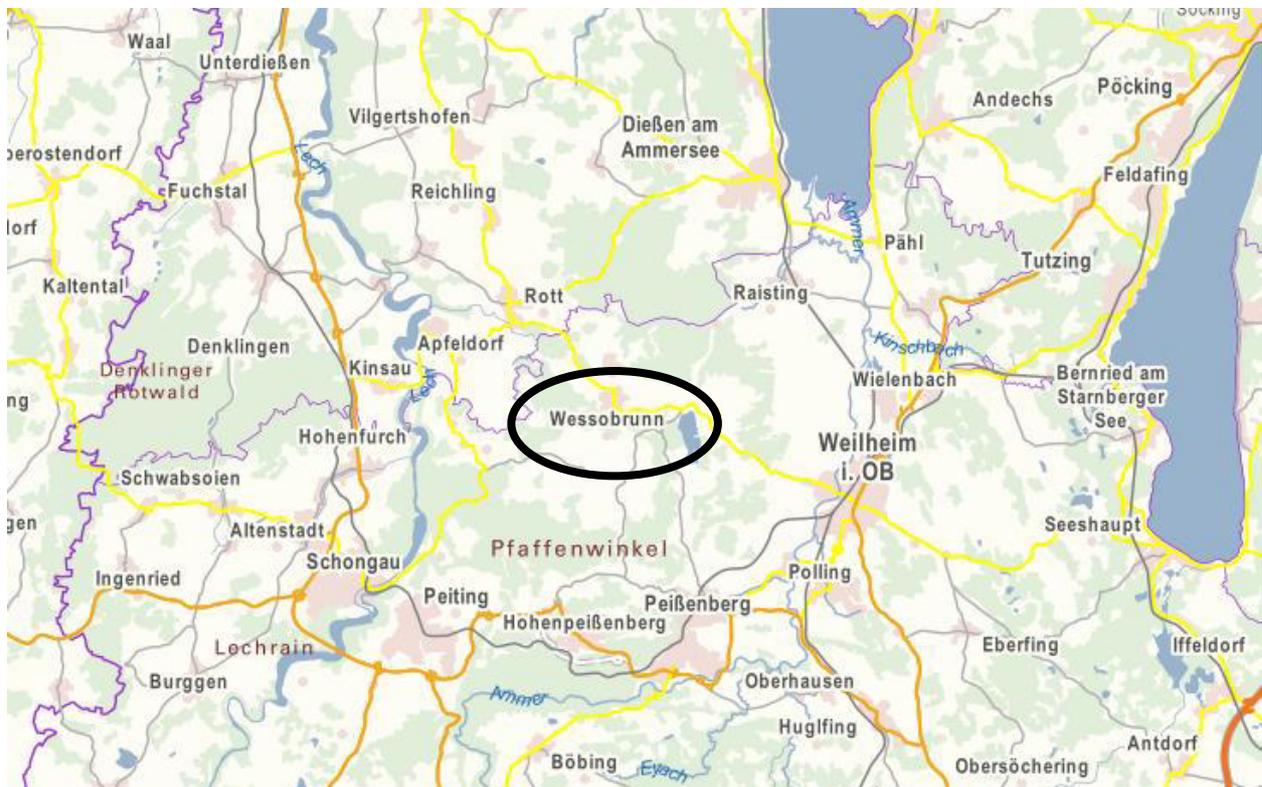


Abb. 3 Lage der Gemeinde Wessobrunn im Raum, Kartengrundlage: Bayern-Atlas, 2015

4 VORGABEN DER LANDES- UND REGIONALPLANUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Das LEP bildet den Rahmen für die Regionalplanung (RP) in den 18 Regionen Bayerns. In den Regionalplänen werden die LEP- Ziele auf den jeweiligen Teilraum bezogen konkretisiert (z.B. durch Vorranggebiete für Hochwasserschutz). Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Grundsätze und Ziele gebunden; Kommunen haben ihre Bauleitplanung an die Ziele anzupassen, § 1 Abs. 4 BauGB.

Da die fachlichen Ziele soweit sie die Gemeinde Wessobrunn betreffen, im Regionalplan enthalten sind, werden diese dort behandelt.

4.2 Regionalplan der Region Oberland

Gemäß der Strukturkarte des LEP aus dem Jahr 2013, die dem Regionalplan zugeordnet ist, zählt die Gemeinde Wessobrunn zur Region Oberland (17) und zur Gebietskategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“.

Es ist zunächst darauf hinzuweisen, dass alle Erfordernisse der Raumordnung, namentlich die Ziele, die Grundsätze sowie die sonstigen Erfordernisse der Raumplanung (Art. 2 Nr.1 BayLplG) Bindungswirkung besitzen. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumplanung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, Art. 3 Abs. 1 BayLplG. Konkret für die Bauleitplanung schreibt § 1 Abs. 4 BauGB das Anpassungsgebot der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung vor. Vor diesem Hintergrund sollen vorliegend für die Gemeinde Wessobrunn besonders relevante Zielvorgaben bzw. Grundsätze hervorgehoben werden.

Die Moore zwischen Peiting und Wessobrunn und die Wälder zwischen Peißenberg und Raising werden im Regionalplan zu **landschaftlichen Vorbehaltsgebieten** bestimmt. In einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen (RP 17 B I 3.1 (Z)).

Weiterhin führt der Regionalplan hierzu aus: Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 – Landschaft und Erholung – die Bestandteil des Regionalplans ist. Nicht Bestandteil der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sind Bereiche, die sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) befinden oder die nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen sind (RP 17 B I 3.1 (Z)).

Die besondere Bedeutung der Gebiete ist in jedem Einzelfall nach der jeweiligen Zweckbestimmung gemäß Begründungskarten 1 und 2, im Übrigen nach der individuellen Bedeutung für

den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Vorsorge für eine ruhige, nachhaltige, naturbezogene Erholung zu beurteilen. Die dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete ergänzen das Netz naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete, für die grundsätzlich die gleichen landesplanerischen Vorbehalte gelten, soweit nicht durch bestehende Rechtsnormen, insbesondere Schutzgebietsverordnungen, fachgesetzliche Regelungen oder rechtsverbindliche internationale Vereinbarungen weitergehende Erfordernisse bestehen (RP 17 B I 3.1 (Z)).

Unter dem Aspekt der **gewerblichen Wirtschaft** wird festgelegt, dass u.a. in dem Tourismusgebiet Pfaffenwinkel (9) der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden soll (RP 17 B IV 3.5 (Z)).

Ausweislich der Abgrenzung der Tourismusgebiete in der Begründungskarte zu B IV 3 Tourismus befindet sich die Gemeinde Wessobrunn im Tourismusgebiet Pfaffenwinkel.

Zur räumlichen Steuerung der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen werden in Bezug auf die **Energieversorgung** Vorranggebiete und Ausschlussgebiete dargestellt (RP 17 B X 3.3.2 (Z)).

Das Gebiet WK 7 auf den Gemeinden Hohenpeißenberg und Wessobrunn ist als Vorranggebiet für Windkraftanlagen ausgewiesen (RP 17 B X 3.3.2 (Z)). In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen (RP 17 B X 3.3.2 (Z)).

Maßnahmen und Planungen im Umfeld von Vorranggebieten für Windkraftanlagen dürfen die vorgesehenen Nutzungen innerhalb von Vorranggebieten nicht erheblich einschränken (RP 17 B X 3.3.3 (Z)).

Im Hinblick auf die **Wasserwirtschaft** im Rahmen der Wasserversorgung zur Sicherung der Trinkwasserversorgung sind in der Gemeinde Wessobrunn Wassergewinnungsgebiete als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit den Bezeichnungen WM-VR-10, WM-VR-15 ausgewiesen (RP 17 B XI 3.2 (Z)). In den Vorranggebieten Wasserversorgung sind andere raumbedeutsame Nutzungen auszuschließen, soweit diese mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind (RP 17 B XI 3.2 (Z)).

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retention werden Vorranggebiete Hochwasser ausgewiesen. Dabei ist zum einen die Rott zwischen Zellsee und Mündung Alte Ammer auf den Gebieten Wessobrunn, Wielenbach, Raisting und zum anderen St. Leonhard i.F. in Wessobrunn als solches Vorranggebiet gelistet. Die Vorranggebiete Hochwasser sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden (RP 17 B XI 6.3 (Z)).

Die fachlichen Ziele werden im Detail bezogen auf die Gemeinde und das Gemeindegebiet in Kapitel 6 detailliert beschrieben.

Das weitläufige Gemeindegebiet umfasst laut der Flächenerhebung von 2019 eine Größe von 5.112 ha. Davon sind 2.577 ha Landwirtschaftsfläche, 2156 ha Waldfläche und 103 ha Wasserfläche sowie 276 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Der Wald im Gemeindegebiet ist ungleichmäßig verteilt und großflächig v.a in der Peripherie der Ortschaften anzufinden.

Eine größere Waldfläche befindet sich im Nordosten des Gemeindegebiets, eine weitere durchzieht das Gebiet von Nord-Ost nach Süd-Ost und teilt das Gemeindegebiet, bis es zusammenhängend parallel zur Gemeindegrenze nach Süden verläuft.

Die nicht von Wald betroffene Fläche im Norden stellt den Siedlungsschwerpunkt dar. Um diese Siedlungsfläche herum befindet sich landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Die nicht vom Wald betroffene südliche Gebietsfläche ist geprägt von lockerer Besiedelung und größeren Flächen landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Geprägt ist der gemeindliche Siedlungscharakter von zahlreichen Weilern.

Das Klima in Wessobrunn und im Besonderen in Forst wird durch die exponierte Plateaulage bestimmt, die u.a. in heftigen Stürmen resultiert. Diese sind vor allem an der Geländestufe, an der die vom Lech ansteigende hügelige Hochfläche steil in die Ebene südlich des Ammersees abfällt (Schubert, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S.322) festzustellen.

5.3 Geschichte

Für den Landschaftsplan ist insbesondere die Landschaftsgeschichte von besonderer Bedeutung, sodass im Folgenden diese in den Fokus gerückt wird. Die geologische Entwicklung wird ausführlich in Kapitel 7.3.1 beschrieben.

Zu den erwähnten Verkehrs- und Handelswegen zählen die Altstraßen (wie die im Übergangsbereich zum Südlichen Allgäu parallel zum Lech verlaufene Römerstraße Via Claudia Augusta) sowie die Rott und Salzfuhrstraßen, die von Traunstein bis ins Allgäu führten.

Nach dem Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns des Landesamts für Umwelt bildeten in der bayerischen Frühzeit die Kirchen und Klöster kulturelle Mittelpunkte. So trieben Mönche ausgehend vom Bistum Augsburg die Rodungstätigkeit und Besiedelung voran.

Die Gemeinde Wessobrunn wurde 1978 aus den drei ehemaligen Gemeinden Wessobrunn, Forst und Haid gebildet. Die verschiedenen Eiszeiten haben in dieser Region eine vielfältige und abwechslungsreiche Moränenlandschaft geformt. So bestimmen heute Hügel, Wälder, Wiesen und eine meist lockere Bebauung das Bild.

Für die Geschichte der Gemeinde prägend war und ist das Kloster Wessobrunn. Auf dem Internetauftritt der Gemeinde wird zur Gründung dessen folgende Sage wiedergegeben:

„Herzog Tassilo III. von Bayern ließ sich, müde von der Jagd, mit seinem Jagdbegleiter Wezzo im weichen Moos unter hohen Bäumen nieder. Ihn dürstete, aber nirgends war Wasser zu finden. Er schlummerte ein und sah im Traum vom Himmel herab eine Leiter zur Erde senken. Auf ihr stiegen Engel hernieder, schöpften aus einer Quelle und tranken das reine, helle Was-

ser. Tassilo erwachte. Plötzlich hörte er es in der Nähe rauschen; aus einem Stein sprudelte das reinste Wasser hervor. Er hieß seinem Jadbegleiter Wezzo einen Trunk davon bringen und sagte: „Wezzo, du bist der Erste, der von dem Quell schöpfte; darum soll er Wessobrunn heißen.“ Der Trank schmeckte ihm, als wäre es der köstlichste Wein. Und an dem Orte gründete Herzog Tassilo III. das Kloster, welches von dem Quell seinen Namen hat.“

Die Linde, unter der sich Herzog Tassilo III. von Bayern nach der Sage niederließ ist heute noch zu besichtigen. Laut des Internetauftritts des Tourismusverbands Pfaffenwinkel handelt es sich dabei um eine Sommerlinde mit einem Umfang von 14 Metern, einer Höhe von 25 Metern und einem Durchmesser von 27 Metern.

Eine Brandkatastrophe um 1220 vernichtete das Kloster und die Kirche bis auf die Grundmauern und erforderte eine Bauperiode, die von Abt Leonhard Weiß begonnen und erst im Jahre 1285 beendet wurde. Von der damaligen Inneneinrichtung können noch Plastiken im Wessobrunner Saal des Bayerischen Nationalmuseums und in Wessobrunn das spätromantische Kreuzifix und der Römerturm („Graue Herzog“) angesehen werden.

Die Mariengrotte – die weiterhin die Landschaft vor ihrem geschichtlichen Hintergrund prägt – befindet sich auf dem Fußweg zwischen dem „Grauen Herzog“ und der Tassilolinde, wurde im Jahre 2009 aus Tuffsteinen der ehemaligen Klosterkirche erbaut und geweiht. Die darin befindliche Madonnenstatue ist eine Kopie der um 1235/50 entstandenen „Mutter der Heiligen Hoffnung“. Die Originalfigur befindet sich heute im Nationalmuseum in München. Es ist eines der im ältesten marianischen Gnadenbilder in Bayern.

Bis zur Säkularisation im Jahre 1803 zählte zum Klosterbesitz ein Eibenwald in Paterzell, in dem im Süden befindlichen Ortsteil Wessobrunns. Wie aus dem Internetauftritt Gemeinde Wessobrunn hervorgeht, erklärte bereits 1913 der Weilheimer Arzt Dr. Fritz Kollmann diesen zu einem „Staatlichen Naturdenkmal“ bis 1939 der Wald sodann unter Naturschutz gestellt wurde. Er zählt als letztes und größtes zusammenhängendes Eibenvorkommen in Deutschland mit ca. 2300 über mannshohe Eiben zu den ältesten Naturschutzgebieten Deutschlands. In dem heute staatlichen Naturschutzgebiet, das ca. 87,8 ha groß ist, wurde im Jahr 1995 von dem damals zuständigen Forstamt Weilheim ein Eibenlehrpfad angelegt.

Im **ehemaligen** Kloster werden Führungen **durch den Verein Wessofontanum** für kunstgeschichtlich interessierte Besucher vorgenommen. Hervorzuheben ist in diesem Zuge auch, dass das Kloster Wessobrunn als Heimat der "Wessobrunner Schule" gilt. So schwärmten mehrere Hundert Künstler des südbayerischen Barocks von hier aus und bauten in Europa fast mehrere Tausend Kirchen, Klöster und Schlösser oder schmückten mit Wessobrunner Stuck und Malerei. Dabei ist die Wieskirche, errichtet von Dominikus Zimmermann, ist eines der bedeutendsten Werke der Wessobrunner Schule. Besichtigt werden kann unter anderem auch die Pfarrkirche St. Johannes Baptist sowie das Historische Brunnenhaus.

An klösterliche Nutzungs- und Lebensformen erinnern auch alte Fischweiher, wie die durch das Kloster Wessobrunn im 15. Jahrhundert zum Zellsee aufgestaute Rott (Landesamt für Umwelt, Entwurf einer kulturlandschaftlichen Gliederung Bayerns als Beitrag zur Biodiversität, S. 6).

Landschaftsprägend ist auch die Kreuzbergkapelle. Sie liegt auf einer kleinen Anhöhe, an der Straße von Wessobrunn nach Landsberg und erinnert an jene Stelle, wo 955 von den Ungarn

sechs Mönche und Abt Thiento erschlagen wurden.

Zu diesen Sehenswürdigkeiten ist auch das in einem Findling unter einer großen Linde im Jahre 1875 gemeißelte Wessobrunner Gebet von ca. 800, das den Ursprung von Gott und der Schöpfung thematisiert. Ein Findling ist ein vom Gletscher mitgeführter Gesteinsblock, der durch Felsstürze und Lawinen auf die Eisoberfläche gelangt und abgesetzt wird (Tauchmann, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S.356).

Im Ortsteil Forst steht die Pfarrkirche St. Leonhard, bei der jährlich ein Leonhardritt am 6. November stattfindet und zu den ältesten dieser Gegend zählt und bereits im 17. Jahrhundert dort abgehalten wurde.

5.4 Lage im Naturraum

Die naturräumliche Gliederung liefert die großräumige, regionale Basis für das kleinräumig prägende Landschaftsbild.

Nach der naturräumlichen Gliederung von Deutschland liegt Wessobrunn in der Großlandschaft Alpenvorland, der Naturraum Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ und innerhalb dessen in der Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügelland“.

5.5 Abgrenzung und Beschreibung landschaftsökologischer Raumeinheiten

5.5.1 Übersicht

Ziel dieses Kapitels ist es, einen Einblick in das Gemeindebild zu geben und insbesondere die Bürger in die Lage zu versetzen, die wichtigsten Rahmenbedingungen in ihrem Gemeindegebiet kennen zu lernen. So wird die Voraussetzung für das Verständnis der kommunalen Zielsetzungen aus landschaftsplanerischer und städtebaulicher Sicht geschaffen.

Nachfolgend wird eine Bewertung der Landschaft auf der Grundlage von ökologischen Raumeinheiten durchgeführt. Ökologische Raumeinheiten kennzeichnen einen spezifischen Landschaftsausschnitt, der über eine ökologisch annähernd homogene Struktur verfügt.

Die Grundlage zur Abgrenzung und Bewertung der Raumeinheiten bilden unter Berücksichtigung einer detaillierten Analyse von Geologie, Böden, Vegetation, Nutzung und davon abhängigen Pflanzengemeinschaften, folgende Parameter:

- Natürliche Raumausstattung
- Ökologische Funktion
- Heutige Nutzung
- Bewertung im Hinblick auf den Naturhaushalt
- Räumliche Entwicklungs- und Zielvorstellungen aus der Sicht der Landschaftsplanung

Nachfolgend wird zunächst eine Übersicht über die einzelnen Raumeinheiten gegeben und im Anschluss detailliert in einem gleichbleibenden Schema beschrieben.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter können in der Gemeinde Wessobrunn vier verschiedene ökologischen Raumeinheiten differenziert werden (siehe dazu die Abbildungen auf den folgenden Seiten):

- Jungmoränenlandschaft mit hohem Anteil an Mooren
- Waldarme Jungmoränenlandschaft in Plateaulage
- Jungmoränenlandschaft in kuprierter Lage
- Konglomerat und Schotter in Hanglage
- Auestandorte um Fließgewässer und Seen

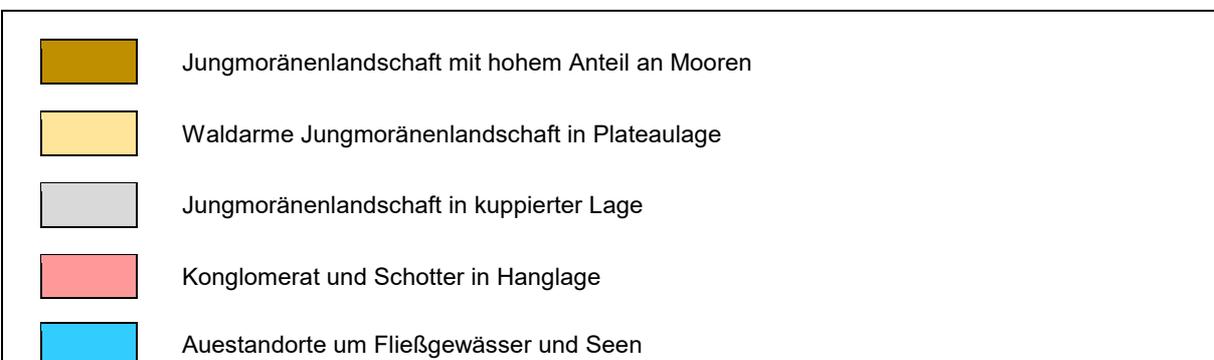
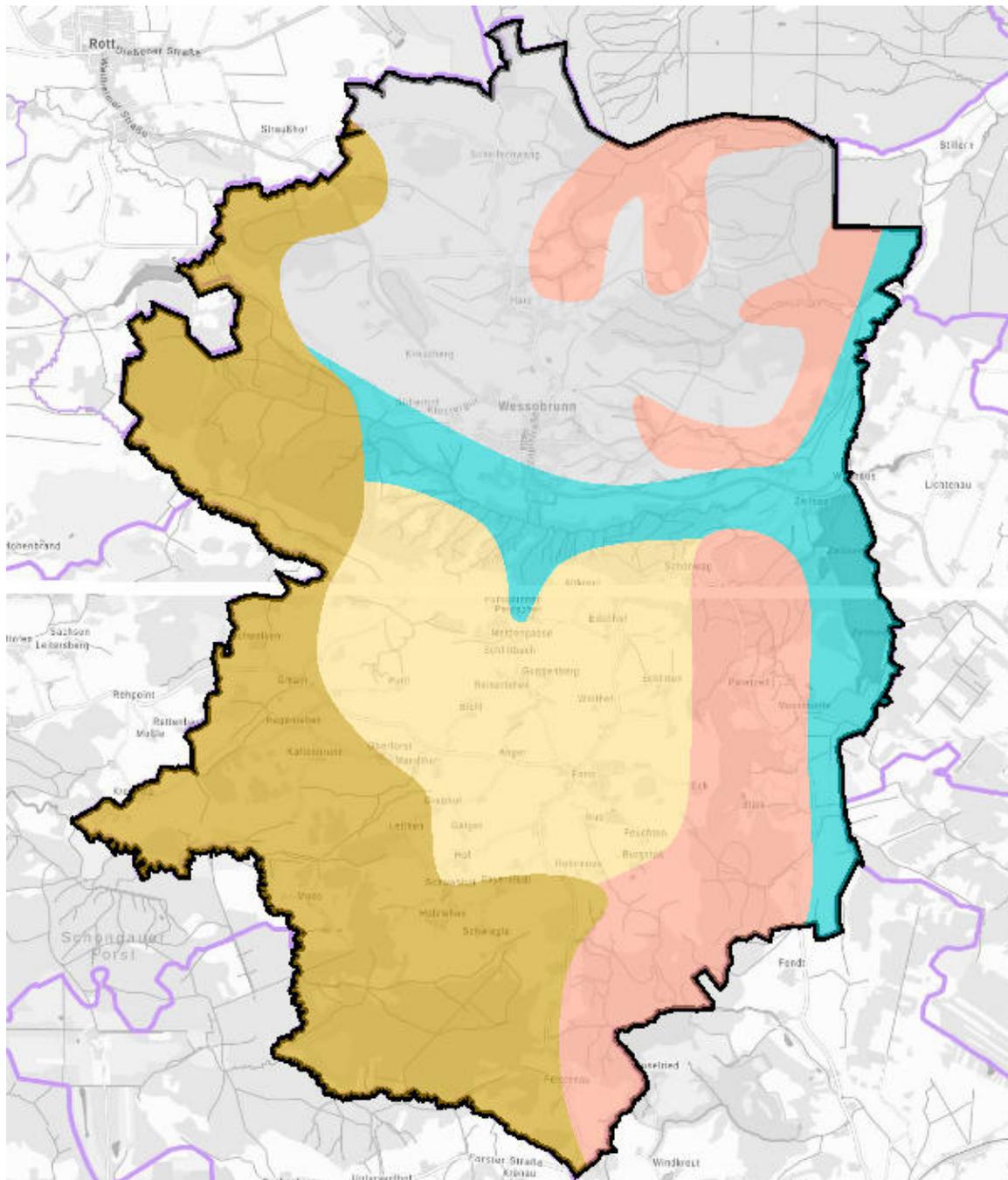


Abb. 5 Abgrenzung der ökologischen Raumeinheiten (eigene Darstellung)

5.5.2 Beschreibung der einzelnen Raumeinheiten

Jungmoränenlandschaft mit hohem Anteil an Mooren		
		
Abgrenzung	Diese Raumeinheit erstreckt sich im gesamten Westen des Gemeindegebietes.	
natürliche Ausstattung	<p>Die geologische Grundlage stellen die würmzeitliche Jungmoräne mit Endmorenenzügen und z.T. Schotter sowie Torfflächen dar. Daraus entwickelten sich Braunerde Pseudogley und Bodenkomplexe aus Gley.</p> <p>Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Grauerlen-(Eschen-Sumpfwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie waldfreier Moorvegetation oder Torfmoosfichtenwald entwickeln.</p>	
ökologische Funktion	<p>In diesem Bereich liegen die als Naturschutzgebiete ausgewiesenen Moore (Rohrmoos, Schwaigwaldmoos). Diese Flächen sind größtenteils bewaldet. Weitere Moorflächen (Breitenfilz) sind zusätzliche als FFH-Gebiete (Moorkette von Peiting bis Wessobrunn) geschützt. Dieser Komplexlebensraum stellt einen großflächigen Rückzugsbereich für seltene Tier- und Pflanzenarten dar.</p> <p>In den teilweise durch Grünlandwirtschaft geprägten Flächen finden sich Kleinstrukturen wie Einzelbäume, Feldgehölze und Hecken, die als Trittsteine einen Beitrag zum Biotopverbund leisten können. Außerdem kommen bachbegleitende Gehölzsäume, Auwaldreste und Hoch- und Niedermoorbereiche vor, die einen entscheidenden Beitrag als Biotopverbundachsen darstellen.</p>	
heutige Nutzung	Die Raumeinheit ist durch ein Mosaik aus Feuchtflächen, Grünland und Wald bestimmt. Dazwischen befinden sich kleinere landwirtschaftliche Weiler (Filzschuster, Moosweber, Schmidhof)	
Bewertung	Für das Artenpotential des Raumes wichtige Raumeinheit mit einer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit als Lebensraum seltener und gefährdeter Vogelarten mit Sonderstandorten und großflächiger Verbundfunktion.	
landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	Siedlungsentwicklung	Siedlungsentwicklung hier nur im Zusammenhang mit landwirtschaftlicher Privilegierung erfolgen.
	Verkehr	Die Erschließungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie einzelne Weiler sind ausreichend vorhanden.
	Landwirtschaft	Durch die Standortbedingungen dominiert Grünlandnutzung. Diese begrenzen die Nutzungsintensität.

Jungmoränenlandschaft mit hohem Anteil an Mooren		
	Forstwirtschaft	Der Bereich ist neben den Moorvegetationen durch Wald bestimmt. Wegen der hohen naturschutzfachlichen Bedeutung sollte auch Vertragsnaturschutz im Wald in Natura 2000-Flächen und Randbereichen überprüft werden, um standortgerechte Wälder zu fördern. Der Umbau von fichtendominierten Waldflächen in standortgerechte Bestände ist anzustreben. Hierzu bietet sich auch der naturschutzrechtliche Ausgleich an.
	Erholung	Der vielfältige Wechsel von unterschiedlichen Flächennutzungen führt zu einer strukturell besonders attraktiven Landschaft, die eine gute Erholungseignung besitzt. Die Anbindung und Integration in ein örtliches und überörtliches Rad- und Wanderwegenetz ist gegeben. Die Rundwanderwege und Lehrpfade könnten ergänzt werden.
	Sicherung des Naturhaushaltes	Moorgebiete, Streuwiesen und Feuchtwiesen sollen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes durch sachgerechte Pflege unter Berücksichtigung der Ansprüche vorkommender artenreicher Tier- und Pflanzenarten bewirtschaftet werden. Die Renaturierung von degradierten Mooren im Natura2000 Gebiet ist anzustreben. Naturnahe Wälder sollen im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung gefördert bzw. erhalten werden. Voraussetzungen für die Erhaltung der bedeutsamen Biotopflächen ist der Verzicht auf Eingriffe und die Sicherung bzw. Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Tab. 1 Raumeinheit „Jungmoränenlandschaft mit hohem Anteil an Mooren“

Waldarme Jungmoränenlandschaft in Plateaulage		
		
Abgrenzung	Diese Raumeinheit liegt zentral im Gemeindegebiet und ist von den Raumeinheiten der Jungmoräne mit Mooren im Westen und von Konglomerat und Schottern in Hanglage im Osten eingerahmt.	
natürliche Ausstattung	Die geologische Grundlage stellt die würmzeitliche Jungmoräne mit Endmorenenzügen und z.T. Schotter dar. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder in feuchten Teilflächen Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald entwickeln.	
ökologische Funktion	In den landwirtschaftlich genutzten Flurbereichen finden sich Kleinstrukturen wie Einzelbäume, Feldgehölze und Hecken, die als Trittsteine einen Beitrag zum Biotopverbund leisten können. Die größte Rolle spielen in dieser Raumeinheit die landschaftstypischen biotopgeschützten Baumhecken aus alten Eichen, Linden und Ahorn. Außerdem kommen bachbegleitende Gehölzsäume vor, die einen Beitrag als Biotopverbundachsen leisten.	
heutige Nutzung	Dieser Bereich ist ein Mosaik aus unterschiedlichen Nutzungen. Hauptsächlich herrscht die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland und etwas Ackerland vor. Der Großteil der einzelnen, landwirtschaftlichen Weiler (z.B. Linden, Feuchten, Burgstall, Holzlehen, Schwiegle) sowie der Ortsteil Forst/St.Leonhard befinden sich in dieser Raumeinheit.	
Bewertung	Es handelt sich um eine traditionell genutzte und vielfältige Raumeinheit mit hohem ökologischem Potential. Die vorhandenen Kleinstrukturen (s.o.) bilden ein Trittsteingerüst, dessen für die Bewahrung der traditionellen Kulturlandschaft um Forst entscheidend ist.	
landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	Siedlungsentwicklung	Die Entwicklung umfasst hier vor allem das Schließen von Baulücken und Abrundungen im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche. Die bauliche Entwicklung im Außenbereich muss die Belange der Denkmalpflege, des Landschaftsbilds, des Natur- und Immissionsschutzes berücksichtigen und kann nur im Rahmen der landwirtschaftlichen Privilegierung erfolgen.
	Verkehr	Die Erschließungen für das Siedlungsgebiet sowie für die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend vorhanden.

Waldarme Jungmoränenlandschaft in Plateaulage		
	Landwirtschaft	Diese Raumeinheit ist aufgrund der günstigeren Erzeugungsbedingungen insbesondere in nicht zu stark geneigtem Gelände teilweise als Vorrangfläche für die Landwirtschaft anzusehen. Extensivierungen in Steillagen sind wünschenswert.
	Forstwirtschaft	Eine standortgerechte forstwirtschaftliche Nutzung sowie die Förderung von Tanne und Laubholz sollte aufgrund der globalen Erwärmung angestrebt werden.
	Erholung	Der vielfältige Wechsel von unterschiedlichen Flächennutzungen führt zu einer strukturell reichhaltigen Landschaft, die eine gute Erholungseignung besitzt. Die Anbindung und Integration in ein örtliches und überörtliches Rad- und Wanderwegenetz ist gegeben.
	Sicherung des Naturhaushaltes	Verbliebene Kleinstrukturen wie Einzelbäume, Feldgehölze, Gehölzsäume und naturnahe Gräben sowie die bedeutenden Baumhecken sollten gefördert und ergänzt werden zum langfristigen Aufbau eines Verbundsystems mit Trittsteinbiotopen

Tab. 2 Raumeinheit „Waldarme Jungmoränenlandschaft in Plateaulage“

Jungmoränenlandschaft in kuppiger Lage	
	
Abgrenzung	Diese Raumeinheit erstreckt sich im nördlichen Gemeindebereich.
natürliche Ausstattung	<p>Die geologische Grundlage stellt die würmzeitliche Jungmoräne mit Endmoränenzügen und z.T. Schotter dar. Darauf entwickelten sich Braunerde Pseudogley und Bodenkomplexe aus Gley.</p> <p>Als potentielle natürliche Vegetation würde sich überwiegend ein Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald sowie waldfreier Hochmoor-Vegetation oder Torfmoos-Fichtenwald entwickeln.</p>

Jungmoränenlandschaft in kuppierter Lage		
ökologische Funktion	In den landwirtschaftlich genutzten Flurbereichen finden sich Kleinstrukturen wie Einzelbäume, Feldgehölze und Hecken, die als Trittsteine einen Beitrag zum Biotopverbund leisten können. Es kommen bach- und stillgewässerbegleitende Gehölzsäume und Feuchtwiesen in diesen Bereichen vor, die einen entscheidenden Beitrag als Biotopverbundachsen darstellen.	
heutige Nutzung	Aufgrund seiner Lage und historischer Entwicklung befindet sich in dieser Raumeinheit der Siedlungsschwerpunkt mit dem Hauptort Wessobrunn sowie den Ortsteilen Haid und Schellschwang und Einzelhöfen. Hauptsächlich herrscht die landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland und Ackerland teilweise in großen Flächen vor. Im Siedlungsbereich sind auch Streuwiesen anzutreffen.	
Bewertung	Es handelt sich um eine traditionell genutzte und vielfältige Raumeinheit mit einem relativ hohen Anteil an dörflichen Siedlungsflächen mit den Hauptsiedlungsräumen Haid und Wessobrunn. Die vorhandenen Kleinstrukturen (s.o.) bilden ein Trittsteingerüst, auf deren Erhaltung Wert gelegt werden sollte und die es noch stärker zu vernetzen gilt. Die Flächen haben Bedeutung für den Wasserschutz (Trinkwasserversorgung, zwei Wasserschutzgebiete).	
landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	Siedlungsentwicklung	Der Teilraum bildet den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet. Das Schließen von Baulücken und Abrundungen im Anschluss an bestehende Siedlungsbereiche sind anzustreben. Die bauliche Entwicklung im Außenbereich muss die Belange der Denkmalpflege, des Landschaftsbilds, des Natur- und Immissionsschutzes berücksichtigen.
	Verkehr	Die Erschließungen für das Siedlungsgebiet sowie für die Land- und Forstwirtschaft sind ausreichend vorhanden. Für die Entlastung des Hauptortes Wessobrunn sollte eine Umgehung eingeplant werden.
	Landwirtschaft	Diese Raumeinheit ist aufgrund der günstigeren Erzeugungsbedingungen insbesondere in nicht zu stark geneigtem Gelände als Vorrangfläche für die Landwirtschaft anzusehen. Extensivierungen sind im Rahmen des anzustrebenden Biotopverbunds zwischen den artenreichen Extensivwiesen in Hanglage und den Feuchtwiesen sowie in den Bereichen des Wasserschutzgebietes anzustreben.
	Forstwirtschaft	Es sollte eine standorttypische Baumartenzusammensetzung angestrebt werden. Im Blick auf den Klimawandel ist Laubholz zu fördern.

Jungmoränenlandschaft in kuppierter Lage		
	Erholung	Der vielfältige Wechsel von unterschiedlichen Flächennutzungen sowie die Geschichte des Ortes Kloster Wessobrunn führt zu einer strukturell reichhaltigen Landschaft, die eine gute Erholungseignung besitzt. Die Anbindung und Integration in ein örtliches und überörtliches Rad- und Wanderwegenetz ist gegeben. Durch überörtliche Wanderwege besitzen die Erholung und das Landschaftsbild einen besonderen Stellenwert.
	Sicherung des Naturhaushaltes	Verbliebene Kleinstrukturen wie Einzelbäume, Feldgehölze, Gehölzsäume und naturnahe Gräben sollten gefördert und ergänzt werden zum langfristigen Aufbau eines Verbundsystems mit Trittsteinbiotopen.

Tab. 3 Raumeinheit „Jungmoränenlandschaft in kuppierter Lage“

Konglomerat und Schotter in Hanglage	
	
Abgrenzung	Diese Raumeinheit umfasst die Flächen des Höhenrückens St. Leonhard entlang Paterzell von Nord nach Süd. Sie wird mittig unterbrochen durch die Raumeinheit der Auebereiche und verläuft dann weiter im Norden des Gemeindegebietes.
natürliche Ausstattung	<p>Die geologische Grundlage stellen alpenrandnahes Konglomerat und jüngere Deckenschotter sowie Obere Süßwassermolasse dar. Darauf entwickelten sich Braunerden unterschiedlicher Mächtigkeit.</p> <p>Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald. In diesem Bereich kommt auch der „Paterzeller Eibenwald“ vor.</p> <p>Durch die Hanglage kommt es sowohl zum Austritt von Hang- und Schichtwasser als auch zu kleinflächigen Trocken- und Magerstandorten.</p>

Konglomerat und Schotter in Hanglage		
ökologische Funktion	In diesem Bereich liegt das bedeutende Naturschutzgebiet „Paterzeller Eibenwald“ mit wertvollen Biotopbereichen dar (Kalktuffquellen).	
heutige Nutzung	Ein großer Teil ist bewaldet. Dabei stellt ein Großteil das Naturschutzgebiet „Paterzeller Eibenwald“ dar. Die Bewirtschaftung ist durch die steile Hanglage generell schwierig. Der Siedlungsbereich Paterzell mit angrenzender landwirtschaftlicher Grünlandnutzung liegt in der Raumeinheit.	
Bewertung	Die großflächigen, geschlossenen Waldflächen bilden ein Rückzugsgebiet für Wildtierarten, insbesondere Vögel, Rehwild und Kleinsäuger. Die offenen Flächen sollten erhalten bleiben. Das Gebiet hat Bedeutung für den Wasserschutz und die Trinkwasserversorgung.	
landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	Siedlungsentwicklung	Abgesehen vom Siedlungsbereich Paterzell, spielt die Siedlungsentwicklung aufgrund der hohen Bewaldung und der Steillagen keine Rolle.
	Verkehr	Der Bereich verfügt über ein dichtes Forstwegenetz. Weiterhin führt die Kreisstraße durch das Gebiet. Weitere Erschließungen sind nicht erforderlich.
	Landwirtschaft	Die Landwirtschaft spielt eine untergeordnete Rolle, da es sich allenfalls um extensiv nutzbares Grünland in Hanglage handelt.
	Forstwirtschaft	Es sollte eine standorttypische Baumartenzusammensetzung mit Tanne und Laubholz angestrebt werden. Weiterhin ist der Eibenbestand zu fördern.
	Erholung	Durch die Erschließung mit Wanderwegen, Erlebnispfaden, dem Gasthaus Eibenwald hat der Bereich eine hohe Bedeutung für die Naherholung.
	Sicherung des Naturhaushaltes	Naturnahe Wälder sollen im Rahmen der üblichen Bewirtschaftung gefördert bzw. erhalten werden.

Tab. 4 Raumeinheit „Konglomerat und Schotter in Hanglage“

Auestandorte um Fließgewässer und Seen					
					
Abgrenzung	Diese Einheit beschreibt den Bereich des Flusses Rott mit ihren Zuflüssen wie Schlittbach, Mühlbach und Rottgraben sowie den Bereich des Zellsees.				
natürliche Ausstattung	<p>Zu dieser Raumeinheit wird der Bereich gerechnet, der durch die Flussdynamik und die Aueablagerung der Rott und ihrer Zuflüsse sowie des Zellesees charakterisiert ist. Sie befindet sich im Osten und zieht sich im mittleren Bereich bis nach Westen.</p> <p>Die geologische Grundlage stellen die würmzeitlichen Ablagerungen im Auebereich dar. Typische Bodentypen sind Bodenkomplexe aus Hanggleyen und Quellengleyen sowie Böden mit anmoorigen Charakter(Pseudogleyen).</p> <p>Als natürliche Vegetation entlang der Flüsse würden sich oft nur sehr schmale Streifen aus Erlen-Eschen-Auwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald entwickeln. In den Bereichen der Seen sind auch natürlich waldfreie Standorte zu finden mit Fieberklee, Schwingrasen und Niedermooren.</p>				
Ökologische Funktion	Die Bachtäler stellen durch ihre auwaldnahen Waldsäume Verbundachsen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung dar. Im Zusammenhang mit der Einbettung in die umgebende strukturreiche Jungmoränenlandschaft ergibt sich ein hochwertiger Lebensraumkomplex mit überregionaler Bedeutung für den Biotopverbund dessen westlichen Flächen größtenteils als FFH-Gebiet „Moore und Wälder westlich Diessen“ ausgewiesen sind.				
heutige Nutzung	<p>Die Auen außerhalb der Siedlungsgebiete sowie der Gewässerbegleitgehölze werden grünlandwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Der Zellsee ist an seinem Westufer durch einen Wanderweg von Süden für die Erholung erschlossen. Auch die fischereirechtliche Nutzung des Zellsees und kleinerer Weiher hat eine gewisse Bedeutung</p>				
Bewertung	Diese Raumeinheit hat eine große Bedeutung für den Biotopverbund und den überregionalen Naturschutz.				
landschaftsplanerisches Entwicklungsziel	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; background-color: #FFFF00;">Siedlungsentwicklung</td> <td>Diese Raumeinheit bietet durch den hohen Grundwasserstand und Überschwemmungsgefahr grundsätzlich keine gute Eignung für die Siedlungsentwicklung. Daher sollte sich diese auf die landwirtschaftliche Privilegierung beschränken.</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Im Bereich der Seen ist keine weitere Siedlungsent-</td> </tr> </table>	Siedlungsentwicklung	Diese Raumeinheit bietet durch den hohen Grundwasserstand und Überschwemmungsgefahr grundsätzlich keine gute Eignung für die Siedlungsentwicklung. Daher sollte sich diese auf die landwirtschaftliche Privilegierung beschränken.		Im Bereich der Seen ist keine weitere Siedlungsent-
Siedlungsentwicklung	Diese Raumeinheit bietet durch den hohen Grundwasserstand und Überschwemmungsgefahr grundsätzlich keine gute Eignung für die Siedlungsentwicklung. Daher sollte sich diese auf die landwirtschaftliche Privilegierung beschränken.				
	Im Bereich der Seen ist keine weitere Siedlungsent-				

Auestandorte um Fließgewässer und Seen	
	wicklung vorzusehen.
Verkehr	Ein Ausbau der Erschließung ist nicht erforderlich.
Landwirtschaft	Die Landwirtschaft sollte hier den Belangen des Wasserschutzes und des Naturschutzes Rechnung tragen (Ausgleich durch Vertragsnaturschutz). Die landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls durch Standorte mit Grundwassereinfluss gekennzeichnet. Daher sind extensive Grünlandnutzungen sinnvoll. Eine Förderung der extensiven Landwirtschaft durch Vertragsnaturschutz oder Kulturlandschaftsprogramme sind zur Erreichung der Ziele des Gewässer- und Naturschutzes erforderlich.
Forstwirtschaft	Es sollte eine standorttypische Baumartenzusammensetzung angestrebt werden.
Erholung	Die Fluss- und Bachtäler stellen landschaftlich attraktive, gleichzeitig aber auch sensible Bereiche der Gemeinde dar. Diesen gilt es im Sinne einer naturverträglichen Naherholung (Wandern, Radfahren, Langlaufen) in Wert zu setzen. Dies erfolgt bereits vielfach durch gewässerbegleitende Wegführung. Die Erholungsnutzung an den Seen ist bislang naturverträglich.
Sicherung des Naturhaushaltes	Voraussetzungen für die Erhaltung der hohen Bedeutung für den Naturhaushalt ist der Verzicht auf Eingriffe und die Sicherung bzw. Förderung einer extensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Die Wiederherstellung der Geschiebedurchgängigkeit und der biologischen Durchgängigkeit sowie eine Sanierung des gestörten Geschiebehauhalts zur dauerhaften Sohlstabilisierung sollten Ziele aus Sicht der Wasserwirtschaft sein. Die Seen sind vor Belastungen zu bewahren. Diese können durch Intensivierung der Beweidung ebenso eintreten, wie durch intensive Fischerei und Erholungsnutzung.

Tab. 5 Raumeinheit „Auestandorte um Fließgewässer und Seen“

TEIL D KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND LANDSCHAFTSPLANERISCHER SICHT

6 KONZEPTION, ZIELE UND MAßNAHMEN

6.1 Städtebauliche Entwicklung

6.1.1 Bevölkerungs- und Ortsentwicklung

6.1.1.1 Bevölkerungs- und Ortsentwicklung: Grundlagen

Bevölkerungsentwicklung

09 190 158 Wessobrunn

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung		Einwohner je km ²	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
Anzahl			%				
01.12.1840	1 358	65,2	27	2011	2 118	- 3	-0,1
01.12.1871	1 462	53,4	29	2012	2 153	35	1,7
01.12.1900	1 519	47,7	30	2013	2 146	- 7	-0,3
16.06.1925	1 641	36,7	32	2014	2 145	- 1	-0,0
17.05.1939	1 526	47,0	30	2015	2 191	46	2,1
13.09.1950	2 317	-3,2	45	2016	2 228	37	1,7
06.06.1961	1 715	30,8	34	2017	2 238	10	0,4
27.05.1970	1 693	32,5	33	2018	2 247	9	0,4
25.05.1987	1 761	27,4	35	2019	2 269	22	1,0
09.05.2011	2 126	5,5	42	2020	2 243	- 26	-1,1

¹⁾ Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

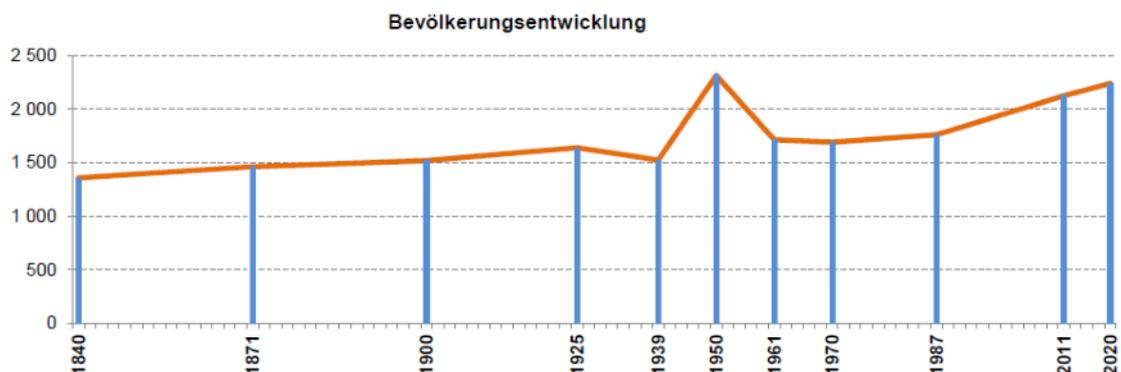


Abb. 6 Auszug aus der Statistik kommunal 2021, Entwicklung der Wessobrunn Bevölkerung

Ausweislich der „Statistik Kommunal“ lag die Einwohnerzahl am 31.12.2020 bei 2.243 Personen (= Einwohnerzahl Gemeinde Wessobrunn einschließlich aller genannten Ortsteile, Weiler und Einzelhöfe). In den letzten 10 Jahren schwankte die Einwohnerzahl etwas, belief sich im Durchschnitt aber auf eine jährliche Wachstumsrate von ca. 0,7%. Das Wachstum bedingte sich vorrangig durch Zuzug und zusätzlich durch den Geburtenzuwachs.

Am Bahnhof in Weilheim fahren im halbstündigen bzw. stündlichen Takt Züge nach Schongau, München, Augsburg und Garmisch-Partenkirchen. Viele Pendler aus Wessobrunn nutzen diese Fahrtmöglichkeiten (Schubert, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S.324). Dieser Umstand trägt zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnort bei.

Altersaufbau

Entsprechend dem demographischen Wandel in vielen Industrieländern, zeigt sich auch in Wessobrunn eine Zunahme der älteren Bevölkerung. Allerdings in geringeren Umfang als in städtischen Bereichen.

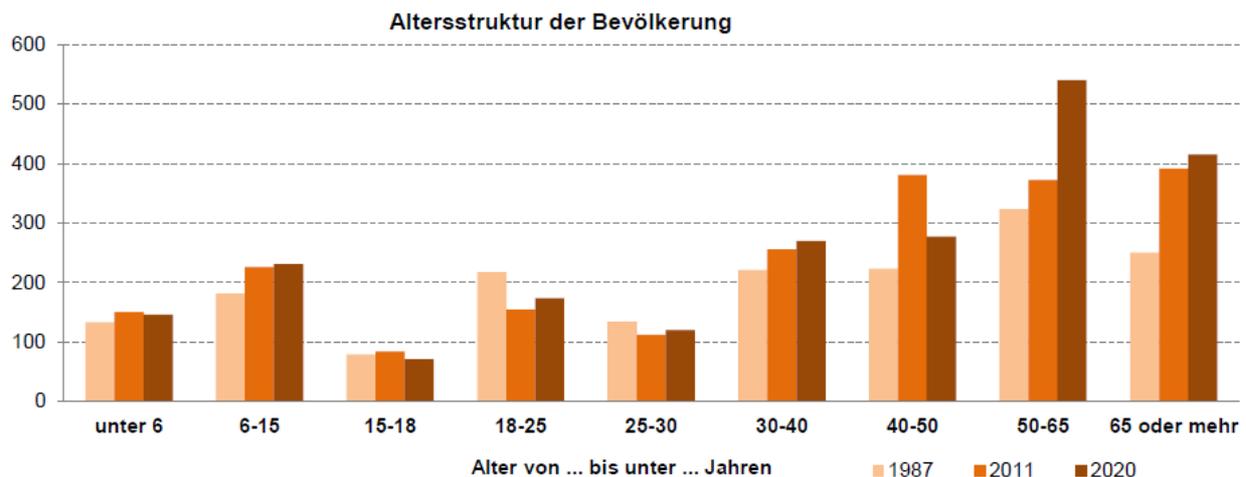


Abb. 7 Altersaufbau in den Jahren 1987 (beige), 2011 (orange) und 2020 (braun), grafische Darstellung (vgl. Statistik kommunal 2021)

Der leicht ansteigende Anteil der 30-40-jährigen in Kombination mit den unter 6-jährigen zeigt die Bemühungen der Gemeinde um günstigen Wohnraum und dass die Gemeinde für Familien attraktiv ist. Ähnlich erklärt sich der erhöhte Anteil der 50-65jährigen in Kombination mit den 18-25jährigen, von denen auszugehen ist, dass die Familien in Folge der guten Anbindung an München auch ohne direkte Arbeitsmöglichkeiten in der Gemeinde selbst, im Ort verbleiben. Dies bestätigt auch die Auswertung der Beschäftigten am Arbeitsort bzw. Wohnort:

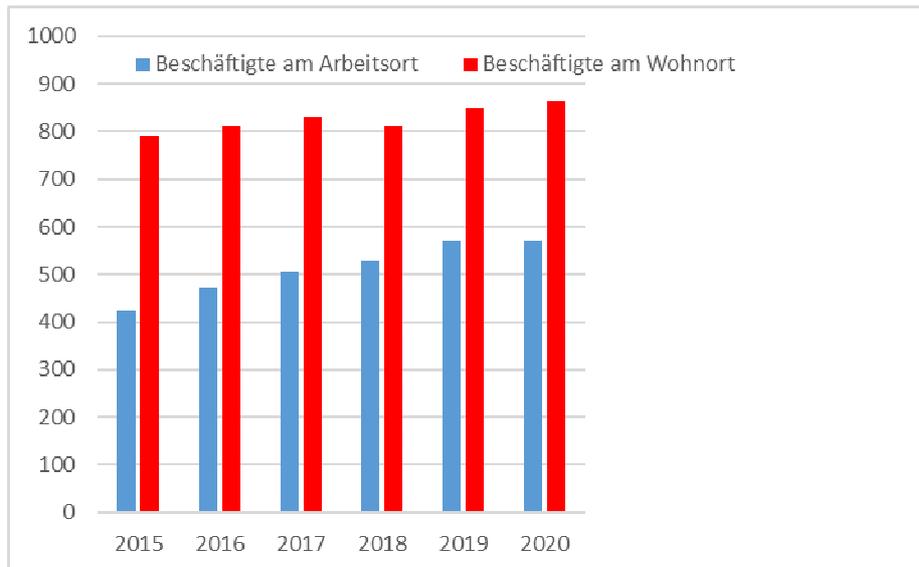


Abb. 8 Verhältnis der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort (blau: sozialversicherte Beschäftigte Wessobrunner, die in Wessobrunn arbeiten) und der Beschäftigten am Wohnort (rot: sozialversicherte Beschäftigte Wessobrunner, die nur in Wessobrunn wohnen aber nicht arbeiten (= Auspendler) zwischen 2015 – 2020 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 für die Gemeinde Wessobrunn, Fürth 2022)

Bevölkerungsprognose des Landkreises und der Gemeinde durch das Bayerische Landesamt für Statistik

Durch das Bayerische Landesamt für Statistik (LfStat) wurde im August 2022 der aktuelle Demographie-Spiegel für Bayern herausgegeben. Darin werden regelmäßig Bevölkerungsvorausberechnungen auf Landes-, Landkreis- und Gemeindeebene erstellt. Das LfStat weist allerdings darauf hin, dass sich die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen als Modellrechnungen verstehen, „die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. [...] Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.“¹

Die nachfolgende Abbildung zeigt die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene:

¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Wessobrunn, Berechnungen bis 2033, Fürth 2022

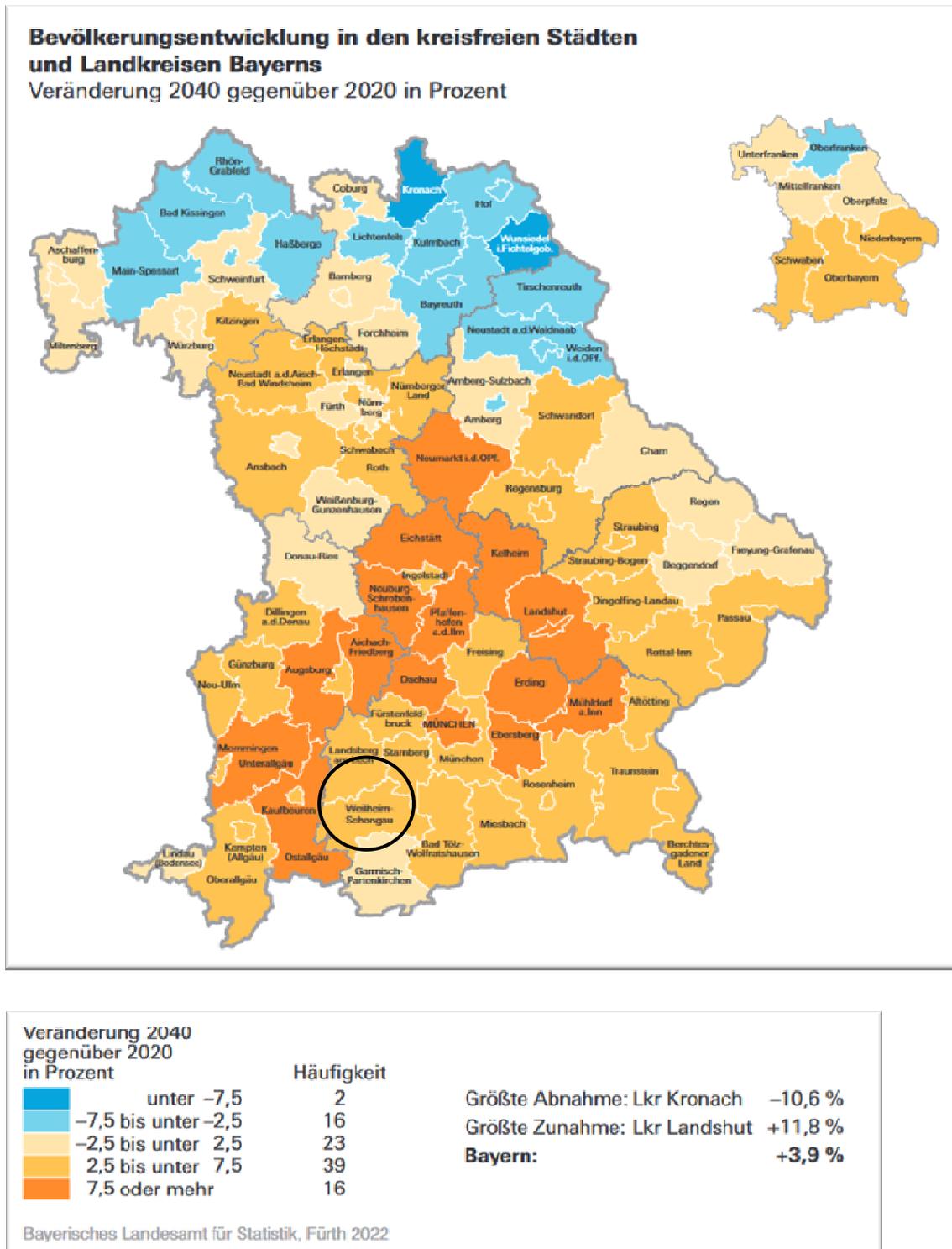


Abb. 9 Bevölkerungswachstum in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – prozentuale Veränderung 2040 gegenüber 2020 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2040, Fürth 2022, URL: www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/kreise/index.html, [Stand 09.2022])

Für den Landkreis Weilheim- Schongau wird seitens des Landesamtes ein Bevölkerungswachstum zwischen 2,5 bis unter 7,5 % prognostiziert.

Auf kommunaler Ebene liegen aktuell (Stand 09.2022) nur Berechnungen für den Zeitraum bis 2033 im Vergleich zum Stand von 2019 vor:

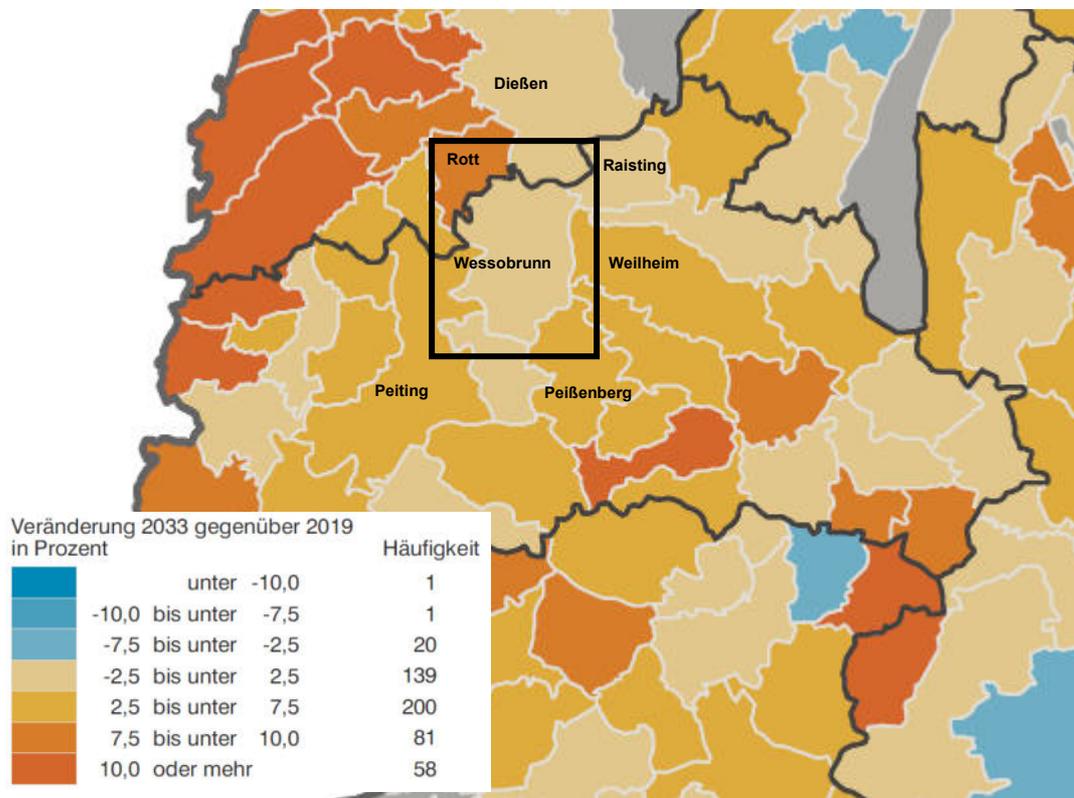


Abb. 10 Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Wessobrunn – prozentuale Veränderung 2040 gegenüber 2020 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Wessobrunn, Berechnungen bis 2033, Fürth 2021, URL: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html, [Stand 09.2022])

Wie aus der vorangegangenen Karte ersichtlich wird, wird für die Gemeinde Wessobrunn, von einem geringen Bevölkerungszuwachs von **-2,5 bis 2,5 % bis** zum Jahr 2033 ausgegangen. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von ca. 0,5 %.

6.1.1.2 Bevölkerungs- und Ortsentwicklung: Bedarfsermittlung der zukünftigen Wohnfläche

Allgemeines

Gemäß Baugesetzbuch § 5, ist im "Flächennutzungsplan [...] die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."

Für die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist neben der zu erwartenden oder anzustrebenden Bevölkerungsentwicklung die Baudichte als maßgeblicher Faktor heranzuziehen. Die Baudichte äußert sich zum einen in der sogenannten Belegungsdichte - also der Anzahl der Personen pro Haushalt - und zum anderen in der Wohneinheitendichte, die in der Anzahl der Wohneinheiten pro ha berechnet wird.

Neben der Auswertung der statistischen Daten und Prognosen sind dabei auch die Ziele der Gemeinde im Hinblick auf das angestrebte Wachstums sowie die Zielvorgaben der Landesplanung (z.B. Flächensparen) zu berücksichtigen.

Konkret ergeben sich somit folgende zu berücksichtigende Parameter:

- Prognose zur Bevölkerungsentwicklung (voraussichtliche prozentuale Wachstumsrate pro Jahr)
- Belegungsdichte (Anzahl der Personen pro Haushalt)
- Wohneinheitendichte (Anzahl der Wohneinheiten pro ha Wohnbaufläche)
- Auflockerungsfaktor (Berücksichtigung geringerer Wohndichten z.B. durch vermehrtes Auftreten von Singlehaushalten oder größeren Grundstücken)

Für die statische Auswertung wird ein Bezugszeitraum von 2019 bis 2033 herangezogen, der sich mit den Prognosezeiträumen des kommunalen Demographie-Spiegels für Wessobrunn deckt. Die Einzelparameter für die Ermittlung der Belegungsdichte sind der Statistik kommunal 2021 für die Gemeinde Wessobrunn entnommen. Hier werden die Ausgangsdaten aus den Jahren 2019/2020 angesetzt.

Prognose zur Bevölkerungsentwicklung/ Ziele der Gemeinde

Das Bevölkerungswachstum lag in den letzten Jahren bei ca. 0,7 bis 0,8% jährlich, wobei insbesondere in den letzten 10 Jahren ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen war. Unter Berücksichtigung der geringen Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Baugebiete sowie der vorhandenen Infrastruktur strebt die Gemeinde Wessobrunn für die nächsten Jahre ein mäßiges Wachstum von max. 0,7% jährlich an. Diese Zahl ergab sich aus der Analyse der bisherigen Entwicklung und der kritischen Diskussion mit dem Gemeinderat im Frühjahr 2019.

Die mit der Mehrung von Wohnbauflächen in der Regel notwendige Deckung des steigenden Bedarfs an örtlichen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten) konnte bisher über den Bestand bzw. dessen Erweiterungen gedeckt werden.

Durch die Anbindung an überörtliche Verkehrsachsen sowie der Lage am Alpenvorland ist Wessobrunn als Wohnort sehr attraktiv. Beschäftigungsmöglichkeiten bieten sich in Gewerbestandorten wie Weilheim und Landsberg.

Damit stehen die amtlichen Prognosen in deutlichem Widerspruch zu den langjährigen Entwicklungen in der Gemeinde.

Beim Langzeitwachstum gehört nach Angaben des statistischen Landesamtes Nürnberg vom 30.6.2023 der Landkreis Weilheim-Schongau zu den am stärksten wachsenden Landkreisen Bayerns. Spitzenreiter bei den Orten ist dabei erneut Weilheim, das in dem Zeitraum um 13 Prozent gewachsen ist, von 20.633 auf 23.319 Einwohner. In der Wachstums-Dynamik folgt Penzberg mit 8,5 Prozent Zuwachs von 15.472 auf 16.785 Einwohner. Vor dem Hintergrund dieser aktuellen statistischen Zahlen und der räumlichen Nähe zu Weilheim erscheint nachvollziehbar, dass auch die Gemeinde Wessobrunn von tendenziell erhöhten Wachstumszahlen

ausgehen muss, um eine bedarfsgerechte Entwicklung der Flächennutzungsplanung zugrunde zu legen.

Nachdem ein Wert von 0,7% zugrunde gelegt wird gegenüber dem aktuellen Wachstum im unmittelbaren Umfeld von 13% in Weilheim und 8,5 % in Penzberg), besteht aus kommunaler Sicht nicht die Gefahr einer Überausweisung von Wohnbauflächen.

Weiterhin sind die standardisierten Vorgaben für die Berechnung für Wessobrunn im Rahmen der Abwägung zu adaptieren, da der Gemeinderat die besonderen Bedingungen einer hohen Belegungsdichte und einer geringen Wohneinheitendichte pro ha beachten muss, die Grünflächen und Streuobstwiesen im Siedlungsraum betreffen und die historische Bausubstanz im Ort.

Datenblatt 09 190 158 Wessobrunn

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	2 269	454	1 400	415
2020	2 240	450	1 380	420
2021	2 250	460	1 380	420
2022	2 260	460	1 370	420
2023	2 270	460	1 370	440
2024	2 270	460	1 370	440
2025	2 280	470	1 370	450
2026	2 290	470	1 360	460
2027	2 290	470	1 350	480
2028	2 300	470	1 340	480
2029	2 300	480	1 330	490
2030	2 310	470	1 330	500
2031	2 310	480	1 310	520
2032	2 320	480	1 300	540
2033	2 320	480	1 290	550

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abb. 11 Auszug aus der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Wessobrunn, Berechnungen bis 2033, Fürth 2021, URL: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html [Stand 09.2022])

Aufgrund der oben genannten Einschränkungen im Flächenpotential strebt die Gemeinde allerdings ein jährliches Wachstum von **maximal 0,7%** an.

Dies entspricht einer Zunahme der Wohnbevölkerung im angesetzten Zeitraum von 14 Jahren

(Zeitraum 2020 bis 2034) um **ca. 220** Einwohner.

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte_{ist} definiert als die Anzahl Personen pro Wohneinheit (WE). Gemäß den Angaben in der Statistik kommunal 2021 ergibt sich für Wessobrunn für das Jahr 2020:

$$2.243 \text{ Einwohner} / 956 \text{ Wohnungen}^2 = \underline{\underline{2,34 \text{ Personen /WE}}}$$

Damit liegt die Belegungsdichte in Wessobrunn deutlich über dem bayernweiten Wert für 2021 von 2,06³.

09 190 158 Wessobrunn								
16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017								
Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	646	100,0	653	100,0	660	100,0	668	100,0
darunter mit 1 Wohnung	454	70,3	455	69,7	457	69,2	458	68,6
2 Wohnungen	148	22,9	153	23,4	157	23,8	161	24,1
3 oder mehr Wohnungen	44	6,8	45	6,9	46	7,0	49	7,3
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	907	100,0	923	100,0	936	100,0	956	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	296	32,6	306	33,2	314	33,5	322	33,7
3 oder mehr Wohnungen	157	17,3	162	17,6	165	17,6	176	18,4
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	977	100,0	993	100,0	1 009	100,0	1 029	100,0
davon								
1 Raum	9	0,9	10	1,0	10	1,0	11	1,1
2 Räumen	53	5,4	55	5,5	57	5,6	59	5,7
3 Räumen	129	13,2	133	13,4	139	13,8	140	13,6
4 Räumen	175	17,9	177	17,8	177	17,5	181	17,6
5 Räumen	196	20,1	199	20,0	204	20,2	209	20,3
6 Räumen	134	13,7	136	13,7	139	13,8	142	13,8
7 oder mehr Räumen	281	28,8	283	28,5	283	28,0	287	27,9
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m ²	120 539	X	122 810	X	124 406	X	127 464	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m ²	123,4	X	123,7	X	123,3	X	123,9	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 320	X	5 389	X	5 455	X	5 554	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,4	X	5,4	X	5,4	X	5,4	X

Wohneinheitendichte

Die Wohneinheitendichte ergibt sich aus der Gesamtanzahl der vorhandenen Wohneinheiten in Bezug zur vorhandenen Wohnbaufläche. Laut Definition des LfU errechnet sich die Wohnbaufläche aus dem ALKIS-Datensatz der „Wohnbaufläche“ plus 50% der „Fläche gemischter Nutzung“. In Wessobrunn gibt die Statistik kommunal 2021 dazu folgende Werte für das Jahr 2020 an:

$$956 \text{ Wohneinheiten} / 88 \text{ ha Wohnbaufläche} = \underline{\underline{11 \text{ WE/ha}}}$$

² Die Wohnungen in „Nichtwohngebäuden“ bleiben hier unberücksichtigt.

³ Quelle: Statistisches Bundesamt: Haushalte nach Haushaltsgröße und Haushaltsmitgliedern nach Bundesländern im Jahr 2021. URL:

Die Gemeinde Wessobrunn weist damit noch eine relativ geringe Wohneinheitendichte auf, wie es in ländlichen Gebieten üblich ist, da das Siedlungsgebiet **auch durch innerörtliche Grünflächen mit Streuobst und Freiflächen, um historische Gebäude gekennzeichnet ist**. Unter Berücksichtigung des demographischen Wandels ist allerdings auch in ländlichen Räumen von einem zunehmenden Bedarf nach altersgerechten kleineren Singlewohnungen auszugehen. Zudem sind flächensparende Wohnmodelle anzustreben, um insbesondere in Wachstumsgemeinden ausreichenden Wohnraum für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen bereitstellen zu können. Überschlüssig wird zudem eine wirtschaftlich effektive und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung erst ab Siedlungsdichten von ca. 20-30 WE/ha Bruttowohnbauland (Bauland inkl. Erschließungsflächen und Grünflächenanteil) angenommen.

Unter Berücksichtigung des Ziels der Gemeinde, die gute Durchgrünung und landwirtschaftliche Prägung zu erhalten und andererseits Beiträge zum Flächensparen zu leisten wird zukünftig eine Wohneinheitendichte von **20 WE/ha** angestrebt.

Auflockerungsfaktor

Um eine zukünftige, meist demographisch bedingte Verringerung der Wohneinheiten- und / oder Belegungsdichte bei der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen, wird ein sogenannter Auflockerungsfaktor angesetzt. Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung des Auflockerungsfaktors existiert aktuell allerdings nicht. In der Regel variieren die Auflockerungsfaktoren zwischen 0,3 und 0,5 % pro Jahr.

Für die nachfolgende **Wohnflächenbedarfsberechnung** wird der von der in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (21.07.2022) angesetzte Auflockerungsfaktor von **0,14 %** jährlich angesetzt. **Dieser Wert erscheint allerdings vor dem Hintergrund der relativ hohen Belegungsdichte im Ort als eher zu niedrig angesetzt**. Die folgende Tabelle verdeutlicht die Ermittlung des notwendigen Gesamtbedarfs von Wohnbauflächen in Abhängigkeit vom Auflockerungsfaktor:

Auflockerungs-faktor	Wohneinheiten Bevölkerungswachstum 0,7 %	Plus Wohneinheiten Auflockerung gem. Faktor	Gesamtbedarf WE für Prognosezeitraum	Gesamtbedarf Wohnbaufläche
0,14	94 WE	23 WE	117 WE	5,85 ha
0,20	94WE	30 WE	124 WE	6,20 ha
0,25	94WE	37 WE	131 WE	6,55 ha
0,30	94 WE	45 WE	139 WE	6,95 ha

Wohneinheiten aktuell: 956 WE Einwohneranzahl aktuell: 2.243 EW

Wohneinheitendichte: 20 WE/ha

Wohnflächenbedarfsermittlung

Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

Zunächst wird der zu erwartende Bevölkerungszuwachs auf der Grundlage der aktuellen Einwohnerzahl und des angesetzten Wachstumsfaktors pro Jahr mit einem Bezugszeitraum von 15 Jahren ermittelt.

Im Anschluss wird die ermittelte Anzahl neuer Einwohner mit der Belegungsdichte dividiert, um die erforderlichen Wohneinheiten für den Bezugszeitraum zu erhalten.

Angenommener Einwohnerzuwachs 2020 – 2034 bei Wachstumsfaktor von 0,7% p.a. ausgehend von einem Bevölkerungsstand von 2.243 EW im Jahr 2020: $2.243 \text{ EW} \times 0,7\% \times 14 \text{ Jahre} = 220 \text{ EW (gerundet)}$	220 EW
Anzahl benötigter Wohneinheiten aus Bevölkerungswachstums bei aktueller Belegungsdichte von 2,34 EW/WE und einem Einwohnerzuwachs von 220 EW: $220 \text{ EW} / 2,34 \text{ WE/EW} = 94 \text{ WE}$	94 WE

Damit ergibt sich für Wessobrunn für den Zeitraum von 2020 bis 2034 ein Bedarf von mindestens 94 neuen Wohneinheiten allein aus der Bevölkerungsprognose.

Zusätzlicher Bedarf an Wohneinheiten aus dem Auflockerungsfaktor

Die zukünftige Belegungsdichte wird auf Grundlage des jährlichen Auflockerungsbedarfs und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums ermittelt.

Prognostizierte Belegungsdichte in EW/WE bei aktueller Belegungsdichte von 2,34 EW/WE bei Auflockerungsfaktor von 0,14% p.a. und Bezugszeitraum von 14 Jahren: $2,34 \text{ EW/WE} - (2,34 \text{ EW/WE} \times 0,14\% \times 14 \text{ Jahre}) = 2,29 \text{ EW/WE}$ $2,34 \text{ EW/WE} - 0,046 = 2,29 \text{ EW/WE}$	2,29 EW/WE
--	-------------------

Anschließend wird die Bevölkerungszahl von 2020 durch die oben errechnete, prognostizierte Belegungsdichte geteilt. Daraus ergibt sich die zukünftige Wohneinheitenzahl für die aktuelle Bevölkerung am Ende des Prognosezeitraums.

Anzahl der Wohneinheiten für die aktuelle Bevölkerungsanzahl am Ende des Prognosezeitraums bei Einwohnerzahl aktuell: 2.243 im Jahr 2020 prognostizierte Belegungsdichte: 2,29 EW/WE $2.243 \text{ EW} / 2,29 \text{ EW/WE} = 979 \text{ WE}$	979 WE
---	---------------

Nun wird von der aus dem Auflockerungsbedarf abgeleitet, zukünftige Anzahl der Wohneinheiten die aktuelle Anzahl der Wohneinheiten abgezogen. Die Differenz ergibt die benötigte An-

zahl der Wohneinheiten aus dem Auflockerungsbedarf:

Anzahl der Wohneinheiten aus dem Auflockerungsbedarf 0,14%	23 WE
bei prognostizierter Anzahl der Wohneinheiten von 979 WE	
Anzahl Wohneinheiten aktuell: 956 WE	
$979 \text{ WE} - 956 \text{ WE} = 23 \text{ WE}$	

Saldo des Wohneinheitenbedarfs und Ermittlung des Flächenbedarfs

Die ermittelten Anzahlen der Wohneinheiten aus der Bevölkerungsprognose sowie der Auflockerung werden addiert:

Gesamtbedarf an Wohneinheiten für den Prognosezeitraum	117 WE
bei Bedarf aus Wachstum: 94 WE	
und Bedarf aus Auflockerung: 23 WE	
$94 \text{ WE} + 23 \text{ WE} = 117 \text{ WE}$	

Die Anzahl der erforderlichen Wohneinheiten ist nun nachfolgend auf die erforderliche Baufläche zu übertragen. Dazu ist die Anzahl der erforderlichen Wohneinheiten durch die Wohneinheitendichte zu teilen:

Gesamtbedarf an Wohnbauflächen	<u>5,85 ha</u>
bei Gesamtbedarf an Wohneinheiten: 117 WE	
und einer Wohneinheitendichte von 20WE / ha	
$117 \text{ WE} / 20 \text{ WE/ha} = 5,85 \text{ ha}$	

Damit ergibt sich für den zukünftigen Wohnbauflächenbedarf eine Größe von **5,85 ha**.

6.1.1.3 Bevölkerungs-/Ortsentwicklung – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Der Regionalplan stellt zahlreiche Grundsätze und Ziele im Hinblick auf das Siedlungswesen dar, die allesamt zu befolgen sind. Die für die Gemeinde besonders relevanten Leitbilder werden im Folgenden hervorgehoben, um daraus sodann konkrete Leitbilder zu entwickeln.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden (RP 17 B II 1.1 (G)). Dabei soll die Siedlungstätigkeit der regionalen Raumstruktur sowie an den vorhandenen Verkehrsstrukturen und insbesondere am ÖPNV-Angebot orientiert werden (RP 17 B II 1.2 (G)).

Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden (RP 17 B II 1.4 (Z)).

Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden (RP 17 B II 1.5 (Z)).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden (RP 17 B II 1.6 (Z)).

Überschwemmungs- und murengefährdete Bereiche sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Wald funktionsplan sollen von einer Bebauung freigehalten werden (RP 17 B II 1.7 (Z)).

Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (RP 17 B II 1.8 (Z)).

Im Hinblick auf die Wohnsiedlungstätigkeit wird in zwei Grundsätzen festgelegt: Eine verstärkte Wohnsiedlungstätigkeit (vgl. B II 1.3) soll mit einem entsprechenden Arbeitsplatzangebot abgestimmt werden. Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden (RP 17 B II 2 (G)).

Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen sowie den für die Neuansiedlung von Betrieben, die zur örtlichen Grundversorgung oder zur Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (RP 17 B II 3.2 (Z)).

Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können (RP 17 B II 4 (G)).

Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten sollen nur in Abstimmung mit dem übrigen Fremdenverkehrsangebot der Gemeinde und der Belastbarkeit der Landschaft errichtet werden (RP 17 B II 5.1 (G)). Der Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) soll entgegengewirkt werden (RP 17 B II 5.2 (Z)).

Zur Luftreinhaltung wird bestimmt: Die Bevölkerung der Region Oberland muss vor schädlichen und soll vor belastigenden Luftverunreinigungen geschützt werden. Schädigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie von Sachgütern soll vermieden werden. Insbesondere in den Kurorten und den Fremdenverkehrsgebieten soll zur Sicherstellung der heilklimatischen Wirkung und der Erholung eine möglichst geringe Schadstoffbelastung angestrebt werden (RP 17 B XII 2.1 (Z)). Es soll darauf hingewirkt werden, dass in Industrie- und Gewerbebetrieben, vor allem

in den Fremdenverkehrsgebieten der Region, die technischen Möglichkeiten der Luftreinhaltung genutzt werden (RP 17 B XII 2.3 (Z)).

In Bezug auf den Lärmschutz sind folgende Vorgaben festgelegt: Die Bevölkerung und die Erholungssuchenden in der Region Oberland sollen vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden (RP 17 B XII 3.1 (Z)).

Der Schutz vor Verkehrslärm, insbesondere in den Fremdenverkehrsgebieten der Region, soll im Rahmen der Verkehrs- und Bauleitplanung beachtet werden. Notwendige Lärmschutzvorkehrungen sollen vom Verursacher bzw. vom Straßenbaulastträger in ausreichendem Maß vorgesehen werden. Auf verkehrsberuhigten Zonen in Wohngebieten soll verstärkt hingewiesen werden. (RP 17 B XII 3.2 (Z)).

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen in Wohngebiete und Erholungseinrichtungen der Region möglichst geringgehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriebetriebe heranwachsen und umgekehrt (RP 17 B XII 3.3 (Z)).

Konkretes Leitbild

- **Stärkung der Innenentwicklung, Mobilisierung von Baulandreserven und Nutzung von bereits ausgewiesenen Baugebieten** unter Orientierung an der räumlichen Siedlungsstruktur (Grundsatz im Regionalplan)
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit auf die **charakteristische Siedlungsstruktur** und die **bauliche Tradition des Oberlandes** sowie **Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur** mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften und **Schutz vor weiterer Siedlungstätigkeit** (Ziel im Regionalplan)
- **Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft** und **Freihaltung von bedeutenden und das Oberland prägenden Strukturen** sowie **Freihaltung von Bebauung bei überschwemmungs- und murengefährdeten Bereichen** sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Waldfunktionsplan und **Minimierung der Versiegelung** des Bodens bei allen Planungen und Maßnahmen (Ziel im Regionalplan)
- **Abstimmung** der Wohnsiedlungstätigkeit mit einem entsprechenden **Arbeitsplatzangebot** und **Anwendung von Einheimischenmodellen** (Grundsatz im Regionalplan)
- Bei der gewerblichen Siedlungstätigkeit: Erfassen der Siedlungsentwicklung bei dem **Bedarf der ansässigen Betriebe** sowie den für die **Neuansiedlung** von Betrieben, die zur **örtlichen Grundversorgung** oder zur **Strukturverbesserung** in der Gemeinde notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind (Ziel im Regionalplan)
- Errichtung von touristisch genutzten Freizeitwohngelegenheiten nur in **Abstimmung mit dem übrigen Fremdenverkehrsangebot** der Gemeinde und bei Belastbarkeit der Landschaft (Grundsatz im Regionalplan) und **Errichtung von eigengenutzten Freizeitwohnge-**

legenheiten (Zweitwohnungen) **entgegenwirken** (Ziel im Regionalplan).

Bevölkerungs-/Ortsentwicklung – Darstellungen und Maßnahmen

Nachfolgend sind die Darstellungen betreffend der Siedlungsentwicklung zusammengefasst:

W	Wohnbauflächen
M	Mischbauflächen

Abb. 12 Darstellungen im FNP für wohnbauliche Flächen

Nachrichtlich werden die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung nur den Stand zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans wiedergeben kann und eine Fortführung in regelmäßigen Abständen empfohlen wird.

Nachverdichtungspotential

Im Sinne der Innenentwicklung wurde zunächst untersucht, wieviel Nachverdichtungspotential im Gemeindegebiet vorhanden ist. Dazu wurde überprüft, wo sich bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Wohn- oder Mischbauflächen befinden, die jedoch noch nicht in Anspruch genommen wurden (in Abbildung beispielhaft rot umrandet). Freiräume innerhalb von Bauflächen im Außenbereich bleiben dabei unberücksichtigt, da das Leitbild ausdrücklich eine Stärkung der Ortskerne und nur maximal geringfügige Ergänzungen im Außenbereich vorsieht. Baulücken, die bereits gärtnerisch genutzt werden oder erhaltenswerten Baumbestand haben, blieben ebenfalls unberücksichtigt, da diese zum prägenden Siedlungsbild gehören und zur Gewährleistung des Durchgrünungsgrads erhaltenswert sind (vgl. Vorgaben des LEP und des RP).

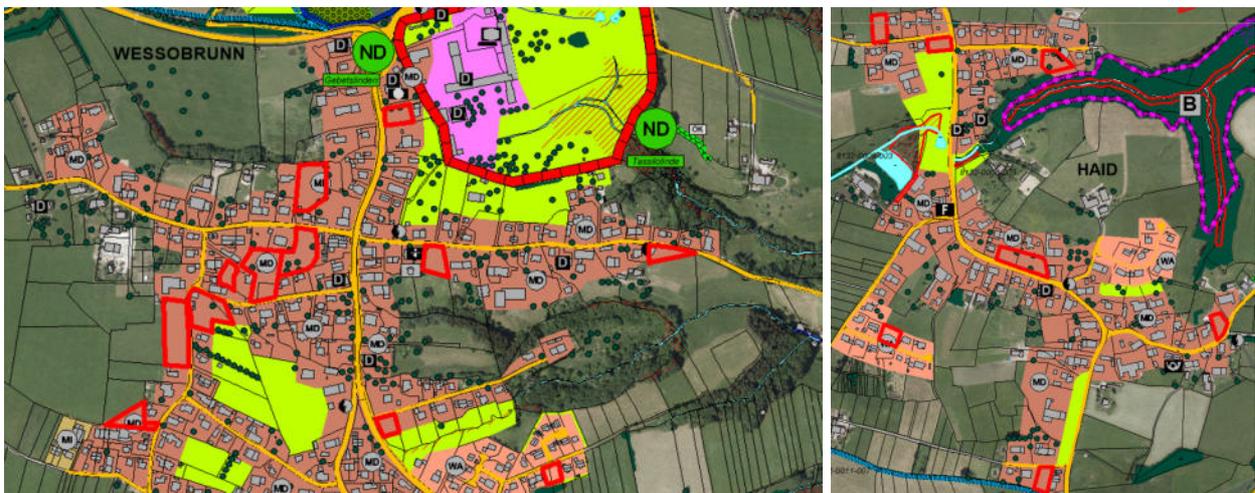


Abb. 13 Darstellung der Flächen mit potentiellen Nachverdichtungspotential (rot umrandet) am Beispiel von Wessobrunn und Haid

Die Bestandsaufnahme im Jahr 2019 ergab Baulücken im Innenbereich von ca. 3,26 ha. Dabei handelt es sich vor allem um kleinere Baulücken oder um Teilbereiche von noch nicht entwickelten größeren Bauflächen. (Paterzell: 0,36 ha, Haid 0,8 ha, Wessobrunn 1,9 ha, Forst 0,2 ha). Es ist zu berücksichtigen, dass ein Teil dieses Nachverdichtungspotentials mittel- bis langfristig nicht verfügbar ist, da große Gärten auch zur Wohnqualität beitragen. Daher wird nur ein Prozentsatz von 30 % der Baulücken als realistisch verfügbar angesetzt. Damit ergibt sich ein potentes innerörtliches **Nachverdichtungspotential von ca. 0,98 ha**.

Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen für die zukünftige Entwicklung

Zur Sicherstellung von ausreichenden Wohnbauflächen für den oben dargestellten Bedarf wurden in der Gemeinde verschiedene Standorte hinsichtlich einer Weiterentwicklung aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht untersucht. Darüber hinaus wurden auch bestehende Ausweisungen im Sinne einer organischen, flächensparenden Siedlungsentwicklung kritisch hinterfragt bzw. auf eine naturschutzfachliche Genehmigungsfähigkeit überprüft.

Weiterhin wurde auch die Verfügbarkeit für jeden einzelnen Standort diskutiert und durch weiterführende Gespräche mit den Eigentümern ggf. verifiziert. Die entsprechenden Gespräche wurden von der Verwaltung, insbesondere vom Bürgermeister, geführt.

Unter Berücksichtigung des vorab dargelegten Leitbildes, sieht der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan eine maßvolle Siedlungsentwicklung in landschaftsplanerisch und städtebaulich geeigneten Bereichen vor. Die fachliche Beurteilung sowie eine Überprüfung der Verfügbarkeit ergaben, dass **sieben neue Standorte** für die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen zu ergänzen sind. Nicht verfügbare Flächen wurden herausgenommen.

Nachfolgend werden die neuen Siedlungsstandorte und ihre städtebauliche Begründung aufgelistet. Die umweltbezogene Bewertung ist dem Umweltbericht im Kapitel 7.4 zu entnehmen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der neuen Siedlungsstandorte:

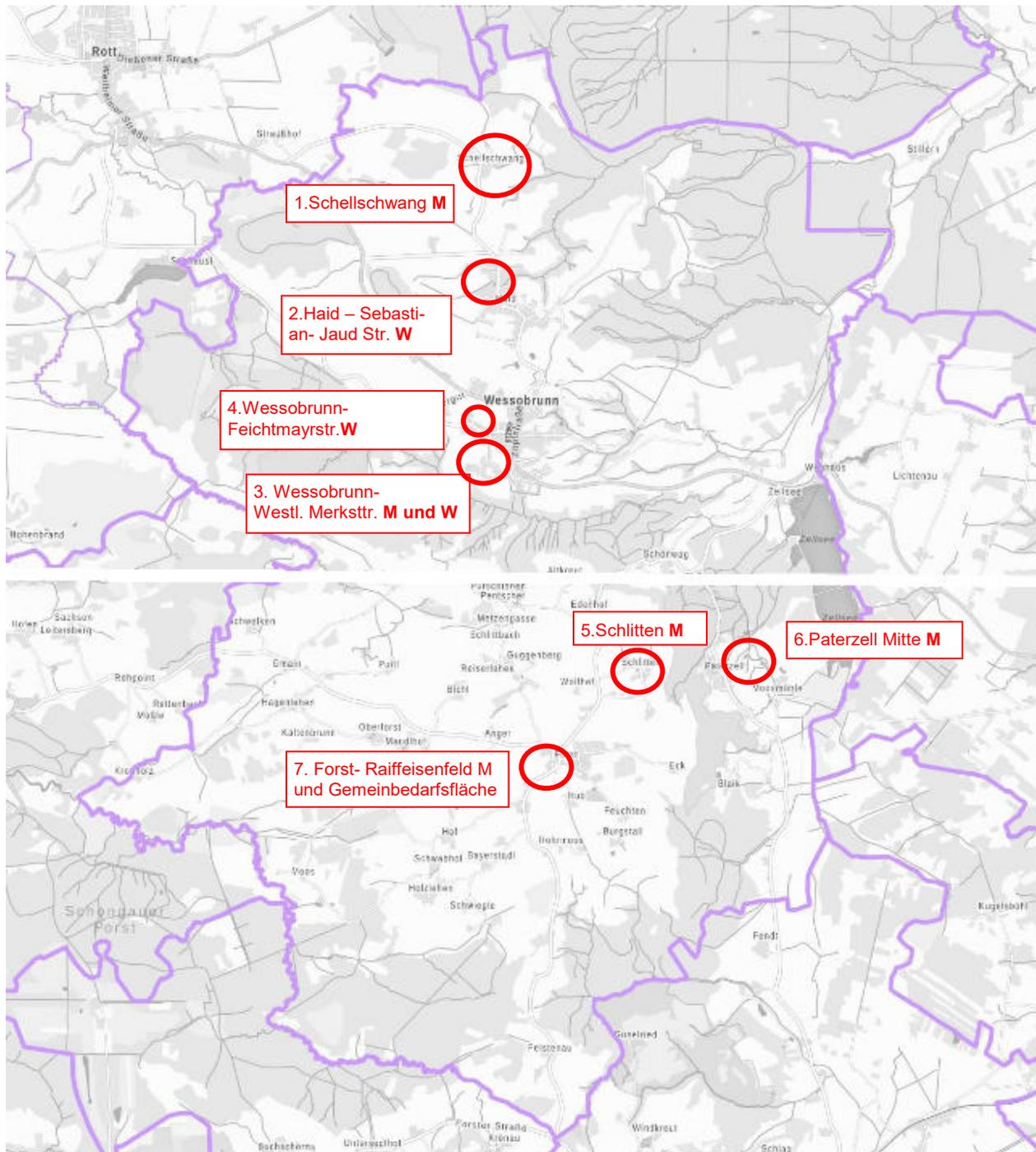
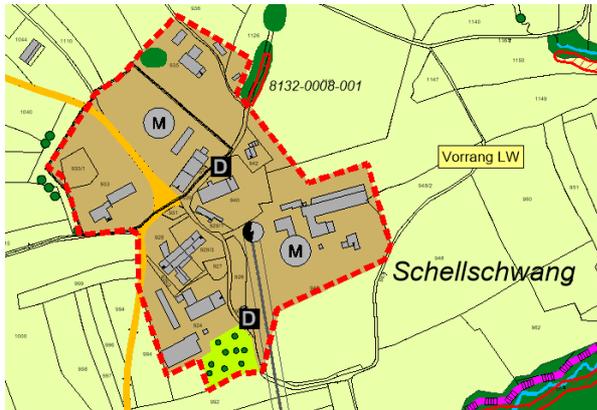


Abb. 14 Lage der neuen Siedlungsstandorte mit Angabe der geplanten Art der baulichen Nutzung: W = Wohnbau-
flächen M= Mischbauflächen

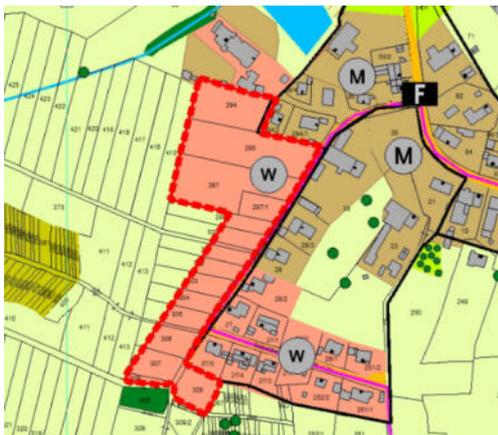
1. Mischbaufläche (M) Schellschwang



Der Weiler Schellschwang befindet sich im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Außenbereich. Die geplante Darstellung des gesamten Weilers als **Mischbaufläche** soll eine nachgeordnete Ordnung der baulichen Anlagen im Rahmen eines Bebauungsplans ermöglichen. Von einer wesentlichen Zunahme der Wohnbauflächen, ist nicht auszugehen. Dem stehen auch immissionsschutzrechtliche Aspekte entgegen. Die Darstellung der Mischbaufläche erfolgt überwiegend zur Entwicklung gewerblicher Flächen ortsansässiger Betriebe und landwirtschaftlicher Betriebsflächen.

werblicher Flächen ortsansässiger Betriebe und landwirtschaftlicher Betriebsflächen.

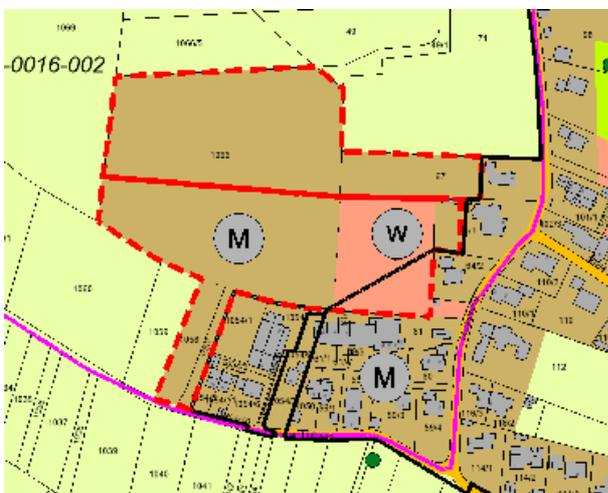
2. Wohn- und Mischbaufläche (W+M) Haid- Sebastian- Jaud- Straße



Im Osten des Ortsteils Haid wird in Anbindung an die bestehende Wohnbebauung Wohnbaufläche dargestellt. Die verkehrliche Anbindung ist bereits gegeben. Im Rahmen eines Bebauungsplans kann die Bebauung ermöglicht werden.

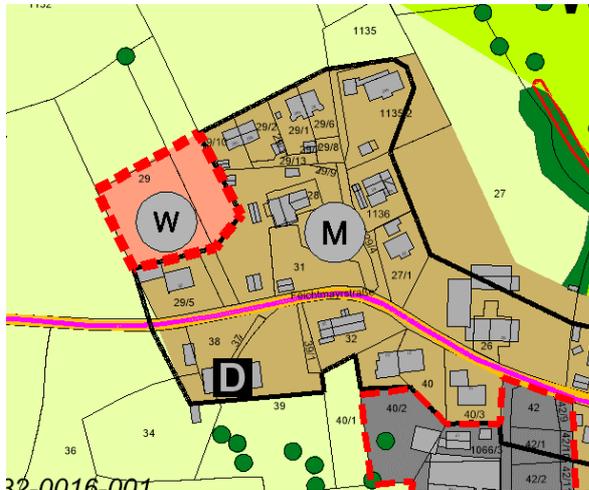
Der Bestand des nördlichen Bereichs des Rosenhofs wird teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich und südlich angrenzende Flächen als Mischbauflächen im Zuge der Ortsabrundung.

3. Misch- und Wohnbauflächen (M+W) „Wessobrunn- Westlich Merkstraße“



Um die Erweiterungsmöglichkeiten von kleineren Betrieben zu stärken werden im östlichen Bereich von Wessobrunn größere Flächen in Anbindung an bestehende **Misch- und Wohnbauflächen** dargestellt. Die Erschließung soll über eine Anbindung von Norden her über eine neue Straße sowie über die bestehende Merkstraße erfolgen.

4. Wohnbaufläche (W) – Wessobrunn- Feichtmayrstraße



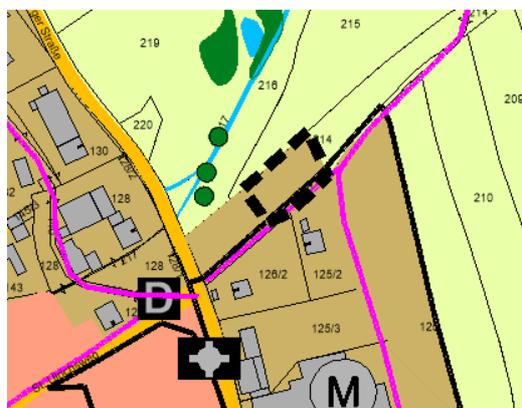
Am westlichen Ortsrand von Wessobrunn wird in Anschluss an bestehende Mischbauflächen Wohnbaufläche dargestellt. Die verkehrliche Anbindung ist gegeben. Im Rahmen eines Bebauungsplans kann die Bebauung ermöglicht werden.

5. Mischbaufläche (M) Schlitten



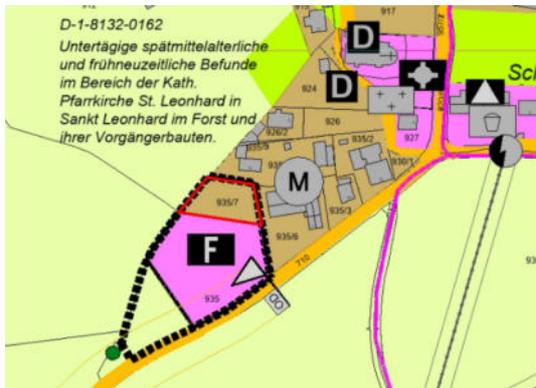
Der Weiler Schlitten befindet sich im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Außenbereich. Die geplante Darstellung des gesamten Weilers als **Mischbaufläche** soll eine nachgeordnete Ordnung der baulichen Anlagen für Teilbereich im Rahmen eines Bebauungsplans ermöglichen. Durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und gewerblichen Anlagen sind unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Aspekte neue Wohnbebauung nur sehr eingeschränkt u.a. im Norden von Schlitten möglich. Die Darstellung als Mischbaufläche dient vor allem der möglichen Umnutzung von bestehendem Gebäudebestand, der dann durch Bebauungsplan im Detail geregelt werden kann. Zur Neuversiegelung wird an diesem Standort daher nur sehr eingeschränkt beigetragen.

6. Mischbaufläche (M) Paterzell Mitte



Als Ergänzung zu bestehenden Mischbauflächen im Ortsteil Paterzell wird eine kleinere Parzelle Richtung Nordosten ergänzend als **Mischbaufläche** dargestellt.

7. Mischbaufläche (M) Forst- Raiffeisenfeld



Im Ortseingang von Forst wird der bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich als Mischbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Ziel ist es, die Feuerwehr inklusive Vereinsgebäude unterzubringen.

Neuausweisungen		Fläche in ha	Fläche anrechenbar in ha
1.	M Schellschwang	0,00	0,00
2.	W Sebastian- Jaud Straße	1,70	1,70
3.	M Wessobrunn	2,24	1,12
	W Wessobrunn	0,46	0,46
4.	W Feichtmayrstr.	0,31	0,31
5.	M Schlitten	0,50	0,25
6.	M Paterzell Mitte	0,10	0,05
7.	M Forst Raiffeisenfeld	0,10	0,05
Neu ausgewiesen Wohn- und Mischbauflächen (Mischbauflächen werden anteilig zu 50% kalkuliert)			3,94

Tab. 6 Zusammenfassende Berechnung der neu ausgewiesenen Misch- und Wohnbauflächen

Anpassung von Darstellungen an die tatsächliche Nutzung bzw. Korrektur zeichnerischer Unschärfen / Abrundungen

Das tatsächliche Siedlungsgebiet weicht an den Ortsrändern teilweise leicht von den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Dies liegt zum Teil an der zeichnerischen Unschärfe, die darauf beruht, dass zur Zeit der Aufstellung des alten Flächennutzungsplans damals noch analoge Flurkarten zu Grunde gelegt wurden.

Rücknahme von Bauflächen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen, sowie aus Gründen der eingeschränkten Verfügbarkeit

Dort, wo fachliche Gründe gegen die Weiterführung der bisherigen Darstellungen von Siedlungsflächen sprechen, wurden entsprechende Flächen herausgenommen. Dabei handelt es sich zum Beispiel um Flächen im Ortsteil Forst, am Guggenberg und in Paterzell.

Nachführung von Darstellungen aus vorangegangenen Bebauungsplanverfahren

Die nachfolgenden Darstellungsänderungen beziehen sich auf Nachführungen aus bereits abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren:

Gebiet	Darstellung bisher	Darstellung neu
Wessobrunn- Baderweg- (Östliche Erweiterung)	Außenbereich/ landwirtschaftliche Fläche	Darstellung als Wohnbaufläche
Guggenberg	Außenbereich/ landwirtschaftliche Fläche	Darstellung als Mischbaufläche und gewerbliche Baufläche
Haid – Änderungen Ortskern	Außenbereich/ landwirtschaftliche Fläche	Darstellung als Mischbaufläche
Wessobrunn – Klosterwiese	Grünfläche	Darstellung als Mischbaufläche und landwirtschaftlicher Fläche und Grünfläche
Wessobrunn- Östlich Merkstraße	Grünfläche	Darstellung als Wohnbaufläche

Tab. 7 Nachführungen der Flächendarstellungen als alten Bebauungsplanverfahren oder bereits erfolgten FNP-Änderungen

Darstellung von Mischbauflächen durch Ortsabrundung

Es erfolgen Darstellungen zu den aktuellen Planungen und Abrundungen, die überwiegend einer punktuellen Auflockerung geschuldet sind. Eine Verfügbarkeit für den freien Wohnungsmarkt ist hier eher nicht gegeben, so dass diese bei der Bilanz der zur Verfügung stehenden Bauflächen nicht sinnvoll ausführbar sind.

Neuausweisungen Ortsabrundung		Fläche in ha	Fläche anrechenbar in ha
1.	M Haid Fl.Nr. 40	0,17	0,085
2.	M Haid Bereich Rosenhof 	0,27	0,135

<p>3. M Schaidhauweg Fl.Nr. 146/6</p> 	0,05	0,025
Neu dargestellte Mischbauflächen, anteilig zu 50% kalkuliert	0,245	

Tab. 8 Darstellung von Mischbauflächen aufgrund von Ortsabrundungen

Gegenüberstellung von Bedarf und Verfügbarkeit an Flächen für die Wohnnutzung

Der ermittelte Bedarf an Wohn- und Mischbauflächen kann über die Ausweisung neuer Siedlungsflächen sowie durch Nachverdichtungen im Innenbereich gedeckt werden. Die nachfolgende Tabelle stellt den Bedarf dem geplanten bzw. vorhandenen Bauflächenangebot gegenüber. Durch aktuelle Entwicklungen hat sich die Bauflächenentwicklung im Detail verändert. Daher ist eine aktualisierte Darstellung zu den einzukalkulierenden Flächen sinnvoll und erforderlich. Diese betreffen zum Beispiel die veränderte Situation im Sondergebiet Klostergut, wo voraussichtlich vorerst keine Unterbringung von neuen Wohnungen stattfinden wird, sowie die Aufnahme neuer bereits entwickelter Standorte (Bereich Tempelhoffeld im Ortsteil Forst).

Schaffung neuer Wohnbauflächen durch	Größe der Bauflächen in ha
vorhandene Baulücken / Nachverdichtungspotential**	rund 0,98 ha
Ausweisung neuer Bauflächen in den oben genannten Bereichen 1. bis 7. *	3,94 ha
Bereits ausgewiesenes Wohnbaugebiet Tempelhoffeld	1,50 ha
zur Verfügung stehende Bauflächen für die nächsten 15 Jahre	6,42 ha
errechneter Bedarf bei 0,7 % Wachstum /Jahr und Auflockerungsfaktor von 0,14	5,85 ha

Tab. 9 Gegenüberstellung Bedarf – Verfügbarkeit von Flächen für die Wohn-/Mischgebietenutzung

* Mischbauflächen wurden hier nur zu 50% angesetzt, da gemäß BauNVO in Mischbauflächen ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe anzustreben ist.

** Das Nachverdichtungspotential kann aufgrund der wechselnden Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit nur abgeschätzt werden.

Die Tabelle zeigt, dass durch die Ausweisung neuer Bauflächen der Bedarf gedeckt wird, sofern die Annahmen zur Nachverdichtung unterstellt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Teil nicht unmittelbar zur Verfügung stehen wird.

Baudenkmäler

Zur Sicherung der prägenden historischen Baukultur des Ortes werden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Baudenkmäler mit folgendem Planzeichen gekennzeichnet:



Abb. 15 Darstellung der Maßnahmen zur Sicherung historischer Baukultur

Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat nur hinweislichen Charakter. Eine detaillierte Auflistung und Beschreibung der einzelnen Denkmäler können dem Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege entnommen werden.

Die vollständige Liste der Denkmäler ist im Umweltbericht im Kapitel "Kultur und Sachgüter" bzw. im Anhang einzusehen.

Weitere Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen sind zum großen Teil "themenübergreifend". Ebenso weisen Obstwiesen nicht nur für das Siedlungs- und Landschaftsbild wichtige Funktionen auf, sondern leisten auch einen wichtigen Beitrag zum Naturschutz. In diesem Zusammenhang wird auf die Beschreibung zu Obstwiesen in Kapitel 6.4 "Landwirtschaft" sowie die Aussagen zur Biotopvernetzung im Kapitel 6.2 "Naturschutz und Landschaftspflege" hingewiesen.

Neben den oben genannten Maßnahmen, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt werden können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Verbesserung der ökologischen und visuellen Situation bei den bestehenden Bauflächen (gewerbliche und gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen):

- Entsiegelung asphaltierter Flächen (in Frage kommen z.B. Pflasterbeläge oder wassergebundene Decken) und Minimierung der Versiegelung des Bodens bei allen Planungen und Maßnahmen.
- Eingrünung der Ortsränder.
- Sicherstellen der Grünverbindungen mit dem Außenbereich zur Biotopvernetzung und für Erholungssuchende (z.B. durch Hecken und Bäume entlang von Straßen sowie Obstwiesen, die vom Ortsrand in den bebauten Bereich hineinreichen).
- Freihaltung von bedeutenden und das Oberland prägenden Strukturen sowie Freihaltung von Bebauung bei überschwemmungs- und murengefährdeten Bereichen sowie Wälder mit einer besonderen Funktion gemäß Waldfunktionsplan.

Erschließung neuer Baugebiete erst nach ausreichender Auffüllung bestehender Siedlungslücken, um so Zersiedelungstendenzen entgegenzuwirken:

Diese Maßnahme wird dadurch umgesetzt, dass keine neuen großflächigen Siedlungsgebiete ausgewiesen werden, sondern zunächst die Bestehenden genutzt werden sollen.

Beachtung folgender Hinweise für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen geplanten Ortsabrundungen (Wohnbauflächen und Mischbauflächen):

- Anstreben einer verdichteten Bauweise im Kernort Wessobrunn; z.B. flächensparende Reihenhäuser statt Einzelhäuser.
- Begrenzung des Versiegelungsgrads durch Dimensionierung aller Verkehrsflächen (privat oder öffentlich) entsprechend ihrer Funktion so sparsam als möglich; außerdem nur Verwendung von Asphaltbelägen, wenn unbedingt notwendig.
- Berücksichtigung der Topographie und der bestehenden Siedlungsstruktur im Rahmen der Bebauungsplanung: Erhaltung wertvoller und charakteristischer Landschaftselemente sowie Sicherung von Grünschnitten als Verbindung zur Landschaft als Erholungsraum.
- Anwendung traditioneller, regionaltypischer Bauweisen und Baustoffe.
- Förderung der natürlichen Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser auf den privaten Grundstücken sowie im Straßenraum durch Begrenzung der Bodenversiegelung; Ermöglichung von privaten Regenwasserrückhaltungen zur Gartenbewässerung.
- Energieeinsparung durch bauphysikalisch richtige Wärmedämmung sowie durch dichte Eingrünung der Gebäude; außerdem wirkt sich noch die Gruppierung und Zuordnung der Häuser untereinander auf den Energieverbrauch aus (z.B. Vermeidung von Verschattungen).

Beschränkung von Baugenehmigungen im Außenbereich:

- Beschränkung der Bebauung bei Streusiedlungen auf wenige Ergänzungsvorhaben im Rahmen des Eigenbedarfs.
- Orientierung an traditionellen, regionaltypischen Bauweisen und Baustoffen.
- Beachtung von geomorphologischen Gegebenheiten (z.B. Hangkante, Kuppenlage).
- Erhaltung der Streuobstwiesen.

Sicherung und behutsame Entwicklung von charakteristischen Ortsbildern:

Dies trifft für alle Ortsteile mit ihrer fast noch vollständig ländlich geprägten Struktur zu.

Erhaltung der charakteristischen Ortsrandsituationen:

Siedlungsränder mit guter Ortsrandeingrünung sind zu erhalten. Die vorhandenen Grünstrukturen sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt.

Landschaftsgerechte Einbindung bestehender Ortsränder und Hofstellen durch Bepflanzungsmaßnahmen:

Ausgewiesene Streuobstwiesen im Anschluss an landwirtschaftliche Hofstellen dürfen die bauliche Erweiterung um Landwirtschaftsgebäude oder Austragshäuser nicht beeinträchtigen. Für geplante Bauflächen sind Pflanzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan festzulegen. Für eine landschaftsgerechte Ortsrand- bzw. Hofstelleneingrünung müssen folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Verwendung von regionaltypischen Arten für Gehölzpflanzungen.

- Verwendung pflegeleichter Hochstämme bei Obstbäumen.
- Orientierung an traditionellen, intakten Ortsrändern.
- Schaffung einer lockeren Eingrünung, d.h. der Ortsrand sollte eine vollständige, aber nicht das Dorf verdeckende Gehölzstruktur erhalten. Eine Kombination verschiedener naturnaher Kleinstrukturen (z.B. Hecken, Baumgruppen, Obstbaumwiesen) ist anzustreben, die diverse Höhen und Entfernungen zum Ortsrand aufweisen sollten. Hofstellen sind ebenfalls locker mit Laubgehölzen in unregelmäßiger Form und Größe und in unterschiedlichen Abständen von den Gebäuden zu bepflanzen.
- Integration der Gehölzstrukturen am Ortsrand und an den Hofstellen in das anzustrebende Biotop-Verbundsystem (vgl. Kapitel 6.2 "Naturschutz und Landschaftspflege").
- Sicherung bzw. Optimierung bestehender, naturnaher Biotoptypen am Ortsrand (vgl. Kapitel 6.2 "Naturschutz und Landschaftspflege").

Planungsrechtlicher Hintergrund:

Sofern bestehende Obstbäume im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Bestand dargestellt werden, ist bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben der Zweck dieser Festsetzung zu ermitteln. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Vorhaben ist zu vermerken, dass die Darstellung des erhaltenswerten Obstbaumbestandes privilegierten Vorhaben baurechtlich nicht entgegensteht. Artenschutzrechtliche Aspekte sind im Vorfeld der Planung gesondert zu prüfen.

Sicherung, Optimierung und Erweiterung der Lebensräume für heimische Pflanzen und Tiere im und am Ortsbereich:

Hier ist ein besonderer Schwerpunkt auf die Arten zu legen, die als Kulturfolger auf eine struktur- und habitatreiche Siedlungsstruktur angewiesen sind (z.B. Fledermäuse, Schleiereulen).

Erstellung von Grünordnungsplänen:

Für alle geplanten und potentiellen Bauflächen im Bearbeitungsgebiet sind aufgrund der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft generell Grünordnungspläne zu den Bebauungsplänen aufzustellen. Diese sollen die in diesem Kapitel allgemein formulierten landschaftsplanerischen Rahmenfestsetzungen als Vorgaben für die auf der Ebene des Bebauungsplanes zu treffenden Maßnahmen festschreiben.

6.1.2 Wirtschaftsstruktur und Entwicklung von gewerblichen Flächen

6.1.2.1 Wirtschaftsstruktur – Grundlagen

Allgemeine Wirtschaftsstruktur

In der Gemeinde Wessobrunn sind über 80 handwerkliche Betriebe ansässig. Sie haben eine große Bedeutung als Ausbilder und Arbeitgeber, tragen zur wohnortnahen Versorgung bei und fördern den Erhalt der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kommune. Neben nicht störenden Handwerksbetrieben sind auch emittierende Gewerbe mit hoher Flächeninanspruchnahme vorhanden, die traditionell gewachsen in der Regel in den innerörtlichen Lagen lokalisiert sind, sodass Gemengelagen und Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung (Dorfgebieten) und Handwerksbetrieben möglich sind. Dabei ist denkbar, dass diese Problematik in Wessobrunn aufgrund der naturräumlich und topographisch exponierten Lage und landschaftlich geschützten Räume verstärkt auftritt (Handwerkskammer für München und Oberbayern, 2018).

Die gewerbliche Nutzung verteilt sich auf die Ortsteile Wessobrunn, Paterzell, Guggenberg, Forst. Vertreten sind verschiedene Dienstleistungsgewerbe, handwerkliche Betriebe sowie mehrere Betriebe der Metallverarbeitungsbranche.

Die Land- und Forstwirtschaft hat einen geringen Anteil an der Beschäftigungsstruktur. Dies liegt vor allem daran, dass die meisten Betriebe im Nebenerwerb bewirtschaftet werden und nur vergleichsweise wenige Tiere besitzen. Dadurch sind sie in der Regel keine Arbeitgeber und werden durch die Familie bewirtschaftet.

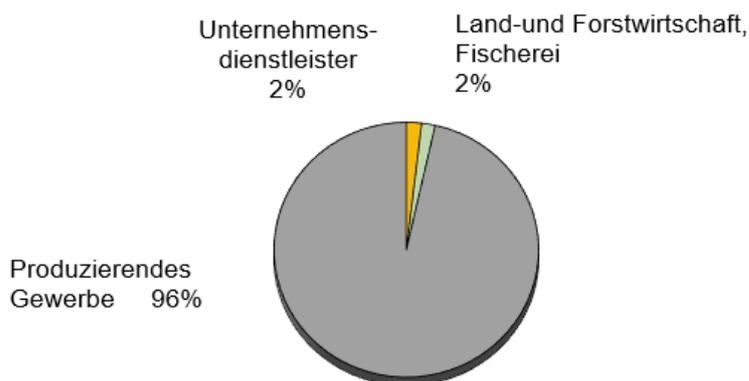


Abb. 16 Verteilung der Beschäftigten am Arbeitsort im Jahr 2020

Das nachfolgende Diagramm zeigt, dass mehr Arbeitnehmer "auspendeln" als in Wessobrunn beschäftigt sind.

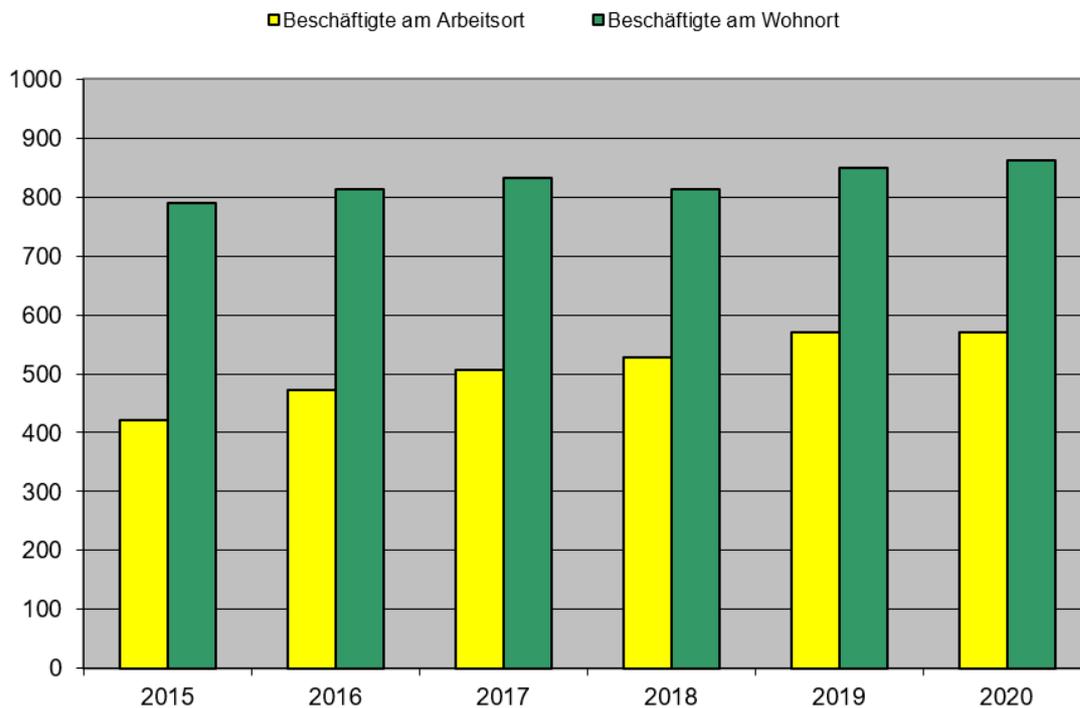


Abb. 17 Verhältnis der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsplatz (gelb: sozialversicherte Beschäftigte Wessobrunner, die in Wessobrunn arbeiten) und der Beschäftigten am Wohnort (grün: sozialversicherte Beschäftigte in Wessobrunn, die nur in Wessobrunn wohnen, aber nicht arbeiten (= Auspendler) zwischen 2015 – 2020 (vgl. Statistik kommunal, 2020)

Tourismus

Das Gemeindegebiet besitzt aufgrund seiner naturräumlichen Lage nicht nur günstige klimatische Bedingungen, sondern auch eine abwechslungsreiche Landschaft. Durch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt, bietet sich dem Gast eine vielfältige Natur- und Kulturlandschaft, die insgesamt eine hohe Erlebnisqualität aufweist. Natürliche Elemente, wie struktureiche Fließgewässer oder kulturelle Sehenswürdigkeiten wie Kapellen und Museen bilden günstige Grundvoraussetzungen für die naturbezogene, touristische Nutzung.

2022 wurden knapp 13.000 Übernachtungen registriert. Die Gemeinde ist Teil des Tourismusverbandes Pfaffenwinkel.

6.1.2.2 Wirtschaftsstruktur – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Es ist anzustreben, die Wirtschaftskraft der Region Oberland dauerhaft zu entwickeln, zu stärken und auszubauen. In allen Teilräumen der Region ist eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen von besonderer Bedeutung. Auf eine anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen ist hinzuwirken. Regionalen Wirtschaftskreisläufen ist vorrangig Rechnung zu tragen (RP 17 B IV 1.1 (G)).“

„Weiterhin sollen Gewerbegebiete nur in begründeten Ausnahmefällen abgesetzt von der bestehenden Bebauung ausgewiesen werden (vgl. RP 17 B IV 2.2 (Z)).

Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden (RP 17 B IV 2.3 (Z)).

Der Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk ist besonders Rechnung zu tragen. In allen Gemeinden ist eine Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben (RP 17 B IV 2.4 (G)).

Die Voraussetzungen für die flächendeckende Versorgung der Region mit einer leistungsfähigen Breitbandstruktur soll geschaffen werden (RP 17 B IV 2.5 (Z)).

Für die Sicherung und weitere Entwicklung des Tourismus in der Region kommt der Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, dem schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern sowie der Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen besondere Bedeutung zu (RP 17 B IV 3.1 (G)).

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region soll das Angebot entwickelt und qualitativ weiter verbessert werden. Dabei soll besonders auf eine stärkere saisonale Ausgeglichenheit geachtet werden. Besonderes Augenmerk soll auf die Entwicklung eines „nachhaltigen Tourismus“ und auf weitere naturverträgliche Formen des Tourismus gelegt werden. Die Möglichkeit zum „Urlaub auf dem Bauernhof“ sollen weiter ausgebaut werden (RP 17 B IV 3.3 (Z)).

In den Tourismusgebieten [...] Pfaffenwinkel (9) [...] soll der Tourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiterentwickelt werden [...] (RP 17 B IV 3.6 (Z)).

Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben (RP 17 B IV 4.1 (G)).

Der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche bzw. der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Attraktivität der Stadtzentren und Ortskerne durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Citymanagement, erhalten und gestärkt wird (RP 17 B IV 4.2 (G)).

Die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten soll sich an der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde orientieren und in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innen stadtrelevanten Sortimenten soll nicht zu einer Schwächung der Ortszentren führen. Entsprechende Bauflächen sollen deshalb vorrangig innerhalb bestehender Hauptsiedlungsbereiche ausgewiesen werden (RP 17 B IV 4.4 (Z)).

Im Hinblick auf den Arbeitsmarkt ist festgelegt: Auf dem Arbeitsmarkt der Region Oberland soll ein angemessener Ausgleich von Angebot und Nachfrage nach Arbeitsplätzen bzw. Arbeitskräften erreicht werden. Das soll möglichst innerhalb der einzelnen Mittelbereiche angestrebt werden. Bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze soll verstärkt auf Beschäftigungsmöglichkeiten für Frauen und Teilzeitbeschäftigte hingewirkt werden (RP 17 B V 1 (Z)). Durch die Schaffung eines ausreichenden und vielfältigen Angebots an qualitativ hochwertigen Arbeitsplätzen soll das in der Region vorhandene Arbeitskräftepotential erhalten und eine weitere Zunahme der Auspendler verhindert werden. Der starken Abhängigkeit der erwerbstätigen Bevölkerung der Region Oberland, insbesondere der nördlichen Teilräume, von Arbeitsplatzangebot des großen Verdichtungsraums München soll durch Auflockerung und Ergänzung der Arbeitsplatzstruktur entgegengewirkt werden (RP 17 B V 1.1 (Z)).

Auf eine Ergänzung der vorwiegend tertiären Beschäftigungsstruktur soll durch die Schaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe durch industriell-gewerbliche Arbeitsplätze und die Erhaltung der Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft hingewirkt werden (RP 17 B V 1.2 (Z)).

Auf die Bereitstellung von dem Bedarf entsprechenden Ausbildungsplätzen in Industrie, Handwerk, Handel, Dienstleistungen und öffentlichen Dienst soll hingewirkt werden (RP 17 B V 1.3 (Z)).

Zur Luftreinhaltung wird bestimmt: Die Bevölkerung der Region Oberland muss vor schädlichen und soll vor belästigenden Luftverunreinigungen geschützt werden. Schädigungen der Tier- und Pflanzenwelt sowie von Sachgütern soll vermieden werden. Insbesondere in den Kurorten und den Fremdenverkehrsgebieten soll zur Sicherstellung der heilklimatischen Wirkung und der Erholung eine möglichst geringe Schadstoffbelastung angestrebt werden (RP 17 B XII 2.1 (Z)). Es soll darauf hingewirkt werden, dass in Industrie- und Gewerbebetrieben, vor allem in den Fremdenverkehrsgebieten der Region, die technischen Möglichkeiten der Luftreinhaltung genutzt werden (RP 17 B XII 2.3 (Z)).

In Bezug auf den Lärmschutz sind folgende Vorgaben festgelegt: Die Bevölkerung und die Erholungssuchenden in der Region Oberland sollen vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden (RP 17 B XII 3.1 (Z)).

Der Schutz vor Verkehrslärm, insbesondere in den Fremdenverkehrsgebieten der Region, soll im Rahmen der Verkehrs- und Bauleitplanung beachtet werden. Notwendige Lärmschutzvorkehrungen sollen vom Verursacher bzw. vom Straßenbaulastträger in ausreichendem Maß vorgesehen werden. Auf verkehrsberuhigten Zonen in Wohngebieten soll verstärkt hingewiesen werden. (RP 17 B XII 3.2 (Z)).

Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Lärmemissionen aus Gewerbe- und Industrieanlagen in Wohngebiete und Erholungseinrichtungen der Region möglichst geringgehalten werden. Um Immissionsbelästigungen vorzubeugen, ist bei der Bauleitplanung verstärkt darauf zu achten, dass Wohngebiete nicht an störende Gewerbe- und Industriebetriebe heranwachsen und umgekehrt (RP 17 B XII 3.3 (Z)).

Konkretes Leitbild

Entsprechend den Zielen des Regionalplans und den örtlichen wirtschaftlichen Strukturen wurden folgende Ziele für die wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde entwickelt:

- **Gewährleistung von Bestandsschutz und Spielraum zur Erweiterung und Verlagerung für die ortsansässigen Betriebe** (siehe auch Handwerkskammer 2017)
- **Sicherung und Förderung eines harmonischen Miteinander** von Handel, Handwerk, Industrie, Dienstleistung, Land- und Forstwirtschaft sowie Tourismus.
- **Entwicklung, Stärkung und Ausbau der Wirtschaftskraft** unter Wahrung **der Bedeutung einer ausgewogenen Branchenstruktur** im produzierenden Gewerbe, im Handel und in den übrigen Dienstleistungsbereichen und Hinwirken auf eine **anhaltende Sicherung des Naturpotentials und einen sparsamen Einsatz von Energie und Rohstoffen** sowie vorrangige Rechnung Tragung von **regionalen Wirtschaftskreisläufen** (Grundsatz im Regionalplan)
- **Grundsätzlich keine Ausweisung von Gewerbegebieten abgesetzt von der bestehenden Bebauung** (Ziel im Regionalplan)
- **Flächensparende Bauweise bzw. Berücksichtigung der Knappheit von Grund und Boden** in der Gestaltung des Betriebsgeländes bei Neuansiedlung bzw. Erweiterungen bestehende Betriebe sowie **Versiegelung von Freiflächen nur im unbedingt notwendigen Umfang** (Ziel im Regionalplan)
- **Standortsicherung und Neuansiedlung von Handwerk** besonders Rechnung tragen und in allen Gemeinden eine **Versorgung mit Handwerk des örtlichen Bedarfs anzustreben** (Grundsatz im Regionalplan)
- Schaffung der Voraussetzungen für die flächendeckende Versorgung der Region mit einer **leistungsfähigen Breitbandstruktur** (Ziel im Regionalplan).
- **Erhaltung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft**, dem **schonenden Umgang mit den kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen und Denkmälern** sowie der **Bewahrung von kulturhistorischen Ortsteilen** hinsichtlich der Sicherung und weiteren Entwicklung des Tourismus in der Region (Grundsatz im Regionalplan).
- **Entwicklung und qualitative Verbesserung des touristischen Angebots** unter Beachtung einer stärker saisonalen Ausgeglichenheit und Entwicklung von insbesondere „**nachhaltigen Tourismus**“ und weitere naturverträgliche Formen des Tourismus und Ausbau der Möglichkeiten zum „**Urlaub auf dem Bauernhof**“ (Ziel im Regionalplan).
- **Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur** in der Region sowie der **Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung**, insbesondere

Anstreben der Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung (Grundsatz im Regionalplan).

6.1.2.3 Wirtschaftsstruktur - Darstellungen und Maßnahmen

Gewerbeflächen

Die Gemeinde besitzt Gewerbeflächen in den Ortsteilen Forst und Guggenberg. Damit stehen der heimischen Wirtschaft derzeit keine Entwicklungsflächen zur Verfügung.

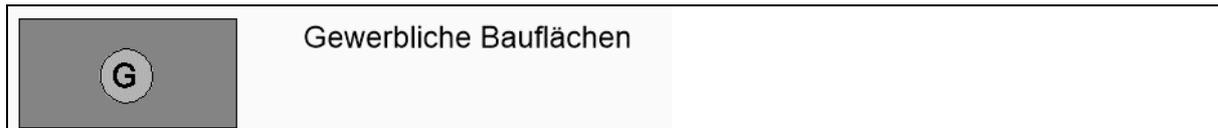
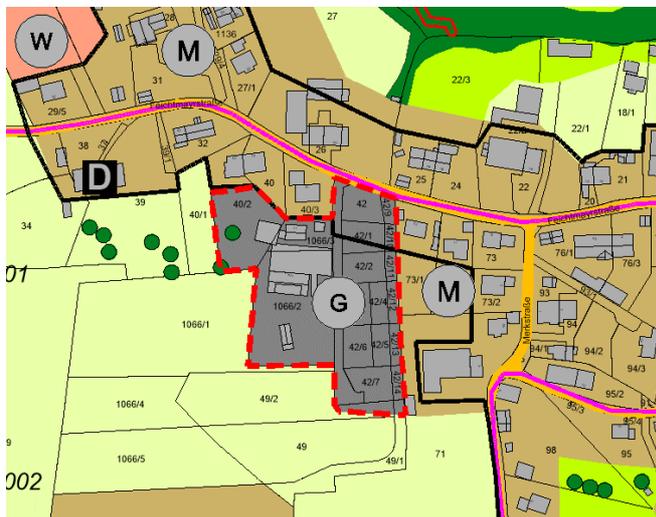


Abb. 18 Darstellungen der bestehenden gewerblichen Bauflächen

Um eine weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, wurden im Zuge der Analyse weiterer Siedlungsstandorte auch Potentiale für eine Erweiterung gewerblicher Bauflächen erfasst. Dabei konnten nur drei Standorte als geeignet erfasst werden, die aufgrund ihrer topographischen Lage, ihrer guten Erschließungsmöglichkeit sowie der fehlenden Betroffenheit von naturschutzfachlich wertvollen Flächen für eine Ausweisung geeignet wären:

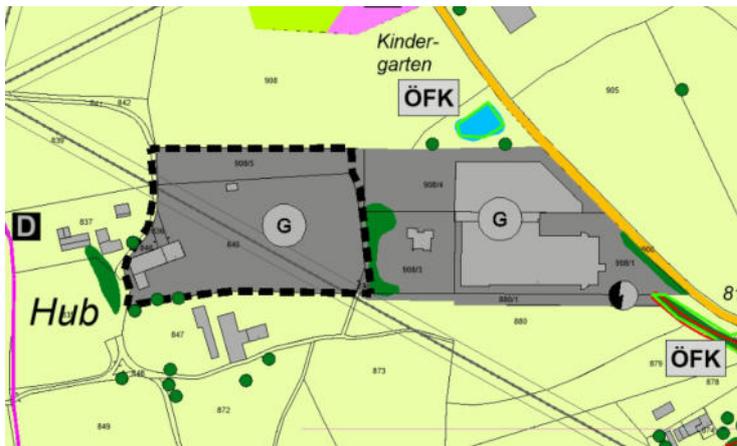
Der Standort Gewerbefläche „Wessobrunn Süd“ entfällt aufgrund zahlreicher Einwendungen im Zuge der ersten öffentlichen Beteiligung.

Gewerbefläche „Wessobrunn- West“



Die Flächen werden bereits jetzt durch ein für die Beschäftigten in Wessobrunn wichtiges metallverarbeitendes Unternehmen genutzt. Die zusätzlich dargestellten Flächen stellen eine potentielle Erweiterungsfläche für diesen Betrieb dar. Die Erschließung soll über eine neue Verbindung zur Feichtmayrstraße erfolgen.

Gewerbefläche „Forst- Hub“



In diesem Bereich ist ebenfalls ein lokal bedeutender Betrieb angesiedelt. Die Darstellung erlaubt eine Betriebserweiterung nach Westen.

Sonderbaufläche mit verschiedener Zweckbestimmung

Im Flächennutzungsplan sollen folgende neue Sonderbauflächen zur speziellen Entwicklung dargestellt werden:

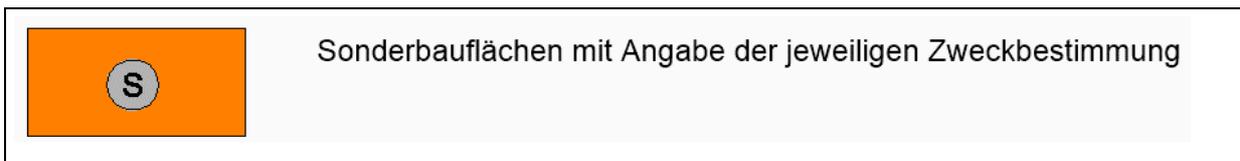


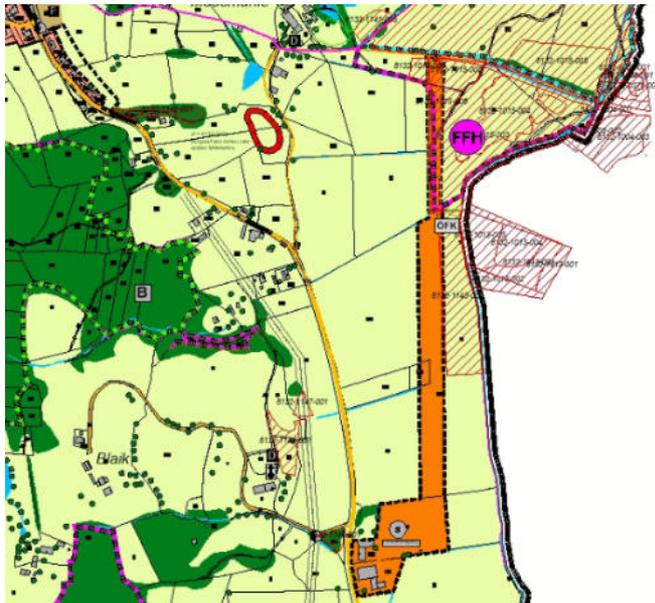
Abb. 19 Darstellung der bestehenden Sonderbauflächen

Sonderbaufläche „Klostergut“



Der geschichtsträchtige Bereich des Klosters mit seinen historischen Gebäuden und dem Hofumfeld mit landwirtschaftlichen Flächen und Obstwiesen soll als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinnützige Einrichtungen“. Ziel ist die Schaffung und Zurverfügungstellung von seniorengerechtem Wohnraum, Familienwohnen, Wohnen für einkommensschwache Bevölkerungsschichten, die Zurverfügungstellung von Räumen und Flächen zur Förderung des Gemeinschaftslebens, die Nutzung als gemeindliche Lagerräume und –flächen und andere, am Gemeinwohl orientierte Verwendungsmöglichkeiten.

Sonderbaufläche „Paterzell- Segelfluggelände“



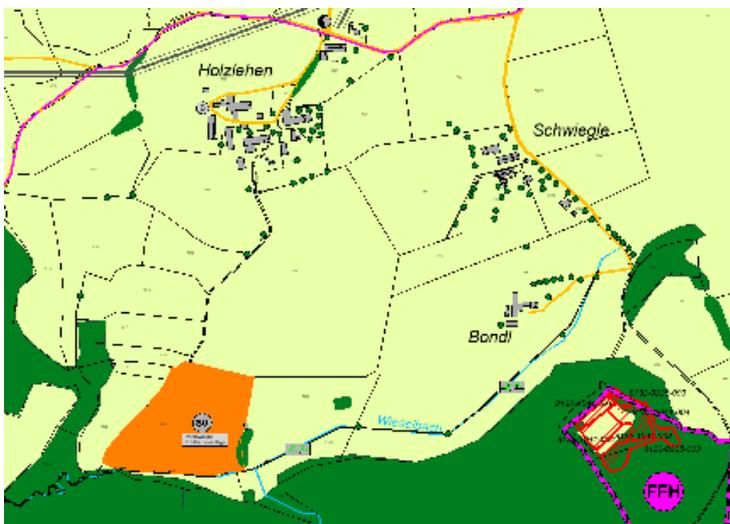
Die geplante Sonderbaufläche stellt eine Erweiterung des bestehenden Sondergebietes dar und umfasst hauptsächlich die Lande- und Startbahn des Segelsportvereins sowie die Bereiche um den Hangar.

Sonderbaufläche „Photovoltaik- Freiflächenanlage- Nordwestlich Mandlhof“



Die geplante Sonderbaufläche stellt eine Neuausweisung nordwestlich vom Ortsteil Mandlhof dar. Die Flächen eignen sich aufgrund ihrer geringen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit und der südexponierten Topographie für die Anlage von Freiflächen-Photovoltaik.

Sonderbaufläche Photovoltaik- Freiflächenanlage- Südlich Holzlehen: Neuausweisung



Die geplante Sonderbaufläche stellt eine Neuausweisung südlich vom Ortsteil Holzlehen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen dar.

6.1.3 Gemeinbedarf und weitere Flächennutzungen im besiedelten Bereich

6.1.3.1 Gemeinbedarf und weitere Flächennutzungen: Grundlagen

Neben der Wohn- und Gewerbenutzung weist die Gemeinde Wessobrunn ein ausgeprägtes Netz an gemeinnützigen, sozialen, gesundheitlichen sowie kulturellen Einrichtungen auf. Diese sogenannten Gemeinbedarfseinrichtungen verteilen sich vor allem auf das Zentrum Wessobrunns.

Gemeinnützige, soziale und gesundheitliche Einrichtungen

Öffentliche Verwaltungen

Die Gemeinde verfügt über ein Rathaus, einen gemeindlichen Bauhof und alle für die Gemeinde erforderlichen öffentlichen Einrichtungen.

Kindergärten, Schulen und andere Weiterbildungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wessobrunn verfügt über eine Grundschule („Grundschule Wessobrunn in Forst“). Die Gemeinde Wessobrunn betreibt eine Kindertagesstätte in der Schmuzerstraße in Wessobrunn und einen Kindergarten in Templhof in Forst.

Weiterführende Schulen gibt es u.a. in Weilheim, Peißenberg, Landsberg, Rott und Schongau.

Kirchliche Einrichtungen

Hervorzuheben ist zunächst das ehemalige Kloster Wessobrunn. Daneben sind die Pfarrkirche St. Johann Baptist und die Pfarrkirche St. Leonhard in Forst anzuführen. Letztere ist Ziel des jährlichen Leonhardritt am 6. November, der zu den ältesten dieser Gegend zählt und bereits im 17. Jahrhundert abgehalten wurde. Als bekannteste Kapellen sind die Ulrichskapelle in Parzell, die Kreuzbergkapelle sowie die „Maria Schnee“ in Gmain zu nennen.

Weitere soziale und kulturelle Einrichtungen

Als weitere soziale Einrichtungen sind u.a. die Bücherei „Am Römerturm“ sowie kulturelle und soziale Angebote z.B. in der Mehrzweckhalle zu nennen.

Die Gemeinde hat aufgrund der ursprünglich getrennten Gemeinden Wessobrunn, Haid und Forst drei Feuerwehren.

Neben den sozialen Einrichtungen gibt es in der Gemeinde ein ausgeprägtes Vereinswesen, wobei es aufgrund der Zusammenlegung der Ortsteile Vereine teilweise „doppelt“ gibt. Als Vereine sind u.a. anzuführen: Schützenvereine, Sportvereine, Heimat- und Trachtenvereine, Musikvereine, ein Imkerverein, Gartenbauvereine, Landjugend Forst und Wessobrunn, Kindergarten-Fördervereine, Freizeitvereine sowie Veteranen- und Reservistenvereine. Die Vereine organisieren über das Jahr zahlreiche Feste und Veranstaltungen.

In Paterzell wird ein Flugplatz betrieben, der für den Segel- als auch Motorflugbetrieb genutzt wird.

6.1.3.2 Gemeinbedarf und weitere Flächennutzungen – Leitbild

Der Regionalplan formuliert verschiedene, auch flächenrelevante Vorgaben im Bildungs- und Erziehungswesen und im Hinblick auf kulturelle Angelegenheiten:

Die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze soll bedarfsgerecht erhöht werden. Die Errichtung zusätzlicher Kindergärten in unzureichend ausgestatteten Teilräumen der Region und die Verbesserung bestehender Einrichtungen soll insbesondere in den Mittelbereichen Weilheim i. OB., Bad Tölz, Wolfratshausen/Geretsried und Miesbach/Hausham angestrebt werden (RP 17 B VI 1.1 (Z)).

Die bestehenden Jugendeinrichtungen für Freizeit und Erholung sollen erhalten bleiben und bedarfsgerecht ausgebaut werden (RP 17 B VI 5.1.3 (Z)).

Die bestehenden Einrichtungen der Erwachsenenbildung in der Region Oberland sollen erhalten und qualitativ sowie quantitativ bedarfsgerecht ausgebaut werden (RP 17 B VI 6.1(Z)).

In der Region Oberland soll die Eigenständigkeit des kulturellen Lebens erhalten werden. Auf die Erhaltung des bodenständigen Kulturguts soll hingewirkt werden. Auf die Pflege des Brauchtums sowie auf die Pflege der freischaffenden zeitgenössischen Kunst soll hingewirkt werden (RP 17 B VI 7.1.1 (Z)).

Der Fortbestand besonders der traditionellen Laienbühnen und der Bauerntheater in der Region soll gesichert werden. Auf eine Weiterentwicklung und ein vielfältiges Angebot dieser Theater in der Region Oberland soll hingewirkt werden (RP 17 B VI 7.1.2 (Z)).

Durch den Ausbau der bestehenden Sing- und Musikschulen in der Region soll die Musikpflege gesichert werden (RP 17 B VI 7.1.3 (Z)).

Auf die Erhaltung und organische Weiterentwicklung kleinerer Büchereien in der Region Oberland soll hingewirkt werden (RP 17 B VI 8.4 (Z)).

Die Region Oberland soll bedarfsentsprechend mit Sporteinrichtungen für den Schulsport, die in freien Zeiten auch dem Vereins- und Breitensport zur Verfügung gestellt werden, sowie mit speziellen Anlagen für den Vereins- und Breitensport ausgestattet werden soll und die Ausstattung der Region Oberland mit Hallen-, Frei-, und Naturbädern gesichert werden soll (RP 17 VI 9.2 (Z)).

Unter dem Kapitel „Sozial- und Gesundheitswesen“ werden weitere Vorgaben formuliert.

Die Familienfürsorge in der Region Oberland soll insgesamt gestärkt werden (RP 17 B VIII 1.1 (Z)). Die offene Altenhilfe zur Betreuung alter Menschen und das System des mobilen Mahlzeitendienstes sollen verstärkt ausgebaut werden (RP 17 B VIII 2.1.1 (Z)). Einrichtungen für Altenbegegnungen sollen bedarfsgerecht bereitgestellt werden (RP 17 B VIII 2.1.2 (Z)). Auf die Erhöhung des Bestandes an altengerechten Wohnungen für die einheimische Bevölkerung soll dem Bedarf entsprechende hingewirkt werden (RP 17 B VIII 2.1.3 (Z)).

Bei der Errichtung und dem Unterhalt von Ausbildungsstätten soll der Bedarf an Behindertenplätzen berücksichtigt werden (RP 17 B VIII 3.2.1 (Z)). Das bestehende Angebot an Behindertenwerkstätten in der Region soll weiter verbessert werden (RP 17 B VIII 3.2.2 (Z)). Auf die Integration Behinderter in das normale Berufsleben soll verstärkt hingewirkt werden (RP 17 B VIII 3.2.3 (Z)).

In der Region soll auf die Bereitstellung von behindertengerechten Wohnungen hingewirkt werden (RP 17 B VIII 3.3.2 (Z)).

In der Region sollen ausreichend Einrichtungen für Obdachlose und Nichtsesshafte bereitgestellt werden (RP 17 B VIII 4.1 (Z)).

Die ambulante Versorgung soll in allen Teilen der Region gesichert werden. Dabei soll auf räumliche Ausgewogenheit sowie die Koordination zwischen ambulanter und stationärer Versorgung hingewirkt werden (RP 17 B VIII 5.2 (Z)).

Konkretes Leitbild

- **Erhalt und Unterstützung** des bestehenden, ausgeprägten Vereinslebens, der Eigenständigkeit des kulturellen Lebens, das Brauchtum, die Pflege der freischaffenden zeitgenössischen Kunst sowie insbesondere der traditionellen Laienbühnen, des Bauerntheaters, des Singvereins, der Bücherei und Sporteinrichtungen
- **Erhalt und Ausbau der sozialen Einrichtungen und Bildungsangebote**, um für junge und alte Menschen gleichermaßen ein attraktives Umfeld zu schaffen.

6.1.3.3 Gemeinbedarf und weitere Flächennutzungen – Darstellungen und Maßnahmen

Eine umfangreiche Ausweitung der bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf ist derzeit nicht erforderlich. Deshalb werden im Flächennutzungsplan nur die bestehenden Gemeinbedarfsflächen übernommen sowie die Flächen, die bereits in Richtung Gemeinbedarf umgenutzt wurden, korrekt dargestellt. Folgende Nutzungen sind diesbezüglich in der Gemeinde zu finden:

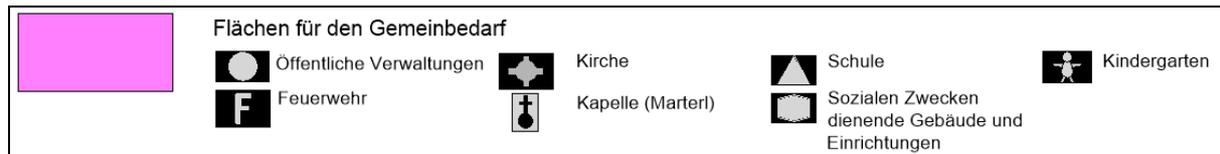


Abb. 20 Darstellungen der bestehenden Gemeinbedarfsflächen

Darüber hinaus stellt, wie beim Sondergebiet Kloostergut beschreiben, dieses Sondergebiet einen Entwicklungsbereich für zu stärkende soziale Einrichtungen und Angebote dar.

6.1.4 Grünflächen im besiedelten Bereich

6.1.4.1 Grünflächen – Grundlagen

Im Flächennutzungsplan werden drei verschiedene Arten von Grünflächen unterschieden:

- Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung (z.B. Sportflächen)
- Sonstige Grünflächen (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete, von jeglicher Bebauung freizuhalten sind)

Grünzüge und -flächen

Die öffentlichen Grünflächen konzentrieren sich v.a. auf den Kernort Wessobrunn.

Friedhöfe

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Friedhöfe, wobei der Wessobrunner Friedhof am nördlichen Ortsrand liegt und der kirchliche Friedhof in Forst die Kirche St. Leonhard umgibt.

Spielplätze

An der Schule in Forst sowie in Wessobrunn nahe der Mehrzweckhalle befinden sich jeweils Spielplätze, die nach den Öffnungszeiten der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

Flächen für Freizeit und Erholung (Sportflächen)

Der Sportverein Wessobrunn-Haid hat einen Sportplatz, der durch eine Mehrzweckhalle erweitert wird.

Auf dem Vereinsgelände des SC Forst, das am Ortsrand von Temphof liegt, sind ein Eisplatz mit Stockbahnen, eine Tennisanlage mit zwei Sandplätzen und einem Bolzplatz

Weiterhin betreibt der Luftsportverein Weilheim-Peißenberg in Paterzell einen Flugplatz für Segel- und Motorflüge sowie Modellflug.

Weitere Flächen für die Erholung werden im Kapitel 6.6 "Erholung und Landschaftsbild" dargestellt.

Nicht öffentliche Grünflächen

Der Flächennutzungsplan unterscheidet zwischen gliedernden bzw. abschirmenden Grünflächen (sog. "Sonstige Grünflächen") sowie Grünflächen mit besonderer naturschutzfachlicher Funktion (vgl. dazu Kapitel 6.2 "Naturschutz und Landschaftspflege").

Die erst genannte Grünflächen-Kategorie bezeichnet Flächen entlang von Siedlungsändern zur landschaftlichen Einbindung von Gebäuden, Straßenböschungen, Freiflächen zum Immissionsschutz oder ortsbildprägende Grünanlagen, die von Bebauung freigehalten werden sollten.

6.1.4.2 Grünflächen – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Der Regionalplan weist im Kapitel B I Natur und Landschaft auf die Bedeutung der innerörtlichen Grünstrukturen hin und führt als Ziel an: Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden (RP 17 B I 2.7.3 (Z)).

Konkretes Leitbild

Es sind folgende örtliche Zielsetzungen zu nennen:

- **Sicherung siedlungsgebundener Grünflächen.**
- **Förderung von Grünflächen im Außenbereich** zur Einbindung von Gebäuden in das Landschaftsbild.
- **Erhaltung und Förderung von Grünverbindungen**, die den Innen- mit dem Außenbereich vernetzen im Sinne eines durchgängigen Biotopverbundes sowie einer guten Erholungs- und Aufenthaltsqualität (z.B. durch Hecken und Bäume entlang von Straßen sowie Obstwiesen, die vom Ortsrand in den bebauten Bereich hineinreichen).

6.1.4.3 Grünflächen – Darstellungen und Maßnahmen

Neben der Erhaltung der Grünflächen für Sport- und Freizeitangebote sowie für die Friedhöfe zählt auch die grünordnerische Einbindung zu einer der wichtigsten Zielsetzungen der Orts- und Landschaftsplanung. Die Grünflächen sind wie folgt dargestellt:

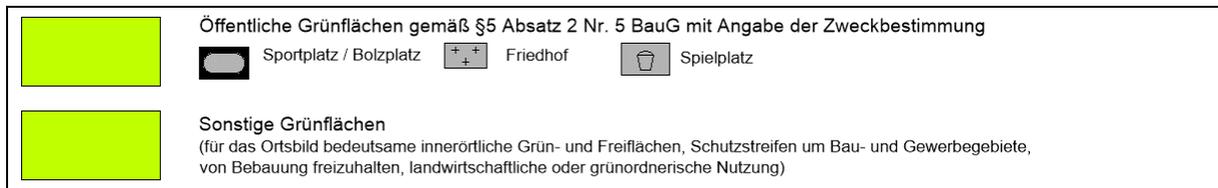


Abb. 21 Darstellungen der bestehenden und geplanten Grünflächen im besiedelten Bereich

Ergänzungen oder Erweiterungen der öffentlichen Sport- und Freizeitanlagen sind derzeit nicht vorgesehen.

Für die Unterhaltung und langfristige Entwicklung der öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen.

- Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im Innenbereich: Sportplatz, Friedhof, Kinderspielplatz und ortsbildprägende sowie faunistisch / floristisch bedeutende Gehölzstrukturen bleiben unverändert erhalten.
- Naturnahe Pflege der öffentlichen Grünflächen; z.B. Verzicht auf Biozid-Einsatz; ggf. Entwicklung in 2-schürige Wiesen; Düngeeinsatz auf das unbedingt notwendige Maß reduzieren.
- Überprüfung der eingesetzten Mittel und des Pflegeaufwands im Bereich der Sport- und Grünflächen zur Vermeidung von Stoffeinträgen ins Grundwasser

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

6.2.1 Naturschutz und Landschaftspflege – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Als landschaftliches Leitbild ist festgesetzt: Es ist anzustreben, die Natur- und Kulturlandschaften der Region Oberland und ihre natürlichen Lebensgrundlagen als Lebensraum und Existenzgrundlage der ansässigen Bevölkerung sowie der Tier- und Pflanzenwelt in ihrer einzigartigen Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und – wo nötig – wiederherzustellen. Es ist von besonderer Bedeutung, die weitgehend unbeeinträchtigten Naturlandschaften des Alpenraums in ihrer Ursprünglichkeit zu bewahren. Bei der weiteren Entwicklung der Region Oberland ist anzustreben, der herausragenden Bedeutung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum der ansässigen Bevölkerung und als Erholungsraum für die Besucher aus Nah und Fern ebenso Rechnung zu tragen wie dem Schutz von Natur und Landschaft vor daraus erwachsenden Belastungen. Es ist anzustreben,

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Land-

schaftsbildes sowie den Erhalt der historisch gewachsenen Natur- und Kulturlandschaft durch eine pflegliche und angemessene Landnutzung zu sichern,

- Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, bereits aufgetretene Schäden, soweit möglich, zu beseitigen oder durch geeignete Pflege- und Rekultivierungsmaßnahmen auszugleichen (RP 17 B I 1 (G)).

Im Kapitel B I "Natur und Landschaft" werden die Vorgaben konkretisiert:

Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen

- die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden
- Maßnahmen gefördert werden, die zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der bodenschützenden Funktionen der Bergwälder beitragen
- Maßnahmen gefördert werden, die zu einer boden- und grundwasserschonenden Nutzung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen beitragen
- besondere Bodenbildungen geschützt werden, die eine hohe naturgeschichtliche Zeugnis kraft aufweisen, wie z.B. Buckelwiesen und andere eiszeitlich überprägte Bodenlandschaften sowie besondere geologische Erscheinungsformen (z.B. Moränen, Drumlins, Toteislöcher und Tumuli sowie Moore) (RP 17 B I 2.1.2 (Z)).

Zur Sicherung eines intakten Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen, insbesondere auch im Hinblick auf die Wasserrückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen sollen

- Moore, naturnahe Auwälder und andere Feuchtflächen in ihrer bedeutenden Funktion für Naturschutz und Wasserhaushalt erhalten, optimiert und ggf. in ihrer Funktion wieder hergestellt werden.
- Hochwassergefährdete Tallagen als Abfluss- und Rückhalteflächen von damit unvereinbaren Nutzungen freigehalten werden (RP 17 B I 2.2.2 (Z)).

Für schutzwürdige Biotopflächen ist festgesetzt: Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert, optimiert und zu Biotopverbundsystemen ergänzt werden. Insbesondere gilt dies für folgende Biotope:

- strukturbildende Landschaftselemente wie Baumgruppen, Alleen, Hage, Einzelbäume, Hecken und naturnahe Waldbestände.
- Trockenbiotope wie alpine Fels- und Schotterfluren, Latschenfelder, Kalkmagerrasen und Buckelwiesen sowie magere, extensive Mähwiesen.
- Feuchtbiotope wie Moorwiesen, Nieder-, Übergangs- und Hochmoore mit Verlandungsgesellschaften, Tümpel, Weiher und Quellfluren und.
- naturnahe und natürliche Gewässer, die darüber hinaus so gestaltet werden sollen, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt und in der gewachsenen Kulturlandschaft erfüllen können (RP 17 B I 2.4.1 (Z)).

Wesentliche Nutzungsänderungen und andere Veränderungen der Standorte schützenswerter Biotope sollen vermieden werden (RP 17 B I 2.4.1 (Z)).

Die Moore und Feuchtflächen sollen erhalten und wo möglich renaturiert werden. Neue Entwässerungen und andere verschlechternde Standortveränderungen sollen möglichst vermieden werden. Streuwiesen sollen, soweit möglich, in traditioneller Form weiter bewirtschaftet werden. Eine extensive Nutzungsweise unter weitgehendem Verzicht auf Düngungen und Intensivnutzungen soll angestrebt werden (RP 17 B I 2.4.3 (Z)).

Die naturnahen Flusslandschaften sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Dabei sind insbesondere die Durchgängigkeit und die Strukturvielfalt des Fließgewässers zu berücksichtigen. Gehölzsäume und Auwälder sollen erhalten werden und, soweit erforderlich, ergänzt und neu geschaffen werden. Sauberes Wasser und eine intakte Ufervegetation sind in allen Gewässern in der Region anzustreben. Wassernutzungen, die Gewässergüte oder Begleitvegetation beeinträchtigen, sollen möglichst eingeschränkt werden. Regulierte Flüsse und Bäche sollen soweit möglich in einen naturnahen Zustand zurückversetzt werden. Bereits bestehende Schäden sollen möglichst durch Beseitigung der Ursachen und durch geeignete landschaftspflegerische und wasserbauliche Maßnahmen behoben werden. Durch Wasserableitung entstandene Schäden sollen durch Rückleitungen entsprechend gemildert werden. Die Altwässer und Altarme sollen in naturnaher Form erhalten und, soweit möglich und ökologisch sinnvoll, an das Flusssystem angeschlossen werden (RP 17 B I 2.4.4.1 (Z)).

Die Seen sollen so erhalten werden, dass sie ihren wasserwirtschaftlichen, ökologischen und Erholungsfunktionen langfristig gerecht werden können. Die ökologisch empfindlichen Ufer- und Flachwasserbereiche sollen nicht erschlossen werden. Besonders empfindliche Teile sollen durch geeignete Besucherlenkung vor schädlichem Betreten geschützt werden (RP 17 B I 2.4.4.2 (Z)).

Zu den landwirtschaftlichen Erzeugungsgebieten werden folgende Ziele bestimmt:

- Auf die weitere Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen soll in der bisherigen Nutzungsvielfalt hingewirkt werden. Die Nutzung soll die dauerhafte Leistungsfähigkeit der Naturgüter sichern (RP 17 B I 2.5.1 (Z)).
- Die bestehenden landschaftsprägenden Strukturen wie z.B. Baumgruppen, Einzelbäume, Alleen, Hecken, Hage und Feldgehölze sowie geomorphologisch prägende Landschaftselemente sollen grundsätzlich erhalten bleiben und ggf. durch Neupflanzungen ergänzt werden (RP 17 B I 2.5.2 (Z)).

Für den Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland werden die Moore zwischen Peiting und Wessobrunn sowie die Moore und Wälder zwischen Peißenberg und Raisting als landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt (RP 17 B I 3.1 (Z)).

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei allen überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen (RP 17 B I 3.1 (Z)).

Im Hinblick auf Schutzgebiete bestimmt das Ziel in B.I. 3.2, dass das großräumige Schutzgebietssystem durch lokale Systeme kleinflächiger Biotope ergänzt werden soll. Besonders wert-

volle kleinflächige Lebensräume von lokaler und regionaler Bedeutung sollen als Naturdenkmale, Landschaftsbestandteile und Grünbestände gesichert werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt mit der grünen Schraffur die Abgrenzung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets im Gemeindegebiet Wessobrunn.

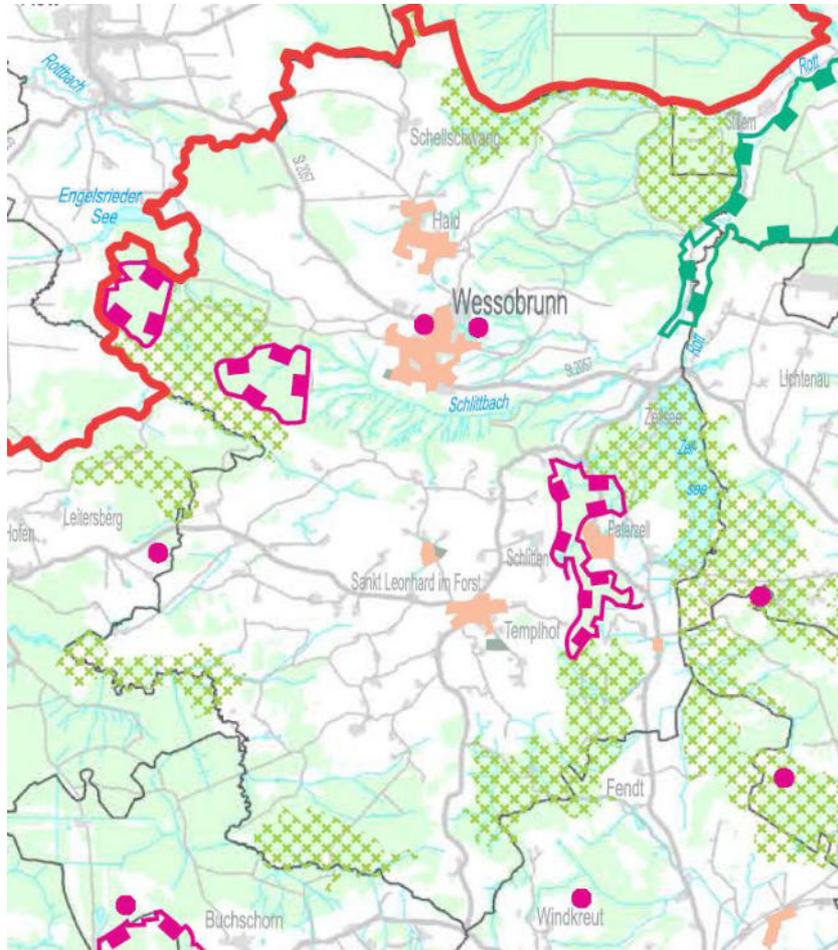


Abb. 22 Auszug aus der Karte "Natur und Landschaft" des Regionalplans Oberland, Stand 2006

Vorgaben des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Weilheim-Schongau

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), 1985 ins Leben gerufen, stellt ein Fachkonzept des Naturschutzes dar, das auf der Grundlage der Biotopkartierung sowie der Artenschutzkartierung alle Flächen analysiert und bewertet, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und bestimmt aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Einführung und Bearbeitungsstand).

Die aktuellste Fassung des Landkreises Weilheim-Schongau von 1997 zugrunde gelegt, ergeben sich folgende Vorgaben bzw. Empfehlungen:

Da sich Teile des Gemeindegebiets auf dem „Birkland- Windacher Hügelland“ (037 D) befinden, sind zunächst diesbezügliche Vorgaben zu untersuchen.

Das Birkland-Windacher Hügelland umfasst den westlichen Teil der Jungmoränen der Ammersee-Gletscherzunge. Das "Hügelland" besteht aus einer welligen Grundmoränenplatte von gut 700 m Meereshöhe; im Osten sind Wälle der Inneren Jungendmoränen am Aufbau beteiligt, die z.B. bei St. Leonhardt eine Höhe von fast 800 m erreichen (Kap. 4.9.1).

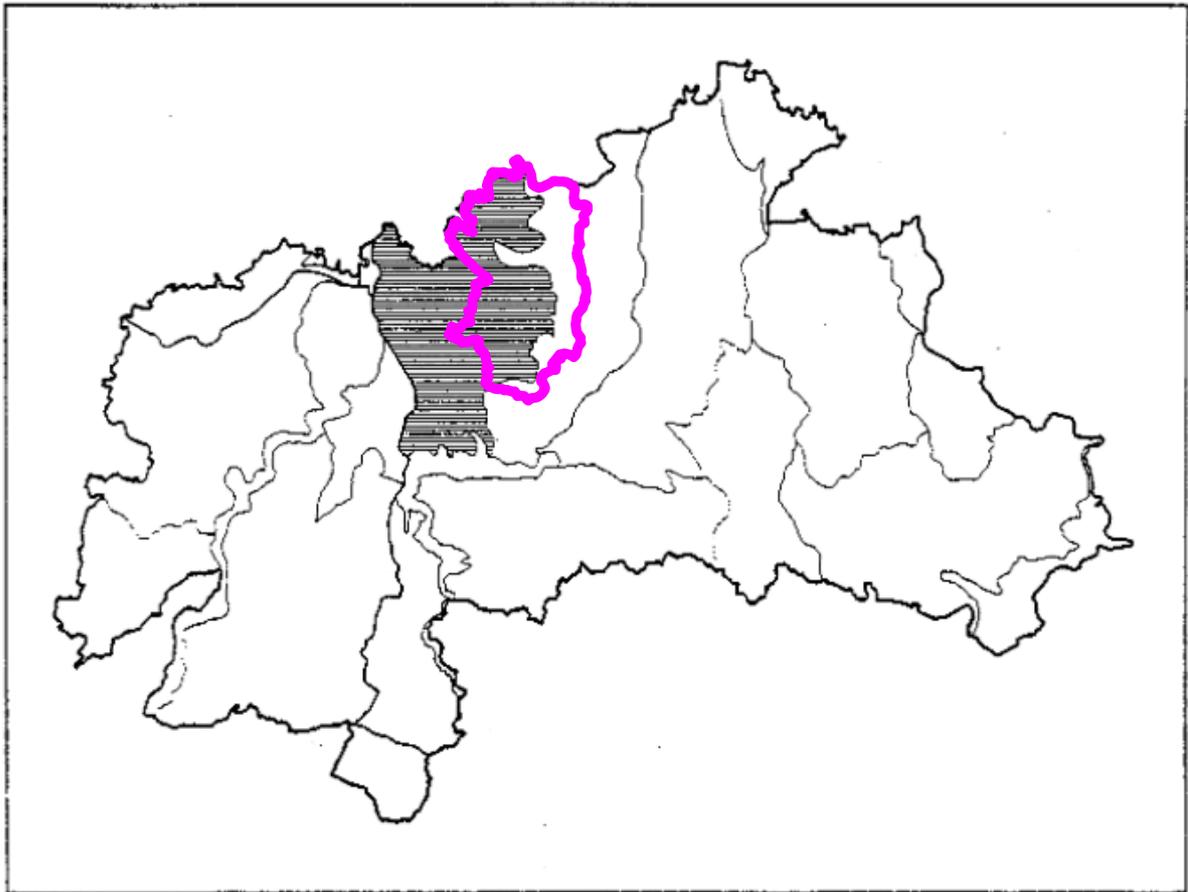


Abb. 23 Lage der Naturräumlichen Untereinheit „Birkland-Windacher Hügelland“ (037 D) nach ABSP 1997.

Im Westen wird das Hügelland von der Lechleite begrenzt; nach Osten fällt der Moränenrücken steil zum Tal der Rott ab. Diese Talflanke wurde bereits der Einheit "Wessobrunner Höhen" zugeordnet (4.9.1).

Die unterschiedlichen geomorphologischen und hydrologischen Verhältnisse sind die Voraussetzung für sehr unterschiedliche Moorbildungen. Die wellige Grund- und Endmoränenlandschaft begünstigte die Entstehung ausgedehnter Hoch- und Übergangsmoore über wasserstauender Moräne (4.9.1).

Weitgehend ungestörte Moore sind in dieser naturräumlichen Einheit - wie im gesamten Alpenvorland - selten und aus der Sicht des Naturschutzes besonders wertvoll. Hervorzuheben sind das Schwaigwaldmoos, das Rohrmoos und das Oberobländer Filz.

In Kapitel 4.9.2 werden folgende Ziele und Maßnahmen abgeleitet:

- Sicherung und Optimierung der Mooregebiete westlich Wessobrunn und östlich Peiting
 - Sicherung bzw. Wiederherstellung eines intakten Wasserhaushalts

- Erhalt der intakten Moorkerne; Förderung der Regeneration von stärker beeinträchtigen Moorflächen
- naturschutzrechtliche Sicherung der Kernbereiche
- Erhalt bzw. Förderung naturnaher Zonierungen und Standortgradienten im Randbereich und Umfeld der Moore, Randlage, Bruchwald, Streuwiese, Wald auf Mineralboden)
 - Extensivierung der Grünlandnutzung im Umfeld zur Beendigung von Dünger- und Schadstoffeinträgen in Moorsysteme
 - Erhalt und Optimierung naturnaher, nicht oder nur extensiv genutzter Waldbestände im Umfeld von Moorkomplexen; Durchführung waldbaulicher Maßnahmen zur Optimierung der Moorrandwälder und der moornahen Waldbereiche auf Mineralboden
 - keine Erstaufforstung wertvoller Feucht- und Magerstandorte
- Erhalt und Förderung von Streu- und Naßwiesen als charakteristische Nutzungsform und wichtige Pufferzone im Umfeld der Moorkomplexe
 - Erhalt der traditionellen Nutzungsform durch Herbstmahd, Förderung der Integration der anfallenden Streu in Betriebsabläufe (z.B. Förderung von Stallhaltung mit Einstreu, Festmist- statt Güllewirtschaft)
 - keine Erstaufforstung in Streuwiesengebieten
- Erhalt und Optimierung naturnaher Waldbestände, Förderung einer naturnahen Baumartenzusammensetzung in Waldgebieten mit naturferner Bestockung
 - extensive forstwirtschaftliche Nutzung auf Sonderstandorten (Moorrandwälder, Schlucht- und Steilhangwälder, Feucht- und Auwälder)
 - langfristige Verjüngung standortfremd bestockter Flächen auf naturnahe Laub- oder Mischwälder
 - Förderung von Alt- und Totholz auf der gesamten Waldfläche
- Erhalt und Ergänzung der Hecken um Wessobrunn und Sankt Leonhardt als landschaftsprägende Gehölzstrukturen
 - Ergänzung der vorhandenen Bestände durch Neupflanzung oder Zulassen von Sukzession
 - Belassen von düngerfreien, extensiv genutzten Randstreifen, u.a. durch Abschluss von Bewirtschaftungsvereinbarungen
- Erhalt und Optimierung naturnaher Fließgewässer und angrenzender Lebensräume; Anlage von mind. 5-10 m breiten Pufferzonen, Reaktivierung dynamischer Prozesse an Fließgewässern in geeigneten Teilbereichen, Rücknahme von Verbauungen

Kapitel 4.9.3 beschäftigt sich mit den **Schwerpunktgebieten des Naturschutzes**.

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes sind Teile des Landkreises bzw. einer naturräumlichen Untereinheit, in denen - bedingt durch eine besonders reichhaltige Lebensraumausstattung und/oder Funktion im bayernweiten Biotopverbund - bestimmte naturschutzfachliche Ziele dringend verwirklicht werden müssen. Es handelt sich dabei um

- Gebiete mit besonders reichhaltiger oder hochwertiger Ausstattung an bestimmten Lebensräumen
- Gebiete, in denen großflächige Lebensraumkomplexe erhalten oder entwickelt werden können
- Gebiete, in denen „Biotopverbundsysteme“ relativ leicht verwirklicht werden können.

Eine ausführliche Beschreibung der Schwerpunktgebiete erfolgt im Umweltbericht im Kapitel "Pflanzen und Tiere".

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen für das Schwerpunktgebiet „Moorgebiet westlich Wessobrunn“ beschrieben, die im ABSP betreffend das Gemeindegebiet formuliert wurden:

- Verzicht auf die Unterhaltung von Entwässerungseinrichtungen im Schongauer Forst; Entwicklung von naturnahen Waldbeständen an den Moorrändern und den angrenzenden Waldbeständen im Umfeld der Moore
- Förderung naturnaher Waldbestände im Umfeld von Schwaigwaldmoos und Rohrmoos; Verzicht auf ertragsorientierte forstwirtschaftliche Nutzung im unmittelbaren Randbereich der Moorkomplexe
- Optimierung und Regeneration gestörter Moorbereiche (z.B. Kaltenbacher Filz) vor allem durch Wiederherstellung des moortypischen Wasserhaushalts; nötigenfalls vorsichtige Entbuschung (Artenhilfsprojekt für den Blauschillernden Feuerfalter, *Lycaenahelle*)

Das Gemeindegebiet von Wessobrunn liegt auch in dem im ABSP abgegrenzten naturräumlichen Einheit „Hohenpeißenberg und Wessobrunner Höhen“ (037 E).

Etwa 150-200 m über dem Ammerseegebiet verlaufen in Nord-Süd-Richtung mehrere Wälle der Inneren Jungendmoränen. Die Moränen liegen auf einem Sockel aus Oberer Süßwassermolasse und altpleistozänen Schottern, der durch die nach Osten ziehenden Tälchen angeschnitten wird. Die naturräumliche Einheit umfasst zwei Teilbereiche: die Wessobrunner Höhen und die Lichtenauer Platte (Kap. 4.10.1).

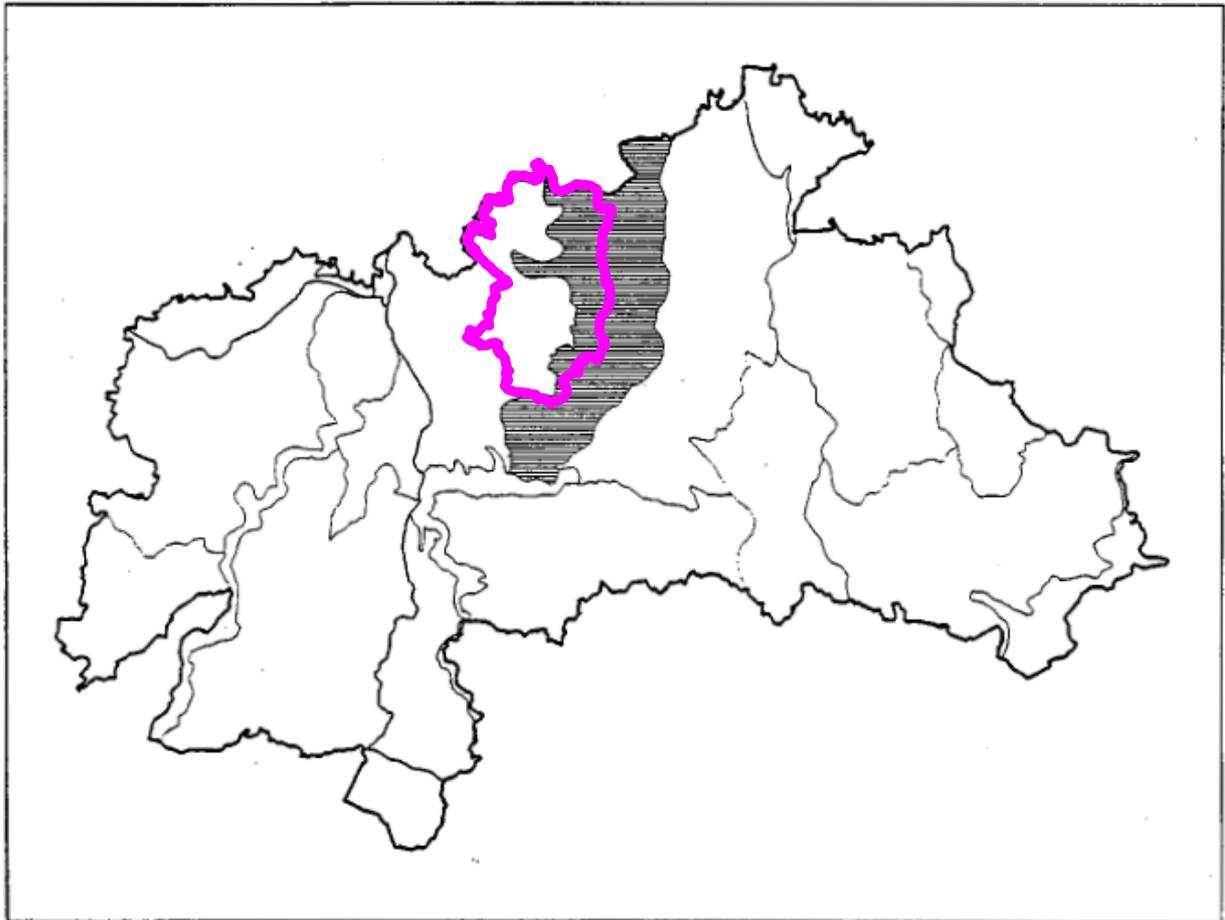


Abb. 24 Lage der Naturräumlichen Untereinheit „Hohenpeißenberg und Wessobrunner Höhen“ (037 E) nach ABSP 1997.

In Kap. 4.10.2 werden folgende – das Gemeindegebiet Wessobrunn betreffende übergeordnete **Ziele und Maßnahmen** für dieses Gebiet bestimmt:

- Sicherung und Optimierung der Moor- und Streuwiesengebiete in der Lichtenauer Platte, v.a. in der Raisting Lichtenau
 - Sicherung bzw. Wiederherstellung eines intakten Wasserhaushalts
 - Erhalt der intakten Moorkerne; Förderung der Regeneration von stärker beeinträchtigten Moorflächen
- Erhalt bzw. Förderung naturnaher Zonierungen und Standortgradienten im Randbereich und Umfeld der Moore (Randlagen, Bruchwald, Streuwiese, Wald auf Mineralboden):
 - Extensivierung der Grünlandnutzung im Umfeld zur Reduzierung von Dünger- und Schadstoffeinträgen in Moorsysteme
 - keine Erstaufforstung wertvoller Feucht- und Magerstandorte
- Erhalt und Förderung von Streu- und Naßwiesen als charakteristische Nutzungsform und wichtige Pufferzone im Umfeld der Moorkomplexe; Wiederherstellung von Verbundsystemen

- Wiederaufnahme der Nutzung bzw. Pflege in brachgefallenen Streuwiesen
- Erhalt der traditionellen Nutzungsform durch Herbstmahd, Förderung der Integration der anfallenden Streu in Betriebsabläufe (z.B. Förderung von Stallhaltung mit Einstreu, Festmist- statt Güllewirtschaft)
- keine Erstaufforstung in Streuwiesengebieten
- Erhalt und Optimierung naturnaher Waldbestände an der Westflanke des Rott-Tales, am Hohen Peißenberg und im Stiller Wald; Förderung einer naturnahen Baumartenzusammensetzung in Waldgebieten mit naturferner Bestockung
 - allenfalls extensive forstwirtschaftliche Nutzung auf Sonderstandorten (Schlucht- und Steilhangwälder, Quellbereiche, Bachläufe)
 - langfristige Verjüngung standortfremd bestockter Flächen auf naturnahe Laub- oder Mischwälder plenter- oder femelartige Nutzung mit hohen Umtriebszeiten bzw. Erntealter Förderung von Alt- und Totholz auf der gesamten Waldfläche
- Erhalt und Optimierung naturnaher Fließgewässer und angrenzender Lebensräume; Anlage von mind. 5-10 m breiten Pufferzonen, Entwicklung naturnaher Lebensräume im Umfeld, v.a. an der Rott unterhalb des Zellsees und an den Waldbächen im Stillen Wald.

Schwerpunktgebiete des Naturschutzes entsprechend den Empfehlungen des ABSPs

Für die Schwerpunktgebiete des Naturschutzes werden im Hinblick auf den ersten Teilbereich „Lichtenauer Platte und Tal der Rott“ – einem Gebiet der Grundmoränenlandschaft, in dem sich einige größere Moorkomplexe befinden – folgende Ziele und Maßnahmen im ABSP abgeleitet:

- Verstärkte Abstimmung der Bewirtschaftung der Teiche am Zellsee auf die landesweite Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, v.a. als Lebensraum von Amphibien und Vögeln
 - Bespannung der für Amphibien wesentlichen Gewässerbereiche bis spätestens 1.März
 - Verzicht auf Ablassen während der Laich- und Larvenentwicklungszeit (1.März bis 31. August)
 - naturschutzrechtliche Sicherung
 - Verzicht auf Besatz in naturschutzfachlich besonders wertvollen Teichen
- Wiederherstellung eines intakten Wasserhaushaltes in den vorhandenen Moorresten (z.B. Lichtfilz); ggf. flankierende Pflegemaßnahmen.
- Sicherung und Entwicklung der Streuwiesen; Wiederherstellung von Verbundsystemen
 - Ergänzung der vorhandenen Bestände durch Extensivierung im Umfeld; Förderung von Verbundstrukturen
 - Fortführung der Streuwiesenpflege; Wiederaufnahme der Mahd brachgefallener Bestände
 - Verbesserung des Wasserhaushalts

- Erhalt und Optimierung der Feucht- und Bruchwaldbestände im Nordteil der Lichtenauer Platte
 - Auflassen von Entwässerungseinrichtungen, ggf. Schließen von Gräben
 - weitgehender Nutzungsverzicht auf organischen Nassböden im Bereich von Feucht- und Bruchwäldern

Im Hinblick auf den zweiten Teilbereich „Wessobrunner Höhen und Hohenpeißenberg“- ein Bereich, der mit dem Vorkommen der Eibe im Paterzeller Eibenwald einen erheblichen Teil der naturnahen Waldbestände und wertvollsten Waldkomplexe im Landkreis-Weilheim umfasst - werden folgende Ziele und Maßnahmen im ABSP für dieses Schwerpunktgebiet bestimmt:

- Erhalt und Förderung naturnaher Waldbestände; Reduzierung der Wildbestände auf ein Maß, bei dem alle standortheimischen Baum- und Straucharten - insbesondere die Eibe - sowie die standorttypischen Bodenpflanzen ohne besondere Schutzmaßnahmen wachsen können.
- Verzicht auf weitere Erschließung im Naturschutzgebiet Paterzeller Eibenwald.
- Zulassen einer natürlichen Entwicklung in Waldbeständen auf Sonderstandorten, v.a. im Umfeld der Sinterquellen; weitgehender Verzicht auf forstwirtschaftliche Nutzung (im Privatwald ggf. gegen finanzielle Entschädigung der Eigentümer).

Konkretes Leitbild

Nachdem – bedingt durch die geologischen und topographischen Gegebenheiten – in der Gemeinde unterschiedliche Landschaftseinheiten zu finden sind, sind in Bezug auf Naturschutz und Landschaftspflege unterschiedliche Leitvorstellungen zu entwickeln:

- **Stabilisierung des Naturhaushalts durch gezielte Extensivierung der Land- und Forstwirtschaft** in sensiblen Lagen und Schutzgebieten
- **Bewahrung charakteristischer Kulturlandschaftsteile in ihrer Schönheit und Eigenart**, insbesondere die Baumhecken in Forst, alte Streuobstwiesen im [Gemeindegebiet Wessobrunn](#) sowie die Krautäcker in Wessobrunn.
- **Erhaltung, Sanierung und Pflege von naturnahen Biotopstrukturen** in der landwirtschaftlich genutzten Flur.
- **Errichtung eines Biotop-Verbundsystems**, insbesondere in ausgeräumten Landschaftsbereichen.
- **Finanzielle Förderung durch Vertragsnaturschutz oder Kulap** für die Sicherung besonderer Lebensräume und Habitate seltener Arten

6.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege – Darstellungen und Maßnahmen

Nachrichtliche Übernahme bestehender Schutzgebiete u. Flächen für den Naturschutz



Vergleiche auch die **"Themenkarte Naturschutz"** im Anhang

Die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung muss im Rahmen der nachrichtlichen Übernahme behördlich festgelegte Schutzgebietskategorien und Kartierungen übernehmen.

	<p>Landschaftsschutzgebiet "Raistingener Lichtenau und Tal der Rott zwischen Stillern und Zellsee" "Engelsrieder See"</p>
	<p>Naturschutzgebiet "Schwaigwaldmoos" "Rohrmoos" "Eibenwald bei Paterzell"</p>
	<p>Natura 2000 Gebiet (Flora-Fauna-Habitat, FFH) "Moore und Wälder westlich Diessen" "Moorkette von Peiting bis Wessobrunn"</p>
	<p>Natura 2000 Gebiet (Vogelschutz- Richtlinie, SPA-Gebiet) "Ammerseegebiet"</p>
	<p>Naturdenkmal - Tassilolinde in Wessobrunn - Gebetslinden in Wessobrunn - Marienlinde in Linden"</p>

Abb. 25 Nachrichtliche Übernahme nationaler und europäischer Schutzgebiete

Für die FFH-Gebiete „Moore und Wälder westlich Dießen“ und „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“ liegen Managementpläne vor.

Naturdenkmäler

Im Flächennutzungsplan werden ortsbildprägende Bäume aufgenommen, deren Erhaltung durch den Schutzstatus als Naturdenkmal gemäß § 28 BNatSchG gesichert werden sollte.

Dabei ist unter einem Naturdenkmal ein mittels Rechtsverordnung aus ökologischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen oder heimatkundlichen Gründen unter Naturschutz stehendes Landschaftselement zu verstehen.

Wessobrunn hat bislang drei amtlich erfasste Naturdenkmäler:

- „Tassilolinde“ auf der Fl.Nr. 250 auf der Gemarkung Wessobrunn
- „Drei Linden“ auf der Fl.Nr 134 auf der Gemarkung Wessobrunn.
- „Marienlinde“ in Linden auf Fl.Nr. 313 Gemarkung Forst



Abb. 26 Darstellung der bestehenden Naturdenkmäler „Tassilolinde“, „Drei Linden“ und „Marienlinde“

Naturschutzfachliche Sicherung weiterer Naturdenkmäler

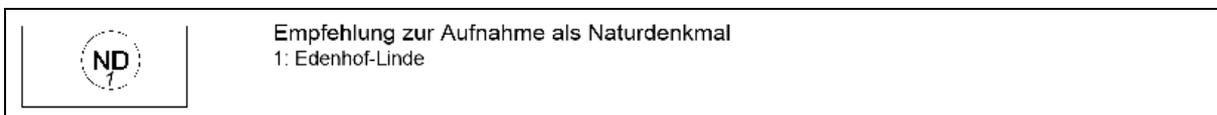


Abb. 27 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: neues Naturdenkmal



Als weiteres Naturdenkmal wird im Rahmen des Landschaftsplanes die Aufnahme der alten Linde am Forster Berg empfohlen.

Biotopkartierung



Abb. 28 Darstellung amtlich erfasster Biotopstrukturen

Die amtliche Biotopkartierung aus dem Jahr 1997 mit Teilaktualisierungen von 2011 stellt alle naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen dar. [Die Aktualisierung erfolgte teilweise 2021 und 2022 und sind noch nicht abgeschlossen.](#) Die Biotopkartierung umfasst sowohl Flächen, die nach Art. 23 BayNatSchG in Zusammenhang mit § 30 BNatSchG geschützt sind als auch sonstige naturschutzfachlich wertvolle Flächen. Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen sind

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotop führen können, unzulässig. ~~Allerdings sind Ausnahmen möglich.~~

~~"Für eine Maßnahme kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses notwendig ist.~~

~~Die Entscheidung über die Ausnahme wird durch die Entscheidung über eine nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Gestattung ersetzt; diese Entscheidung wird im Benehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde getroffen." (Auszug aus dem BayNatSchG Art. 23, Abs. 3)~~

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die Entwicklung von Siedlungen und Eingriffe in den Naturhaushalt ist nach Bau- bzw. Naturschutzgesetz ein Ausgleich erforderlich. Der Ausgleich kann auch vorgezogen erbracht werden. Dann spricht man von einem Ökokonto. Bereits abgebuchte Flächen bzw. in Anspruch genommene Ausgleichsflächen sind ebenfalls zu kennzeichnen. [Mit Bescheid vom 21.11.2022 besitzt die Gemeinde ein gemeindliches Ökokonto.](#)

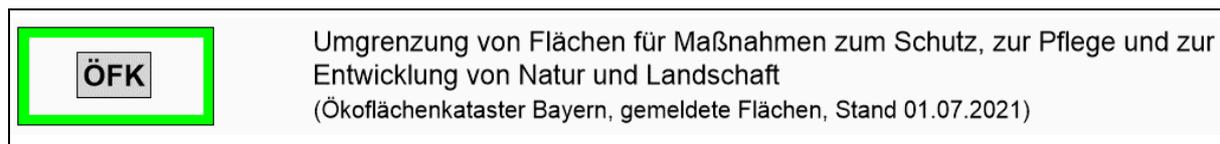


Abb. 29 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Wessobrunn besitzt aktuell kein Ökokonto. Dargestellt sind Flächen, die bereits dem Ökoflächenkataster gemeldet wurden.

Landschaftspflegebereiche

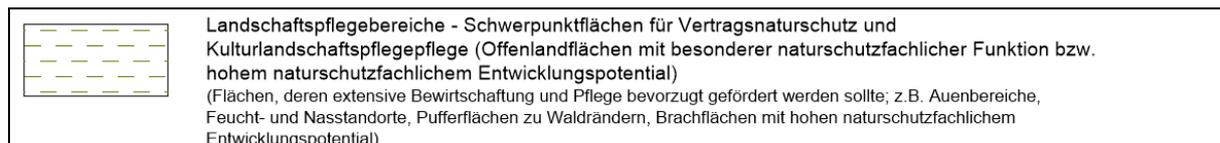


Abb. 30 Darstellungen der Maßnahmen für den Naturschutz: Landschaftspflegebereiche

Diese Landschaftspflegebereiche kennzeichnen Bereiche, in denen die extensive Pflege zur Sicherung artenreicher Lebensräume am ehesten angestrebt werden soll. Die Gebietskulisse fasst verschiedene Bereiche zusammen:

- Schutz- und Pufferzonen entlang von Waldrändern, Biotopflächen Schutzgebieten (FFH, WSG, NSG, LSG)
- Brachflächen mit hohem naturschutzfachlichem Entwicklungspotential

Diese Gebietskulissen bzw. dieser Suchkorridore beinhalten keinerlei förderrechtliche oder naturschutzrechtliche Verbindlichkeiten oder Verpflichtungen, sondern dienen lediglich der Entscheidungsfindung bei der Suche nach besonders geeigneten und grundsätzlich in Frage kommenden Flächen.

Zur Umsetzung der hier einschlägigen Ziele sind für Teilflächen die Möglichkeiten für staatliche Förderungen (KULAP, Vertragsnaturschutzprogramm u.a.) zu prüfen. Die jeweiligen Förderrichtlinien und Voraussetzungen können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie bei der Unteren Naturschutzbehörde abgefragt werden.

Sortenerhaltungsgarten für alte Obstsorten im oberbayerischen Alpenvorraum (Gemeindliches Ökokonto)

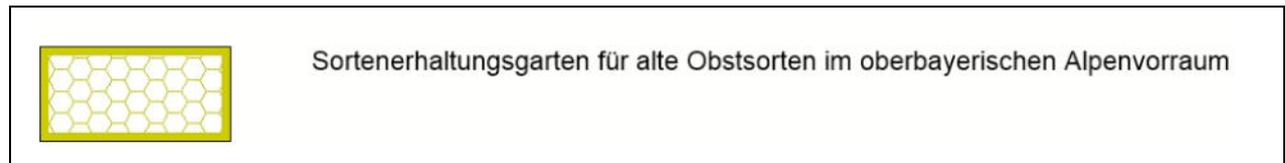


Abb. 31 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz

Auf einer südexponierten Fläche im Ortskern von Wessobrunn, nördlich der als Naturdenkmal ausgewiesenen Gebetslinden sowie im Klosterhof hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Initiative „Apfel.Birne.Berge – Alte Obstsorten im oberbayerischen Alpenvorraum“ einen Sortenerhaltungsgarten entwickelt. Im Herbst 2023 erfolgte die Anpflanzung von ca. 80 alten Sorten auf der Klosterweide in Ergänzung zu bestehenden Obstgehölzen.

Verbundsystem strukturreicher Gehölzlebensräume sowie extensiv genutzter Wiesen und Weiden

In Bezug auf die Förderung eines Verbundsystems aus Feldgehölzen, Uferbegleitgehölzen, Hecken, Baumgruppen und Einzelgehölzen steht zunächst der Bestandsschutz im Vordergrund (s.o.). Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen zur Förderung eines Biotop-Verbundsystems im Planungsgebiet empfohlen:

- Erhaltung der bestehenden wertvollen Flächen und Biotopstrukturen insbesondere der Baumhecken. Besondere Bedeutung kommt hierbei den Schutzgebieten sowie den wertgebenden vielfältigen faunistisch / floristisch bedeutenden Biotopstrukturen zu.
- Renaturierung von Gewässern durch Anlage von extensiv bewirtschafteten Pufferstreifen und Pflanzung von Gehölzen.

Renaturierung des Bachlaufs zur Stärkung des Verbundes an Feuchtplächen über Strehberg nach Pentscher

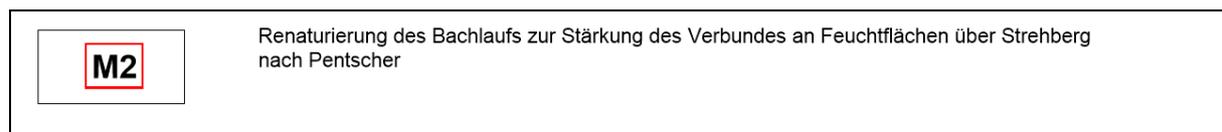


Abb. 32 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz in der Themenkarte Einzelmaßnahmen



Abb. 33 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Bachlauf bei Strehberg mit angrenzenden Feuchtfleichen

Nachstehend sind weitere wichtige Einzelmaßnahmen genannt, die sich positiv auf den Naturhaushalt auswirken:

Entfernung von Ablagerungen

M4	Schutt entfernen und Bereich regelmäßig auf Ablagerungen überprüfen
M5	Bereich auf Gartenabfall und Schnittgutablagerungen prüfen und ggf. beseitigen

Abb. 34 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Entfernung von Schutt und Ablagerungen in der Themenkarte Einzelmaßnahmen



Abb. 35 Bauschutt- und Müllablagerungen



Abb. 36 Bereiche mit Gartenabfall und Schnittgutablagerungen

Ablagerungen wie Müll oder Bauschutt stellen insbesondere in geschützten Biotopflächen ein Problem dar. Entsprechende Stellen werden beispielhaft im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt. Hier sind Beseitigungsmaßnahmen erforderlich.

Erhaltung von ortsbildprägenden Eichen und Eichengruppen

M6

Ortsbildprägende Eichen (Solitär) erhalten, mit hoher artenschutzrechtlicher Bedeutung

Abb. 37 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Erhaltung von ortsbildprägenden Eichen in der Themenkarte Einzelmaßnahmen



Abb. 38 Bereich mit landschaftsbildprägenden Eichen und Eichengruppen, hier „Brünnelewies“

Der Erhaltung von besonders ortsbildprägenden einzelnen Eichen und Eichen in Gruppen kommt im Gemeindegebiet an verschiedenen Stellen eine besondere Bedeutung zu. Dabei ist auch die extensive Bewirtschaftung der Flächen anzustreben.

Baumpflanzung

Bei Hagenlehen kommt die Pflanzung von Bäumen eine besondere Bedeutung zu.



Abb. 39 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Baumpflanzungen in der Themenkarte Einzelmaßnahmen

Erhaltung und Pflege der orts- und landschaftsbildprägenden Baumhecken

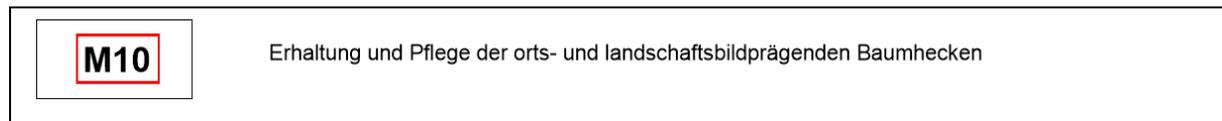


Abb. 40 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Erhaltung von ortsbildprägenden Baumhecken in der Themenkarte Einzelmaßnahmen



Abb. 41 ortsbildprägende Baumhecken

Besonders in der Raumeinheit Jungmoränenlandschaft in Plateaulage wird die Landschaft durch kapitale, alte Baumhecken geprägt. Diese Hecken stellen eine einmalige Besonderheit der Kulturlandschaft im Landkreis dar und werden daher als besonders erhaltungsbedürftig eingestuft.

Naturschutzgebiet Paterzeller Eibenwald

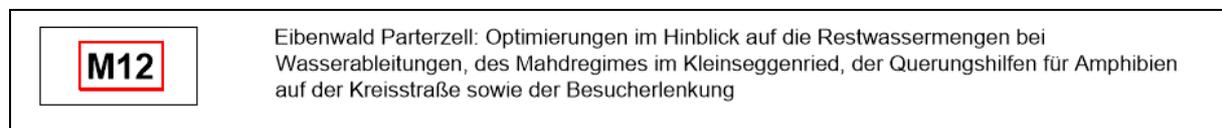


Abb. 42 Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Naturschutzgebiet Eibenwald in der Themenkarte Einzelmaßnahmen

Für das Naturschutzgebiet des Paterzeller Eibenwald und die Umgebung werden folgende Entwicklungsziele vorgeschlagen (vgl. Bund Naturschutz Kreisgruppe WM-SOG 2017):

- Restwassermengen aus Wasserableitungen zur Wiederherstellung von Cratoneuron-Moosgesellschaften mit Kalktuffbildung oberflächlich verrieseln.
- Flur-Nr. 224 (Paterzell): Wiederaufnahme der Mahd zur Wiederherstellung von Kleinseg-

genrieden (Mehlprimel-Enzian-Wiese).

- Optimierung einer gefahrlosen Über/Unterquerung der Straßen für Amphibien im Bereich der Kreisstraße Schönwag – Flugplatz Paterzell (mehrere Tausend Tiere/ Jahr).
- Erstellung einer Besucherinformation und Besucherlenkung Bereich SPA- Gebiet Zellsee.

6.3 Wasserwirtschaft

6.3.1 Wasserwirtschaft – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Das Grundwasser ist flächendeckend zu schützen. Maßnahmen, von denen eine Verunreinigung des Grundwassers ausgehen kann, sollen mit entsprechender Sorgfalt durchgeführt und überwacht werden. Grundwasserbelastungen durch die Landwirtschaft sollen durch angepasste Bewirtschaftungsformen und eine enge Abstimmung zwischen Landwirtschaft und Wasserwirtschaft reduziert werden. Der Schutz des Grundwassers durch Waldgebiete soll gesichert und gestärkt werden (RP 17 B XI 2.1(Z)).

Grundwasser tieferer Stockwerke soll im Sinne nachhaltiger Nutzung besonders geschont und geschützt und nur in dringend begründetem Umfang entnommen werden (RP 17 B XI 2.2 (Z)).

In B XI 3.2 des Regionalplans werden – als Ziel festgelegt - zur Sicherung der Trinkwasserversorgung Vorrang- und Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, wobei für die Gemeinde Wessobrunn solche in Wessobrunn mit der Bezeichnung WM-VR-13 Wessobrunn (im Norden des Gemeindegebiets- im EZG des Br. 1, Wessobrunn) und WM-VR-18 Peißenberg (im Südosten des Gemeindegebiets - im Bereich der Trinkwasserschutzgebiete "Raffelbach" und "Forst") dargestellt werden.

In den Vorranggebieten Wasserversorgung sind andere raumbedeutsame Nutzungen auszuschließen, soweit diese mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind (RP 17 B XI 3.2 (Z)).

Im Hinblick auf die Sicherung der Gewässergüte an oberirdischen Gewässern ist festgesetzt: [...] Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässergüte sind vor allem an kleineren Seen notwendig, insbesondere dort, wo durch anthropogen bedingte Nährstoffeinträge eutrophe bis polytrophe Zustände (mit entsprechenden Algenblüten) vorherrschen (RP 17 B XI 4.1 (Z)).

Die in den Fließgewässern erreichte Gewässergüte soll erhalten und weiter verbessert werden. Die häufig auch von strukturellen Mängeln verursachten Gütedefizite, insbesondere an den kleineren Gewässern bis hin zu den Quellregionen, sollen abgebaut werden (RP 17 B XI 4.1 (Z)).

Die Belastung der Gewässer durch den Nährstoffeintrag aus landwirtschaftlichen Erzeugungsf lächen soll weiter verringert werden. Auf den intensiv genutzten Flächen im direkten Einzugsbereich von Seen und Seezuflüssen die Nutzung generell extensiviert werden (RP 17 B XI 4.4 (G)).

Zur Abwasserbehandlung ist folgender Grundsatz festgelegt: Noch anstehende Maßnahmen der abwassertechnischen Ersterschließung im ländlichen Raum sollen überwiegend mit mechanisch-biologischen Kleinkläranlagen erfolgen. Bereits bestehende private Kleinkläranlagen müssen mit biologischen Reinigungsstufen nachgerüstet werden. Die mit vertretbarem Aufwand noch an Sammelkanalisationen und kommunale Kläranlagen anschließbaren Ortsteile sollen angeschlossen werden. Soweit wasserwirtschaftlich möglich und wirtschaftlich vorteilhaft, sollen ortsnahe Lösungen realisiert werden. In Fremdenverkehrsgebieten soll eine abwassertechnische Sanierung im Sinne einer ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung zügig weitergeführt werden. Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird (RP 17 B XI 5 (G)).

Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden. Der vorbeugende Hochwasserschutz wird durch Rückhalt des Wassers in der Fläche gewährleistet. Rückhalteflächen sollen hierfür so weit wie möglich reaktiviert oder neu geschaffen oder vergrößert werden (RP 17 B XI 6.2 (Z)).

Das Gemeindegebiet Wessobrunn betreffend, sind zwei Vorranggebiete Hochwasser zur Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retention ausgewiesen (RP 17 B XI 6.3 (Z)): Rott zwischen Zellsee und Mündung alte Ammer sowie St. Leonhard in Forst.

Die Vorranggebiete Hochwasser sollen in ihrer Funktion als Rückhalteflächen erhalten werden. Soweit aus überwiegenden Gründen zum Wohl der Allgemeinheit eine entgegenstehende Nutzung erforderlich wird, sollen auf gleicher Planungsebene die notwendigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden (RP 17 B XI 6.3 (Z)).

Nach dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 31.01.2017 werden viele Teile des Gemeindegebiets Wessobrunns im Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete als wassersensibler Bereich ausgewiesen. So soll sich der Schutz vor Gefahren, soweit erforderlich, auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen (RP 17 B XI 6.1 (G)).

Neue Bodenentwässerungen sollen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen nur noch ausnahmsweise ausgeführt werden. In den landwirtschaftlich genutzten Vorranggebieten Hochwasser soll Grünlandnutzung angestrebt werden. Abflussmindernde kleinteilige Strukturen sollen erhalten bleiben (RP 17 B XI 6.4 (G)).

Zur Wasserrückhaltung und aus ökologischen Gründen insbesondere naturnahe Auwälder wiederhergestellt werden. Die Ufer der Gewässer sollen möglichst naturnah gestaltet werden, die natürliche Entwicklung der Gewässer ist zu fördern. Moore sollen nicht entwässert oder abgebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für das Murnauer Moos, die westlichen Staffelseemoore und die Loisach-Kochelseemoore. Wiedervernässungs- und Renaturierungsmaßnahmen sowie Deponierungseinrichtungen für die Badetorfrückführung sollen vorgesehen werden (RP 17 B XI 6.5 (Z)).

Die ökologische Gewässerentwicklung soll weiter verbessert bzw. unterstützt werden. An Oberirdischen Gewässern, soweit sie nicht nach § 28 WHG als künstlich oder erheblich verändert

eingestuft werden, ist ein guter ökologischer und guter chemischer Zustand zu erhalten oder zu erreichen (vgl. § 27 WHG). (RP 17 B XI 6.11 (Z)).

Gewässerentwicklungskonzept

Gewässerentwicklungskonzepte dienen als planerisches Hilfsmittel der Pflege und naturnahen bzw. natürlichen Entwicklung von Gewässern und Auen.

Dabei ist Aufgabe der rechtlich unverbindlichen Gewässerkonzepte, mit einem ganzheitlichen Ansatz für Gewässer und Aue die Möglichkeiten aufzuzeigen, um

- die ökologische Funktionsfähigkeit der Gewässer langfristig mit einem Minimum an steuernden Eingriffen zu erhalten, wiederherzustellen und zu fördern,
- den natürlichen Rückhalt zu fördern,
- die Erhaltung und Verbesserung des Bildes und Erholungswertes der Gewässerlandschaften zu stärken
- und damit Unterhaltungs- oder Ausbaumaßnahmen zu lenken (LfU 2018).

Für die Gemeinde Wessobrunn ist bislang kein Gewässerentwicklungskonzept für Gewässer der 3. Ordnung vorhanden. Eine derartige Einführung hat neben den o.g. Aspekten auch den Vorteil, dass Förderungen bezogen werden können.

Ein Generalentwässerungsplan (ein Abwasserkonzept) hingegen ist für die Gemeinde unter Berücksichtigung aller Aspekte nur dann sinnvoll, wenn sich weitere Vorteile ergeben, wie etwa die Möglichkeit des Verzichts in anderen Verfahren. Überdies kann die Lage im Moränenbereich mit teilweise wasserundurchlässigen Böden sowie an teilweise hängigem Gelände mithilfe der Planungsinstrumenten ausreichend berücksichtigt werden.

Konkretes Leitbild

Entsprechend den unterschiedlichen Anforderungen werden nachfolgend konkrete Ziele für Fließ- und Stillgewässer dargelegt:

- **Entwicklung eines Gewässerkonzepts für Gewässer 3. Ordnung.**
- **Schutz oberirdischer Gewässer vor Schadstoffeintrag und Stärkung ihrer Selbstreinigungskraft** (mindestens Gewässergüte II anstreben).
- **Entwicklung von naturnahen Fließgewässern.**
- **Verbesserung der Wasserrückhaltung** durch Erhaltung von Mooren und Streuwiesen durch Entsiegelung
- **Grundwasserschutz** sowie Förderung der Grundwasserneubildung.
- Besonderer **Schutz und Sanierung der Quellen** im Gemeindegebiet, insbesondere im Bereich des Eibenwaldes.
- **Berücksichtigung der technischen Vorgaben** zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen, um eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne hohen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand zu erreichen (vgl. Wasserwirtschaftsamt 2017).

6.3.2 Wasserwirtschaft – Darstellungen und Maßnahmen

Nachrichtliche Übernahme bestehender Schutzgebiete und Flächen für die Wasserwirtschaft

In der nachstehenden Abbildung sind die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nachrichtlich zu übernehmenden Inhalte aufgeführt.

In Bezug auf die Vermeidung eventueller Nutzungskonflikte sind insbesondere die Grenzen der Wasserschutzgebiete zu beachten.

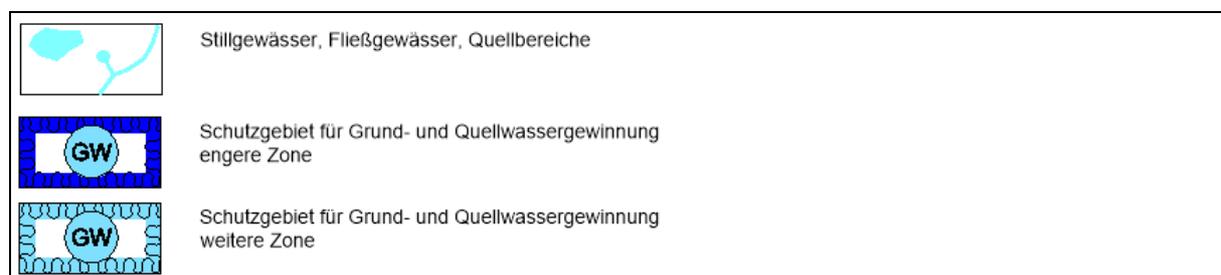


Abb. 43 Darstellungen der bestehenden Wasserflächen und Schutzgebiete der Wasserwirtschaft

Im Flächennutzungsplan sowie im Umweltbericht werden die amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete in den dortigen Abbildungen dargestellt (vgl. Kapitel 7.3.3 Schutzgut Wasser).

Verbesserung der Gewässergüte durch Pufferzonen

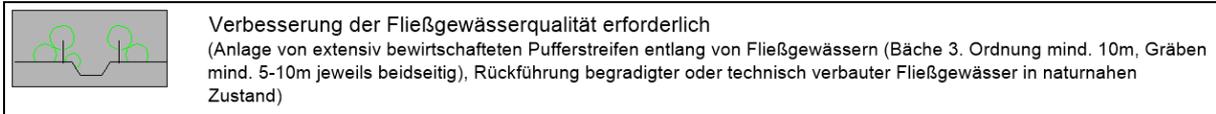


Abb. 44 Darstellungen der Maßnahmen für die Wasserwirtschaft: Pufferstreifen in der Themenkarte Wasser

Intensive landwirtschaftliche Nutzung im Randbereich von Fließgewässern und Gräben führt zu Nährstoffeinträgen in das Oberflächenwasser. Zur Förderung einer guten Wasserqualität sind daher Pufferzonen von mind. 5m mit einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Verzicht auf Düngung, später Schnitt) notwendig. Dies entspricht auch einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die Darstellung der Landschaftspflegebereiche entlang der Gräben und Fließgewässer hingewiesen, die Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit bzw. Aufwertungspotential kennzeichnen (vgl. Kapitel 6.2.2 Naturschutz und Landschaftspflege).

Folgende Vorgaben sind gemäß BayNatSchG Artikel 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 rechtsverbindlich:

„Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) 1Es ist verboten, in der freien Natur

...3. entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, ausgenommen künstliche Gewässer im Sinne von § 3 Nr. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes und Be- und Entwässerungsgräben im Sinne von Art. 1 des Bayerischen Wassergesetzes, in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen)“,

Bezüglich der Umsetzung des Gewässerrandstreifens ist der vorläufige Entwurf (Stand 10.05.2021) für die Gemeinde Wessobrunn vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim rechtlich verbindlich.

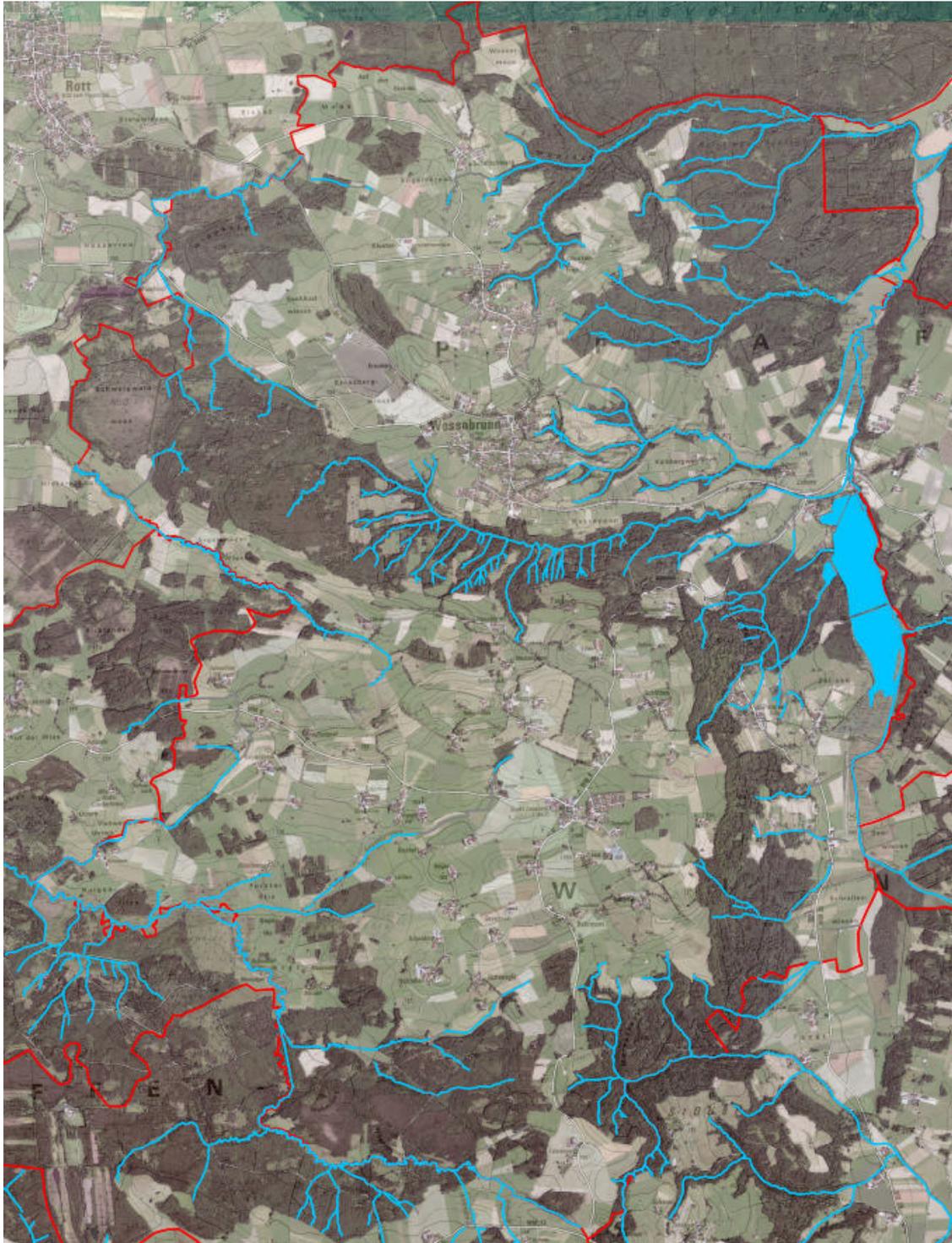


Abb. 45 Gewässerrandstreifen (blau), Stand 10.05.2021, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, rot: Gemeindegrenze

Im Rahmen von Renaturierungen sollten folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Entsprechend dem Vorbild der natürlichen Bachläufe erfordern solche Maßnahmen ausreichend Raum. Voraussetzung hierfür ist die Möglichkeit zum Grunderwerb und zu punktuellen Renaturierungsmaßnahmen auf verfügbaren Flächen seitens aller Beteiligten (Gemeinde, Wasserwirtschaftsbehörden, Naturschutzbehörden u.a.). Je nach Größe der Bäche ist bei Renaturierungsmaßnahmen in etwa ein mindestens 10 bis 20 m breiter Gewässerstreifen (mind. 5m auf jeder Seite) notwendig.
- Bei der Renaturierung von Bächen bzw. Bachabschnitten genügt es meist, technisch die Grundbedingungen zu schaffen; die Feingestaltung wird vom fließenden Wasser selbst vorgenommen (z.B. Beseitigung von technischen Verbauungen und Wiederherstellung von Mäandern). Wichtig ist hierbei die Berücksichtigung des alten Bachlaufs vor dem Ausbau bzw. der Begradigung. Eine möglichst vielgestaltige Gewässermorphologie sollte angestrebt werden (Schaffung von Gleit- und Prallufeln, Kolke sowie von unterschiedlichen Breiten- und Tiefenverhältnissen auf engstem Raum sowie eine Teilbeschattung der Wasseroberfläche).
- Ausweisung von Uferschutzstreifen, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind (zumindest die Südseite, damit die Gewässer beschattet und Entkrautungsmaßnahmen verringert werden) und / oder der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Bei der Anlage von Gras- und Krautstreifen sollte auf Pflanzmaßnahmen jeglicher Art verzichtet werden, da sich die natürliche Flora von selbst einstellt.
- Anzustreben sind individuelle Lösungen für jeden einzelnen Bach im Planungsgebiet. Bei kleineren gestalterischen Maßnahmen kann die Detailplanung innerhalb von Gewässerpflegeplänen erfolgen. Dagegen ist bei einer wesentlichen Umgestaltung, z.B. Verlegung des Baches ein spezieller Renaturierungsplanentwurf erforderlich.
- Aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine wechselnde Breite des Uferstreifens von Vorteil. Dies erlaubt auch den Uferschutzstreifen aus Gehölzsäumen und / oder Gras- und Krautvegetation zusammen zu setzen.
- Standortgerechte Gehölzarten sind bevorzugt an Prallufeln (Uferschutz) und auf der Gewässersüdseite (Beschattung) aufzubauen (Breite des erforderlichen Uferstreifens hierzu mind. 5 m).

Gewässerunterhalt

- Bei einem dichten mehrstufig aufgebauten Gehölzsaum beidseitig des Fließgewässers und genügender Breite der Uferstreifen kann auf die Gewässerunterhaltung fast vollständig verzichtet werden. Das Auf-den-Stock-setzen der Ufergehölze ist in der Regel erst nach 25 Jahren erforderlich. Strauchweiden entlang kleinerer Fließgewässer müssen dagegen alle 5 bis 10 Jahre auf den Stock gesetzt werden, damit der Wasserabfluss gewährleistet ist.
- Hochstauden sind in Intervallen von ca. 2 bis 5 Jahren zu mähen, damit Nährstoffe aus dem Regelkreislauf herausgenommen werden.
- Uferstreifen, sollten extensiv bewirtschaftet werden müssen (1x Mahd pro Jahr).
- Entschlammung und Entkrautung sollten nur nach Bedarf ausgeführt werden sollte (eine Verkräutung in geringem Umfang kann sich auf die Gewässergüte günstig auswirken durch Entzug von Nährstoffen im Wasser). Es empfiehlt sich eine Einteilung in jährliche kürzere

Räumungsabschnitte, um Gewässerbewohnern die Wiederbesiedlung zu ermöglichen.

Empfehlung zur Bewirtschaftung von Fischteichanlagen:

- extensive Bewirtschaftung bzw. Unterhaltung mit angemessenem Fischbesatz und Flachwasser für Jungfische.
- Absetzbeckens Beim Teichablauf zur Reinigung des ablaufenden Wassers sowie Verringerung der Verdriftungsgefahr von Teichfischen.

6.4 Landwirtschaft

6.4.1 Landwirtschaft – Grundlagen

Landwirtschaftliche Eignung der Böden

Das Gemeindegebiet ist großflächig durch Böden mit geringer Ertragsfähigkeit gekennzeichnet. Zusätzlich treten teilweise starke Hangneigungen auf. Zusammen mit den klimatischen Rahmenbedingungen ist deshalb größtenteils Grünlandnutzung die adäquate Lösung.

Die feuchten Standorte im Bereich von Feuchtwiesen und Moorflächen mit einem hohen Anteil von Magerrasen werden nur extensiv bewirtschaftet und haben für die landwirtschaftliche Produktion keine wesentliche Bedeutung.

Landwirtschaftliche Struktur

In der landwirtschaftlich geprägten Gemeinde werden 2.640 ha landwirtschaftlich genutzt, dabei fallen 134 ha auf Ackerland, 2500 ha auf Grünland, 6 ha auf sonstige Flächen (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2017). Mit Schreiben vom 21.03.2017 hat der Bayerische Bauernverband die landwirtschaftliche Struktur wie folgt beschrieben:

Betriebsstrukturen Forst:

In Forst sind sehr viele Einzelgehöfte anzutreffen, die flächig verteilt sind. Es wird vorwiegend Milchwirtschaft betrieben mit entsprechender Grünlandnutzung (ca.98 %). Der Ackerbau hat mit etwa 2 % eine untergeordnete Bedeutung für die Landwirtschaft. 27 landwirtschaftliche Betriebe betreiben konventionelle Milchviehhaltung, davon 24 im Haupt- und 3 im Nebenerwerb. Von 6 biologisch wirtschaftenden Milchviehbetrieben werden 2 Betriebe im Haupt- und 4 im Nebenerwerb geführt. Weitere 5 Betriebe halten Rinder im Nebenerwerb, davon einer mit Bio-Zertifizierung. 2 Betriebe erzielen ihr Einkommen aus Gartenbau, davon einer mit biologischer Ausrichtung.

Betriebsstrukturen Paterzell:

Es gibt 2 Fischzuchtbetriebe, einen im Haupt- und einen im Nebenerwerb. Es sind noch 3 rinderhaltende Betriebe vorhanden, davon einer mit Milchproduktion. 2 Betriebe betreiben Pensi-

onspferdehaltung.

Für die übrigen Ortsteile werden folgende Zahlen zur Betriebsstruktur zugrunde gelegt (vgl. Schreiben des Bayerischen Bauernverbands vom 13.4.2018).

Ortsteil Wessobrunn

Im Haupterwerb sind noch vier Milchviehbetriebe und ein Rinderhalter gemeldet.

Im Nebenerwerb sind acht Rinderhalter, ein Milchviehbetrieb, vier Bienenhalter/Imker, zwei Schafhalter sowie ein Betrieb mit Biogasanlage gemeldet.

Ortsteil Haid

Im Haupt- und Nebenerwerb sind vier Milchviehhalter, drei Rinderhalter, zwei Pferdezuchtbetriebe /Pensionspferdehalter (davon 1 Bio-Betrieb) und zwei Schafhalter ansässig.

Ortsteil Zellsee

Im Haupterwerb ist ein Milchviehbetrieb und ein Fischzuchtbetrieb vorhanden.

Ortsteil Schellschwang

Im Haupt- und Nebenerwerb sind zwei Milchviehbetriebe, ein Pferdehalter und ein Rinderhalter vorhanden.

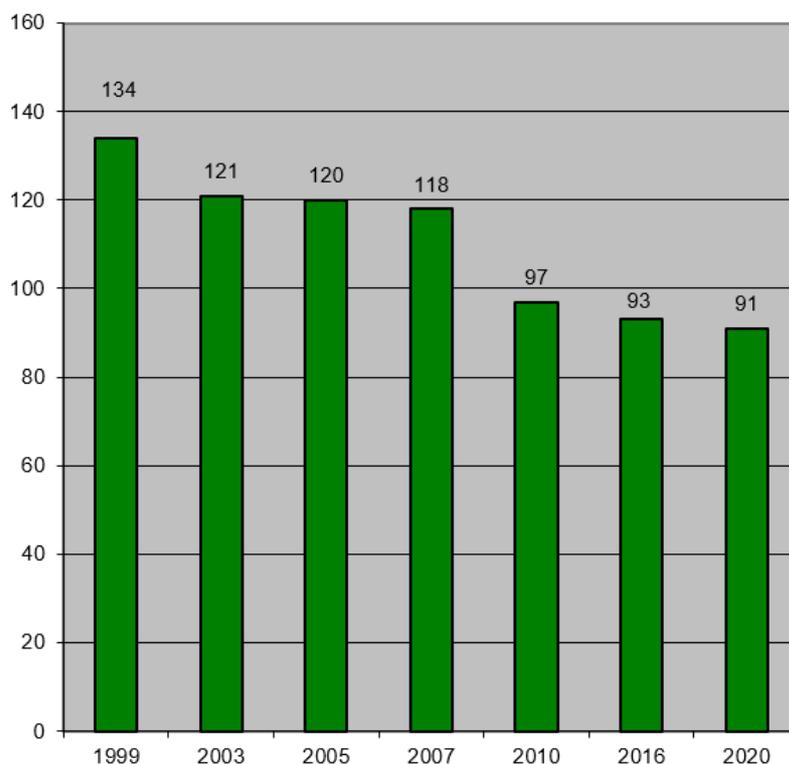


Abb. 46 Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe seit 1999 (vgl. Statistik kommunal 2020)

Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, liegt der klare Schwerpunkt der Viehhaltung auf Rindern (Milchvieh, Mutterkuhhaltung und Rindermast). Ein Teil der Rinder und Schafe wird im Sommer draußen gehalten.

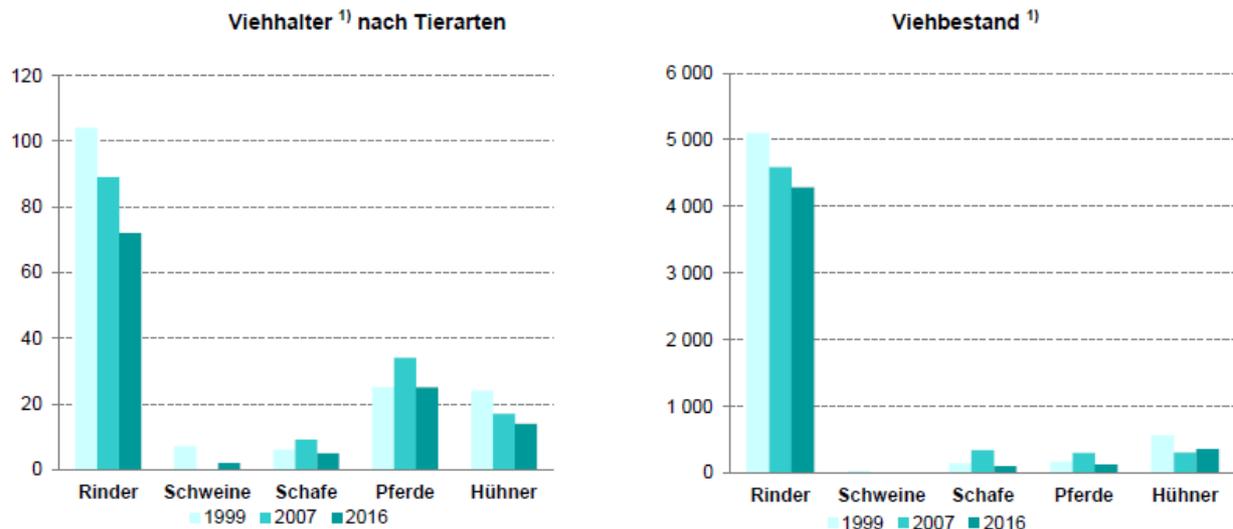


Abb. 47 Anzahl der Tierhalter nach Tierarten (vgl. Statistik kommunal 2021)

Insgesamt gilt es, auch im Hinblick auf die Erhaltung der Kulturlandschaft und die naturschutzfachlich wertvollen Bereiche die Rahmenbedingungen für die verbleibenden haupt- und nebenberuflichen Landwirte zu optimieren.

6.4.2 Landwirtschaft - Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Die Land- und Forstwirtschaft in der Region Oberland soll die Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Gütern und forstlichen Rohstoffen versorgen. Die gesellschaftspolitische und landeskulturelle Bedeutung der bäuerlich betriebenen Land- und Forstwirtschaft soll gestärkt werden. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen

in der Region sollen weiterhin als wesentliche Bestandteile der Kulturlandschaft erhalten werden und den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben als Existenzgrundlage dienen (RP 17 B III 1 (Z)).

Auf die Beibehaltung der landschaftsprägenden Verteilung des Grünlandes, des Ackerlandes und der sonstigen bewirtschafteten Flächen soll nach landwirtschaftlichen und agrarstrukturellen Gründen in Abstimmung mit landeskulturellen und wasserwirtschaftlichen Erfordernissen hingewirkt werden und dass in Überschwemmungsgebieten, erosionsgefährdeten Hanglagen und Einzugsbereichen von Trinkwassergewinnungsanlagen überwiegend Grünlandwirtschaft betrieben werden (RP 17 B III 2.1 (Z)).

Auf die Erhaltung der Kulturlandschaft in der Region Oberland soll hingewirkt werden (RP 17 B III 2.2 (Z)).

Um die wirtschaftliche und soziale Lage der Landwirtschaft zu verbessern, sollen differenzierte Bewirtschaftungsmaßnahmen eingeleitet und bestehende Einrichtungen ausgebaut werden (RP 17 B III 2.3 (Z)).

In laufenden und in künftigen Flurbereinigungsverfahren sollen insbesondere in Naherholungs- und Fremdenverkehrsgebieten Maßnahmen der Dorferneuerung verstärkt einbezogen werden (RP 17 B III 2.4.2 (Z)).

Konkrete Ziele

Die Landwirtschaft im Landkreis Weilheim-Schongau leistet heute neben der Aufgabe der Milch-, Fleisch- und Futterproduktion einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der traditionellen Kulturlandschaft, die touristisch in Wert gesetzt werden. Vor diesem Hintergrund lassen sich folgende Ziele für die Landwirtschaft im Gemeindegebiet entwickeln:

- **Sicherung der ertragreichen Böden** für die landwirtschaftliche Nutzung.
- **Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes** (u.a. Sicherung der Boden-, Klima- und Wasserschutzfunktionen sowie der Lebensräume heimischer Tier- und Pflanzenarten).
- **Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft** einschließlich Sonderstandorten wie Streuwiesen, Feuchtwiesen, Trockenstandorte und Gehölzstrukturen.

6.4.3 Landwirtschaft - Darstellungen und Maßnahmen

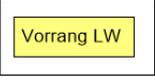
	Fläche für die Landwirtschaft
	Prägende Obstwiesen außerhalb geschlossener Ortschaften (nachrichtliche Übernahme ohne Bindungswirkung für den Einzelnen)
	bestehende Gehölze (Bäume, Sträucher, Baumgruppen, Feldgehölze- außerhalb der Siedlungsbereiche) (nachrichtliche Übernahme ohne Bindungswirkung für den Einzelnen)
	Vorrang für die Landwirtschaft (Hinweis auf Flächen, auf denen aufgrund der Rahmenbedingungen, die fachgerechte landwirtschaftliche Nutzung erhalten und gefördert werden sollte und auf denen die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang hat)

Abb. 48 Darstellungen für die Landwirtschaft

Da die Landwirtschaft nicht nur für die Erzeugung von Nahrungsmittel wichtig ist, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur Pflege unserer Kulturlandschaft leistet, werden die besonders gut zu bewirtschaftenden Flächen im Flächennutzungsplan als „Vorrangflächen für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet Dabei ist anzumerken, dass bereits bei den Überlegungen zur weiteren Siedlungsentwicklung, auch die Belange der Landwirtschaft Berücksichtigung fanden (vgl. Kapitel Städtebauliche Entwicklung).

In den verstreut liegenden Weilern und Ortsteilen sind vielfach intakte Obstwiesen vorhanden, die für das Orts- und Landschaftsbild eine wichtige Bedeutung aufweisen. Weiterhin besitzen insbesondere Hochstammkulturen mit Altbäumen eine wichtige Bedeutung für die Fauna. Die Obstwiesen sollten in ihrem Bestand erhalten und wo möglich (z.B. entlang von Wegrändern oder in Privatgärten) ausgedehnt werden. Dazu ist auch die Verwertung des Obstes als Saft oder für die Brennerei eine wichtige Voraussetzung.

Bestehende Einzelgehölze und Gehölzgruppen tragen sowohl im Siedlungsbereich, aber auch in der freien Landschaft entlang von Wegen und Fließgewässern zum Struktureichtum bei und sollten ebenfalls erhalten werden. Positive Effekte für die Landwirtschaft entstehen bei Hecken durch die Erhaltung der Bodenfeuchte und Windbremsung

Flurdurchgrünung

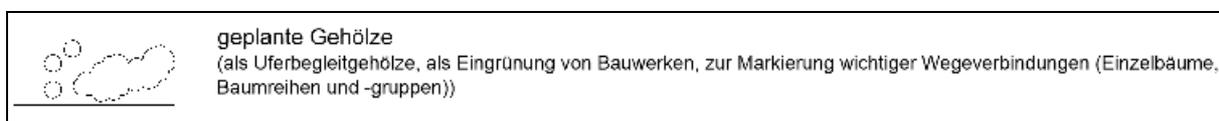


Abb.49 Darstellungen der Maßnahmen für die Landwirtschaft: Flurdurchgrünung in der Themenkarte Einzelmaßnahmen

In der Gemeinde besteht bereits ein guter Durchgrünungsgrad. Daher sind nur punktuell Ergänzungsmöglichkeiten genannt, die zur weiteren Strukturanreicherung der Landschaft beitragen können. Dort, wo die Verkehrssicherheit es zulässt (Fallobst!), kann die Pflanzung von Obstbäumen erfolgen. Nachfolgend werden Beispiele genannt, die auch in der Themenkarte Einzelmaßnahmen zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt sind:

- Ergänzung der bestehenden Straßenbäume am Wessobrunner Berg: Im Zuge des Eschen-triebsterbens mussten entlang der Staatsstraße am „Wessobrunner Berg“ bereits einige ortsbildprägende Bäume aufgrund der Verkehrssicherheit entfernt werden. Diese wurden bereits teilweise bereits nachgepflanzt. Eine weitere Ergänzung der traditionsreichen Allee ist hier vorgesehen.
- Ergänzung von Einzelbäumen im Norden von Schellschwang
- Flurdurchgrünung
- Ergänzung der Ufergehölze an den Bächen

Krautäcker bei Haid

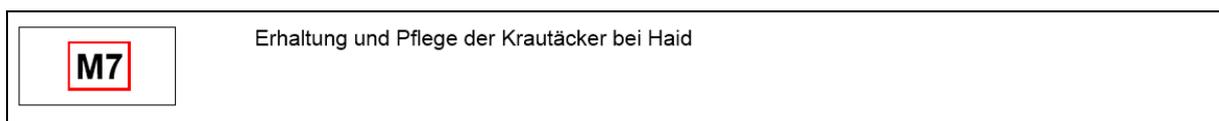


Abb.50 Darstellungen der Maßnahmen für die Landwirtschaft: Erhaltung Krautäcker bei Haid in der Themenkarte Einzelmaßnahmen

In vielen Orten war es früher üblich, besonders geeignete Orte für den Anbau von Gemüse aufzuteilen. In den Katasterplänen sind diese schmalen Streifen auch heute noch gut zu erken-

nen. Nachdem in der Gemeinde Wessobrunn diese Tradition noch besteht und die Flächen noch dem entsprechend genutzt werden, sollten diese als „Krautäcker“ weiter bleiben.

6.5 Forstwirtschaft

6.5.1 Forstwirtschaft – Grundlagen

Forstwirtschaftliche Strukturen

Dem Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 10.08.2022 zufolge, beträgt die Waldfläche im Gemeindegebiet ca. 1.861 ha. Davon fallen 1085 ha auf Staatswald, 738 ha auf klein strukturierten Privatwald und 38 ha auf Körperschaftswald. Mit ca. 38 % liegt das Bewaldungsprozent deutlich über dem Landesdurchschnitt. In den vergangenen Jahren kam es nur zu geringfügigen Änderungen hinsichtlich der Waldfläche - so wurde 2013 0,6 ha aufgeforstet. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich ca. 1 km südwestlich von Wessobrunn eine im Jahre 2015 genehmigte Anlage einer Christbaumkultur befindet, die auf mehreren Teilflächen aufgeteilt ist und etwa 4,7 ha Fläche beträgt und als landwirtschaftliche Sonderkultur nicht als Waldfläche zu rechnen ist. Der Wald im Gemeindegebiet ist ungleichmäßig verteilt und primär großflächig in der Peripherie der Ortschaften lokalisiert. Er hat im Gemeindegebiet trotz seiner überwiegend kleinteiligen Struktur für private Eigentümer eine wichtige erwerbswirtschaftliche Funktion. Darüber hinaus führt das AELF aus: *Daneben haben die Waldflächen auch eine herausragende Bedeutung für den Naturschutz. So liegt ein sehr großer Teil der Wälder innerhalb der FFH-Gebiete 8032-372 „Moore und Wälder westlich Dießen“ und 8131-301 „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“. Das NSG „Eibenwald bei Paterzell“ umfasst eines der größten Eibenvorkommen Europas und ist von überregionaler Bedeutung. Mit dem Eibenlehrpfad befindet sich dort auch ein bedeutender Erholungsschwerpunkt. Weitere Wald-NSG sind das Schwaigwaldmoos und das Rohrmoos“.*

Im Hinblick auf Verbisschäden durch Wild stellt das AELF im Gemeindegebiet im landkreisweiten Vergleich durchschnittlich geringe Verbisschäden fest, wobei ein gewisses Nord-Süd-Gefälle vorliegt. In weiten Teilen gelingt die natürliche Verjüngung - mit Ausnahme hoher Schäden an der Weißtanne - gut.

Viele der Waldflächen stehen im kommunalen Eigentum. Insofern könnte es sich anbieten, zum Zwecke der Ausgleichssicherung ein Ökokonto im Gemeindewald zu entwickeln. Dies ist gerade dann von Vorteil, wenn Ausgleichsflächen im Offenland aus verschiedenen Gründen nicht zur Verfügung stehen bzw. landwirtschaftliche Flächen zum Schutz der Betriebe nicht in Anspruch genommen werden sollen.

6.5.2 Forstwirtschaft – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Die Wälder im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktion langfristig erfüllen können (RP 17 B III 3.1.1 (Z)).

Im Alpenvorland, vornehmlich auf labilen Standorten, soll auf die Erhaltung bzw. Wiederbegründung stabiler naturnaher Waldbestände hingewirkt werden (RP 17 B III 3.2 (Z)).

Zur Betreuung des Privatwaldes soll auf forstliche Zusammenschlüsse hingewirkt werden. Die Erschließung des Privatwaldes soll unter Berücksichtigung der ökologischen Belange im notwendigen Umfang fortgeführt werden (RP 17 B III 3.5 (Z)).

Zur Jagd führt der Regionalplan aus: Die Jagd soll zum Gleichgewicht zwischen Vegetation und Wildbestand im Alpenraum und im Alpenvorland beitragen. Dabei soll der Grundsatz "Wald geht vor Wild" beachtet werden. Der Schalenwildbestand soll durch die Jagd so reguliert werden, dass die standortgerechte, natürliche Verjüngung des Bergwaldes grundsätzlich ohne Schutzvorrichtungen möglich ist (RP 17 B III 3.6 (Z)).

Konkretes Leitbild

- Erhalt und Berücksichtigung der **Waldfunktionen**.
- **Erhaltung und Förderung der standortgerechten Baumartenzusammensetzung**.
- **Errichtung eines Ökokontos im Kommunalwald** zur Entlastung der landwirtschaftlichen Betriebe.
- **Aufforstungen in peripheren, naturschutzfachlich nachrangigen Flächen** mit standortgerechten Baumarten.

6.5.3 Forstwirtschaft – Darstellungen und Maßnahmen

Neben der Darstellung der bestehenden Waldflächen wurden im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan auch die Waldfunktionen integriert.

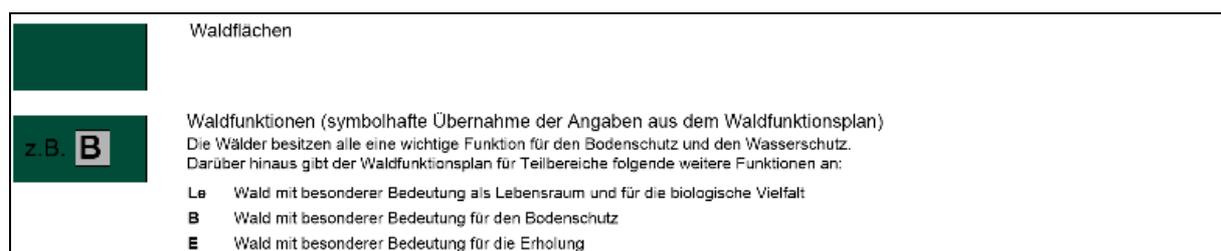


Abb. 51 Darstellungen der bestehenden forstwirtschaftlichen Flächen und Funktionen

Entsprechend den oben genannten Zielen sollte die erfolgreiche Waldbewirtschaftung weiter fortgesetzt und der naturnahe und stabile Waldaufbau weiter gefördert werden.

Naturwaldreservat

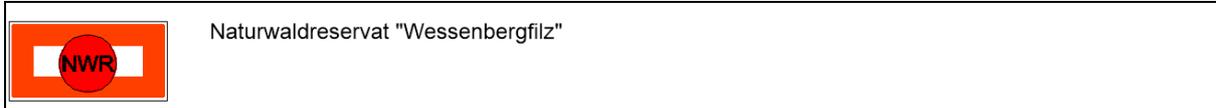


Abb. 52 Nachrichtliche Übernahme bestehender Schutzgebiete im Wald

Naturwaldreservate sind wichtige und wertvolle Bestandteile der Waldökosysteme. Sie werden auf besonders naturnahen Waldflächen eingerichtet, auf denen künftig keine forstliche Nutzung mehr stattfindet und natürliche Prozesse ungestört ablaufen können. Bayern verfügt seit 1978 über ein repräsentatives Netz von aktuell 159 Naturwaldreservaten mit insgesamt über 7.000 ha Fläche.

Naturwaldreservate dienen neben der Erhaltung naturschutzfachlich und forstwissenschaftlich wertvoller Waldbestände auch der Forschung. Sie liefern wertvolle Erkenntnisse für eine naturnahe Bewirtschaftung der Wälder vor allem im Zeichen des Klimawandels. Experten der Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft erheben in regelmäßigen Abständen die Naturausstattung und Entwicklungen des Waldes auf diesen Flächen.

Das Naturwaldreservat „*Wessenbergfilz*“ umfasst einen Hochmoor- und Moorrandwald der Jungmoräne mit Fichte, Birke und Erle mit einer Größe von 23,1ha.

Aufforstung und Rodung

In Anlehnung an das Bayerische Naturschutzgesetz (vgl. Art. 3 (1) BayNatSchG), wo darauf hingewiesen wird, dass bei *"Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (...)* die besondere Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft zu berücksichtigen" ist, sind auch Darstellungen zur Aufforstung notwendig. Hierzu zählen die Ausweisungen von Aufforstungsgewannen und parallel dazu von sogenannten Ausschluss- oder Tabuflächen in den Bereichen, wo aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Klima, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, kulturhistorische Bedeutung) keine Aufforstung erfolgen soll.

Aufgrund der engen Verzahnung der bestehenden Waldflächen mit den naturschutzfachlich wertvollen Biotopflächen, sind besonders in Mooregebieten die Belange von Forstwirtschaft und Naturschutz gut aufeinander abzustimmen.

Nachdem, aufgrund des Rückgangs der Landwirtschaft, die Tendenz eher zur Vergrößerung der Waldfläche geht, sind die Vor- und Nachteile von Aufforstungen oder auch Rodungen sowie die verschiedenen Belange von Naturschutz, Erholungseignung, Land- und Forstwirtschaft **im Einzelfall** gegeneinander abzuwägen.

Mögliche Waldentwicklungsflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Zusätzlich werden nachfolgend Kriterien für und gegen eine Aufforstung aufgeführt, die im Rahmen von Einzelgenehmigungen als Entscheidungshilfe herangezogen werden können.

Einschränkende Kriterien	Begünstigende Kriterien
<p>Vorrang Arten- und Biotopschutz</p> <p>insbesondere Flächen nach § 23 BayNatSchG mit Vorkommen von bedrohten Arten der Roten Listen; Flächen mit besonders schützenswerten Pflanzengesellschaften; Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund von Offenlebensräumen oder besonderer Funktion als Teilhabitat bedrohter Arten</p>	<p>Verbesserung des Arten- und Biotopschutzes</p> <p>Flächen zur Entwicklung abgestufter oder gebuchter Waldränder; Flächen zur Bereicherung strukturarmer Landschaften</p> <p>Verbesserung des Ressourcenschutzes</p> <p>Wasserschutzgebiete und Trinkwassereinzugsgebiete; erosionsgefährdete Standorte (vgl. <i>Themenkarte Geologie und Wasser</i> im Umweltbericht); in ertragsgünstigen Lagen Windschutzpflanzungen zur Vermeidung von Erosion</p>
<p>Vorrang Klima</p> <p>Flächen mit hoher Bedeutung für den Kaltluftabfluss</p>	<p>Verbesserung des Klimas</p> <p>Verbesserungen der kleinklimatischen Bedingungen (z.B. Flächen zum Windschutz); großklimatische Bedeutung (Kohlendioxid-Bindung)</p>
<p>Vorrang Landschaftsbild</p> <p>insbesondere Flächen um Aussichtspunkte; attraktive Landschaftsteile wie Obstwiesen, Almwiesenlandschaften (v.a. an Wanderwegen); Freihalten landschaftstypischer Sichtbeziehungen, Sichtachsen sowie besondere Ortsansichten, Bauwerke oder Einzelbäume</p>	<p>Aufwertung des Landschaftsbilds</p> <p>Flächen zur Bereicherung ausgeräumter Landschaften; Flächen zur Betonung von Reliefmerkmalen; Flächen zur Einbindung störender Bebauungs- oder Verkehrselemente</p>
<p>Vorrang Landwirtschaft</p> <p>insbesondere hofnahe Lagen, ertragsgünstige Standorte</p>	<p>Umstrukturierung der Landwirtschaft</p> <p>als Beitrag zur Umstrukturierung; hofferne Lagen; ertragsungünstige Standorte</p>
<p>Vorrang Siedlung/Siedlungsstruktur</p> <p>Flächen mit hoher Bedeutung für das Ortsbild (intakte Ortsränder); Flächen mit potentieller Eignung als Baulandreserve; Flächen zur Erhaltung offener, besonnter Dorflagen (keine Verdunkelung oder Einschnürung von Siedlungen)</p>	<p>Optimierung von Siedlung, Verkehr</p> <p>Flächen zum Sicht- und Lärmschutz; Flächen zum Wind- und Emissionsschutz</p>
<p>Vorrang kulturhistorische Bedeutung</p> <p>insbesondere Flächen, die als repräsentative Bestandteile der traditionellen bzw. historischen Kulturlandschaft besonders bedeutsam sind (geologische Besonderheiten, Hutungen, Hutewälder, Terrassenlandschaften, parkartige Landschaftsteile, etc.)</p>	

Tab. 10 Pro und Contra Aufforstungen

Flächen, auf denen aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten keine Aufforstungen erfolgen sollten oder wo im Sinne eines Biotopverbunds Ergänzungen von Waldflächen notwendig werden, wurden bereits im Kapitel 6.2.2 Naturschutz (z.B. Biotopflächen) und 6.4.3 Landwirtschaft (z.B. Landschaftspflegebereiche) dargelegt.

Waldentwicklung

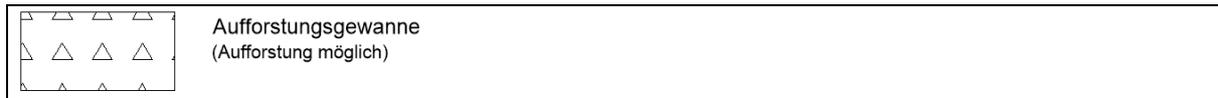


Abb. 53 Darstellung von Bereichen für die Waldentwicklung

Aufforstungswünsche wurden von Grundeigentümern im Rahmen der Planung nicht geäußert. Im Flächennutzungsplan werden Bereiche dargestellt, in denen eine Waldentwicklung empfohlen werden kann.

6.6 Erholung und Landschaft

6.6.1 Erholung und Landschaft – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP 17 B VII 1.1 (Z)).

Das Landschaftsbild der Region soll erhalten werden. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen und Nutzungsintensivierungen sollen vermieden werden (RP 17 B VII 1.2 (Z)). In den nördlichen Teilräumen, im Alpenvorland, sollen zur Entlastung der südlichen Teilräume, im Alpenraum, verstärkt Erholungsmöglichkeiten in Abstimmung mit der ökologischen Belastbarkeit geschaffen werden (RP 17 B VII 1.4 (Z)).

Im Hinblick auf Gewässer und Uferbereiche sieht RP 17 VII 2.2 (Z) vor: Die für die Erholung geeigneten Gewässer sollen dauerhaft gesichert werden. Dabei soll die Intensität der Erholungsnutzung auf die ökologische Belastbarkeit der Gewässer und der Uferzonen abgestimmt werden. Die Zugänglichkeit der Seeufer soll durch Erholung gesichert werden, soweit dies die ökologische Belastbarkeit erlaubt. Seeuferwanderwege sollen zur Verbesserung des Erholungsangebots in den Bereichen angelegt werden, die nicht als ökologische Schutzzonen zu betrachten sind. Die Wassersportarten Segeln und Surfen sollen auf Wasserflächen und angrenzende Seeufer beschränkt werden, die ökologisch belastbar sein. Baggerseen sollen verstärkt der Erholungsnutzung zugeführt werden oder als ökologische Zellen gestaltet werden.

Ortsnahe Erholungsgebiete sollen von den Siedlungen auch mit dem Fahrrad verkehrssicher erreicht werden können (RP 17 B VII 2.3.1 (Z)).

In Bezug auf Anlagen von Freizeiteinrichtungen wird angeführt: Freizeiteinrichtungen, die mit der Anlage von Bauwerken verbunden sind, sollen in der Region Oberland möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinrichtungen errichtet werden. Eine Beeinträchtigung von Kur- und Wohnbereichen soll vermieden werden (RP 17 B VII 3.2 (Z)). Vordringlich sollen in der Region Oberland Erholungseinrichtungen geschaffen werden, die der Bevölkerung eine Freizeitbeschäftigung in der freien Natur gewährleisten (RP 17 B VII 3.3 (Z)). Als wichtige Freizeitmöglichkeit soll das Radwanderwegnetz in der Region Oberland weiter ausgebaut werden (RP 17 B VII 3.4 (Z)).

Konkretes Leitbild

- **Erhaltung des lokalen und überregionalen Rad- und Wanderwegenetzes**, ggf. unter Einbeziehung der Hinweise zum Alltagsradeln im Landkreis sowie Neubeschilderung innerhalb der Gemeindeflur (vgl. Tourismusverband Pfaffenwinkel mit Schreiben vom 6.2.2018).
- **Verbesserung der regionalen Wertschöpfung** aus dem Ausflugsverkehr und der Nutzung der Erholungsinfrastruktur
- **Sicherung und Sanierung** der für das **Natur- und Landschaftserleben** bedeutsamen Bereiche.
- Erhaltung der einmaligen **Blickbeziehungen und der Tradition der Baumhecken sowie der einmaligen Naturdenkmäler alter Linden**
- **Eingrünung von Hofstellen und Ortsrändern** durch angepasste ortsübliche Siedlungserweiterungen
- **Förderung des Fremdenverkehrs in extensiver Form** in Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betrieben als Nebenerwerb

6.6.2 Erholung und Landschaft – Darstellungen und Maßnahmen

Die Beschreibung erholungsrelevanter Infrastruktureinrichtungen erfolgte in Kapitel 6.1.4 "Grünflächen im besiedelten Bereich", wo Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt wurden. Diese wurden bereits im Zuge der Darstellung der Grünflächen im Kapitel 6.1 "Städtebauliche Entwicklung" ausführlich erläutert.

Die Erholungseignung in der Gemeinde hängt mit der besonderen Landschaftsgeschichte und den daraus entstandenen besonders schützenswerten Relikten sowie maßgeblich mit der Prägung durch das Kloster Wessobrunn und der damit zusammenhängenden Nutzung des Kulturlandes zusammen. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen im Kapitel 6.4 "Landwirtschaft" verwiesen, in dem die Sicherung dieser Landschaftselemente angesprochen wurde.

Neben den genannten "natürlichen" Landschaftselementen können auch kulturhistorische Elemente, wie z.B. Feldkreuze, Bodendenkmäler oder Baudenkmäler die Attraktivität der Landschaft und somit auch deren Erholungseignung steigern. Besonders im Kernort Wessobrunn befinden sich zahlreiche Baudenkmäler, aber auch in der freien Landschaft sind Kapellen oder alte Bauernhäuser zu finden, die das Landschaftsbild prägen.

Wander- und Radwege

Im Gemeindegebiet gibt es gut ausgebautes Wander- und Radwegenetz. Auf der Homepage der Gemeinde sind zudem verschiedene Vorschläge für Themenwanderungen (z.B. Kapellenwanderweg) oder Radtouren erhältlich.

- Optimierung des bisher ausgeschilderten Radwanderwegenetzes sowie Aufbau eines Wanderwegenetzes auf Kreisebene einschließlich Markierung.
- Förderung des [Tourismus](#) (Zielgruppe: ältere Menschen und Familien) durch Schaffung von weiteren Übernachtungsmöglichkeiten, z.B. Ferien auf dem Bauernhof oder Einrichtung von Pensionen und Verstärkung der Werbetätigkeiten, z.B. mit Hilfe des [Tourismusverbandes Pfaffenwinkel](#).

Erhaltung der erlebniswirksamen Kulturlandschaft

Zur Erhaltung der Landschaft sowie der Sichtbeziehungen insbesondere auf die Alpen und den Hohenpeißenberg werden wie bei der Grünordnung dargestellt gezielt Teilflächen von Bebauung freigehalten. Auf diesen Flächen ist auch keine landwirtschaftlich privilegierte Bebauung möglich. Weiterhin dargestellt sind die im Planungsgebiet bedeutsamen Elemente wie das Kloster Wessobrunn, die Kapellen und Kirchen in Forst und Haid, die Naturdenkmälern sowie die Bereiche mit vielfältigen faunistisch / floristisch bedeutenden Biotopstrukturen wie dem Eibenwald. Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Neuanlage von Ufergehölzen entlang linear begradigter Fließgewässer im Rahmen der Renaturierung.
- Optische Führung der Straßen und Wege durch Begleitpflanzungen (v.a. Alleen) unter Berücksichtigung vorhandener Blickbeziehungen.
- Verhinderung einer Zersiedelung im Außenbereich.
- Lenkung des Erholungsverkehrs: weitere künftige Rad- und Wanderwege an ökologisch wertvollen Landschaftsbereichen vorbeiführen; Berücksichtigung von Schutzgebieten und Biotopen.

Erhalten erlebnisreicher Teilorte

- Erhaltung und Sanierung der bestehenden Baudenkmäler.
- Förderung einer guten Einbindung der Siedlungsränder durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen, einer angepassten Höhenstaffelung der Gebäude sowie der Berücksichtigung der natürlichen Grenzen der Siedlungsentwicklung (z.B. Geländekanten).
- Integration geplanter Baugebiete an bestehende Siedlungsstrukturen durch Aufgreifen der hiesigen, ländlichen Siedlungsformen und Bewahrung der ländlichen Eigenart.
- Landschaftliche Einbindung von Bauwerken im Außenbereich (z.B. Hofstellen und einzelne Gebäude, wie Scheunen) durch lockere Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen oder Obstwiesen.

6.7 Bodenschutz, Abgrabungen, Aufschüttungen

6.7.1 Bodenschutz, Abgrabungen, Aufschüttungen – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

Die in der Region vorhandenen Bodenschätze sollen langfristig gesichert werden und bei Bedarf für die Rohstoffversorgung erschlossen werden. Auf einen verstärkten Einsatz von umweltunschädlichen Ersatzrohstoffen und die Wiederverwendung von Baustoffen soll hingewirkt werden (RP 17 B IV 5.1 (G)).

Die Gewinnung der oberflächennahen Bodenschätze soll durch die Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten angeordnet werden. Der großflächige Abbau der Bodenschätze soll grundsätzlich auf diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete konzentriert werden (RP 17 B IV 5.2 (Z)). Kleinflächiger gewerblicher Abbau soll außerhalb der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete nur in Zuordnung zu bestehendem Abbau oder in Anschluss an Kiesabbauanlagen und unter dem Gesichtspunkt einer endgültigen Ausgestaltung und Rekultivierung erfolgen. Von diesem Ziel einer räumlichen Zuordnung zu bestehenden Anlagen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn das Abbauvorhaben außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, außerhalb sonstiger schützenswerter Landschaftsteile (vgl. LEP B II 1.7) und außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten liegt und wenn es eine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotop- und schützenswerter Grundwasservorkommen nicht befürchten lässt [...] (RP 17 B 5.2 (Z)).

Für das Gemeindegebiet Wessobrunn ist weder ein Vorranggebiet noch ein Vorbehaltsgebiet für die Gewinnung von Kies und Sand ausgewiesen.

Im Interesse eines sparsamen Verbrauchs von Flächen und Rohstoffen soll auf einen möglichst vollständigen Abbau hingewirkt werden. Nassabbau soll nur im Ausnahmefall erfolgen. Die vom Abbau ausgehenden Emissionen sollen möglichst gering gehalten werden. Großflächiger Abbau soll nach einem abgestimmten Gesamtkonzept in einzelnen Abschnitten erfolgen. Voraussetzung für neue Bauabschnitte ist, dass die Rekultivierung der abgeschlossenen Bereiche erfolgt oder zumindest eingeleitet ist (RP 17 B IV 5.3.1 (Z)).

Ökologisch wertvolle Flächen und für die Wasserversorgung genutzte oder bedeutsame Grundwasservorkommen dürfen durch einen Abbau nicht beeinträchtigt werden. Zu diesen Flächen und zu offenen Gewässern soll deshalb ein ausreichender Abstand eingehalten werden (RP 17 B IV 5.3.2 (Z)).

Nach Beendigung des Abbaus sollen die in Zusammenhang damit errichteten baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen umgehend beseitigt und die Rekultivierungsmaßnahmen durchgeführt werden (RP 17 B IV 5.3.3 (Z)).

Abgebaute Flächen sollen Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt wieder in die Landschaft eingegliedert und einer geordneten Folgenutzung zugeführt werden. Die Art der Folgenutzung soll für jedes Abbaugebiet

in einem mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmten Gesamtkonzept festgelegt werden. Für Beeinträchtigungen der Natur sollen - abhängig von den ökologischen Auswirkungen des Eingriffs und von der Bonität der landwirtschaftlichen Flächen - angemessene Ausgleichsmaßnahmen zur Abpufferung wertvoller Bereiche und zur Verbesserung von Biotopverbundsystemen durchgeführt werden (RP 17 B IV 5.4.1 (G)).

Konkretes Leitbild

Aktuell ist für diesen Aspekt kein Leitbild erforderlich, da sich keine Abbauvorhaben anbieten oder vorgesehen sind. Für den Fall, dass dies in Zukunft relevant werden sollte, sind folgende Aspekte zu beachten:

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen** des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.
- **Landschaftliche Einbindung** bestehender und künftiger Abbauflächen.
- **Bereitstellung von Flächen für den Arten- und Biotopschutz** nach Beendigung der Abbautätigkeiten.

Im Hinblick auf den Bergbau und die Abbautätigkeiten ist auf die Angaben zum Kohleabbau zu achten, da die Abbaugebiete bis in das Gemeindegebiet von Wessobrunn hineinragen (vgl. nachstehende Abbildung):

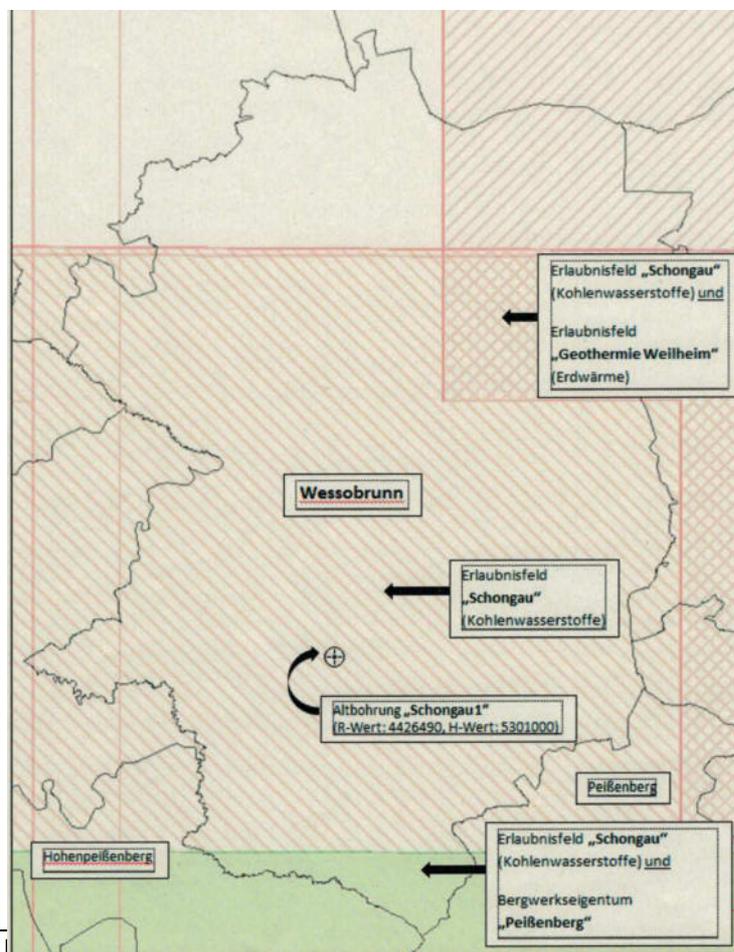


Abb. 54 Darstellung der Gemeinde Wessobrunn mit Kennzeichnung des Bewilligungsfeld „Peißenberg, der Erlaubnisfelder „Schongau“ und „Geothermie Weilheim“ sowie der Bohrung „Schongau 1“ nördlich des Ortsteiles Geiger

6.7.2 Bodenschutz, Abgrabungen, Aufschüttungen – Darstellungen und Maßnahmen

Nachrichtliche Übernahme der bestehenden Vorgaben zum Bodenschutz

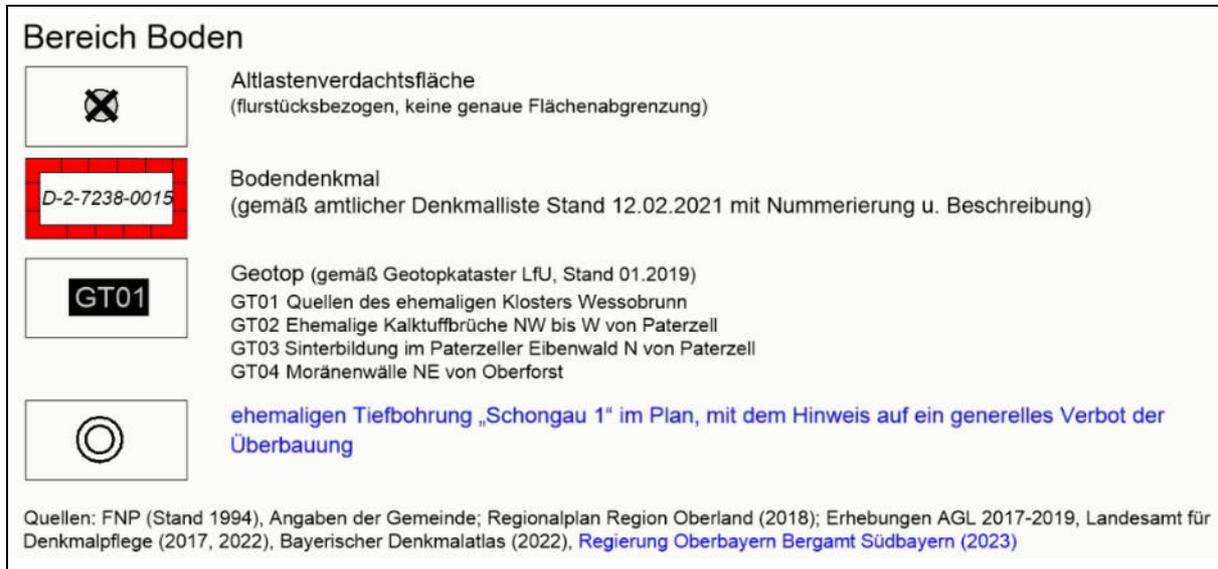


Abb. 55 Darstellungen der bestehenden Vorgaben zum Bodenschutz: Altlastenverdachtsflächen, Geotope sowie Bodendenkmäler

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden die kartierten Altlastenverdachtsflächen flurstücksbezogen dargestellt.

Insbesondere im Nahbereich der Geotope sowie der Flächen mit Bodendenkmälern sollten keine Änderungen der Nutzung vorgesehen werden.

6.8 Verkehr

6.8.1 Verkehr - Grundlagen

Wessobrunn befindet sich an der Staatsstraße 2057 Weilheim – Landsberg am Lech.

Die Kreisstraße WM 8 verläuft am Zellsee über St. Leonhard in Forst nach Westen nach Birkland. Die Kreisstraße WM 14 verläuft von St. Leonhard nach Süden Richtung Hohenpeißenberg. Von der WM 8 nördlich des Zellsees befindet sich die WM 29, die über Paterzell nach Peißenberg verläuft.

Schienerverkehr

Die nächsten Bahnhöfe sind in Hohenpeißenberg, Peißenberg sowie Weilheim.

Öffentlicher Nahverkehr

Die Ortsteile Zellsee, Wessobrunn, Haid und Schellschwang befinden sich an der Buslinie Weilheim-Landsberg am Lech der „Regional-Verkehr-Oberbayern (RVO)“, wobei nach Forst und Paterzell Schulbusse verkehren, die von jedermann benutzt werden können.

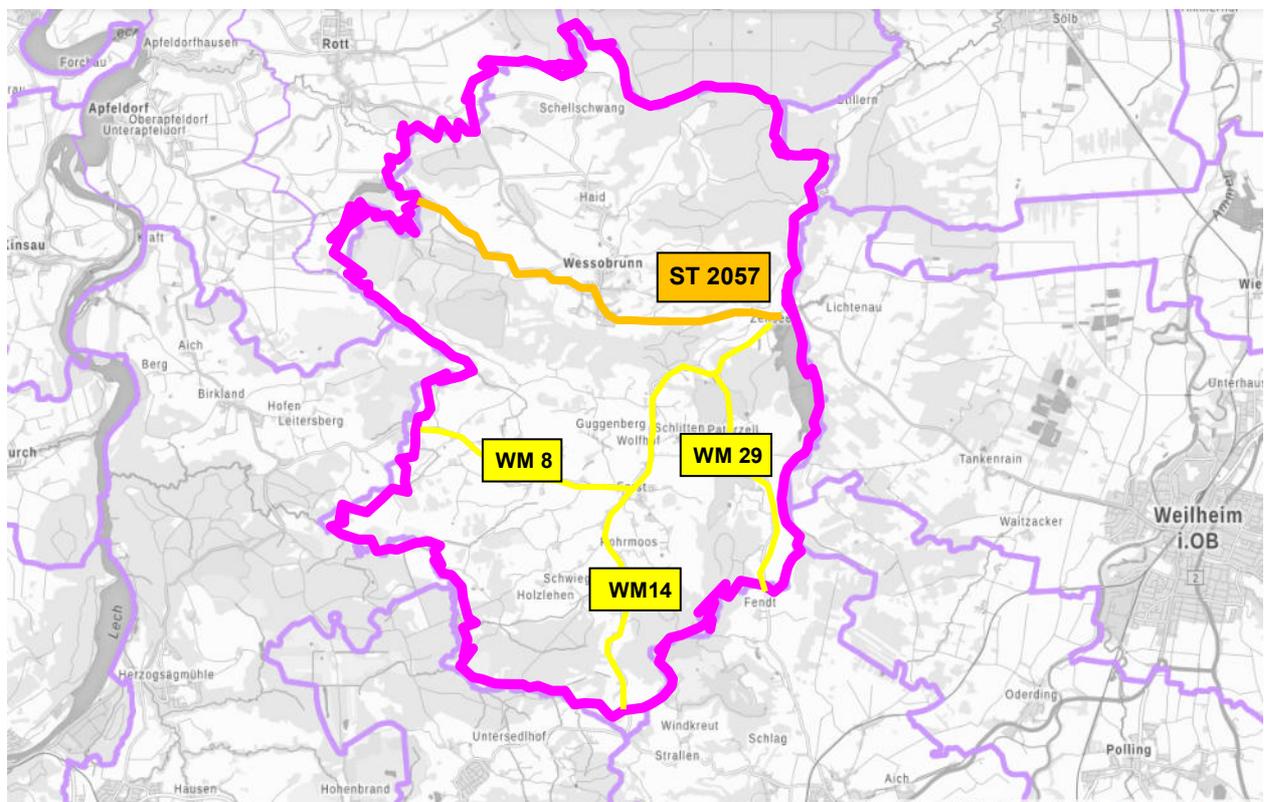


Abb. 56 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (eigene Darstellung)

6.8.2 Verkehr – Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr legt der Regionalplan folgende Ziele fest:

In der Region Oberland soll eine ausreichende und flächendeckende Versorgung im öffentlichen Personennahverkehr angestrebt werden. Auf die Bildung von Tarifverbänden ist hinzuwirken (RP 17 B IX 1.1 (Z)). Der öffentliche Personennahverkehr soll stärker als bisher die Belange des Schülertransports berücksichtigen (RP 17 B IX 1.4 (Z)).

Zum Straßenverkehr wird bestimmt: Der durchgehende Fernverkehr, insbesondere der überregionale Schwerlastverkehr, soll von den Hauptsiedlungsgebieten ferngehalten werden (RP 17 B IX 2.1.2 (Z)). Großräumige Trassierungen neuer Straßen sollen in der Region aufgrund des bereits bestehenden dichten Netzes nicht mehr erfolgen. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sollen bevorzugt die bestehenden Straßen ausgebaut werden, wobei die jeweiligen Straßenbaulastträger die Bedürfnisse der Radfahrer und Fußgänger berücksichtigen sollen (RP 17 B IX 2.1.3 (Z)).

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse sollen Ortsumgehungen geschaffen werden (RP 17 B IX 2.2.3 (Z)).

Die Staats- und Kreisstraßen sollen als leistungsfähige Verbindungen erhalten und wo erforderlich, ausgebaut werden, um die einzelnen Teilräume der Region zu erschließen und die Schwerpunkte des Fremdenverkehrs und der Naherholung an das Netz der Bundesstraßen anzubinden (RP 17 B IX 2.3 (Z)). Ein gut ausgebautes Radwegenetz soll angestrebt werden (RP 17 B IX 2.4 (Z)).

Die im Regionalplan enthaltenen Vorgaben des technischen Umweltschutzes nimmt Bezug auf den Straßenverkehr: Die vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionsbelastungen der Bevölkerung und der Erholungssuchenden in der Region Oberland sollen durch verkehrslenkende Maßnahmen und attraktive Angebote an öffentlichen Verkehrsmitteln verringert werden. Auf die Errichtung eines dichten Netzes von Tankstellen mit bleifreiem Benzin soll hingewirkt werden (RP 17 B XII 2.2 (Z)).

Im Hinblick auf den Lärmschutz wird festgelegt: Der Schutz vor Verkehrslärm, insbesondere in den Fremdenverkehrsgebieten der Region, soll im Rahmen der Verkehrs- und Bauleitplanung beachtet werden. Notwendige Lärmschutzvorkehrungen sollen vom Verursacher bzw. vom Straßenbaulastträger in ausreichendem Maß vorgesehen werden. Auf verkehrsberuhigte Zonen in Wohngebieten soll verstärkt hingewirkt werden (RP 17 B XII 3.2 (Z)).

Auf eine Verringerung des Fluglärms in der Region Oberland soll hingewirkt werden, dabei sind zeitliche Beschränkungen im Flugbetrieb anzustreben (RP 17 B XII 3.4 (Z)).

Konkretes Leitbild

- Für die Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung in Wessobrunn sowie die **Integration einer touristischen Nutzung** ist die Umsetzung einer Ortsumgehungsstraße essentiell. Dadurch kann auch die Verkehrssicherheit im Ort insbesondere für die Kinder und älteren Menschen erhöht werden.
- Begrenzung der **Versiegelung** durch Straßen soweit möglich.
- Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs nach Weilheim
- **Schaffung einer Radweganbindung Paterzell von Norden aus Richtung Wessobrunn**

6.8.3 Verkehr – Darstellungen und Maßnahmen

Die verkehrstechnische Anbindung wird im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wie folgt dargestellt:

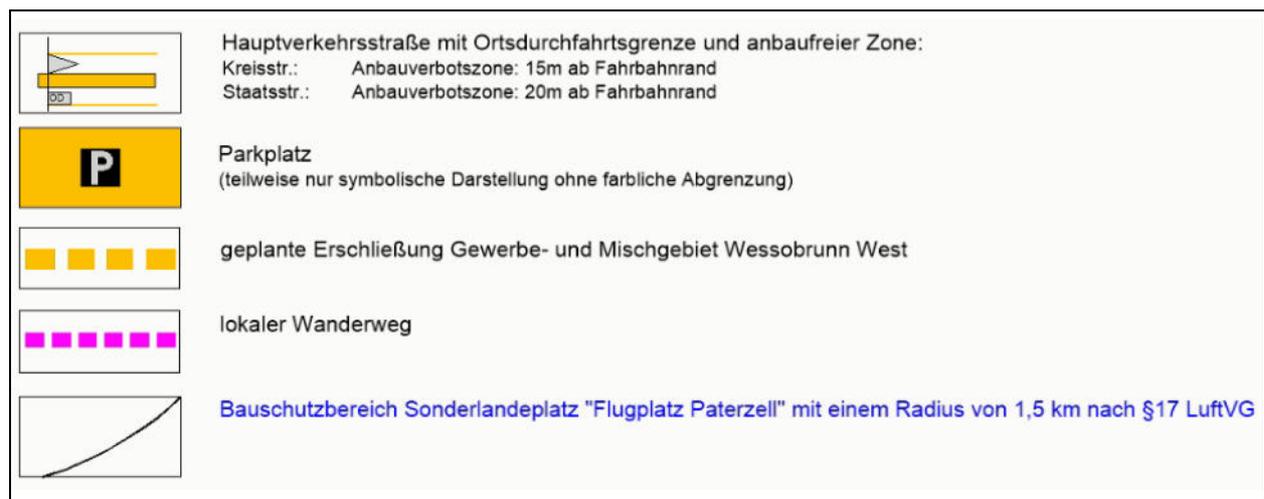


Abb. 57 Darstellungen der bestehenden Verkehrsflächen und der geplanten Maßnahmen

Geplante Erschließung Gewerbe- und Mischgebiet Wessobrunn West

Im Zusammenhang mit der Neuausweisung von neuen Gewerbe- und Mischbauflächen im Westen von Wessobrunn wird in diesem Bereich die dort erforderliche Verkehrserschließung in den Plan mit übernommen.

Bauschutzbereich Sonderlandeplatz „Flugplatz Paterzell“

Der Bauschutzbereich mit einem Radius von 1,5 km kreisförmig um den Flugplatzbezugspunkt (Mitte der Start- und Landebahn) nach §17 LuftVG wird nachrichtlich übernommen. Innerhalb dieses Bereichs unterliegen Bauvorhaben der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, um sicherzustellen, dass sie keine negativen Auswirkungen auf den Flugbetrieb haben.

6.9 Ver- und Entsorgung

6.9.1 Ver- und Entsorgung - Grundlagen

Energieversorgung – Regenerative Energien

Die Bayernwerk Netz GmbH versorgt den Großteil des Gemeindegebietes mit Strom. Bei den relevanten Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH handelt es sich um 20-kV-Freileitungen mit entsprechend einzuhaltenden Schutzzonenbereichen sowie um Transformatorenstationen. Die Bereiche Seehäusl und Feistenau sind an die Lechwerke angeschlossen.

Freileitungen neigen dazu, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen und stellen insbesondere für die Vogelwelt eine Belastung dar. Ein Teil der Freileitungen wurden durch Erdkabel ersetzt bzw. in Neubaugebieten Erdkabelleitungen verlegt bzw. für die Zukunft geplant.

Im Gemeindegebiet befinden sich zwei Biogasanlagen.

Darüber hinaus gibt es bereits auf zahlreichen Dächern private Photovoltaik- und Solaranlagen zur regenerativen Energiegewinnung (vgl. Kapitel 6.9.2 "Ver- und Entsorgung – Leitbild").

Grundsätzlich bestände in Teilgebieten darüber hinaus die Möglichkeit, auch das Grundwasser oder die Erdwärme als Energieträger zu nutzen. Aufgrund des stark wechselnden Grundwasserangebots können auf der Ebene des Flächennutzungsplans jedoch keine pauschalen Empfehlungen zur thermischen Nutzung von Grundwasser ausgesprochen werden. Diese Formen der alternativen Energiegewinnung sind daher im Einzelfall auf der Grundlage entsprechender Antragsunterlagen zu prüfen.

Abfallwirtschaft

Für die verwertbaren Abfälle ist der Landkreis verantwortlich. Zu deren Sammlung wurden flächendeckend Wertstoffhöfe eingerichtet, in denen auch Grüngut gelagert werden kann. Für die Entsorgung von Glas, Blechdosen und Batterien stehen Container in Wessobrunn, Forst und Haid bereit.

Sondermüll wird zweimal im Jahr von einem Sammelfahrzeug entgegengenommen. Altpapiersammlungen, wie auch Schrottsammlungen, werden durch die örtlichen Vereine durchgeführt.

Die Abfallversorgung für den Landkreis Weilheim- Schongau wird durch die „Eva GmbH“ ausgeführt.

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung erfolgt für Wessobrunn und Haid durch eine Abwasserkanalisation, bei der das in der Ortskanalisation gesammelte Wasser über Pumpstationen zur Hauptpumpstation in Zellsee geleitet wird, bis es von dort mittels Druckleitung zur Kläranlage der Stadt Weilheim befördert wird. Die Kläranlage Paterzell nimmt die Abwässer der Ortsteile Forst (Guggenberg, Zehentweg, Wolfhof, Schlitten, Neubaugebiet Rechthal/ Tempelhoffeld) und Paterzell auf.

Im Übrigen erfolgt die Reinigung und Entsorgung des Abwassers über Dreikammerklärgruben und Sickerschächte. Die Weiler und Einzelgehöfte werden weiterhin ihr Abwasser aus Wirtschaftlichkeitsgründen über eigene Kläranlagen reinigen.

Belastungen des Grundwassers sowie von Fließ- und Stillgewässern sind ggf. dort möglich, wo von Plätzen, Straßen und Wegen das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet und ohne Vorreinigung versickert oder in Oberflächengewässer eingeleitet wird. Die hier entstehenden Verschmutzungen stammen zum einen aus Luftverunreinigungen (u.a. Emissionen und Stäube aus Kraftfahrzeugverkehr sowie durch private Kleinf Feuerungsanlagen), zum anderen aus Bodenoberflächen-Verunreinigungen (v.a. Fahrbahn- und Reifenabrieb, Tropfverluste von Fahrzeugen, Abrieb von Bremsbelägen, Streugut und Straßenkehrschutt).

Im Vergleich zu den Belastungen von Grund- und Oberflächengewässern aus den Bereichen mit intensiver Landwirtschaft sind diese Beeinträchtigungen als gering erheblich einzustufen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass entsprechend der einschlägigen DIN-Vorgaben heute wirksame Vorreinigungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Telekommunikation

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom GmbH, an die im Bedarfsfall angeschlossen werden kann. Dazu sind in neuen Erschließungsstraßen ggf. ausreichende Trassen für die Verlegung von Erdkabel vorzuhalten. Näheres wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanung geregelt.

6.9.2 Ver- und Entsorgung - Leitbild

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan - Versorgung

Das Leitbild zur Energieversorgung umfasst folgende drei Ziele:

Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden (RP 17 B X 1.1 (Z)). Planungen und Maßnahmen der einzelnen Energieversorgungsunternehmen, der Kommunen und anderen Organisationen sollen – im Rahmen regionaler Versorgungskonzepte – untereinander abgestimmt werden (RP 17 B X 1.2 (Z)). Beim Bau von Leitungen soll auf eine Bündelung von Trassen unter größtmöglicher Schonung der Landschaft hingewirkt werden. Landschaftlich besonders empfindliche Gebiete der Region sollen grundsätzlich von beeinträchtigenden Verteilungsleitungen freigehalten werden (RP 17 B X 1.3 (Z)).

Das Netz der Gasversorgung soll erhalten und insbesondere in den Tourismusgebieten sowie an den Entwicklungsachsen weiter ausgebaut werden (RP 17 B X 2 (G)). Erneuerbare Energien, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden (RP 17 B X 3.1 (G)).

Bei der Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen soll durch eine vorausschauende Standortplanung vor allem darauf geachtet werden, dass

- Unzumutbare Belästigungen der Bevölkerungen durch optische und akustische Einwirkungen der Windkraftanlagen vermieden werden und
- Der Naturhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholungsfunktion der Landschaft, der Tourismus sowie Bau- und Bodendenkmäler nicht erheblich beeinträchtigt werden (RP 17 B X 3.3.1 (G)).

In RP 17 B X 3.3.2 (Z) ist als Vorranggebiet für Windkraftanlagen WK 7 auf den Gemeinden Hohenpeißenberg und Wessobrunn (südwestlicher sehr kleiner Bereich) im Landkreis Weilheim-Schongau ausgewiesen. In den Vorranggebieten für Windkraftanlagen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang gegenüber anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Maßnahmen und Planungen im Umfeld von Vorranggebieten für Windkraftanlagen dürfen die vorgesehenen Nutzungen innerhalb von Vorranggebieten nicht erheblich einschränken (RP 17 B X 3.3.3 (Z)).

Die erneuerbaren Energien Biomasse, Sonnenenergienutzung und Geothermie sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden (B X 3. (Z)).

Zum Nachrichtenwesen ist festgelegt: Bei der Abgrenzung der Telefonnahbereiche soll sichergestellt werden, dass jede Gemeinde im Mittelbereich ihr Mittelzentrum zum Nahtarif erreichen kann (RP 17 B IX 5.1 (Z)). Richtfunktrassen sollen zum Schutz der darüber geführten Fernmeldeverbindungen in der Bauleitplanung berücksichtigt werden (RP 17 B IX 5.2 (Z)). Die Breitbandverkabelung in der gesamten Region soll zügig und flächendeckend vorangetrieben

werden (RP 17 B IX 5.3 (Z)).

Allgemeines Leitbild gemäß Regionalplan - Entsorgung

Der in der Region Oberland anfallende Abfall soll vollständig erfasst, wirtschaftlich verwertet und der Rest geordnet beseitigt werden (RP 17 B XII 1.1.1 (Z)). Zur Einsparung von Rohstoffen und von Energie sollen verstärkt Recyclingverfahren eingesetzt werden. Eine möglichst frühzeitige Trennung der verschiedenen Abfallarten und deren Wiederverwertung bzw. Wiederaufbereitung soll angestrebt werden (RP 17 B XII 1.1.2 (Z)).

Der in der Region anfallende Sondermüll soll vollständig erfasst und ordnungsgemäß beseitigt werden (RP 17 B XII 1.2.1 (Z)). In der Region sollen Sondermüllsammelstellen mit Einrichtungen zur Sammlung, Lagerung und Vorbehandlung von Sondermüll errichtet werden (RP 17 B XII 1.3.2 (Z)).

Konkretes Leitbild Ver- und Entsorgung

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der Bauleitplanung für eine Erweiterung der Verwendung von Photovoltaik u.a. Möglichkeiten des Einsatzes von erneuerbaren Energien ein. Im Hinblick auf die touristische Nutzung und die im Ort hier gegebenen Potentiale, die herausragenden Blickbeziehungen und die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz ist die Etablierung von Windrädern unter den genannten Aspekten und unter Rücksichtnahme der aktuellen Gesetzgebung zu prüfen.

6.9.3 Ver- und Entsorgung - Darstellungen und Maßnahmen

Nachdem die Energieversorgung auch langfristig gesichert ist, liegt der Schwerpunkt der Darstellungen und Maßnahmen auf der Bestandssicherung.

Nachfolgend werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Ver- und Entsorgung zusammengefasst.



Abb. 58 Darstellungen der bestehenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Beidseitig der Leitungstrassen sind unterschiedlich breite Schutzzonen zu beachten, in denen bestimmte Baubeschränkungen gelten. Die genauen Auflagen und ggf. auch mögliche Befreiungen sind im Vorfeld von Planungen mit den einzelnen Versorgern abzustimmen.

Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung

Zur Verbesserung der Gewässerqualität für Grund- und Oberflächenwasser sollten folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Bau von Pflanzenfestbettfilteranlagen zur Klärung der Abwässer von den Hofstellen. Die landschaftliche Einbindung dieser Kleinkläranlagen ist unproblematisch. Bäche und Gräben können als natürliche Vorfluter genutzt werden. Der Vorteil dieser Art von Pflanzenkläranlagen ist, dass sie auch im Winterbetrieb ihre Klärleistung erbringen.
- Versickerung von wenig bzw. schwach verschmutztem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, z.B. an Feldwegen und wenig befahrenen Straßen sowie selten benutzten Parkplätzen ungebündelt über die Fahrbahnränder.
- Sammlung von stark verschmutztem Niederschlagswasser im Bereich geschlossener Bebauung und an häufiger frequentierten Straßen und Behandlung mit Hilfe von Absetzbecken und -schächten. Bei geplanten Baugebieten sowie bei Straßenneubauten (Staats-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen) sind die einschlägigen Richtlinien und DIN-Normen in Bezug auf die Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers zu beachten.

Maßnahmen zur Abfallbeseitigung

- Weiterführung der gezielten Aufklärung zur Abfallvermeidung durch das Landratsamt Weilheim- Schongau in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wessobrunn
- Stärkung der Vorbildfunktion der Gemeinde Wessobrunn durch Verwendung von umweltfreundlichen Produkten (z.B. bei Festveranstaltungen statt Wegwerfteller aus Kunststoff Porzellanteller verwenden).

TEIL E UMWELTBERICHT

7 UMWELTBERICHT

7.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Im Rahmen des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind nur die Ziele und Maßnahmen prüfpflichtig, bei denen erhebliche positive oder negative Auswirkungen auf die Schutzgüter erwartet werden müssen. Dazu gehören folgende Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Gemeinde Wessobrunn:

Darstellung von sieben neuen Wohn- und Mischbauflächen:

- **1.Schellschwang** neue Darstellung des gesamten Ortsteils Schellschwang als Mischbaufläche (M)
- **2.Haid- Sebastian- Jaud- Straße** Darstellung von Wohnbaufläche (W)
- **3.Wessobrunn- Westlich Merkstraße:** Darstellung als Mischbaufläche (M) und Wohnbaufläche
- **4.Wessobrunn- Feichtmayrstraße:** Darstellung von Wohnbaufläche (W)
- **5.Schlitten:** Darstellung von Mischbaufläche (M) im gesamten Weiler
- **6.Paterzell- Mitte:** Erweiterung der Mischbauflächen (M) nach Osten
- **7.Forst – Raiffeisenfeld** Darstellung von Mischbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf

Darstellung von zwei neuen Gewerblichen Bauflächen:

- **Wessobrunn- West** Ausweisung gewerblicher Baufläche (G) in Anbindung an die Flächen im Osten und Norden
- **Forst- Hub:** Erweiterung der bestehenden gewerblichen Baufläche (G) nach Westen

Darstellung von vier neuen Sonderbauflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung:

- **Wessobrunn- Klostergut:** Darstellung einer Sonderbaufläche (S) mit Zweckbestimmung „Gemeinnützige Einrichtungen“
- **Paterzell - Segelfluggelände:** Erweiterung der bestehenden Sonderbaufläche (SO) „Segelfluggelände“
- **Photovoltaik- Freiflächenanlage- Nordwestlich Mandlhof:** Neuausweisung
- **Photovoltaik- Freiflächenanlage- Südlich Holzlehen:** Neuausweisung

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, der Immissionsschutzgesetzgebung oder der Waldgesetzgebung spielt in der Gemeinde Wessobrunn das Naturschutzgesetz eine besondere Rolle. Dazu gehören im Wesentlichen die Biotopflächen mit Schutz nach dem Art. 23 BayNatSchG und §30 BNatSchG sowie folgende Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiete "Schwaigwaldmoos", "Rohrmoos" und "Eibenwald bei Paterzell"
- Landschaftsschutzgebiete "Raistingener Lichtenau und Tal der Rott zwischen Stillern und Zellsee" und "Engelsrieder See"
- Natura 2000 Gebiet (FFH und SPA): "Moore und Wälder westlich Diessen", "Moorkette von Peiting bis Wessobrunn" und "Ammerseegebiet"
- Naturdenkmäler "Tassilolinde in Wessobrunn", " Gebetslinden in Wessobrunn" und " Marienlinde in Linden"
- Naturwaldreservat „Wessenbergfilz“

Zu beachten sind weiterhin die verschiedenen fachlichen Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan in Bezug auf die bauliche, die land- und forstwirtschaftliche sowie auf die naturschutzfachliche und landschaftliche Entwicklung. Diese wurden im **Teil D** der Begründung umfassend dargelegt.

Eine Zusammenfassung dazu befindet sich im Kapitel 6.1.1.3.

7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und Bewertung der Empfindlichkeit gegenüber möglichen Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Schutzgüter in ihrem Bestand und bezogen auf ihre Empfindlichkeit gegenüber verschiedenen Nutzungen beschrieben (vgl. Kapitel 7.9 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten). Vor diesem Hintergrund erfolgt dann in Kapitel 8 die Bewertung der Auswirkungen.

7.3.1 Schutzgut Boden

7.3.1.1 Basisszenario



Vergleiche auch ***"Themenkarte Boden und Georisiken"*** und ***"Themenkarte Geologie und Bodentypen"*** im Anhang.

Geologische Einordnung

Der Untergrund des Alpenvorlandes kann – ganz grob – in zwei übereinanderliegende Schichten gegliedert werden. Zum tieferen Felsuntergrund zählen Gesteine der sog. Molasse, die vor 10 bis 40 Millionen Jahren, zur Tertiärzeit, abgelagert wurden. In Wessobrunn finden sich die jüngsten Molassegesteine, die Ablagerungen der sog. Oberen Süßwassermolasse sind (Tauchmann, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S. 349, 352). Darüber liegen unterschiedlich mächtige Gletscher- und Schmelzwasserablagerungen, die während des Eiszeitalters (Quartär) in den letzten ein bis zwei Millionen Jahren entstanden sind. Diese haben sich entwickelt als aufgrund von Klimaänderungen die Gletscher mehrmals aus den Alpen bis weit ins Vorland vorgedrungen und Gletscherschurf und Schmelzwassererosion zu ihrem heutigen Erscheinungsbild modelliert haben. Aus dem Loisach-Ammer- und Lechtal stießen die Gletscher vor und vereinigten sich zu einem Eispanzer, der sich bis in das Gebiet um Geltendorf (25 km nördlich Wessobrunns) in der Würmeiszeit erstreckte. Durch den Verstoß dieser Eismassen Richtung Norden sowie der aus ihnen austretenden Schmelzwasserflüsse wurden die älteren eiszeitliche Ablagerungen und die tertiären Molassegesteine teilweise tiefgründige ausgeräumt und Schotter- und Moränenmaterial abgelagert (Tauchmann, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S.353 f.)

Die ältesten eiszeitlichen Ablagerungen in Wessobrunn befinden sich im Gebiet des Eibenwaldes sowie in Grabeneinschnitten nördlich von Haid und zeichnen sich durch 30 Meter mächtige Schotter aus, die häufig zu Nagelfluh verfestigt sind und im Bereich des Eibenwaldes eine steile Geländestufe bilden. Die Ablagerungen der jüngsten Eiszeit (Würmeiszeit) bilden die Grundlage der meisten land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden prägen die Landschaftsstruktur durch ihre zahlreichen, oft aufgrund einzelner Rückzugsphasen gestaffelten Moränenwälle, Geländesenken sowie ebene Schotterflächen. Landschaftsprägend sind auch vom Gletscherrand abgebrochene, größere Eisblöcke (sog. Toteisblöcke), die liegen blieben, teilweise mit Moränen- oder Schottermaterial überdeckt wurden und nach ihrem Abschmelzen die Bildung abflussloser Senken und Kessel bedingten (Tauchmann, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S. 355 f.). In größeren Senken entstanden Seen und über die Zeit Moore und Feuchtflächen, wie z.B. das Breiten-Filz westlich von St. Leonhard. Weiterhin ist festzuhalten, dass aufgrund der unterschiedlichen Entstehungsbedingungen die würmeiszeitlichen Ablagerungen im Gemeindegebiet meist sehr inhomogen aufgebaut sind, mithin variieren die Moränenablagerungen auf kurzen Distanzen zwischen lehmig, sandig, kiesig und allen möglichen Mischformen (Tauchmann, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S. 356). Im Hinblick auf nacheiszeitliche Bildungen ist anzuführen, dass aufgrund des Rückzugs der Gletscher die Niederschläge nunmehr in den Boden einsickern und einen Teil der Porenhohlräume mit Grundwasser füllen können. An einigen Stellen, wo die Grenzfläche zwischen Molassegesteinen und überlagernden eiszeitlichen Kiesen durch die Erosion freigelegt ist, treten Quellen – wie ein ergiebiger Quellhorizont im Eibenwald, nordwestlich

oberhalb von Paterzell- aus. Das austretende Quellwasser sehr kalkhaltig ist und die Erwärmung des Quellwassers an der Erdoberfläche und die Druckentlastung sowie die Aktivität von Pflanzen und Mikroorganismen einen CO₂ Entzug bedingt, haben sich während der letzten Jahrtausende große Kalktuffe gebildet. Zu den Folgen der vielen Quellaustritte ist auch ein ausgedehntes Rutschgebiet des Kalktuff-, Moränen-, Schotter- und Molassematerials auf einer Länge von ca. 500 m vom Eibenwald nach Paterzell (Tauchmann, in: 1250 Jahre Wessobrunn, S. 357).

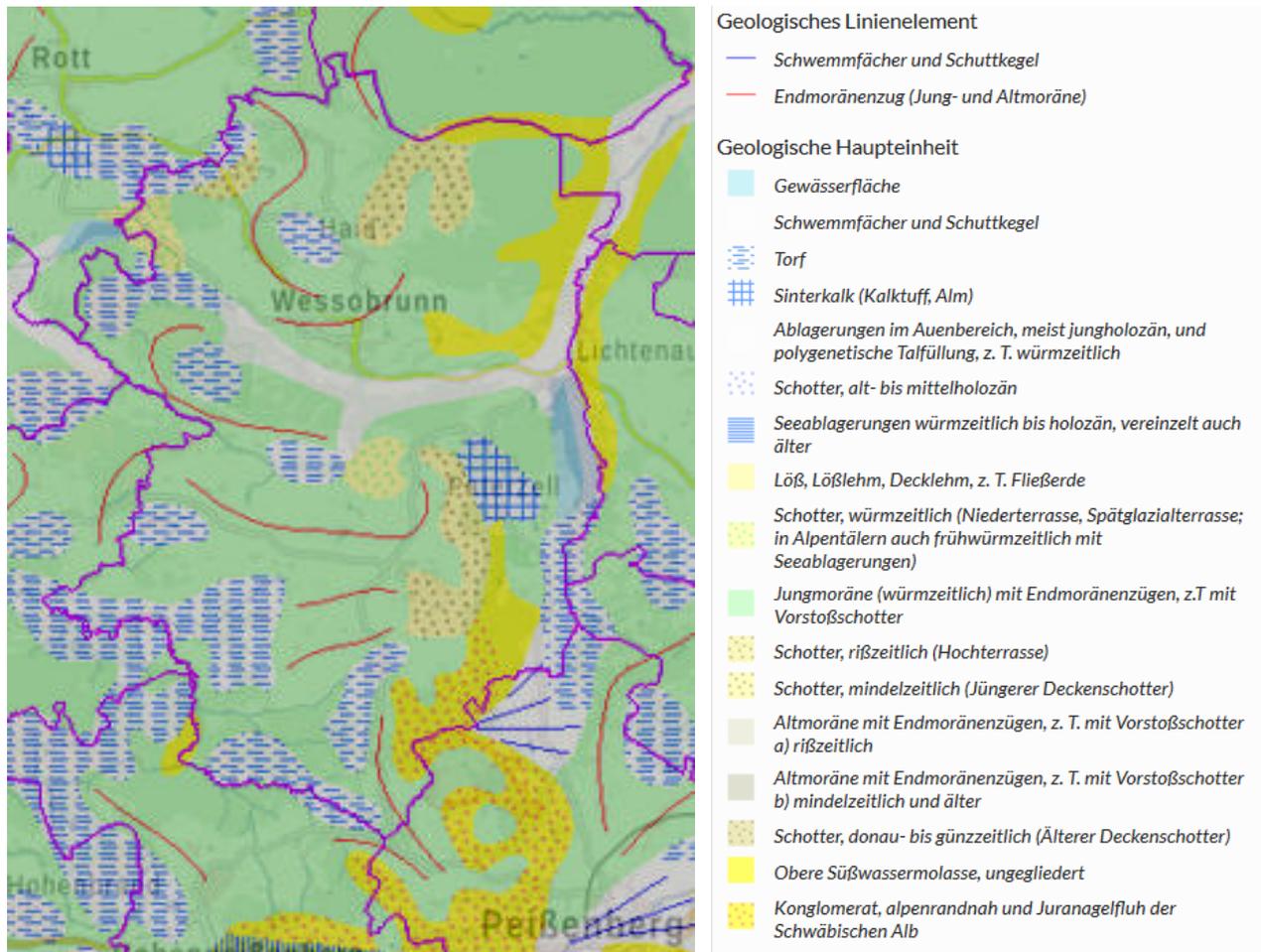


Abb. 59 Geologie des Gemeindegebietes (Quelle: Geologische Karte Bayern im M 1:500.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Umwelt-Atlas Bayern, Thema Geologie)

Nachfolgend werden die geologischen Grundlagen in den unterschiedlichen geomorphologischen Einheiten beschrieben:

- Ablagerungen im Auenbereich der Fluß- und Bachtäler
- Würmzeitliche Jungmoräne
- Konglomerat und jüngere Deckenschotter
- Torf

Böden des Gemeindegebietes Wessobrunn

Die kühlfeuchten Klimaverhältnisse begünstigen die chemische Verwitterung des vorwiegend karbonathaltigen Ausgangsgesteins. In Abhängigkeit vom Karbonatgehalt entstehen auf Standorten, die einem ständigen Abtrag des Bodens unterliegen, Pararendzinen und Rendzinen. Auf ungestörten Standorten entwickeln sich Braunerden und Parabraunerden. An grundwasserbeeinflussten Standorten entstehen Gleye und Moore.

Die Bodenbildung setzte mit dem Eisfreiwerden dieser Landschaft nach Rückzug der Gletscher ein. In Abhängigkeit vom anstehenden Gestein entstanden im Gemeindegebiet unter Einfluss des kühlfeuchten Klimas sehr unterschiedliche Böden:

- Böden der Auenbereiche
- Böden der Jungmoräne
- Böden auf Konglomerat und jüngeren Deckenschottern
- Böden der Moore

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden durch das beschriebene Ausgangsgestein, ihre Lage im Gelände (insbesondere durch die Hangneigung), das umgebende Gebiet und die klimatischen Einflüsse geprägt.

Böden der Auenbereiche

Wegen der verhältnismäßig kurzen Entwicklungsdauer entstanden hier nur Böden geringer Entwicklungstiefe. Auf den jungholozänen Bachsedimenten findet man Auenböden, u.a. Auenrendzina. Bei starker Vernässung tragen diese Böden die Merkmale von Gleyen, Anmooren und Mooren. Als Böden der Talfüllungen findet man Kolluvien. Diese sind infolge ihrer Lage in Senken oft von Grund- und Hangwasser beeinflusst und tragen deshalb häufig Eigenschaften von Gleyen, Anmooren und Mooren. Die Moore haben im wesentlichen Niedermoorcharakter, da sie grundwasserbeeinflusst sind. Heute sind sie vielfach entwässert und wurden landwirtschaftlich nutzbar gemacht.

Böden der Jungmoräne

Der terrestrische Leitboden der Jungmoränenlandschaft ist die Parabraunerde vergesellschaftet mit Pararendzina. Das Bodenmaterial besteht aus unsortiertem Lockermaterial und Gesteinen unterschiedlicher Herkunft, je nachdem aus welchem Gebiet der Alpen der jeweilige Gletscher das Material angeliefert hat.

Böden auf Konglomerat und jüngeren Deckenschottern

Die Schotter und Moränen setzen sich aus karbonathaltigem Lockergestein zusammen. Die Schotter besitzen einen Karbonatgehalt zwischen 50 bis 70 %. Als Maximalform der Bodenentwicklung auf Moräne seit der letzten Eiszeit bildeten sich Parabraunerden, z.T. jedoch mit geringer Entwicklungstiefe. Sind die Böden durch Stau- oder Grundwasser beeinflusst, tragen sie die Merkmale von Pseudogleyen, Gleyen und Mooren. In Erosionslagen findet man erodierte Parabraunerden und Pararendzinen, in Akkumulationslagen Kolluvien.

Auf den spät- und postglazialen Schmelzwasserschottern bildeten sich Parabraunerden und in Erosionslagen (Terrassenkanten) Pararendzinen. Sie sind kiesig mit nur mittlerer Mächtigkeit, durchlässig und gut durchlüftet und so für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Böden aus postglazialen Schottern sind aufgrund des geringeren Entwicklungszeitraumes in der Regel etwas geringer mächtig, als die Böden aus spätglazialen Schottern. Auf wärmzeitlichen Schottern, die als Niederterrasse das Landschaftsbild der voralpinen Schotterebenen bestimmen, ist der Leitbodentyp die Parabraunerde.

Böden der Moore

Wegen der verhältnismäßig kurzen Entwicklungsdauer entstanden hier nur Böden geringer Entwicklungstiefe. Auf den jungholozänen Bachsedimenten findet man Auenböden, u.a. Auenrendzina. Bei starker Vernässung tragen diese Böden die Merkmale von Gleyen, Anmooren und Mooren.

Als Böden der Talfüllungen findet man Kolluvien. Diese sind infolge ihrer Lage in Senken oft von Grund- und Hangwasser beeinflusst und tragen deshalb häufig Eigenschaften von Gleyen, Anmooren und Mooren. Die Moore haben im wesentlichen Niedermoorcharakter, da sie grundwasserbeeinflusst sind. Heute sind sie vielfach entwässert und wurden landwirtschaftlich nutzbar gemacht.

Darstellungen in der Themenkarte

In der Themenkarte „Geologie und Bodentypen“ sind die im Gemeindegebiet vorkommenden Bodentypen dargestellt.

Altlasten

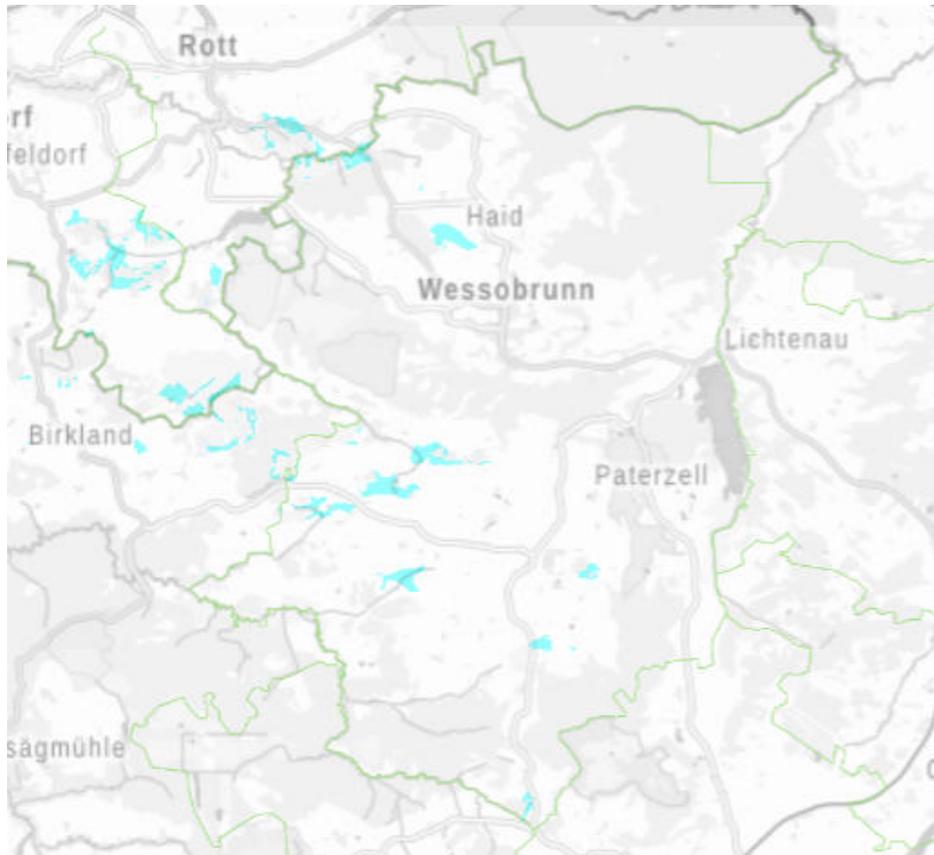
In Wessobrunn sind folgende Altlastenverdachtsflächen gemeldet bzw. bekannt.

Katastrnummer	Bezeichnung	Kurzbezeichnung	PLZ	Gemeinde	Gemarkung	Flurnummerzahler	Flurnummernenner
19000158	Wessobrunn I	WM-WESSOBRUNN I	82405	Wessobrunn	Wessobrunn	311	0
19000159	Wessobrunn II	WM-WESSOBRUNN II	82405	Wessobrunn	Wessobrunn	247	3
19000160	Sternkreutgraben	WM-STERNKREUTGRABEN	82405	Wessobrunn	Forst	725	0
19000160	Sternkreutgraben	WM-STERNKREUTGRABEN	82405	Wessobrunn	Forst	723	0
19000161	Wessobrunn, Hunnenstein	WM-HUNNENSTEIN	82405	Wessobrunn	Wessobrunn	1162	0
19000162	Ehem. Bauschuttdeponie Forst (Ortsteil Altkreut)	WM-ALTKREUT	82405	Wessobrunn	Forst	298	0
19000162	Ehem. Bauschuttdeponie Forst (Ortsteil Altkreut)	WM-ALTKREUT	82405	Wessobrunn	Forst	292	0
19000163	Haid	WM-HAID	82405	Wessobrunn	Haid	1027	0
19000163	Haid	WM-HAID	82405	Wessobrunn	Haid	1026	0

Abb. 60 Auflistung der Flächen des Altlastenkatasters

Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser

Aufgrund der Höhenlage besteht im Gemeindegebiet eine Erosionsgefährdung durch Wind. Ggf. sind im Bereich von Kuppenlagen, vereinzelt Winderosionen zu befürchten, wenn keine geschlossene Vegetationsdecke vorhanden ist.



CC-Wind 0	keine Erosionsgefahr	Erosionswert 0,0
CC-Wind 1	Erosionsgefahr	Erosionswert 1,0
nicht berechnet		

Abb. 61 Erosionsgefährdung durch Wind, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kartenviewer Agrar, Stand 29.05.2019

In einigen windexponierten Bereichen besteht im Gemeindegebiet gemäß den Angaben des Erosionsgefährdungskataster Bayerns eine gewisse erhöhte Erosionsgefährdung durch Wind. Dieser Gefährdung wurde durch die Landwirtschaft in betroffenen Lagen durch die Anlage von Baumreihen begegnet.

Abhängig von der Hangneigung, den vorherrschenden Bodenarten sowie der Nutzung ergeben sich im Gemeindegebiet unterschiedliche Gefährdungsgrade für Wassererosionen. Wie aus dem vorangegangenen Auszug aus dem Erosionsgefährdungskataster Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Stand 29.05.2019) hervorgeht, betrifft dies in Wessobrunn die Tal – und Hangbereiche. Für die Teilbereiche von Forst, Wessobrunn und Haid sind in Folge der ebenen Flächen keine Gefährdung geben.

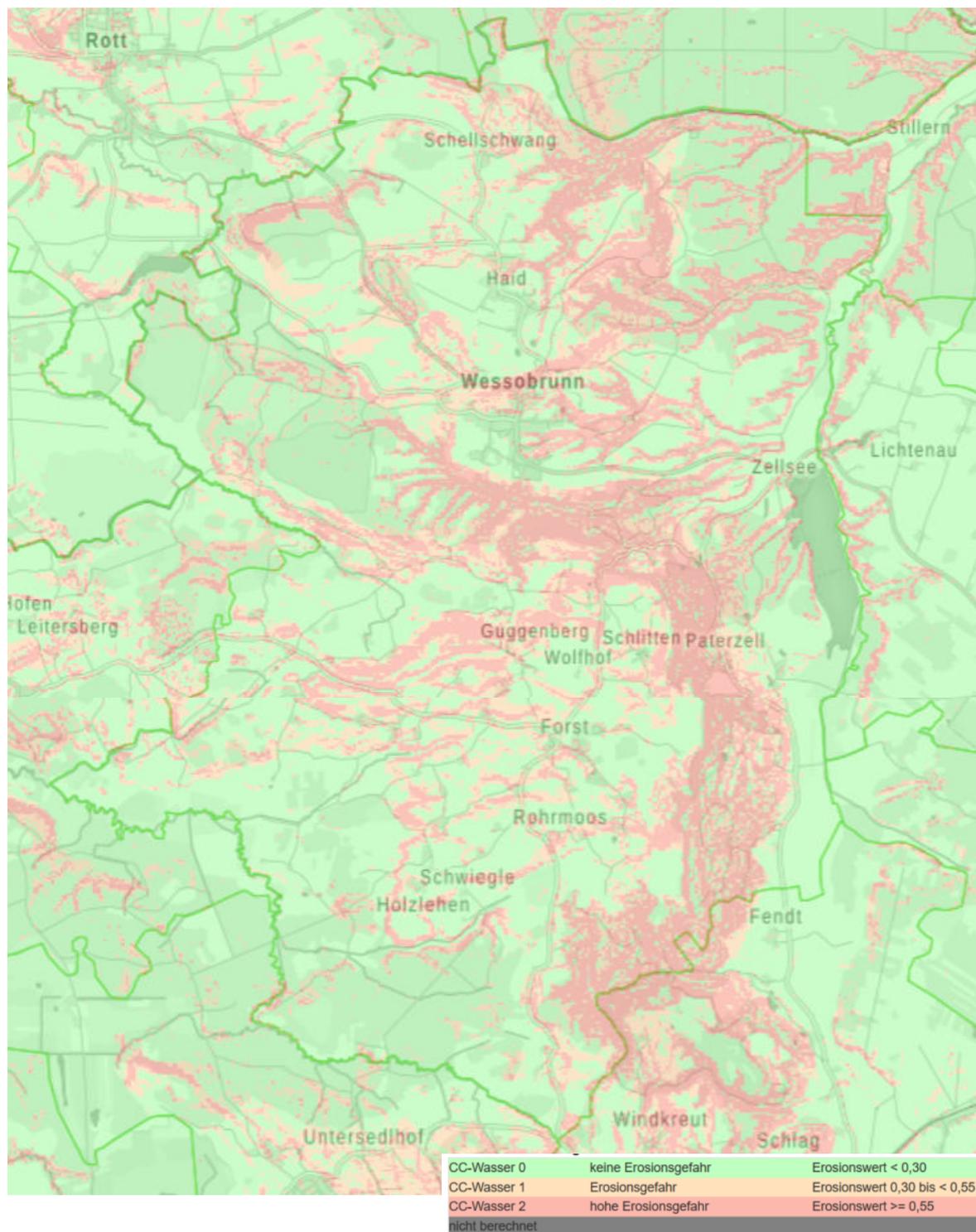


Abb. 62 Erosionsgefährdung durch Wasser, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kartenviewer Agrar, Stand 29.05.2019

Georisiken / Ablagerungen

Ähnlich wie die erosionsgefährdeten Gebiete zeigt der Umweltatlas Bayern (Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt) für hängige Gebiete eine Gefährdung durch Georisiken. Die dargestellten Georisk-Objekte können entweder alte, bereits abgelaufene, oder aber potentielle, also

zukünftige Hangbewegungen (Felsstürze, Rutschungen, Schuttströme etc.) sein. Eine eventuelle Gefährdung ist deshalb aus den Punkten allein aber noch nicht abzulesen. Oft finden allerdings die aktuellen Hangbewegungen an Stellen statt, an denen bereits früher solche Ereignisse erfolgt waren. Insbesondere steile Hangflächen, auf denen eine stabilisierende Bodenvegetation (v.a. Bergwald) fehlt, sind durch Georisiken gefährdet.

Im Gemeindegebiet bestehen nach dem Informationsdienst Alpine Naturgefahren (IAN) vielfache Georisiken. Steinschlag- oder Felssturzgefahr besteht insbesondere an steilen Hängen. Rutschungen treten auch an sanften Hängen auf. Allerdings besteht auch im flachen Gelände die Gefahr, dass unterirdische Hohlräume einstürzen. Diese Vorgänge fallen unter dem Begriff der gravitativen Massenbewegungen. Rutschungen geschehen oft auf großen Flächen, laufen allerdings langsamer ab als Sturzprozesse. Dabei behält die Rutschmasse auf der Gleitfläche Kontakt mit ihrem Untergrund (LfU, Geologie).

Folgende Karte zeigt in rot die Gebiete Wessobrunns, für die auf Gefahren durch Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung hingewiesen wird.

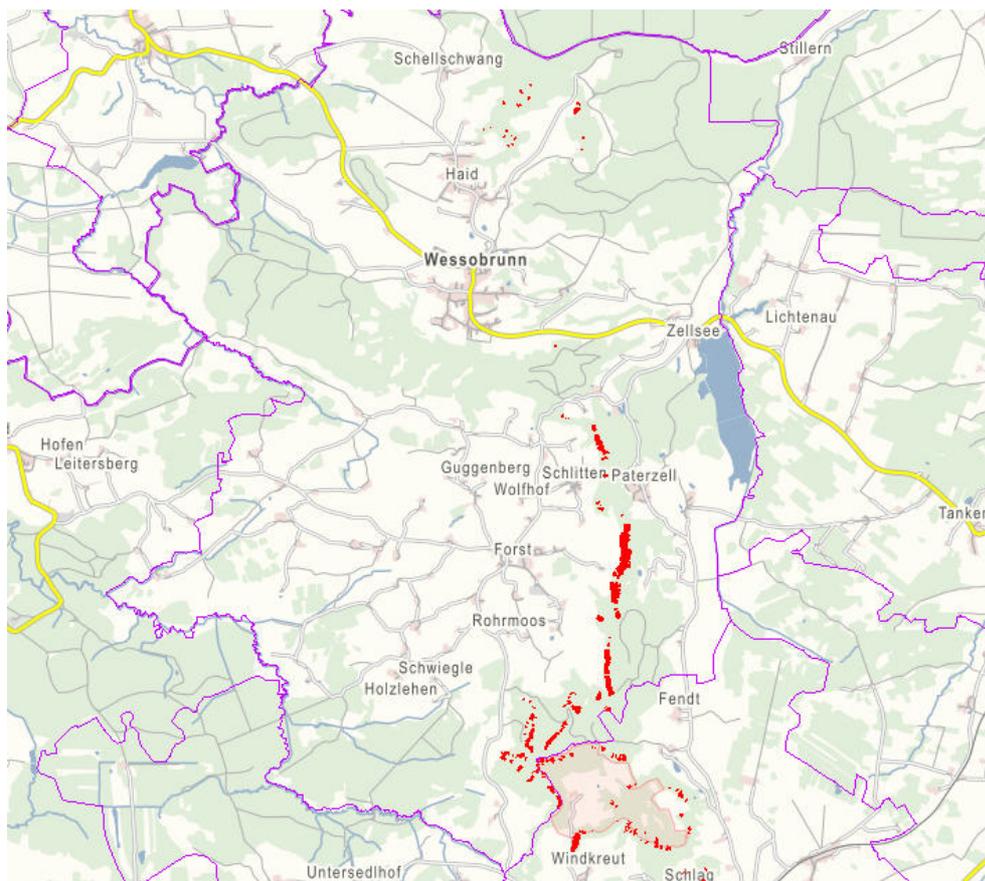


Abb. 63 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung

Folgende Karte zeigt die Gefahren durch Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung/Felssturz:

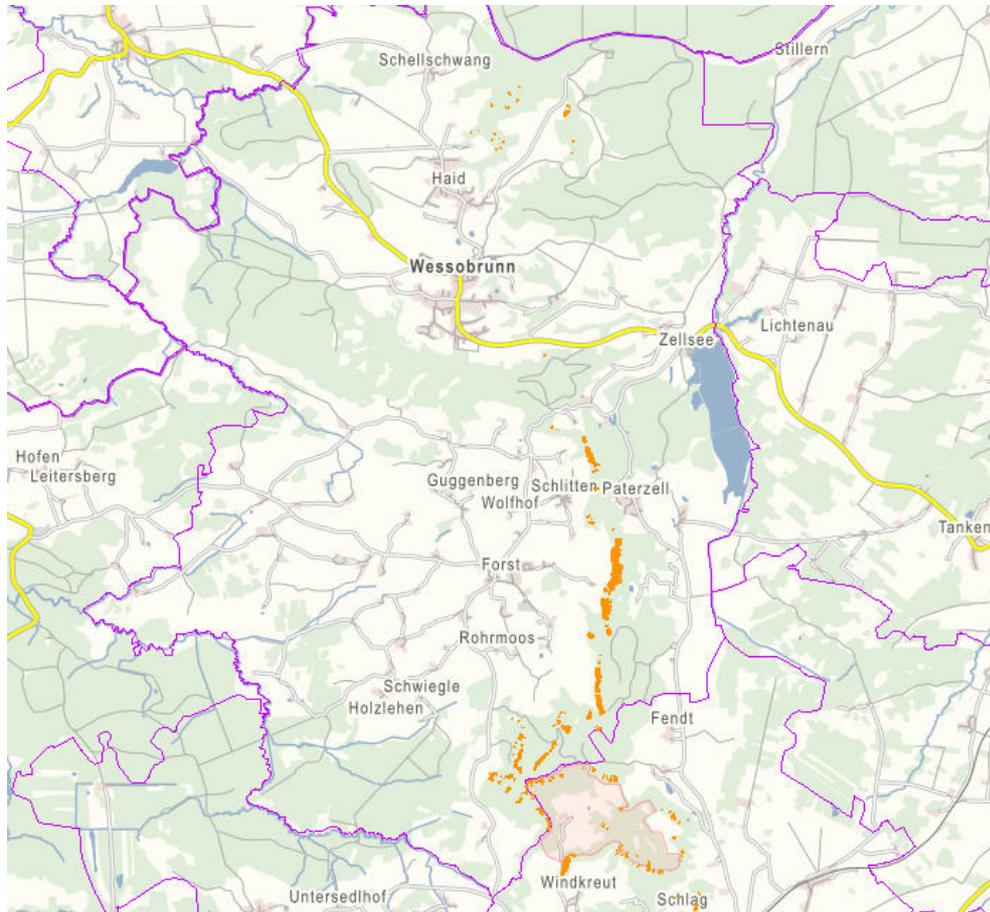


Abb. 64 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung/Felssturz

Allerdings muss an dieser Stelle hervorgehoben werden, dass die Standorte sämtlich in bewaldeten Bereichen liegen und damit bei Beibehaltung der Bewaldung keine erhöhten Risiken bestehen. Die Bewaldung reduziert auch die Gefahr tiefgreifender Rutschungen.

Die Gebiete, in denen die Gefahr von tiefgreifenden Rutschungen sowie eine Rutschanfälligkeit besteht, werden in den nachfolgenden Karten gezeigt:

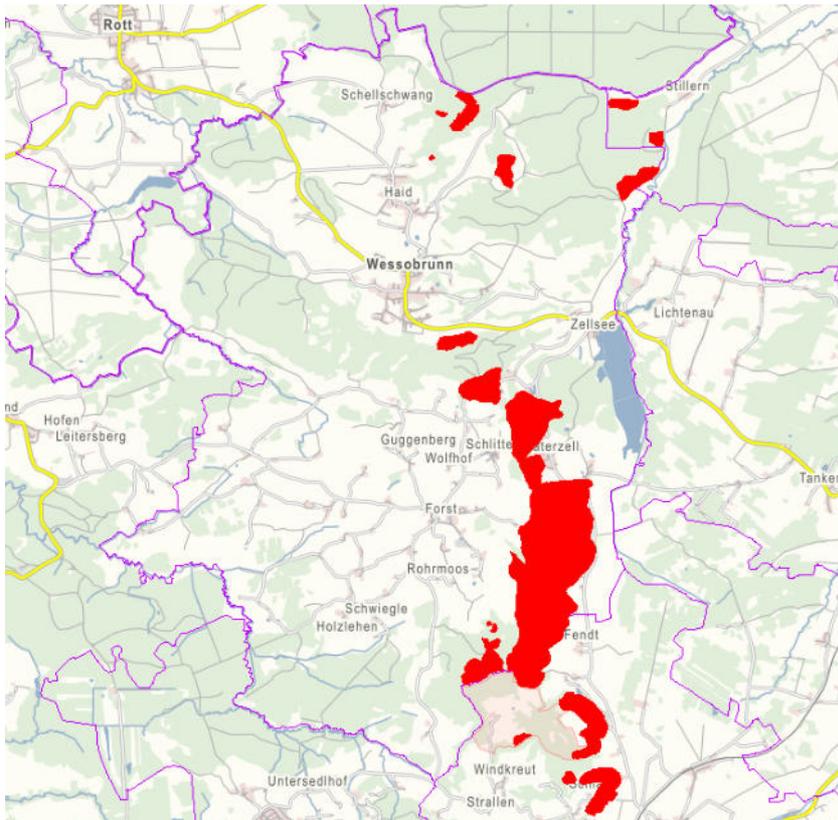


Abb. 65 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, tiefreichende Rutschungen

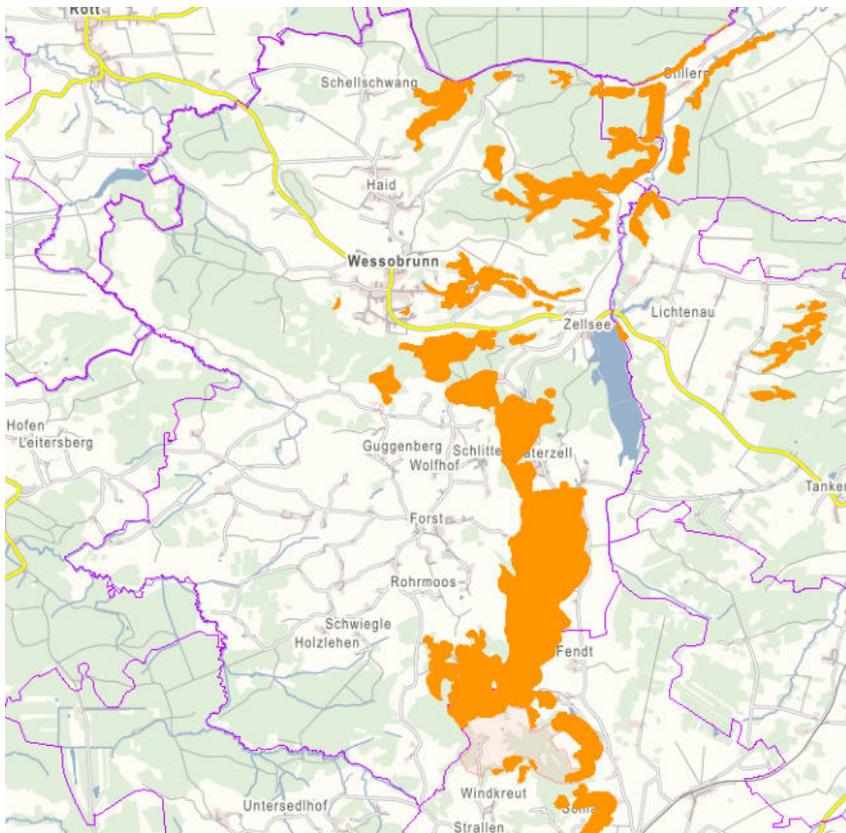


Abb. 66 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Rutschanfälligkeit

Weiterhin besteht auch vereinzelt in kleineren Gebieten der Gemeinde eine Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, wie die nachfolgenden Kartenausschnitte beispielhaft zeigen.



Abb. 67 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche

Nach der Gefahrenhinweiskarte sind weiterhin im Gemeindegebiet Gebiete vorhanden, die eine Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall besitzen.

Die größeren betroffenen Gebiete werden auf nachfolgendem Kartenausschnitt dargestellt.

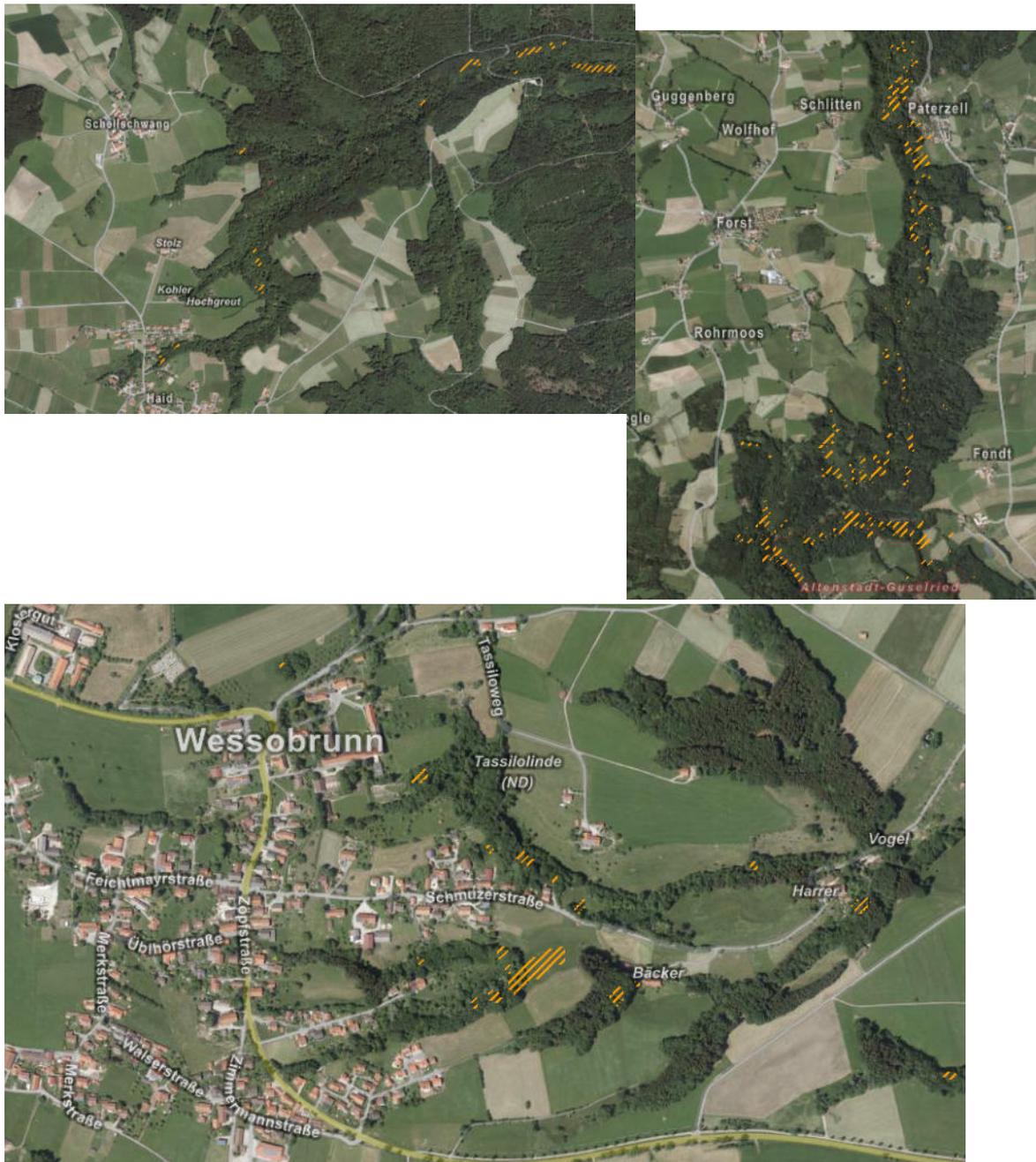


Abb. 68 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Anfälligkeit für flachgründige Hangbrüche im Extremfall

Zu den Geogefahren sind auch Erdfälle bzw. Dolinen zu zählen. Nach den Erläuterungen des Landesamts für Umwelt zu Massenbewegungen treten diese auf, wenn Hohlräume im Untergrund bestehen, die – auch im ebenen Gelände - dazu führen können, dass sich Gesteinsmaterial nach unten bewegt. Die Auswirkungen reichen dabei vom plötzlichen Einsturz über den allmählichen Materialschwund der Erdoberfläche in den Untergrund bis hin zu einer langsamen Senkung von kleinen bzw. großen Flächen.

Im Gemeindegebiet ist von diesen Geogefahren folgendes Gebiet nordwestlich von Haid betroffen, das nachstehend abgebildet ist.

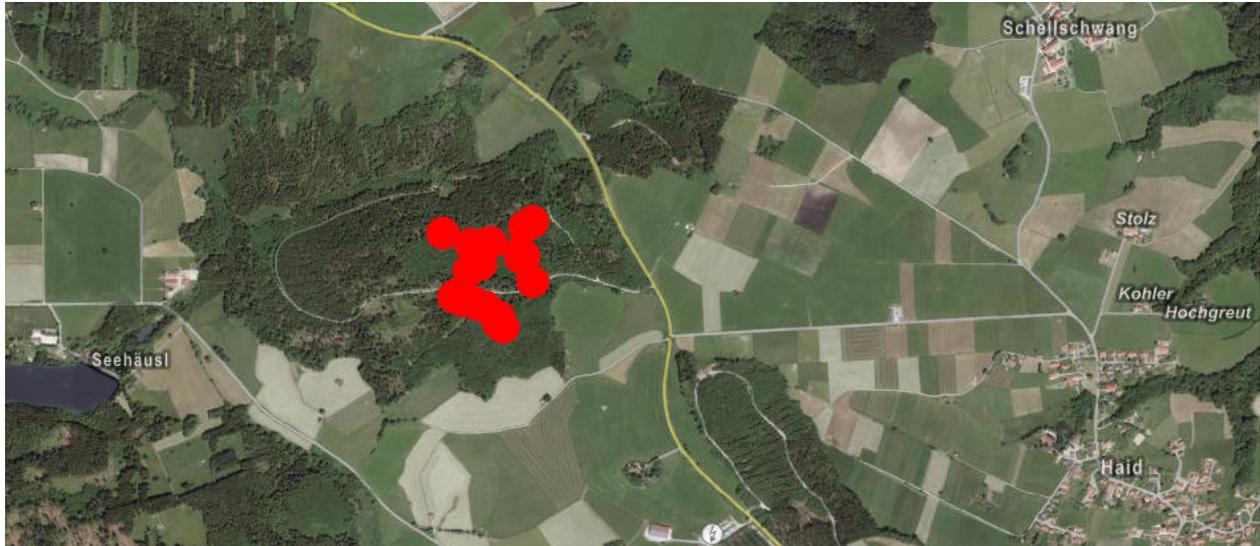


Abb. 69 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Gefahr durch Erdfälle und Dolinen

In den dargestellten Bereichen sollte auf eine Dauerbewaldung hingewirkt werden, d.h. eine Waldbewirtschaftung mit Verzicht auf Kahlschläge, um die Risiken nicht zu verstärken.

Bodendenkmäler

Gemäß der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befinden sich im Wessobrunner Gemeindegebiet 12 Bodendenkmäler.

Die Liste der Bodendenkmäler wird laufend aktualisiert. Die Darstellung gibt demnach nur den aktuellen Kenntnisstand (Stand 2021) wieder. Im Zuge von Planungen im Nahbereich ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Bodendenkmäler mit einer weiteren Ausdehnung zu rechnen ist. Dort, wie auch im Bereich der Altorte bedürfen Bodeneingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7.1 DSchG.

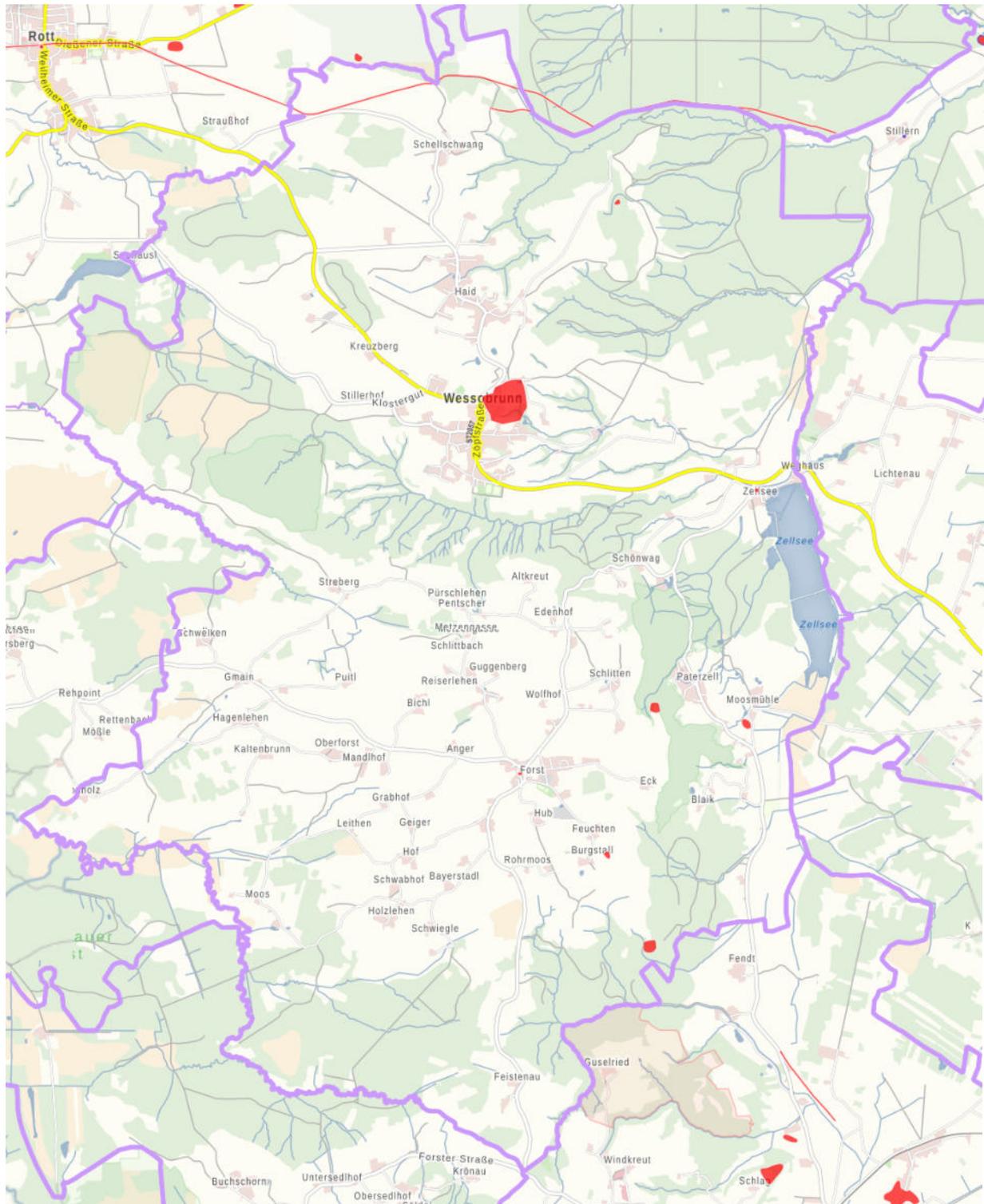


Abb. 70 Darstellung der Bodendenkmäler (Quelle: Bayernatlas, Stand 2023)

Geotope

„Geotope sind wertvolle Orte mit vielfältigen erdgeschichtlichen Bildungen und Sehenswürdigkeiten. Sie halten eine Fülle von Informationen über unseren Planeten bereit.“ (Homepage des Bayerischen Landesamts für Umwelt, 2019).

Seitens der Ad-hoc-AG Geotopschutz, einer Arbeitsgemeinschaft der Geologischen Dienste der deutschen Bundesländer, wurde 1996 folgende Definitionen erstellt:

- „Schutzwürdige Geotope zeichnen sich durch ihre besondere erdgeschichtliche Bedeutung, Seltenheit, Eigenart oder Schönheit aus. Für Wissenschaft, Forschung und Lehre sowie für Natur- und Heimatkunde sind sie Dokumente von besonderem Wert. Sie können insbesondere dann, wenn sie gefährdet sind und vergleichbare Geotope zum Ausgleich nicht zur Verfügung stehen, eines rechtlichen Schutzes bedürfen.“
- Geotopschutz ist der Bereich des Naturschutzes, der sich mit der Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Geotope befasst. Die fachlichen Aufgaben der Erfassung und Bewertung von Geotopen sowie die Begründung von Vorschlägen für Schutz-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen für schutzwürdige Geotope werden von den Geologischen Diensten der Länder wahrgenommen. Der Vollzug erfolgt durch die zuständigen Naturschutzbehörden.“ (Quelle: Ad-hoc-AG Geotopschutz (1996): Arbeitsanleitung Geotopschutz in Deutschland - Leitfaden der Geologischen Dienste der Länder der Bundesrepublik Deutschland. Angewandte Landschaftsökologie, 10: 1-105, Bonn-Bad Godesberg.)

Hauptziel des Geotopschutzes ist es somit, die Geotope langfristig zu erhalten und den Zustand der Geotope zu verbessern. Der Fachbegriff "Geotop" bedeutet aber keinen rechtlichen Schutz, daher bauen die Aufgaben des Geotopschutzes auf den drei Säulen:

- Sensibilisierung und Beratung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beteiligung bei Planungsverfahren als Träger öffentlicher Belange
- Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen
- Im Einzelfall Schutz nach den Naturschutz- oder den Denkmalschutzgesetzen

Wenn im Einzelfall ein rechtlicher **Schutz** erforderlich ist, erfolgt die Unterschutzstellung in der Regel über das Naturschutzrecht durch die Naturschutzbehörden, bei geohistorischen Objekten, die anthropogen entstanden sind meist als Bodendenkmäler über das Denkmalschutzrecht.

Die Geotope werden in fünf Gruppen eingeteilt:

- "Aufschlüsse": Orte, an denen Gesteine und Böden frei liegen und meist durch den Menschen entstanden sind, wie Steinbrüche oder Sandgruben
- „Gesteins- oder Landschaftsformen an der Erdoberfläche“, die durch natürliche Vorgänge entstanden sind, wie markante Felsen, Dolinen oder Steinerne Rinnen
- Quellen, wie Tuffquellen
- Höhlen, wie Karsthöhlen
- Geohistorische Objekte, wie Stollen oder Felsenkeller.

In Wessobrunn liegen vier Geotope, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nachrichtlich dargestellt werden.

- + GT01 Quellen des ehemaligen Klosters Wessobrunn
- + GT02 Ehemalige Kalkuffbrüche NW bis W von Paterzell
- + GT03 Sinterbildung im Paterzeller Eibenwald N von Paterzell
- + GT04 Moränenwälle NE von Oberforst Abbaugelände

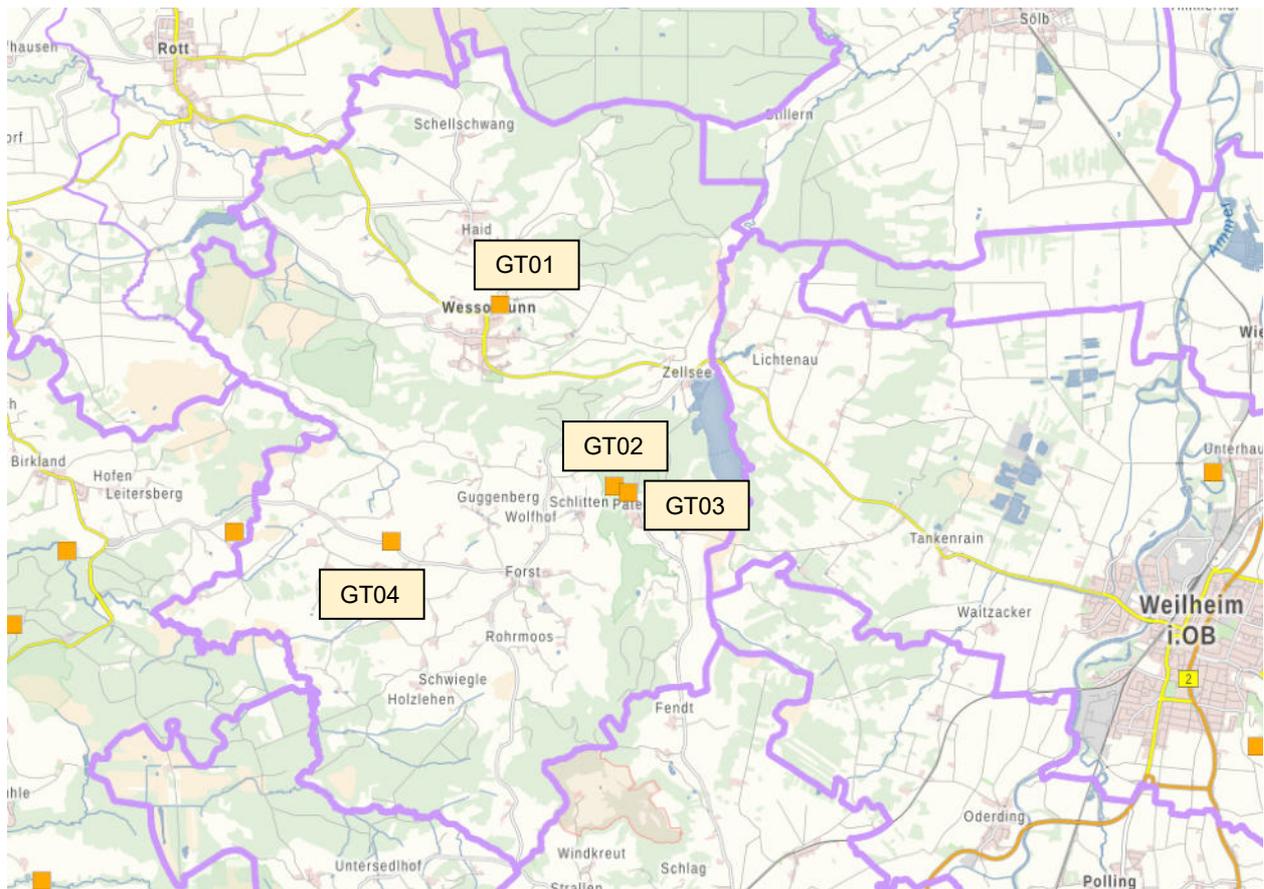


Abb. 71 Darstellung der Geotope (Quelle: Bayernatlas 2019)

7.3.1.2 Empfindlichkeit gegenüber Planungen

Darstellung von Wohn- und Mischgebieten

Die Empfindlichkeit der Böden ist zunächst abhängig vom vorherrschenden Bodentyp sowie von seinem derzeitigen Zustand. So sind insbesondere seltene und derzeit noch gering veränderte Bodentypen der Flussauen oder Moore, die einen sehr langen Entwicklungszeitraum benötigen, besonders empfindlich gegen eine Nutzungsänderung. Dagegen weisen die bereits durch intensive Nutzung geprägten Böden eher eine geringe Empfindlichkeit auf.

Grundsätzlich bedingt eine Darstellung von Wohnbauflächen jedoch eine Erhöhung des Versiegelungsgrads und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen, wie z.B. Bodenwasser-

und Lufthaushalt, Puffer- und Filterfunktionen für das Grundwasser. Darüber hinaus besteht in Bereichen mit einem bewegten Relief die Gefahr von Eingriffen in tiefere Bodenschichten sowie von umfangreichen Geländeangleichungen.

Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler ist gemäß Denkmalschutzgesetz nicht zulässig bzw. durch umfangreiche Maßnahmen zu vermeiden. Durch eine Berührung in Folge von Baumaßnahmen bestünde die Gefahr, dass wichtiges Kulturgut verloren ginge.

Im Falle von Baumaßnahmen in Steilhanggebieten ist eine Gefährdung der Bauwerke durch Erosionen möglich.

Darstellung von Gewerbegebieten

In Bezug auf Gewerbeflächen sind zunächst die gleichen Empfindlichkeiten des Bodens wie beim Bau von Wohn- und Mischbauflächen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist aber in Bezug auf ein Gewerbegebiet der zu erwartende, deutlich höhere Versiegelungsgrad zu beachten. Weiterhin ist im Vergleich zu Wohn- oder Mischgebieten die Gefahr von Stoffeinträgen in den Boden deutlich höher. Dies hängt allerdings stark von der Art der gewerblichen Nutzung sowie von den Möglichkeiten zu Vermeidungsmaßnahmen ab.

Darstellung von Sondergebieten

Die Darstellung von Sondergebieten hat ähnlich wie die Darstellung von Wohn- und Gewerbeflächen Auswirkungen auf den Versiegelungsgrad. Generelle Aussagen sind durch die unterschiedlichen Ziele von Sondergebieten deshalb nicht möglich.

7.3.2 Schutzgut Fläche

7.3.2.1 Basisszenario

Das Planungsgebiet ist insgesamt durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die bestehenden versiegelten Flächen beschränken sich hauptsächlich auf die einzelnen Ortsteile insbesondere entlang der Hauptstraßen. Wessobrunn zählt zu den Flächengemeinden mit einem hohen Anteil ländlichen Raumes bei geringer Siedlungsdichte. Dies wird auch durch die Landschaftsschutzgebietsverordnung unterstützt. Das Schutzgut Fläche wurde insofern berücksichtigt als weitere Versiegelungen und Nachverdichtungen nur an bisherigen Siedlungsschwerpunkten erfolgen sollen. Damit wird diese Zweiteilung berücksichtigt und im Wesentlichen beibehalten.

7.3.2.2 Empfindlichkeit gegenüber Planungen

Der Flächenverbrauch beschränkt sich auf die Inanspruchnahme von Flächen, die bereits verkehrs- und meist auch versorgungstechnisch erschlossen sind. Die direkte Anbindung an das vorhandene Siedlungsgebiet bzw. wie im Fall des geplanten Gewerbegebiets an vorhandene Verkehrswege, bedingt somit nur einen sehr geringen Flächenverbrauch.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang allerdings, dass das Potential für die Siedlungsentwicklung nicht groß ist. Durch die oben genannten Einschränkungen könnten insbesondere in den Übergängen zwischen Siedlung und freier Landschaft Konflikte durch konkurrierende Flächenansprüche (Siedlungsentwicklung – Naturschutz – Land- und Forstwirtschaft) entstehen.

Trotz der vermeidlich großen zur Verfügung stehenden Fläche des Gemeindegebiets ist die Empfindlichkeit hier hoch, da weite Teile des Gemeindegebiets aufgrund des Landschaftschutzes, des Natur-, und Denkmalschutzes und der Waldgesetzgebung nicht für die Siedlungsentwicklung oder anderer Eingriffsvorhaben zur Verfügung stehen.

7.3.3 Schutzgut Klima (Kleinklima und Lufthygiene)

7.3.3.1 Basisszenario

Unter dem Begriff Klima versteht man die Gesamtheit aller an einem Ort oder einer Landschaft auftretenden Wetterzustände, die sich im Verlauf eines längeren Zeitraumes einstellen. Das Klima ist ein wesentlicher, bestimmender Bestandteil des landschaftsökologischen Gesamtsystems. Boden, Pflanzen, Tiere und Menschen werden deshalb erheblich von der klimatischen Situation beeinflusst.

Zur Darstellung der klimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet wird auf die Klimakarten des LfU zurückgegriffen, die die Monatsmittelwerte der Temperatur und der Monatssumme des Niederschlags der Klimanormalperiode 1971 bis 2000 darstellen. Die durchschnittlichen Temperaturen und Niederschläge der Monate Januar bis Dezember wurden dabei flächendeckend für Bayern berechnet.

Allgemeine Klimadaten

Wessobrunn besitzt, wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, relativ ausgeglichene Temperatur- und Niederschlagswerte.

Parameter	Jahresdurchschnittswerte
Jahresdurchschnittstemperatur im langjährigen Mittel	8 bis 9 °C
kältester Monat: Januar	-1 bis 0°C
wärmster Monat: Juli und August	17 bis 18 °C
mittlere Niederschlagssumme in mm im Jahr	940 bis 1075 mm
zur Vegetationsperiode (Mai bis Juli)	370 bis 415

Tab. 11 Allgemeine Klimadaten zum Gemeindegebiet Wessobrunn

Die höchsten Niederschlagsmengen sind in den Sommermonaten Juni, Juli und August zu verzeichnen.

Geländeklima (Lokalklima)

Für die lokalklimatischen Luftaustauschprozesse spielen Wälder und landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Wiese) sowohl in Hang- als auch in Tallagen eine bedeutende Rolle.

Während Waldbestände eine gute Wirkung hinsichtlich der Luftregeneration (Staubfilter, Aufnahme von Schadstoffen) zeigen, dienen Acker- und Grünlandflächen überwiegend der Frisch- und Kaltluftbildung. Die v.a. in windstillen, klaren Nächten produzierte, schwere Frisch- und Kaltluft fließt, soweit keine Hindernisse vorliegen (z.B. Dämme, Waldstreifen), hangabwärts, um sich dann in den Tallagen zu mehr oder weniger mächtigen Kaltluftströmen zu vereinigen.

Am Boden weiter Täler mit geringem Gefälle, sowie in Mulden und vor Hindernissen, wie Hecken, Mauern, Straßendämmen, staut sich die Kaltluft und es kommt zur Ausbildung von Kaltluftseen.

Täler und Mulden sind daher häufig sehr kalt und besonders stark spätfrostgefährdet. Je größer das Einzugsgebiet für den Kaltluftabfluss ist, umso größer die Frostgefahr.

Dagegen bildet sich in größeren Siedlungen (u.a. Städte) ein eigenes Lokalklima aus. Dieses ist gekennzeichnet durch einen geminderten Luftaustausch und durch erhöhte Temperaturen gegenüber der freien Landschaft. Außerdem kommt es hier noch zu einer verstärkten Schadstoffanreicherung.

Durch offene Täler und nicht bebaute Hangbereiche gelangt aber die oben erwähnte Frisch- und Kaltluft in die Siedlung und wirkt sich dort äußerst positiv auf die lufthygienische Situation aus (u.a. Temperaturabkühlung, Verringerung der Schadstoffbelastung).

Durch die enge Verflechtung mit Grünland und Grünzügen sowie durch die Hanglage ist die Frischluftversorgung in Wessobrunn und Haid sehr gut. In Forst und den umliegenden Ortsteilen gilt dasselbe, da die Siedlungen von frischluftproduzierenden Grünlandflächen und Wald umgeben sind.

Das Klima insbesondere in Forst ist von heftigen Stürmen geprägt. Diese treten an der Geländestufe auf, an der die vom Lech ansteigende hügelige Hochfläche in die Ebene südlich des Ammersees abfällt.

Emissions- und lärmbelastete Bereiche an Hauptverkehrswegen

Wessobrunn befindet sich an der Staatsstraße 2057 Weilheim – Landsberg am Lech. Die Kreisstraße WM 8 verläuft am Zellsee über St. Leonhard in Forst nach Westen nach Birkland. Die Kreisstraße WM 14 verläuft von St. Leonhard nach Süden gen Hohenpeißenberg. Von der WM 8 nördlich des Zellsees befindet sich die WM 29, die über Paterzell nach Peißenberg verläuft.

In Wessobrunn wird die Luftbelastung durch die Staatsstraße 2057 beeinflusst. Da die Staatsstraße von Weilheim direkt an die Autobahn A96 Richtung Landsberg anbindet, führt über diese Straße der größte Teil des Ziel- und Quellverkehrs von Pendlern, Tagesausflüglern und Urlaubern. Insbesondere das Ortszentrum von Wessobrunn wird stark durch Lärm und Abgase des Durchgangs- sowie des Ziel- und Quellverkehrs belastet. Daher wird die Ortsumfahrung empfohlen.

Nachfolgende Karte über die Verkehrsmengen (Netzstand November 2015) zeigt, dass die Verkehrsmenge für Kraftfahrzeuge auf der Staatsstraße 2057 4.974 Fahrzeuge und für den Schwerverkehr 260 Fahrzeuge in 24 Stunden beträgt.

Die o.g. Kreisstraßen haben ein Aufkommen der Kraftfahrzeuge von 929 – 1.581 in 24 Stunden und bis 56 Fahrzeuge des Schwerververkehrs in 24 Stunden. Dies liegt eher im unteren bis mittleren Bereich.

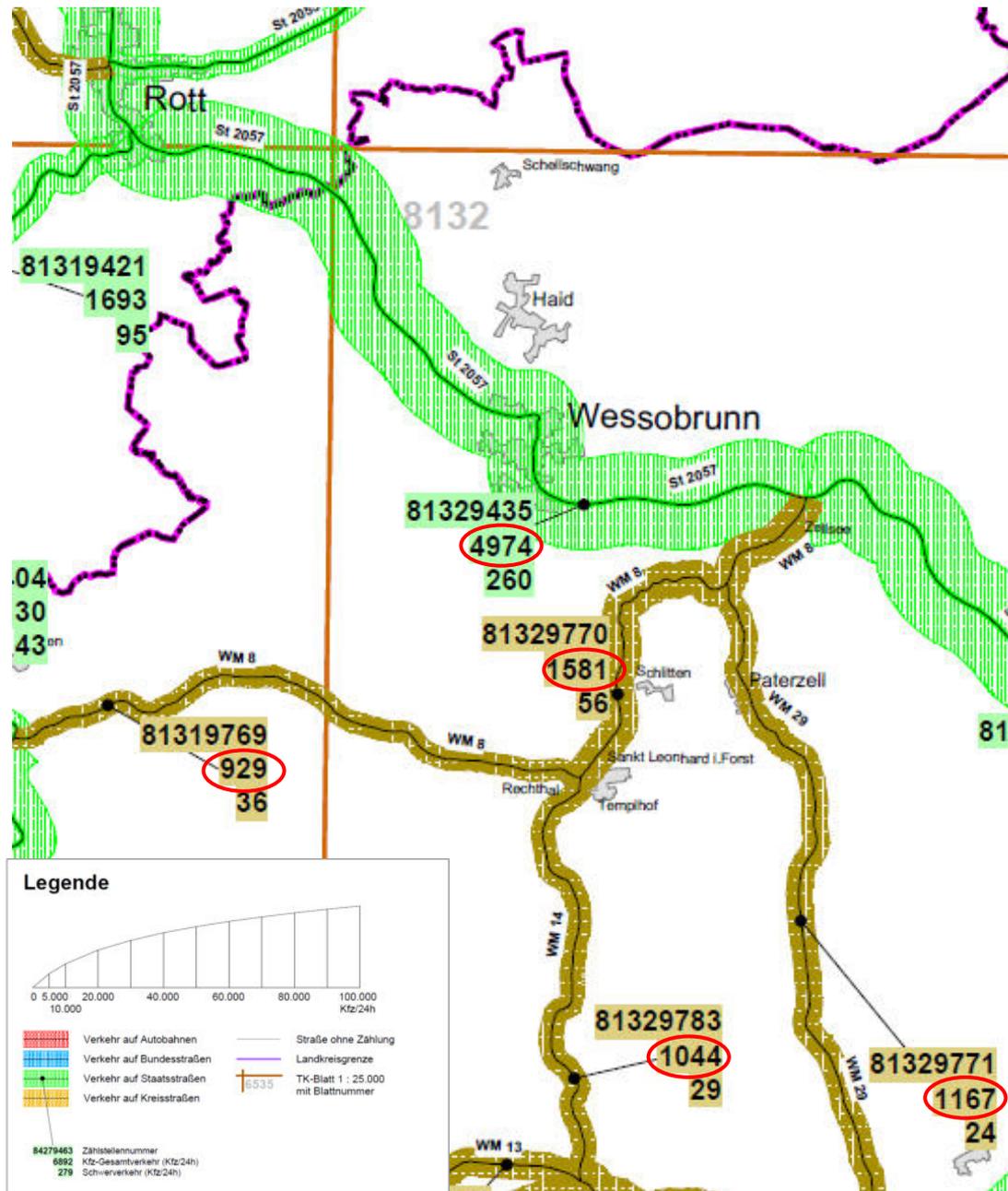


Abb. 72 Auszug aus der Verkehrsmengenkarte für den Landkreis Weilheim 2015 (Netzstand November 2015), Herausgeber Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr München, Bayerisches Straßeninformationssystem. Die rot eingekreisten Werte geben den KFZ-Verkehr in 24 Stunden wieder.

7.3.3.2 Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen

In Bezug auf die Empfindlichkeit sind vor allem die Auswirkungen auf das Kleinklima ausschlaggebend. Bei Inanspruchnahme von Grünflächen gehen durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung Kaltluftentstehungsgebiete verloren, was besonders dann ungünstig ist, wenn keine benachbarten Freiflächen ausgleichende Funktionen übernehmen können. So führt eine Zunahme der Versiegelung zum Beispiel zu einer Veränderung des Strahlungs- und Energieumsatzes (z.B. durch höhere Wärmeleitfähigkeit und / oder größere Wärmespeicherkapazität), die vor allem im Sommer tagsüber zu starken Überhitzungserscheinungen durch Aufheizung der versiegelten Oberflächen führt und nachts eine Abkühlung reduziert.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, in wie weit durch neue Wohn- und Mischbauflächen Frischluftbahnen blockiert und Kaltluftströme umgeleitet werden. Dies kann eventuell dazu führen, dass sich in benachbarten Wohnbauflächen, durch die dortige Ansammlung von Kaltluft, klimatische Veränderungen ergeben.

Darüber hinaus sind kleinklimatische Veränderungen der Lufthygiene durch einen Anstieg des Ziel- und Quellverkehrs zu beachten.

Darstellung von Gewerblichen Bauflächen

In Bezug auf eine gewerbliche Nutzung sind vor allem großflächige Versiegelungen problematisch (z.B. Stellplätze, Lagerplätze oder Hallen). Diese können die bereits oben genannten klimatischen Effekte beim Bau von Wohn- und Mischbauflächen noch verstärken, wenn keine ausreichenden Ausgleichsmaßnahmen, z. B. in Form einer ausreichenden Durchgrünung, vorgesehen werden.

Darstellung von Sonderbauflächen

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Klima gegenüber den genannten Sonderbauflächen hängt stark von der geplanten Nutzungsart und –Intensität, dem damit verbundenen Versiegelungsgrad sowie dem verbleibenden Durchgrünungsgrad ab. Wie bereits in Bezug auf die Empfindlichkeit des Klimas gegenüber der Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen erläutert, sind in Folge eines hohen Versiegelungsgrads Veränderungen des Kleinklimas nicht auszuschließen. Dem Verbleib von Grünflächen mit ausgleichenden Funktionen kommt diesbezüglich eine wichtige Bedeutung zu.

7.3.4 Klimawandel

Im Hinblick auf den Klimawandel sind Auswirkungen bezogen auf verschiedene Schutzgüter möglich. Diese sind in Anlehnung an Wachter et.al. (2017) bezogen auf Wessobrunn dargestellt und diskutiert. Nachdem die Auswirkungen auch andere Schutzgüter betreffen, sind Querverweise erforderlich.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind vor allem Flächen im Gemeindegebiet zu prüfen, die durch besondere Hitzebelastung (hoher Versiegelungsgrad und wenig Grünstrukturen) auffallen. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob besonders empfindliche Personengruppen, insbesondere ältere Menschen betroffen sind bzw. werden könnten. Das Siedlungsgebiet des Hauptorts Wessobrunn ist noch immer in weiten Teilen durch einen hohen Durchgrünungsgrad geprägt, der unter anderem durch die großen und teils noch zusammenhängenden innerörtlichen Grünflächen bedingt wird. Hier ist es auch in Zukunft wichtig, die bisher gute Durchlüftung zu erhalten. Für andere Ortsteile ist dieser Aspekt aufgrund der Lage, der geringen Siedlungsdichte sowie der Durchgrünung nicht relevant.

Bezogen auf das Schutzgut Boden sind Auswirkungen durch Bodenerosion aufgrund lokaler Starkregenereignisse zu prüfen. Weitere potentielle Auswirkungen im Hinblick auf die Biodiversität können auf der Flächennutzungsplanebene nicht beachtet werden. Die Auswirkungen können grundsätzlich auch Schädigung durch Trockenheit im Wald und in der Landwirtschaft betreffen.

In Wessobrunn ist fast ausschließlich Grünlandnutzung möglich, so dass von einer dauerhaften Vegetationsdecke auszugehen ist. Die Untersuchung auf Erosionsgefährdungen z.B. durch Ackerbau in Hangbereiche ist hier deshalb nicht erforderlich. Erosionen durch Wind und Wasser sind in den dargestellten Risikogebieten (vgl. Kap. Schutzgut Boden=) denkbar. Hier sollte auf eine geschlossene Bewaldung geachtet werden.

Aufgrund der zahlreichen Bäche im Gemeindegebiet kann es bei Starkregenereignissen in kurzer Zeit zu einem starken Anschwellen des Wasserkörpers kommen.

Bezogen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt Pflanzen und Tiere ergeben sich potentiell folgende Effekte durch den Klimawandel:

- Zunahme von Schädlingen (z.B. Borkenkäfer bei warmer Witterung und monostrukturierten Wäldern)
- Bedrohung von Feuchtlebensräumen durch langanhaltende Sommertrockenheit
- Förderung von eingewanderten Arten (Neophyten) und Beeinträchtigung natürlicher Lebensräume

Als entscheidend wichtige Maßnahme gilt die Erhaltung bzw. Wiederherstellung oder Förderung von Lebensraumkorridoren, die Wanderungen und Arealverschiebungen von Tier- und Pflanzenarten entgegenkommen. Daher wird [in der Gemeinde](#) Wessobrunn insbesondere ein Verbundkonzept für die Feuchtlebensräume im Gemeindegebiet angestrebt.

Eine hohe Empfindlichkeit besteht gegen Schäden bei Starkregenereignissen. Zur Abpufferung spielen hier die Moore, Streuwiesen und Auwälder in den Tallagen eine wichtige Rolle. Die Planung von Aufwertungsmaßnahmen (z.B. im Rahmen des Ausgleichs/Kompensation) können hier einen guten Beitrag leisten.

Im Bereich des Waldes ist in den Flächen mit monostrukturierten Fichten mit der möglichen Zunahme von Trockenschäden in Verbindung mit der Ausbreitung von Borkenkäfern zu rechnen. Der Umbau zu standortgerechten Mischwäldern, ist eine wichtige Anpassungsmaßnahme.

Im Hinblick auf die Landwirtschaft ist aufgrund der Dominanz von Grünlandwirtschaft nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen.

Die lockere Siedlungsstruktur und gute Durchgrünung reduziert die Gefahr von starker Überhitzung im Siedlungsgebiet.

7.3.5

7.3.6 Schutzgut Wasser

7.3.6.1 Basisszenario



Vergleiche auch die "**Themenkarte Wasser**" im Anhang

Die Wasserflächen von Fließ- und Stillgewässer nehmen eine Gesamtfläche von 100 ha ein, was einem Anteil von ca. 2,0% der Gemeindefläche entspricht (Berechnung gemäß Geografisches Informationssystem). Insgesamt zeigen sich die Fließ- und Stillgewässer in einem weitgehend naturnahen Zustand und besitzen damit eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Gemeindegebiet.

Oberflächengewässer

Fließgewässer:

Im Gemeindegebiet Wessobrunn liegen folgende oberirdische Fließgewässer.

- die Rott mit ihren Zuflüssen:
 - Rottgraben
 - Schlittbach
 - Mühlbach
 - Kohlgraben
 - Hirschgraben
 - Zaggraben

- der Wielenbach mit seinen Zuflüssen
 - Wieselbach
 - Kesselgraben
 - Filzgraben
 - Steinigbach
- der Rottbach mit seinen Zuflüssen
 - Geiseldoosbach
- der Fendter Bach

Das Gemeindegebiet hat zahlreiche kleine Fließgewässer (Gewässer 3. Ordnung), welche möglichst natürlich erhalten sowie naturnah gepflegt werden sollen.

Naturnahe Bäche mit ihren Gehölzsäumen besitzen eine hohe Selbstreinigungskraft. Außerdem dienen sie zusammen mit ihren Auen der Wasserrückhaltung und haben eine zentrale Bedeutung für die Vernetzung von Lebensräumen ein.

Zur Beurteilung der Wasserqualität der Fließgewässer wird als Indikator die vorhandene Gewässergüte herangezogen. Entscheidend für die Wasserqualität sind einerseits die Einleitungen von Abwässern und die Belastungen aus der landwirtschaftlichen Produktion, andererseits die biologische Selbstreinigungskraft der Gewässer. Diese ist abhängig von:

- dem Grad der Natürlichkeit der Ufer,
- dem Uferbewuchs,
- den mit dem Bach im Austausch stehenden Talauen mit ihren als Filter wirkenden Füllungen.

Am Schlittbach und der Rott fanden in der Vergangenheit immer wieder unsachgemäße Baggerarbeiten statt.

Rott mit seinen Zuflüssen:

Die Rott verläuft an der östliche Gemeindegrenze. Sie fließt aus dem Zellsee in nördlicher Richtung Ammersee. Ihre Zuflüsse sind der Schlittbach, der Mühlbach, der Kohlgraben, der Hirschgraben und der Zaggraben



Abb. 73 Rott (links), Zufluss Schlittbach im Bereich Straße Zellsee

Wielenbach

Der Wielenbach verläuft am südlichen Rand des Gemeindegebietes und mündet schließlich in den Lech. Seine Zuflüsse sind der Wieselbach, der Kesselgraben, der Filzgraben und der Steinigbach

Rottbach

Der Rottbach fließt im nordwestlichen Bereich des Gemeindegebietes Richtung Westen mit Mündung in den Lech.



Abb. 74 Rottbach im Bereich von Strehberg

Einer seiner Zuflüsse im Gemeindegebiet ist der Geiselmoosbach.



Abb. 75 Zufluss des Rottenbachs Geiselmoosbach, im März 2019 vom Biber angestaut

Fendterbach

Der Fendter Bach im Süden des Gemeindegebietes mit Fließrichtung Richtung Nordosten mündet in die Ammer

Stillgewässer

Die bedeutendste und größte Wasserfläche des Gemeindegebietes stellt der Zellsee dar.

Zwei kleinere Weiher befinden sich zwischen Haid und Wessobrunn.



Abb. 76 Haider Weiher

Im Bereich von Paterzell und dem Ortsteil Moosmühle befinden sich einige kleine Teiche.

Zur Fischzucht werden Weiher bei Wessobrunn, Schönwag und Paterzell genutzt.

Teiche sind im Planungsgebiet verstreut anzutreffen. Häufig dienen sie Amphibien als Laichplätze. Die Dämme der vorhandenen Teiche und Weiher, z.B. am Zellsee, sind technische Bauteile der Stauanlagen, die fachgerecht auszuführen, zu pflegen und zu unterhalten sind.

Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und wassersensible Bereiche

Planungen zu Hochwasserschutzmaßnahmen an den Gewässern 3. Ordnung sind dem Wasserwirtschaftsamt laut dem Schreiben vom 21.2.18 nicht bekannt.

Nach dem Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 31.3.2017 werden jedoch viele Teile des Gemeindegebiets im Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete als wassersensibler Bereich ausgewiesen.

Das LfU führt zur Erläuterung der wassersensiblen Bereiche aus (https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm):

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, das Hochwasserrisiko einzuschätzen.

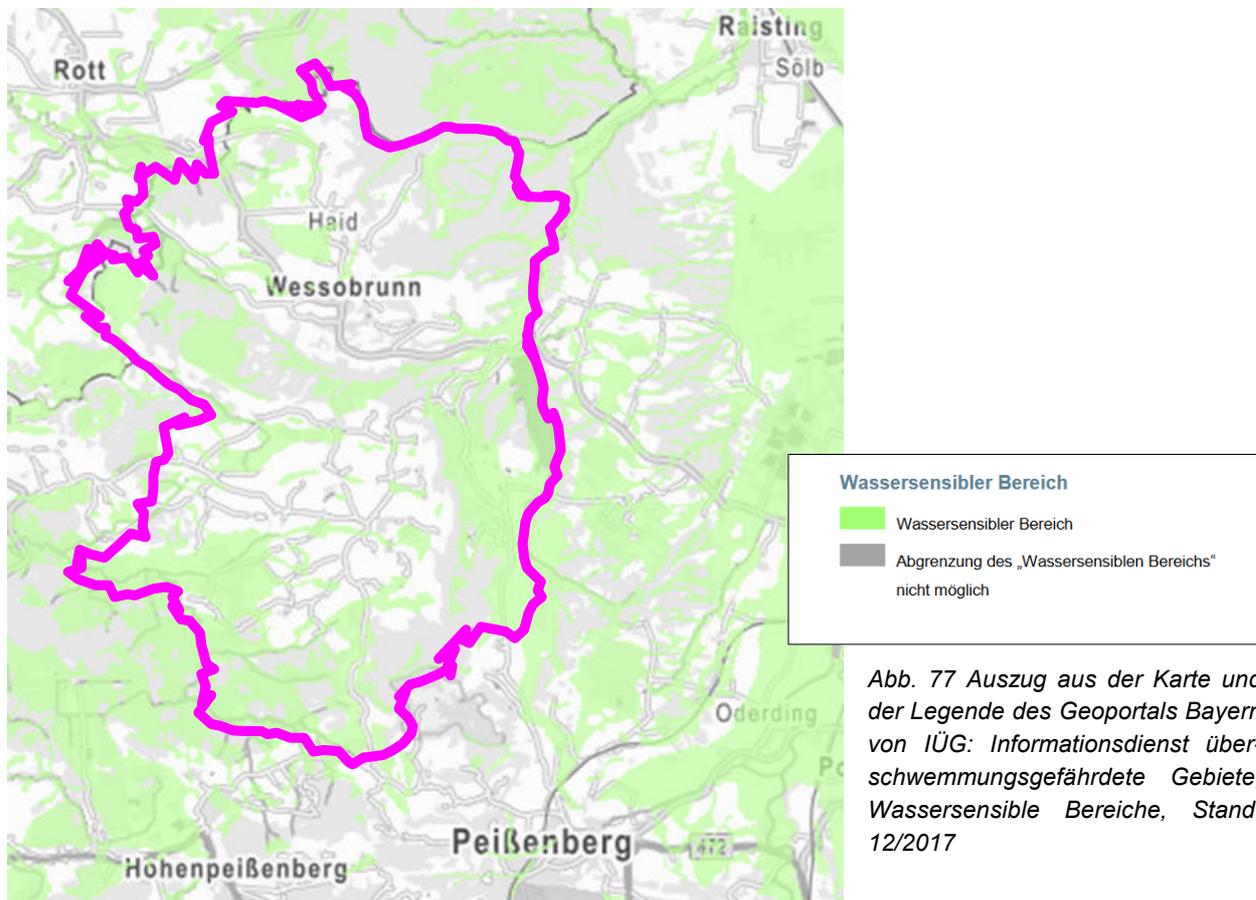


Abb. 77 Auszug aus der Karte und der Legende des Geoportals Bayern von IÜG: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Wassersensible Bereiche, Stand: 12/2017

Quellen und Trinkwasserversorgung

Die zahlreichen Quellen im Gemeindegebiet, insbesondere im Bereich des Eibenwaldes, sind zu erhalten, zu schützen und die Wasserfassungen ggf. zu sanieren.

Grundwasser und Wasserschutzgebiete

Flächendeckende Angaben über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Es muss aber in Tälern und Senken mit flurnahe Grundwasserständen und in steilen Bereichen mit Hangwasser bzw. Schichtwasser gerechnet werden.

Im Gemeindegebiet gibt es drei Wasserschutzgebiete für die kommunale Trinkwasserversorgung, die in der nachstehenden Abbildung in blau dargestellt sind:

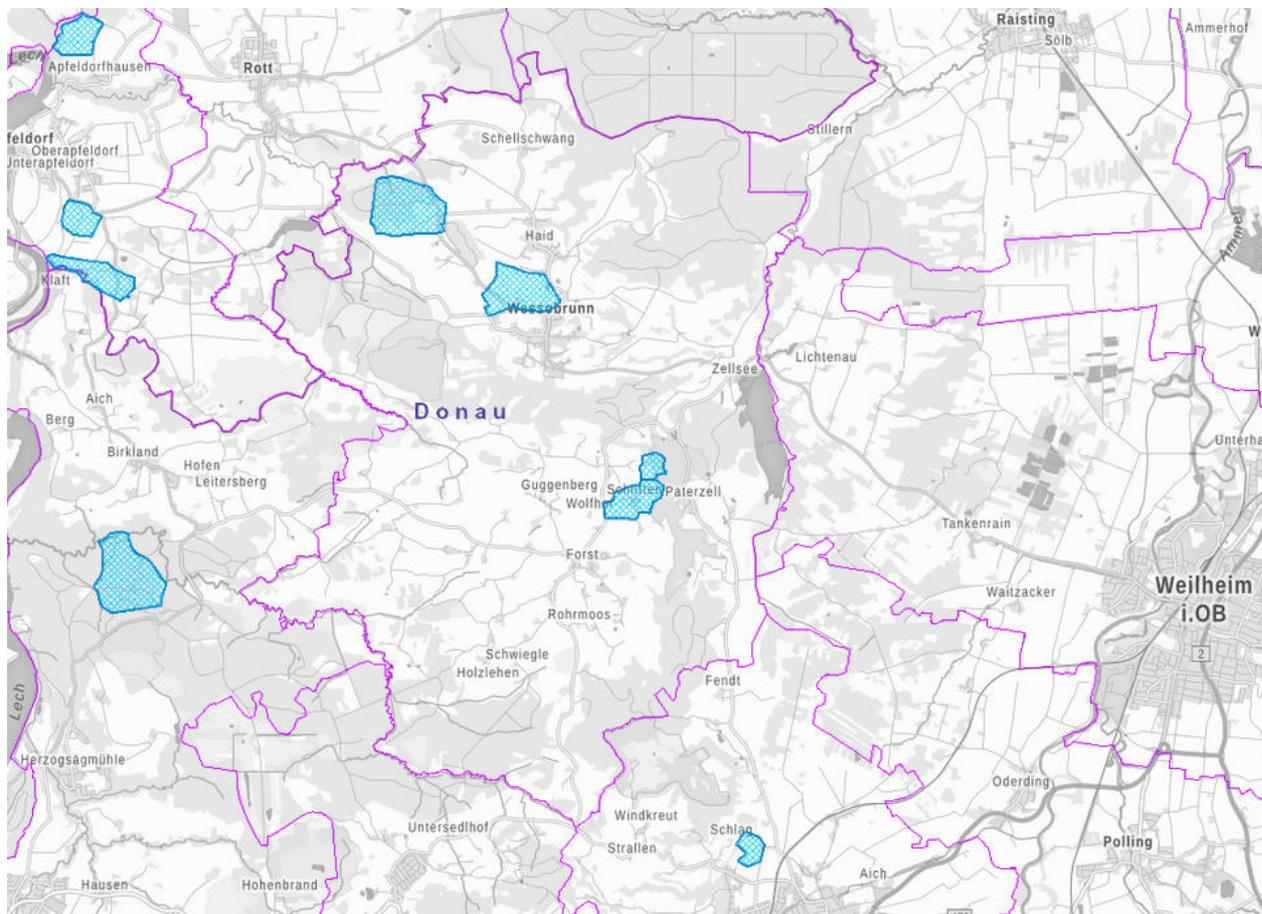


Abb. 78 Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet von Wessobrunn, Quelle: Umweltatlas Bayern, Gewässerbewirtschaftung, Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand 31.05.2019

7.3.6.2 Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Darstellung von Wohn- und Mischgebieten

In Bezug auf das Grundwasser ist, wie bereits im Kapitel zum Boden erläutert, von einer Erhöhung des Versiegelungsgrads auszugehen. Dadurch vermindert sich die Versickerungsleistung des Bodens, was - abhängig von der Größe der geplanten Wohnbauflächen - auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen kann. Gleichzeitig kann es im Falle von starken Regenfällen, durch den beschleunigten Abfluss des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen, zu einer Erhöhung der Abflussmengen und zu einer Überlastung der Kanalisation, im Extremfall zu lokalen Überschwemmungen kommen.

Besonders auf Auenstandorten ist mit hoch anstehenden Grundwasser zu rechnen, was neben der Gefahr für die geplante Bebauung auch den Geschütztheitsgrad des Grundwassers reduziert. In Hanglage ist im Zuge der Baumaßnahmen oftmals der Anschnitt der grundwasserführenden Schichten möglich.

Insgesamt ist jedoch auch zu erwähnen, dass die Empfindlichkeit des Schutzguts Wasser gegenüber einer Wohn- und Mischbebauung, die meist einen niedrigen bis mittleren Versiegelungsgrad aufweist, im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung mit einem deutlich höheren Versiegelungsgrad, deutlich geringer ist. Hier sind im Zuge der verbindlichen Bauungsplanung meist wirksamere Vermeidungsmaßnahmen möglich.

Darstellung von Gewerbegebieten

Wie bereits oben erläutert, sind in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung die Höhe des Versiegelungsgrads sowie die geplanten Vermeidungsmaßnahmen relevant. So kann auch bei einem hohen Versiegelungsgrad durch entsprechende Versickerungssysteme eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate vermindert werden. Weiterhin ist zu prüfen, in wie weit Eingriffe in das Grundwasser notwendig sind oder die Gefahr des Ausschwemmens von gefährlichen Stoffen besteht.

Darstellung von Sondergebieten

Auch in Bezug auf die geplanten Sondernutzungen sind für die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser eine möglicherweise direkte Betroffenheit von Fließgewässern, eventuelle direkte Eingriffe in grundwasserführende Schichten, die Höhe des Versiegelungsgrads sowie die Gefahr der Ausschwemmungen von Gewässer gefährdenden Stoffen ausschlaggebend.

7.3.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

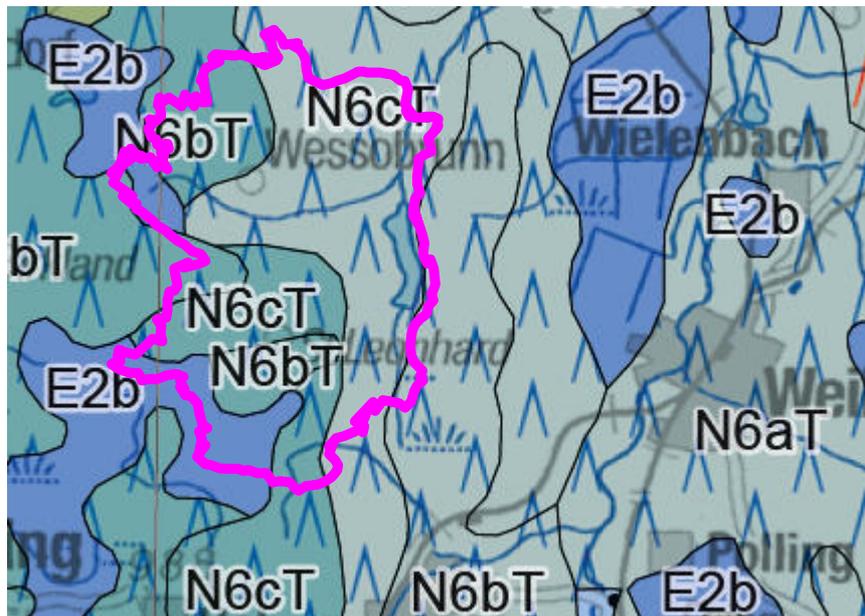
7.3.7.1 Basisszenario



Vergleiche auch die **"Themenkarte Naturschutz"**

Potentielle natürliche Vegetation

Das Konzept der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) konstruiert einen gedachten natürlichen Zustand der Vegetation im Sinne einer Schlussgesellschaft, der sich unter den aktuellen Standortverhältnissen, nach schlagartigem Aufhören jeglicher menschlichen Nutzung, einstellen könnte. Insofern ist diese Einschätzung zu einem gewissen Grad spekulativ. Dennoch kann die Kenntnis der pnV zu einer standortgerechten Bewirtschaftung wie auch als sinnvolle Grundlage für die Planung Anwendung finden. So gibt sie z. B. wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenwahl bei Neuaufforstungen, Rekultivierungen, Straßenbepflanzungen, Siedlungseingrünungen und ähnlichem. Die potentiell natürliche Vegetation würde sich im Wesentlichen aus verschiedenen Waldgesellschaften zusammensetzen. In der nachfolgenden Abbildung sind die potentiell vorkommenden Vegetationsgesellschaften im Überblick dargestellt:



	o	Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald
	m	Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald
	o·m·h	Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (gebietsweise mit Grauerle) im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald

Abb. 79 Potentielle natürliche Vegetation gemäß Fachinformation Natur des Bayerischen Landesamts für Umwelt

Nahezu das gesamte Planungsgebiet war vor der menschlichen Siedlungstätigkeit von Wald bedeckt. Waldfrei waren damals wohl nur die Moore und vermoorte Senken.

Durch den Einfluss des Klimawandels ändert sich voraussichtlich auch die potentiell natürliche Vegetation. Dies ist insbesondere bei der Erstaufforstung und der Umwandlung und Durchforstung von Waldflächen zu beachten.

Reale Vegetation (heutige Pflanzengemeinschaften)

Von den vorab beschriebenen Pflanzengesellschaften sind nur noch Teilbereiche vorhanden. Durch die menschliche Nutzung wurden neue, teilweise sehr hochwertige, artenreiche Pflanzengesellschaften geschaffen. Im Folgenden wird die heute im Gemeindegebiet anzutreffende Vegetation bestimmt durch

- Fließ- und Stillgewässer
- Feuchtstandorte,
- Magerrasen,
- Wiesen- und Weidegesellschaften,
- Wälder sowie
- Quellen, Quellbäche und Feuchtflächen in Wäldern,
- Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Obstwiesen und
- Vegetation in den Siedlungsgebieten.

Wertvolle Lebensräume wurden im Rahmen der Biotopkartierung und im Rahmen der Kartierung von Natura 2000 Gebieten erfasst.

Insgesamt sind vor allem die Flächen der Moorgebiet durch eine hohe Dichte von amtlich kartierten Biotopen, die zum größten Teil auch gemäß Art. 23 BayNatSchG (in Verbindung mit § 30 BNatSchG) geschützt sind, geprägt. Dadurch besitzen insbesondere diese, dünn besiedelten Gebiete einen hohen naturschutzfachlichen Stellenwert. Die nachfolgende Abbildung gibt eine grobe Übersicht über die, die einzelnen Biotope prägenden Pflanzengesellschaften. Dies entspricht den Pflanzengesellschaften, die gemäß den Angaben der Biotopkartierung den höchsten Flächenanteil der Gesamtbiotopfläche besitzen.

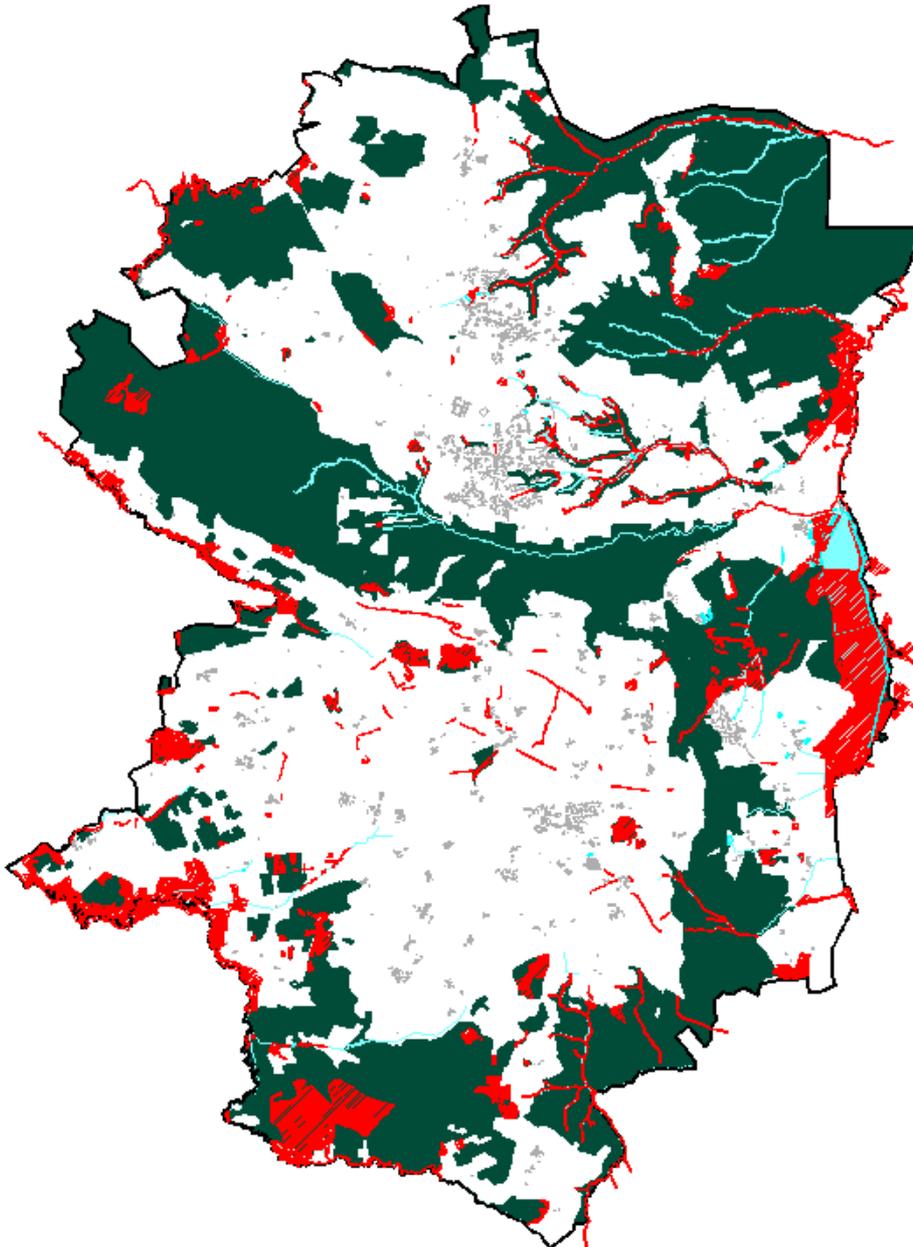


Abb. 80 rot: amtlich kartierte Biotope Nachrichtlich dargestellt in grün: Waldflächen und in grau: Siedlungsgebiete (eigene Darstellung, 2019). Eine genauere Darstellung der Biotopflächen ist dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu entnehmen.

FEUCHTSTANDORTE

Fließ- und Stillgewässer

Zellsee

MOORE

Offenes Hoch- / Übergangsmoor

Eine Besonderheit im Gemeindegebiet Wessobrunn stellen die Moorflächen in verschiedenen Ausprägungsstadien dar. Eine durch Streuwiesen vernetzte Hochmoorkette mit einzigartigen

Vegetationstypen wie minerotrophen Spirkenmoor und forstlich weitgehend unbeeinflussten Moor-, Bruch und Erlenuwäldern mit bedeutsamen Artvorkommen zieht sich im westlichen Gemeindegebiet von Norden nach Süden. Darunter zählen die großen Naturschutzgebiete „Rohrmoos“ und „Schwaigwaldmoos“. Im Schwaigwaldmoos stellt sich eine größere Fläche als offenes Hochmoor dar.

Flachmoor

Die nährstoffarmen Flachmoore kommen primär an Hochmoorrändern, in oligotrophen Verlandungszonen oder Quellflurbereichen vor, häufig sind sie sekundär durch extensive Grünlandnutzung entstanden. Sie treten oft in Kontakt zu Pfeifengraswiesen, Nasswiesen, Zwischenmooren und feuchten Borstgrasrasen auf.

Die Vegetation ist im Wesentlichen von Kleinseggen, Binsen und Wollgräsern geprägt. Begleiter sind konkurrenzschwache Arten wie Orchideen, Enziane, Mehlprimel, Fettkraut, Läusekraut u.a.

Nass- und Feuchtwiesen

Bei den Nass- und Feuchtwiesen handelt es sich um nasse Grünlandgesellschaften (CALTHION-Ges.), die bei mäßiger Zudüngung und zugleich bei überwiegend zweischüriger Mahd (erste Mahd später Juni, zweite Mahd September), bisweilen auch einschüriger Hochsommermahd, entstanden sind.



Abb. 81 Wiesen mit biotopkartieren Feuchtwiesenbereichen bei Schlitten

Nass- und Feuchtwiesen finden sich teilweise in Verzahnung mit den Streuwiesen und Moorflächen, teilweise aber auch in getrennt davon gelegenen Muldenlagen und Verebnungen.

Röhrichte, Großseggenriede und Hochstaudenfluren



Abb. 82 Hochstauden und Saumbereiche im Uferbereich des Rottbachs und Großseggenried und Nasswiesen im Bereich der Verlandungsflächen der Rott bei Zellsee

Röhrichte sind Teil der Verlandungsgesellschaften stehender oder fließender Gewässer. Sie sind meist relativ artenarm, häufig handelt es sich um Reinbestände von Schilf oder Rohrglanzgras. Natürliche Standorte von Großseggenrieden sind Uferzonen der Stillgewässer, Hochmoorränder sowie feuchte Mulden und Senken. Sekundär entstehen sie auf brachgefallenen Feucht- und Nasswiesen. Kennzeichnend für Großseggenrieder sind in erster Linie hochwüchsige Sauergräser, bei denen häufig nur eine Seggen-Art dominiert.

Großseggenrieder und Röhrichtbestände stellen ein wichtiges Glied in Verlandungsserien meso- bis eutropher Gewässer dar und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Selbstreinigungskraft der Gewässer. Außerdem tragen sie zum Hochwasserschutz (Verminderung der Bodenerosion, Verlangsamung des Wasserstroms) und zur Grundwasserneubildung bei und schützen die Gewässer vor Einschwemmungen.

Zu finden sind diese Pflanzengemeinschaften meist im Verlandungsbereich der Stillgewässer, z.B. im Bereich der Rott und des Zellsees.

Hochstaudenfluren wachsen von Natur aus an den Rändern kleinerer Fließgewässer, eng verzahnt mit dem Bachauenwald und mit Großseggen- und Röhrichtgesellschaften. Auf brachgefallenen, eutrophen Feucht- und Streuwiesen stellen sie ein oft recht langlebiges Sukzessionsstadium dar. Längere Brache führt zu einer deutlichen Verschiebung des Artenspektrums und zur Dominanz großblättriger Stauden, z.B. Mädesüß (*Filipendula ulmaria*). In Wessobrunn sind Hochstaudenflure entlang der Bäche sowie an feuchten Waldrändern zu finden.

WIESEN- UND WEIDENGESELLSCHAFTEN

Die Wessobrunner Flur wird aufgrund der Boden- und Standortgüte vor allem als Grünland genutzt. Die meist intensiv genutzten Wiesen- und Weidengesellschaften werden durch Feldgehölze und Einzelbäume gegliedert, die auf dem Hochplateau zur Windbremsung angelegt wurden.



Abb. 83 großflächiges landwirtschaftlich genutztes Grünland bei Zellsee und extensiv genutzte Wiesen bei Strehberg

WÄLDER



Abb. 84 Schluchtwald bei Paterzell mit Kalktuffquellen

Das Wessobrunner Gemeindegebiet ist durch einen hohen Waldanteil geprägt. Die Waldverteilung konzentriert sich hauptsächlich Hänge von St. Leonhard, den südlichen Bereich, die Bereiche um den Schlittbach sowie im Norden Richtung Diessener Forst. Daneben finden sich teils naturnahe Auwaldbestände entlang der Gewässer.

Die größte Besonderheit im Gemeindegebiet stellt der Paterzeller Eibenwald mit seinen zahlreichen Kalktuffquellen dar.

HECKEN, GEBÜSCHE UND FELDGEHÖLZE



Abb. 85 Blick auf die Baumhecken in Forst/ Guggenberg

Hecken, Gebüsche und Feldgehölze sind kleine, vom Menschen geschaffene naturnahe Lebensräume in der Kulturlandschaft. Als Stätten einer artenreichen Flora und Fauna besitzen Hecken und Feldgehölze vor allem als Ausgleichsflächen und für den Biotopverbund inmitten einer intensiv genutzten Agrarlandschaft große Bedeutung. Sie dienen ursprünglich dem Wind- und Erosionsschutz und werden heute aber auch aufgrund ihres Beitrags zur optischen Einbindung von Einzelhöfen, Straßen und Wegen geschätzt. Entlang den größeren Bächen kommt den Gebüschern zudem eine wichtige Funktion als Uferschutz hinzu.

Besonders schützenswert und landschaftsbildprägend sind die Baumhecken der Plateaulage um Forst.

Ausgeprägte, i.d.R. natürlich entstandene bachbegleitende Gehölzstreifen aus Grauerle, Weidenarten, Esche, Birke und Traubenkirsche finden sich an den Fließgewässern.

Vegetation in den Siedlungsgebieten

Vor allem die kleineren Ortsteile und Weiler um Forst weisen noch typische landwirtschaftlich geprägte Grünstrukturen wie Obstwiesen, Bauerngärten oder bis ans Haus grenzende Wiesenflächen, auf. In den neueren Wohngebieten in Haid, Wessobrunn und Forst sind die Hausgärten gärtnerisch angelegt und werden in weiten Teilen auch nicht heimische Arten (z.B. Hecken aus Lebensbaum) geprägt

Bestandsbeschreibung zur Tierwelt

In Abhängigkeit von den dargestellten Lebensräumen mit hoher Naturnähe finden sich eine Reihe seltener Tierarten im Gemeindegebiet, von denen an dieser Stelle nur einige Artengruppen stellvertretend angesprochen werden sollen. Zu präzise Angaben und Hinweise aus Arten- und Biotopschutzprogramm könnten zudem zu einer unerwünschten Nachsuche auffordern.

Die nachstehende Abbildung zeigt einen Auszug aus der Artenschutzkartierung Bayern. Zusammen mit dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises geben diese Bestandserhebungen Anhaltspunkte zum faunistischen Bestand. Gemäß den Angaben des Bund Naturschutz sind folgende Tierarten im Gemeindegebiet vorkommend:

- Säugetiere (z.B. Fledermäuse, Biber)
- Vögel (z.B. Blaukehlchen, Mittelspecht, Schwarzspecht, Rotmilan, Raufußkauz, Sperlingskauz, Wiesenpieper, Kolbenente)
- Reptilien und Amphibien (z.B. Bergmolch, Gelbbauchunke, Grasfrosch, Grünfrösche, Teichfrosch, Laubfrosch, Kleiner Wasserfrosch) und Edelkrebis
- Falter (z.B. Wiesenknopf-Ameisenbläulinge)
- Bienen (Sand-, Schlüpf-, Mauerbienen, Woll- und Harzbienen)
- Libellen und Heuschrecken (z.B. Gestreifte Quelljungfer, Hufeisen- Azurjungfer, Becher-Azurjungfer, Gebänderte Prachtlibelle).

Neben den Waldflächen bietet somit vor allem das teils Mosaik aus Feucht- und Nasswiesen sowie Moorflächen wichtige Lebensräume für auf diese Standorte spezialisierte, Insekten-, Reptilien- und Amphibienarten.

Die naturnahen Fließgewässerabschnitte der Bäche und des Zellsees stellen wichtige aquatische Lebensräume für wasserabhängige Tiergruppen, wie Fische, Wasservögel oder Insekten dar. Durch die vernetzten, meist naturnahen Kleingewässer konnte sich auch der Biber im Gemeindegebiet wieder ansiedeln

Die Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb der Siedlung sowie entlang der Gewässer bieten heimischen Singvögeln, Insekten und Kleinsäugetern Lebensräume. Diesbezüglich ist besonders die naturschutzfachliche Bedeutung der alten Obstwiesen erwähnenswert. Bei extensiver Bewirtschaftung der Wiesen können hier zwischen 2 000 und 5 000 Tierarten beheimatet sein. Den größten Anteil nehmen dabei Insekten, wie Käfer, Wespen, Hummeln und Bienen, ein. Ebenso sind zahlreiche Spinnentiere und Tausendfüßer zu finden.

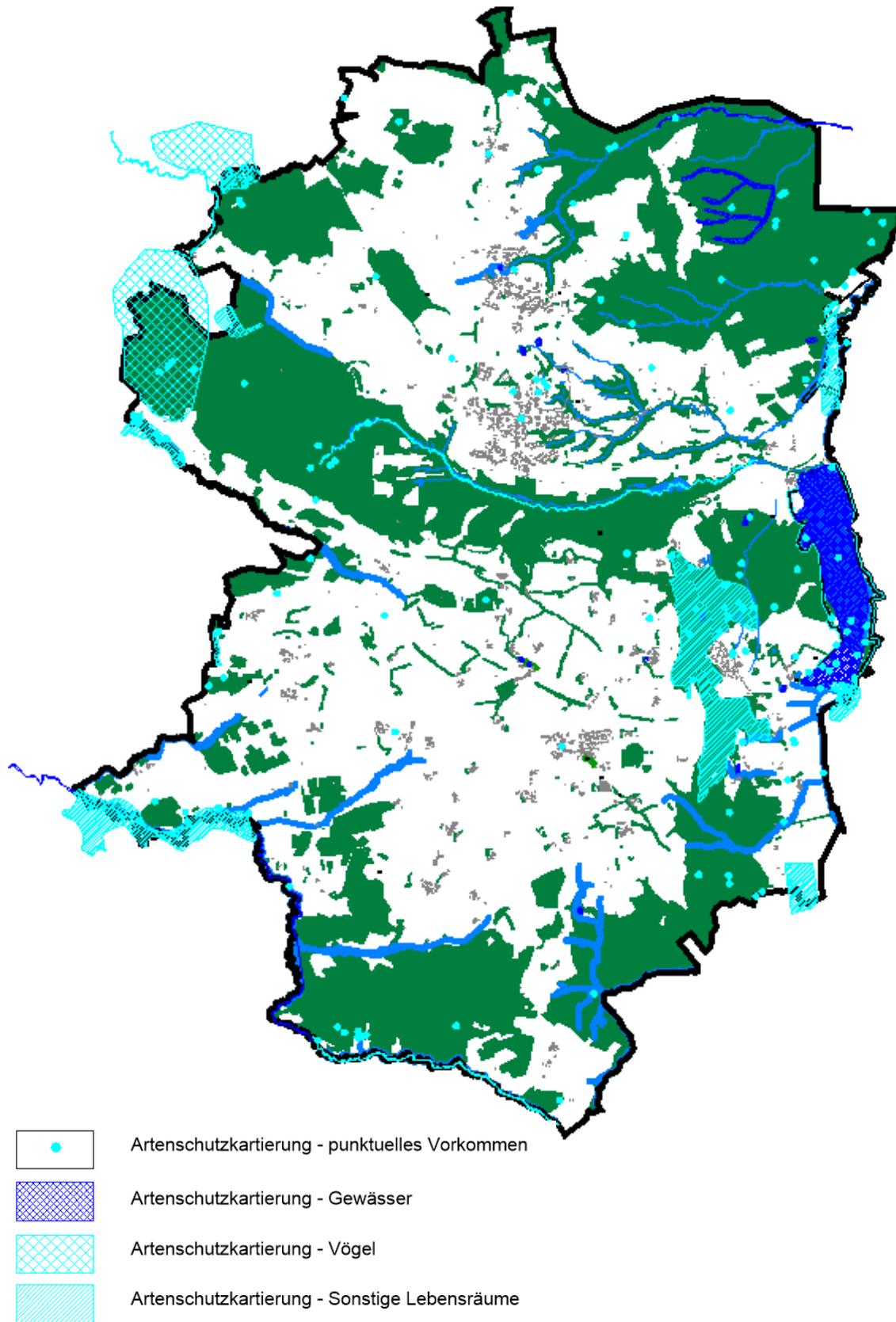


Abb. 86 Punkt- / Lebensraumkartierung der Gemeinde Wessobrunn, ASK Bayern Erfassungsraum 1984-2016

Bestandsbeschreibung zu den Schutzgebieten

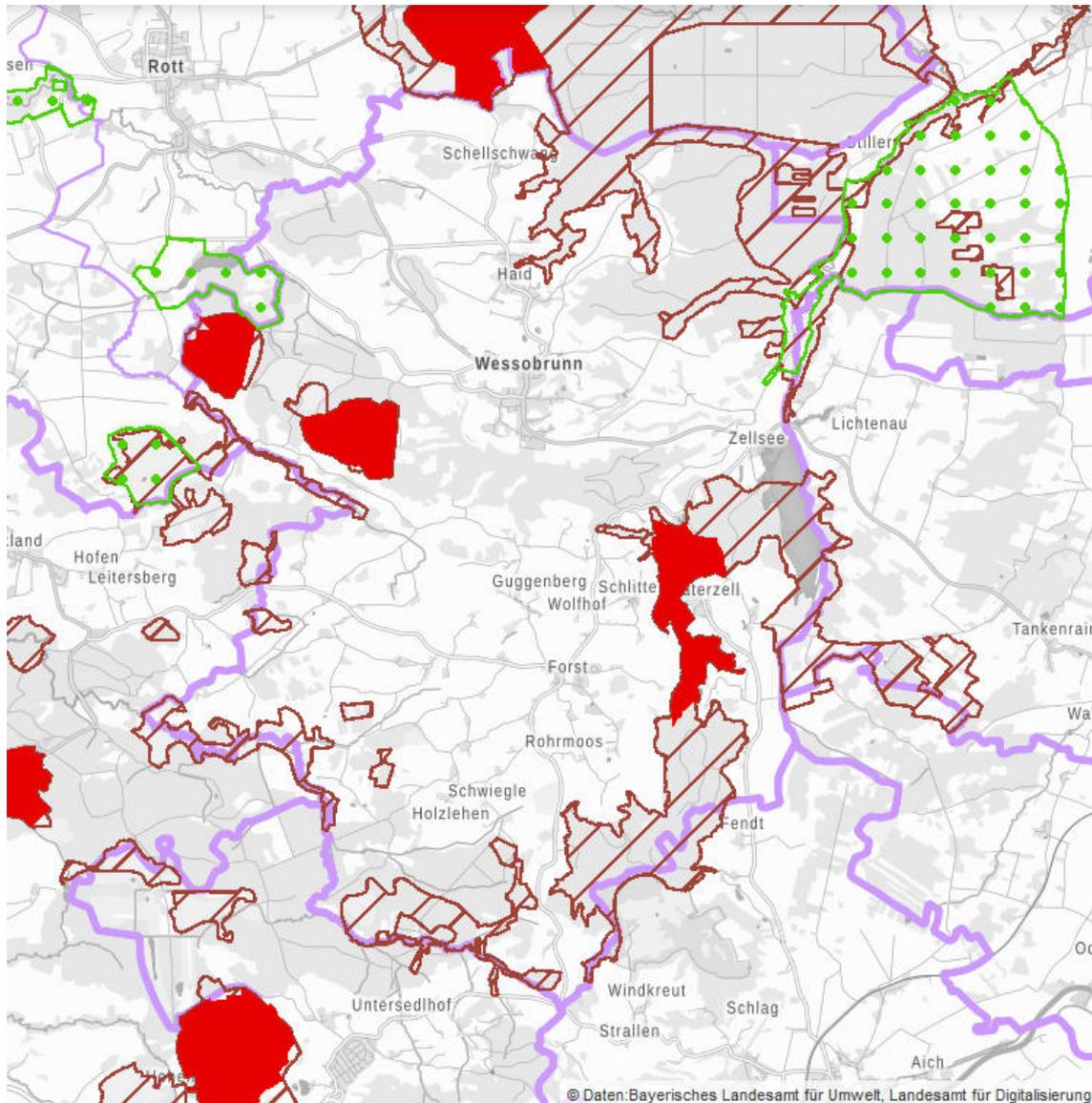


Abb. 87 Internationale und Nationale Schutzgebiete: grün gepunktet: LSG, rot gestreift: FFH- Gebiete, rot: NSG
(Quelle: Bayernatlas, Stand Juni 2019)

Wie die vorangegangene Abbildung zeigt, sind große Teile im Osten dem FFH- Gebiet „Moore und Wälder westlich Diessen“ und mehrere kleinere Flächen im Westen dem FFH- Gebiet „Moorkette von Peiting bis Wessobrunn“ eingenommen. Für beide FFH- Gebiete liegen FFH- Managementpläne vor, die umfassende Maßnahmen enthalten.

Im Westen befinden sich außerdem die Naturschutzgebiete „Schwaigwaldmoos“ und „Rohrmoos“, im Osten das NSG „Paterzeller Eibenwald“. Kleinere Flächen im Nordosten sind als Landschaftsschutzgebiet „Raistingener Lichtenau und Tal der Rott zwischen Stillern und Zellsee“ ausgewiesen. Im Gemeindegebiet befinden sich drei Naturdenkmäler: Tassilolinde in Wessobrunn, die Gebetslinden in Wessobrunn und die Marienlinde in Linden.

7.3.7.2 Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen

Die Empfindlichkeit der einzelnen Flächen ist im Gemeindegebiet sehr unterschiedlich zu bewerten. Flächen mit intensiver Grünlandnutzung weisen mit ihrer geringen Artenvielfalt nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf und sind deshalb gegenüber einer baulichen Entwicklung weniger empfindlich.

Naturnahe Wälder, Gehölzflächen, Obstwiesen oder auch Einzelbäume bieten zahlreichen Tierarten einen wertvollen Lebensraum. Im Falle einer Betroffenheit sind hier insbesondere die Belange des Artenschutzes zu prüfen.

Bereiche, in denen seltene und hochspezialisierte Pflanzengesellschaften anzutreffen sind, wie zum Beispiel die Magerrasen, Feucht- und Nasswiesen, Moorflächen oder extensiv genutzte Grünlandflächen, sind aufgrund ihrer hohen Artenvielfalt und Naturnähe von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Eine Bebauung bedeutet vielfach einen Verlust, der nur schwer auszugleichen ist.

Nachdem im Gemeindegebiet verschiedene Schutzgebiete ausgewiesen sind, ist auch zu prüfen, in wie weit die Bauvorhaben den Schutzgebietsvorschriften entsprechen. In diesem Zusammenhang ist der Schutz gemäß Art. 23 BayNatSchG zu berücksichtigen.

Darstellung von Gewerblichen Bauflächen

Ebenso wie in Bezug auf die Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen gilt es auch bei Gewerbeflächen die Inanspruchnahme von naturschutzfachlich wertvollen Flächen abzuwägen. Speziell bei gewerblichen Nutzungen ist darüber hinaus noch zu beachten, dass auch Belastungen angrenzender Flächen durch Verlärmung, Veränderung der Lichtverhältnisse (Blendwirkung) oder auch Abgase (z. B. im Bereich von Parkplätzen) auftreten können. Während siedlungsbegleitende Tierarten eher an solche Immissionen angepasst sind, ist bei einer Lage der gewerblichen Nutzung im Außenbereich oder am Siedlungsrand eher mit faunistischen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Darstellung von Sonderbauflächen

Besondere Empfindlichkeit gegenüber einer freizeittouristischen oder sozialen Nutzung besteht im Außenbereich im Umgriff geschützter Biotopflächen, die nicht nur artenreiche Pflanzenbestände, sondern auch wichtige Lebensräume für verschiedene Tierarten bilden. Neben der direkten Inanspruchnahme von naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen, sind abhängig von der konkreten Nutzung auch größere Auswirkungen (Störungen durch Tritt, Lärm, Licht, etc.) auf die umgebenden Biotope möglich.

7.3.8 Schutzgut Menschliche Gesundheit

7.3.8.1 Basisszenario

Mensch Lärm

Wie bereits zum Schutzgut Klima beschrieben beschränken sich die Lärmbelastungen auf Gebiete, die direkt an den Staatsstraßen liegen. In Bezug auf immissionswirksame Freizeitnutzungen sind die Bereiche der Sport- und Freizeitanlagen in Forst und an der Mehrzweckhalle in Wessobrunn zu nennen.

Mensch Geruchsimmissionen

Wesentliche Teile des Gemeindegebiets sind durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Daher sind bei der Siedlungsentwicklung Bereiche mit landwirtschaftlichen Emissionen zu beachten. Die bestehende landwirtschaftliche Bebauung ist vor heranrückender Siedlungsentwicklung zu schützen. Dies gilt insbesondere bei ausgesiedelten Betrieben.

Mensch Erholung

Die Grundlage für die Erholung bietet das natürliche Potential der umgebenden Landschaft. Die naturnahen Abschnitte der Fließgewässer, die Kulturlandschaft mit Kloster und Seen bieten einen hohen Strukturreichtum, der in Verbindung mit dem angenehmen Klima sehr gute Voraussetzungen zur Erholung bieten. Es gibt dazu zahlreiche regionale und überregionale Wander- und Radwege, die zum Erleben der Landschaft einladen. Der berühmte Pilgerweg „Jakobsweg“ führt durch Wessobrunn und das Gemeindegebiet.

Plätze zum Verweilen, Ausruhen, Beobachten oder Entspannen sind innerhalb des Hauptortes Wessobrunn und den einzelnen Ortsteilen in verschiedenen Ausprägungen vorhanden. Weiterhin sind natürliche, historische oder kulturelle Denkmäler vorhanden, die entlang eines Weges dessen Attraktivität steigern oder selbst als Ausflugsziel fungieren können. Das sozio-kulturelle Angebot in der Gemeinde lässt sich in fünf verschiedene Kategorien disponieren:

- Sakrale Gebäude und Denkmäler: z. B. Kirchen St. Johannes Baptist (Wessobrunn); Kreuzbergkapelle, St. Leonhard
- Kulturgüter: z. B. Baudenkmäler wie traditionelle Bauernhäuser
- Naturdenkmäler: z.B. Tassilolinde

Die aufgeführten Einrichtungen sind an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet anzutreffen.

Über die natürlichen und soziokulturellen Rahmenbedingungen hinaus verfügt die Gemeinde über Angebote zur Umweltbildung z.B. Naturlehrpfad Eibenwald.

7.3.8.2 Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Empfindlichkeit Mensch-Lärm

Für die geplanten Erweiterungen von Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Ausweisung der Sonderbauflächen sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, die die Empfindlichkeit des Menschen gegenüber den verschiedenen Lärmemissionen aufnehmen. Dabei ist zum einen die Empfindlichkeit der bestehenden Anwohner gegenüber der geplanten Nutzungsänderung, auch in Verbindung mit einer möglichen Veränderung der Verkehrssituation, zu beachten. Zum anderen ist zu prüfen, in wie weit Beeinträchtigungen der zukünftigen Bewohner oder Arbeitnehmer gegenüber den bereits bestehenden Nutzungen entstehen können.

Bei der Bauleitung erfolgt die Beurteilung von Lärmimmissionen nach den DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. In dieser Norm sind die Berechnungs- und Bewertungsgrundlagen sowie die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Bei der Bauleitplanung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) folgende Grenz-, Richt- und Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

Gebietstyp	Tags	Nachts
Wohnbauflächen (W)	55	40
Mischbauflächen (M)	60	45
Gewerbliche Bauflächen (G)	65	50

Tab. 12 Grenz-, Richt- und Orientierungswerte für Schalleinwirkungen gemäß DIN 18005 in dB(A)

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen ist in der Regel am Tag der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, in der Nacht der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Diese Orientierungswerte stimmen sinngemäß mit den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) überein, die bei der Beurteilung von Lärmimmissionen einzelner Anlagen herangezogen werden.

Zum Schutz der Bevölkerung vor Verkehrslärm existieren verschiedene Grenz-, Richt- und Orientierungswerte, die jeweils ihren spezifischen Anwendungsbereich haben. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick.

Gebietsart	Grenzwerte 16. BImSchV	Orientierungswerte DIN 18005	Grenzwerte VLärmSchR 97	Richtwerte Lärmschutz- Richtlinien-StVO
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht
Wohnbauflächen (W)	59 / 49	55 / 45	70 / 60	70 / 60
Mischbauflächen (M)	64 / 54	60 / 50	72 / 62	72 / 62
Gewerbliche Bauflächen (G)	69 / 59	65 / 55	75 / 65	75 / 65

Tab. 13 Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A)

Als Richtwerte für die Lärminderungsplanung werden in der Regel entsprechend der Empfehlung des LAI (Länderausschuss für Immissionsschutz) die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Für Schalleinwirkungen aus Sport- und Freizeitanlagen gilt die Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV), die ebenfalls die ebenfalls abhängig vom Gebietstyp unterschiedliche Immissionsrichtwerte angibt.

Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen

Grundsätzlich ist durch die Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen, die meist durch eine ruhige Nutzung gekennzeichnet sind, nicht mit einer hohen Empfindlichkeit der bestehenden Nutzungen zu rechnen. Vielmehr sind Empfindlichkeiten der zukünftigen Anwohner zu erwarten, wenn die Baugebiete in der Nähe von gewerblich genutzten Flächen, von Freizeitanlagen oder von stark frequentierten Verkehrsflächen entwickelt werden.

Darstellung von gewerblichen Bauflächen

Bei der Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist im Vergleich zu Wohnbauflächen mit einer deutlich höheren Empfindlichkeit der benachbarten Nutzungen zu rechnen. Abhängig von der angestrebten Gewerbestruktur können erhebliche Emissionen durch den Betrieb selbst, aber auch durch den Ziel- und Quellverkehr entstehen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können allerdings i. d. Regel erst im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung getroffen werden.

Darstellung von Sonderbauflächen

Empfindlichkeiten betroffener Anlieger bestehen eventuell gegenüber von Lärmemissionen durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens (z.B. Ziel- und Quellverkehr zu Zeiten des Bettenwechsels) oder in Folge von lärmemittierenden Freizeitaktivitäten.

Emissionsschutz zu landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung

Die Bewertung differenziert hier nach der Art der Tierhaltung (z.B. Rinder, Schweine, Hühner) sowie nach der Art der Stallhaltung, die offen oder geschlossen sein kann oder auch im Hinblick auf eine artgerechte Haltung im Einzelfall über dem Stall zugeordnete Freiräume (Auslauf) verfügt. Im Regelfall sind Abstände bei Kühen und Rindern bis zu 200m, bei Schweinen bis 500m einzuhalten. Es ist jedoch der Einzelfall zu prüfen. Abständen sind auch zu Biogasanlagen einzuhalten.

Empfindlichkeit Mensch-Erholung

Die Erholungsqualität im Gemeindegebiet ist abhängig von einer attraktiven und erlebnisreichen Kultur- und Naturlandschaft, die zudem über eine entsprechende Infrastruktur (Wegeverbindungen, Lehrpfade, Gastronomie) verfügt.

Entwicklung von Wohn- und Mischbauflächen

Insofern keine Erholungsstrukturen (v.a. Wander- und Radwege u. ä.) direkt betroffen sind, ist vor allem die Erhaltung der Erholungsqualität durch eine der Kulturlandschaft und dem Siedlungsbild angepassten Siedlungsentwicklung zu sichern (vgl. auch das nachfolgende Kapitel Landschaft).

Darstellung von Gewerblichen Bauflächen

In Bezug auf die gewerblichen Betriebe ist, neben der Erhaltung vorhandener Erholungsstrukturen, auch auf eine landschaftliche und städtebauliche Einbindung zu achten. In diesem Zusammenhang sollte auch die Fernwirkung (u.a. auch Richtung Berge) von größeren Gewerbebauten beachtet werden. Eine geeignete Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie eine funktionierende Eingrünung können diesbezüglich wirksame Vermeidungsmaßnahmen darstellen.

Darstellung von Sonderbauflächen

Nachdem davon auszugehen ist, dass attraktive Angebote für den Tourismus auch der heimischen Bevölkerung zur Verfügung stehen, besteht grundsätzlich nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch gegenüber einer Erweiterung des touristischen oder sozialen Angebots. Problematisch wäre eine Ergänzung allerdings dann, wenn dadurch das Landschaftsbild oder andere Erholungseinrichtungen beeinträchtigt werden (z.B. Verlust der Zugänglichkeit von Hauptwanderwegen).

7.3.9 Schutzgut Kulturelles Erbe

7.3.9.1 Bau- und Bodendenkmäler - Basisszenario

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten konzentriert sich die Besiedelung auf die Ortsteile Wessobrunn, Haid, Paterzell und Forst mit seinen Weilern. Die Besonderheit stellt das zu Großteilen denkmalgeschützte Kloster Wessobrunn dar.

Gemäß dem Bayerischen Denkmalatlas gibt es in der Gemeinde Wessobrunn derzeit 45 Baudenkmäler und 12 Bodendenkmäler (Stand Juli 2021). Da die Denkmalliste ständig aktualisiert wird, ist im Einzelfall eine direkte Nachfrage an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege erforderlich. Die Baudenkmäler sind im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nachrichtlich dargestellt. Eine Beschreibung der Baudenkmäler ist dem Anhang zu entnehmen.



Abb. 88 denkmalgeschütztes Bauernhaus in Schlitten

7.3.9.2 Bau- und Bodendenkmäler - Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen sowie von Gewerblichen Bauflächen

Neben der Gefahr des Verlustes denkmalgeschützter Bausubstanz, kommt den Baudenkmalern auch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Veränderung der angrenzenden Nutzungen (Umgebungsschutz) zu. Hierzu zählt sowohl eine nicht angepasste Bauweise geplanter Gebäude (Gebäudedimensionierung und -gestaltung) als auch die Verstellung von wichtigen Sichtachsen und Blickbeziehungen zum Baudenkmal. Für die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes ist deshalb bei der Planung neuer Siedlungsflächen die Erhaltung der Raumwirkung der geschützten Fassaden oder Bauteile von besonderer Bedeutung.

Darstellung von Sonderbauflächen

Ebenso wie bereits vorab erläutert, besteht auch in Bezug auf die Darstellung eines Sondergebiets eine hohe Empfindlichkeit gegenüber der direkten Inanspruchnahme denkmalgeschützter Bausubstanz sowie gegenüber einer nachhaltigen Veränderung der Umgebung.

7.3.9.3 Landschaftsbild - Basisszenario

Abhängig von den Kriterien Reliefenergie, Nutzungsvielfalt, Kleinstrukturen sowie insbesondere vom Vorkommen von Gewässern werden unterschiedliche Erscheinungsbilder der Landschaft wahrgenommen (vgl. AMMER, PRÖBSTL 1991), die die Basis für die Einteilung der Landschaftsökologischen Raumeinheiten (vgl. Kapitel 5.5) bildet.

Aufbauend auf Kapitel 5.5, in dem die ökologischen Raumeinheiten gebildet wurden, lassen sich die vorherrschenden Landschaftsbilder in der Gemeinde wie folgt unterscheiden:

- **Jungmoränenlandschaft mit hohem Anteil an Mooren:** Mosaik aus Feuchtflächen, Grünland und Wald bestimmt. Dazwischen befinden sich kleinere landwirtschaftliche Weiler (Filzschuster, Moosweber, Schmidhof)
- **Waldarme Jungmoränenlandschaft in Plateaulage:** Mosaik aus landwirtschaftlichen Flächen (meist Grünland), dörflichen Siedlungsbereichen, Baumhecken und kleineren, wenigen Waldflächen
- **Jungmoränenlandschaft in kuppierter Lage:** Hügelige Flächen mit den Hauptsiedlungsbereichen Haid, Wessobrunn und Forst, mit Streuobstwiesen und landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland, kleinen Weihern
- **Konglomerat und Schotter in Hanglage:** teilweise geschützte Waldflächen in Hanglage
- **Auestandorte um Fließgewässer und Seen:** Auebereiche der Fließgewässer und des Zellsees mit Gewässerbegleitgehölzen und Feuchtflächen

In Bezug auf Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind die Freileitungen zu nennen, die noch im gesamten Gemeindegebiet verlaufen.

7.3.9.4 Landschaftsbild - Empfindlichkeit gegenüber der Planung

Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen

Aufgrund des insgesamt ländlichen Charakters besteht im Gemeindegebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer zu großen Dimensionierung neuer Wohngebäude. Die Anpassung an vorhandene Siedlungsstrukturen sowie der Erhalt und Förderung eines hohen Durchgrünungsgrads ist demnach die Voraussetzung zur Erhaltung des positiven Siedlungs- und Landschaftsbildes.

Darstellung von Gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen

Insbesondere in Bezug auf die Darstellung von Gewerbe- und Sonderbauflächen ist zu berücksichtigen, dass die Erholungseignung in der Gemeinde stark von einer ansprechenden Gestaltung des Landschaftsbildes abhängig ist. Im Zuge der Planung von erforderlichen Bauwerken ist somit die Einbindung der neuen Gebäude in den bestehenden Landschafts- und Siedlungscharakter wichtig. Dies gilt besonders für Gewerbe- und Sondergebiete in exponierten Lagen (z.B. Plateaulage in Forst, Flächen um das Klostergut).

7.4 Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Planung

Um die Ergebnisse für die verschiedenen Planungen vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen in tabellarischer Form. Dabei werden die Auswirkungen auf einer fünfteiligen Skala von Stufe 1 (Auswirkungen sehr geringer Erheblichkeit) bis Stufe 5 (Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit) bewertet. Die Tabellen enthalten jeweils die Schutzgüter, die Wertstufe sowie eine Erläuterung der wichtigsten Ergebnisse. Diese Erläuterung fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammen und führt zusätzliche Detailinformationen bezogen auf den jeweiligen Standort an. Weiterhin werden die auf der Ebene des Flächennutzungsplans darstellbaren Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie bei der Einstufung der Auswirkungen berücksichtigt wurden.

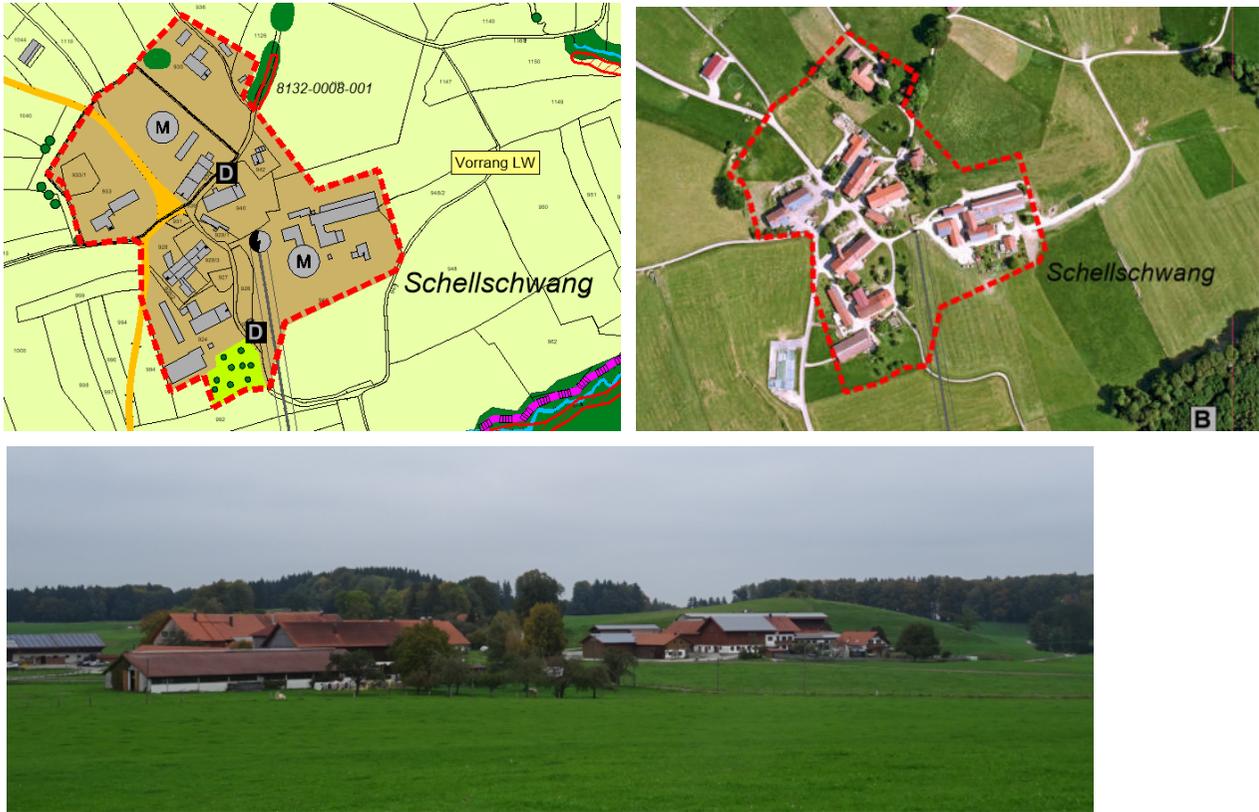
Weitere Ausführungen zur Methodik und zu den technischen Schwierigkeiten sind im Kapitel 7.9 "Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten" zu finden.

Nachstehend sind die Standorte bewertet, die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Entwicklung von Siedlungsflächen vorgesehen sind (Die Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind nicht maßstäblich).

Alternative Standorte, die aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen nicht für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen, werden in Kapitel 7.8 "Alternative Planungsmöglichkeiten" dargestellt.

7.4.1 Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen

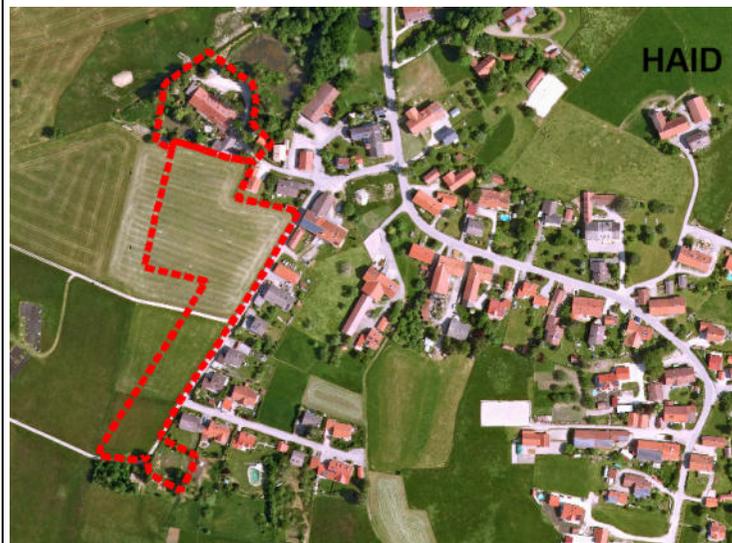
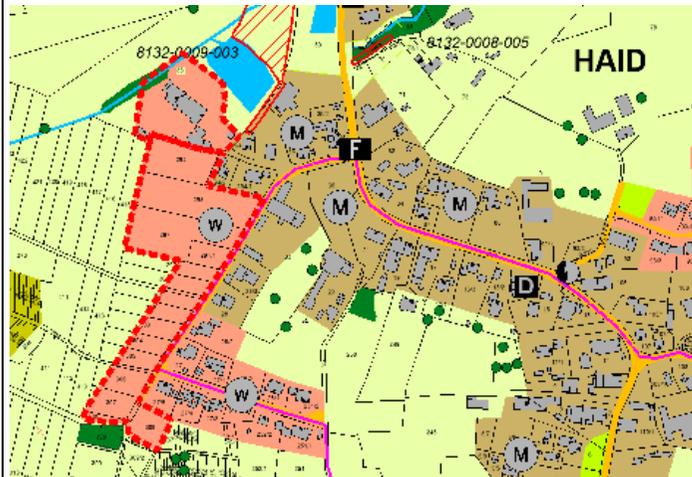
Mischbaufläche (M) „Schellschwang“

Planung	
	Darstellung als Mischbaufläche (MD)

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen bei zu erwartendem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Umgriff von Gebäuden ▪ Vermeidungsmaßnahme: Effiziente Nutzung um Gebäudebestand möglich ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Einsparung von Erschließung
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Kaltluftentstehungsgebiete am Ortsrand; <u>Immissionen:</u> Emissionen durch aktive Landwirtschaftliche Betriebe und kleinere Gewerbe ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme erforderlich ▪ Auswirkungen: keine Auswirkungen bei Erhaltung durch Kaltluftentstehung im Umfeld
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine, <u>GW:</u> kein Grundwassereinfluss durch erhöhte Lage ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme erforderlich ▪ Auswirkungen: geringe Beeinträchtigung durch Reduzierung versickerungsfähiger Grundflächen
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Wirtschaftsgrünland, Gartenflächen, Obstwiesen, einzelne Großbäume als Lebensraum für siedlungsbegleitende Tiere; ▪ Vermeidungsmaßnahme: Erhaltung der Gehölzstrukturen bzw. Neupflanzungen ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei geringer Baudichte mit hohem Durchgrünungsgrad
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> keine Vorbelastung; <u>Erholung:</u> Lage an Wander- und Radweg; landwirtschaftliche Emissionen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch geringfügige Zunahme des Verkehrs, Erhaltung der Wegachsen
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> zwei Baudenkmäler im Weiler (Bauernhäuser); <u>Umgebung:</u> keine ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung
	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: Dorfgebiet in leichter, ostexponierter Hanglage mit hohem Durchgrünungsgrad ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Veränderung der Ortsrandsituation; Maßnahmen zur Eingrünung auf der Ebene der Bebauungsplanung erforderlich

Tab. 14 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Schellschwang

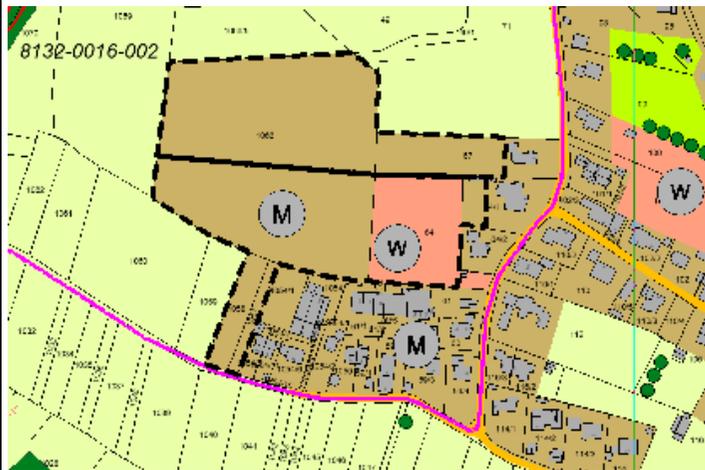
Planung



Darstellung von Allgemeines Wohngebiet (WA)

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum, geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen an bestehender Erschließung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch geringfügige Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen, die aber keine neuen Erschließungsmaßnahmen erfordern
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Erhöhung des Versiegelungsgrads auf Flächen mit geringer kleinklimatischer Funktion
Wasser: Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG) ÜG: Überschwemmungsgefahr	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine Betroffenheit; <u>GW:</u> Grundwasserbeeinflusster Standort ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen im FNP darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Beeinträchtigung bei zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad; in der Regel Versickerung vor Ort möglich
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Wirtschaftsgrünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei geringer Baudichte mit hohen Durchgrünungsgrad
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: keine erheblichen Vorbelastungen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> keine
	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: offener Siedlungsrand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen im FNP darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung

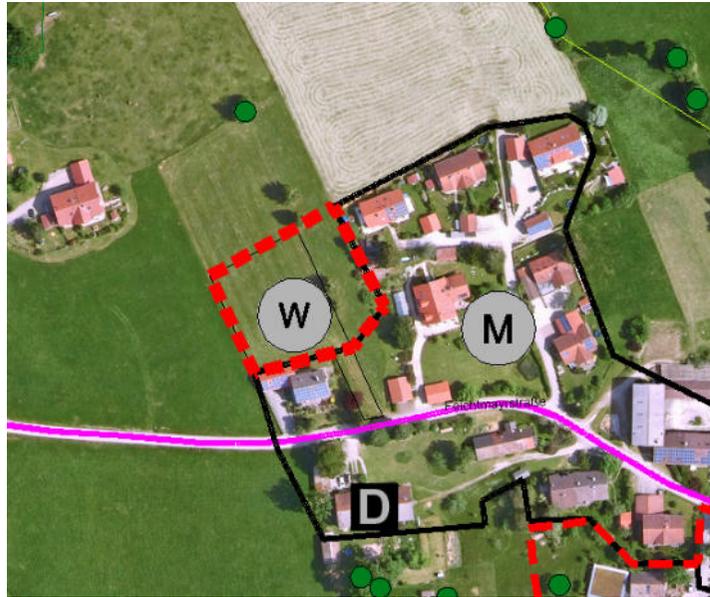
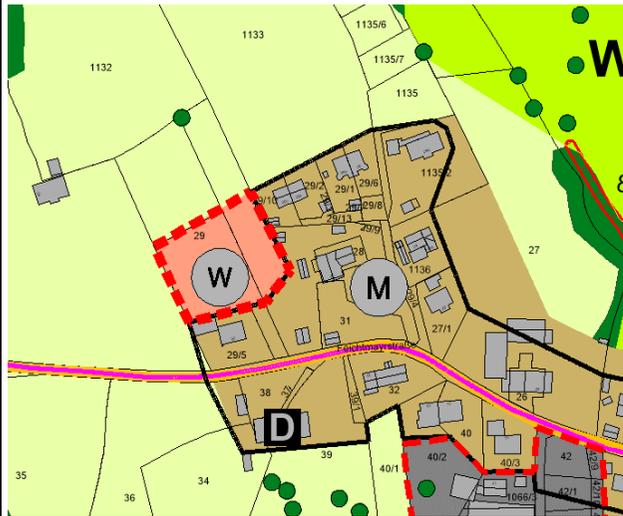
Tab. 15 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Allgemeines Wohngebiet Haid-Sebastian- Jaud- Straße

Mischbaufläche (M) und Wohnbaufläche (W) Wessobrunn- Westlich Merkstraße“**Planung**

Darstellung von Mischbaufläche (M) und Wohnbaufläche (W)

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad
Fläche	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: große Fläche in zentraler Lage ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen durch Erweiterung des Siedlungsgebiets in zentraler Lage und zusätzlichem Flächenverbrauch durch neue Erschließungsmaßnahmen
Klima / Kleinklima / Klimawandel	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Wirkung auf das angrenzende Wohngebiet; ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mäßige Auswirkungen durch Verlust klimawirksamer Freiflächen am Ortsrand und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG)) ÜG: Überschwemmungsgefahr	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> unklarer Grundwasserflurabstand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen bei zu erwartendem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad bei Erhaltung der Grundwasserneubildung und ausreichendem Geschützeitsgrads des Grundwassers
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Wirtschaftsgrünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe bis mittlere Auswirkungen durch Betroffenheit von Wirtschaftsgrünland
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> keine Vorbelastungen; <u>Erholung:</u> nicht relevant für die Erholungsnutzung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Zunahme des Verkehrs
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> keine unmittelbar
	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: innerörtliche Grünfläche als wesentliches gliederndes Element ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung

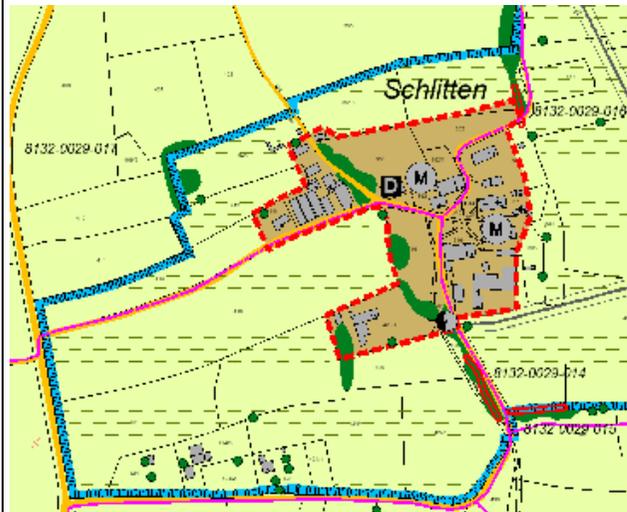
Tab. 16 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Misch- und Dorfgebiet „Wessobrunn westlicher Ortsrand“

Wohnbaufläche (W) Wessobrunn- Feichtmayrstraße**Planung**

Darstellung von Wohnbaufläche (W)

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad
Fläche	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: kleine Flächen in Ortsrandlage ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen durch Erweiterung des Siedlungsgebiets in zentraler Lage und zusätzlichem Flächenverbrauch durch neue Erschließungsmaßnahmen
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Wirkung auf das angrenzende Wohngebiet; ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Verlust klimawirksamer Freiflächen am Ortsrand und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG)) ÜG: Überschwemmungsgefahr	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> unklarer Grundwasserflurabstand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen bei zu erwartendem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad bei Erhaltung der Grundwasserneubildung und ausreichendem Geschützteitsgrads des Grundwassers
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Wirtschaftsgrünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe bis mittlere Auswirkungen durch Betroffenheit von Wirtschaftsgrünland
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> keine Vorbelastungen; <u>Erholung:</u> nicht relevant für die Erholungsnutzung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Zunahme des Verkehrs
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> keine unmittelbar
	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: innerörtliche Grünfläche als wesentliches gliederndes Element ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung

Tab. 17 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Misch- und Dorfgebiet „Wessobrunn Feichtmayrstraße“

Mischbaufläche (M) „Schlitten“**Planung**

Darstellung von Mischbaufläche aus Einzelhöfen, Gärtnerei und Wohnen zur punktuellen Nachverdichtung im Rahmen der Bebauungsplanung



Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Braunerde über kiesführendem Schluss; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und geringer Neuversiegelung durch punktuelle Ergänzung der Bebauung
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit bestehender Erschließung ▪ Vermeidungsmaßnahme: Verzicht auf Erweiterungen in den Außenbereich ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch geringfügige Inanspruchnahme unbebauten erschlossener Flächen
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiete, Lage mit guter Frischluftversorgung, windexponiert; <u>Immissionen:</u> Emissionen durch aktive Landwirtschaftliche Betriebe und kleinere Gewerbe ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: sehr geringe Auswirkungen bei Erhaltung des hohen Durchgrünungsgrads
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG) ÜG: Überschwemmungsgefahr	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> kein Grundwassereinfluss durch erhöhte Lage; jedoch Lage im Wasserschutzgebiet ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere bis hohe Auswirkungen durch Lage im Wasserschutzgebiet
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Siedlungsgebiet mit hohem Durchgrünungsgrad, v. a. teils alte Laub- und Obstbäume; punktuelle Eingriffe in Wirtschaftsgrünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: Erhaltung der Gehölzstrukturen ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei geringer Baudichte mit hohem Durchgrünungsgrad
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> keine Vorbelastung; <u>Erholung:</u> schöner Weiler, örtliche Wander- und Radwegenetz führt durch Gebiet ▪ Vermeidungsmaßnahme: Darstellung des Wanderweges (pinke gepunktete Linie im FNP) ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch geringfügige Zunahme des Verkehrs
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> ein Baudenkmal (altes Bauernhaus) ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine baulichen Veränderungen im Umfeld des Denkmals ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung
	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: wunderschöner dörflicher Weiler mit hohem Durchgrünungsgrad und alten Hofstellen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Veränderung der Ortsrandsituation; Maßnahmen zur Eingrünung auf der Ebene der Bebauungsplanung erforderlich

Tab. 18 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Mischbaufläche Schlitten

Mischbaufläche „Paterzell - Mitte“

Planung



Darstellung von Mischbaufläche

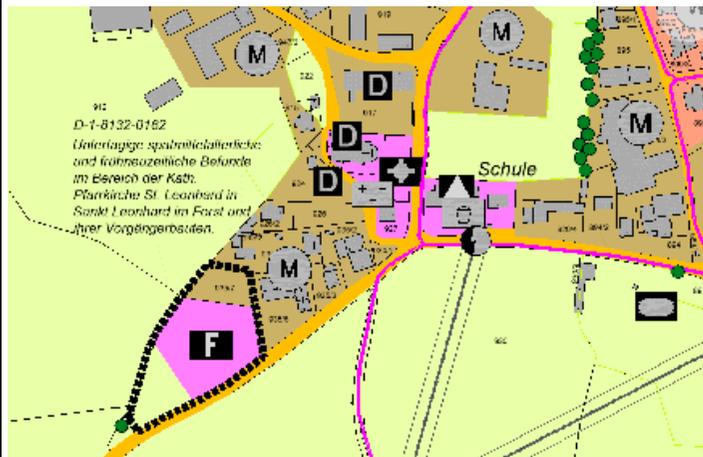


Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Hanggleye und Quellengleye; geringe landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Beeinträchtigungen durch geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auf kleiner Fläche
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen in Angrenzung an bestehendes Mischgebiet mit bestehender Erschließung von der Kreisstraße ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Inanspruchnahme einer kleinen Fläche, die keine neuen Erschließungsmaßnahmen erfordert
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Bedeutung fürs Klima: Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand, jedoch kleine Fläche <u>Immissionen:</u> Immissionen landwirtschaftlicher Hofstellen und durch Kreisstraße ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Erhöhung des Versiegelungsgrads bei Erhaltung ausreichender Frischluftzufuhr aus der Umgebung
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> evtl. Einfluss durch Hangwasser und zeitweilig erhöhtem Grundwasserstand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Beeinträchtigung bei zu erwartendem geringem Versiegelungsgrad; bei erhöhtem Grundwasserstand sind im Rahmen der Bauleitplanung Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Grünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Betroffenheit von artenarmen Grünland
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch vorbeiführende Kreisstraße <u>Erholung:</u> an Wanderweg Richtung Paterzeller Eibwald vorbeiführend ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei Erhaltung der Wegachsen
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	Nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> keine
	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: offener Siedlungsrand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen im FNP darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung

Tab. 19 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Mischbaufläche Paterzell Mitte

Fläche für Gemeinbedarf und Mischbaufläche (M) „Forst- Raiffeisenfeld“

Planung



Darstellung Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr und Vereinsgebäude und Mischbaufläche in südwestlicher Angrenzung an bestehende Mischbaufläche

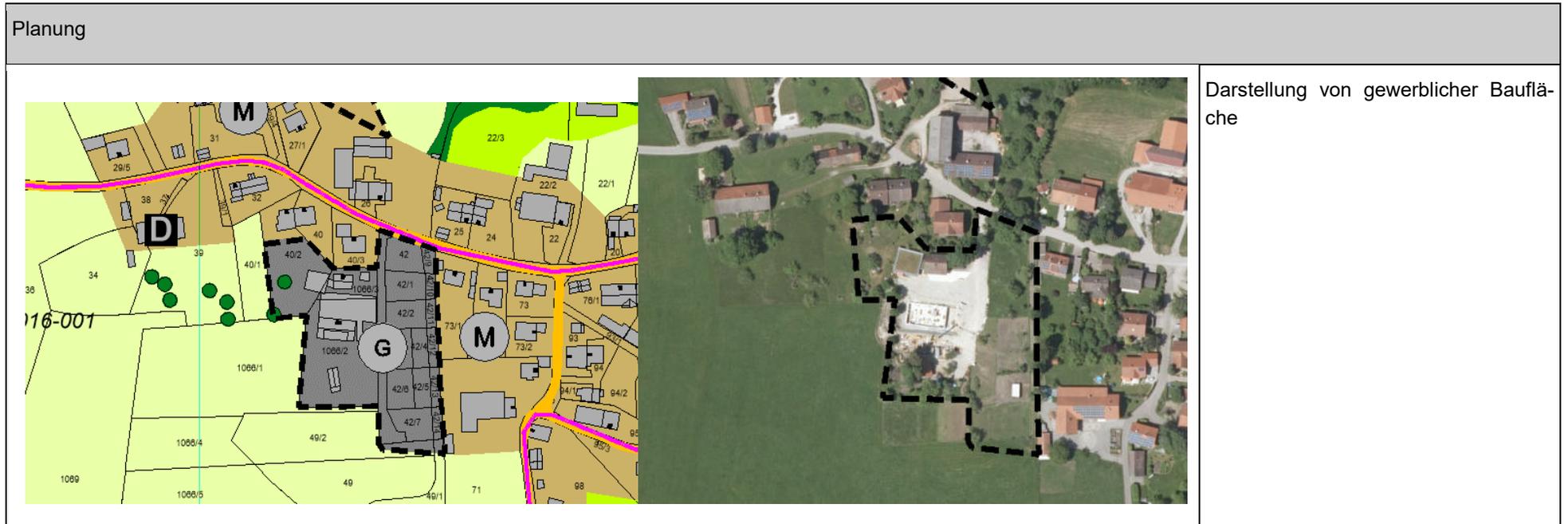


Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad
Fläche	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: mittelgroße Fläche in Ortsrandlage ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen durch Erweiterung des Siedlungsgebiets in Ortsrandlage
Klima / Kleinklima / Klimawandel	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Wirkung auf das angrenzende Dorfgebiet ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mäßige Auswirkungen durch Verlust klimawirksamer Freiflächen am Ortsrand und Erhöhung des Verkehrsaufkommens
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG)) ÜG: Überschwemmungsgefahr	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> unklarer Grundwasserflurabstand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen bei zu erwartendem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad bei Erhaltung der Grundwasserneubildung und ausreichendem Geschütztheitsgrads des Grundwassers
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Wirtschaftsgrünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe bis mittlere Auswirkungen durch Betroffenheit von Wirtschaftsgrünland
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastungen durch direkt vorbeiführende Kreisstraße; <u>Erholung:</u> nicht relevant für die Erholungsnutzung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Zunahme des Verkehrs
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> Kirche, Ortsbild
	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: landwirtschaftlich genutzte Grünfläche am Ortseingang ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung

Tab. 20 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung Fläche für Gemeinbedarf und Mischbaufläche „Forst-Raiffeisenfeld“

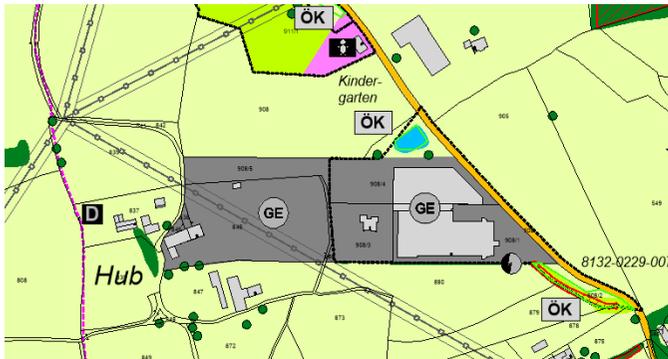
7.4.2 Darstellung von gewerblichen Bauflächen

Gewerbliche Baufläche „Wessobrunn West“



Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Beeinträchtigung durch zu erwartenden mittleren Versiegelungsgrad
Fläche	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Betroffenheit von Grünland tw. Im Anschluss an bestehende Bebauung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe bis mittlere Auswirkungen durch Erweiterung des Siedlungsgebiets bei guter Anbindung an den Bestand (kein zusätzlicher erheblicher Flächenverbrauch durch umfassende Erschließungsmaßnahmen erforderlich)
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Wirkung auf das angrenzende Dorfgebiet; <u>Immissionen:</u> keine Vorbelastungen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen durch Verlust klimawirksamer Freiflächen am Ortsrand und geringe Erhöhung des Verkehrsaufkommens (durch die Lage am Ortsrand bleiben ausreichende Kaltluftentstehungsgebiete erhalten)
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG) ÜG: Überschwemmungsgefahr	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> voraussichtlich ausreichender GW-Flurabstand (Geschützteitsgrad) ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen bei zu erwartendem mittleren Versiegelungsgrad und der damit einhergehenden Verringerung der Sickerleistung des Bodens (Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Bauungsplanung möglich)
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Wirtschaftsgrünland und Obstbäume; <u>Schutzgebiete/Biotop:</u> keine ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mäßige Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Verlust von Streuobst
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzung im Osten; <u>Erholung:</u> keine direkte Bedeutung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mäßige Auswirkungen durch gewerbliche An- und Abfahrt
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> im Nordwesten Baudenkmal (Einfirsthof mit Tuffstein) ▪ Vermeidungsmaßnahme: Erhaltung von landwirtschaftlichen Flächen zwischen Gewerbe und Dorfgebiet und den damit verbundenen Sichtachsen ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei angepasster Gestaltung der gewerblichen Bauten
	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: Ortsrandbereich aus Obstwiesen, Wiesen- und Weideland, mit bestehenden Gewerbebauten und dörflichen Strukturen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung

Tab. 21 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Gewerbefläche "Wessobrunn West"

Gewerbliche Baufläche „Forst- Hub“**Planung**

Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Beeinträchtigung durch zu erwartenden hohem Versiegelungsgrad
Fläche	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Betroffenheit von Grünland im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mäßige Auswirkungen durch geringen Erschließungsaufwand; Entwicklung des Betriebs am Standort ohne Flächeneinschränkung
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet ohne Bedeutung für Siedlungsbereiche ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen; Frischluftversorgung bleibt durch umgebende Freiflächen erhalten
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG)) ÜG: Überschwemmungsgefahr	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> voraussichtlich ausreichender GW-Flurabstand ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen bei zu erwartendem hohem Versiegelungsgrad und der damit einhergehenden Verringerung der Sickerleistung des Bodens (Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung möglich)
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Wirtschaftsgrünland und Obstbäume; <u>Schutzgebiete/Biotop:</u> keine ▪ Vermeidungsmaßnahme: Ortsrandeingrünung nach Norden ▪ Auswirkungen: mäßige Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme
Menschliche Gesundheit - Lärm / - Erholung	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastungen durch bestehende gewerbliche Nutzung im Osten; <u>Strahlung:</u> 20kV-Freileitung; <u>Erholung:</u> keine direkte Bedeutung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mäßige Auswirkungen durch gewerbliche An- und Abfahrt; Verkabelung der 20kV-Freileitung ist zu prüfen
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> keine
	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: Weiler Hub mit bestehenden dörflichen Gebäuden umgeben von Wiesen- und Weideland und Obstwiesen <u>Vorbelastung:</u> Landschaft bereits durch den bestehenden Gewerbebetrieb geprägt. ▪ Vermeidungsmaßnahme: Ortsrandeingrünung nach Norden ▪ Auswirkungen: mittlere bis hohe Auswirkungen bei Gestaltung entsprechend dem bisherigen Betrieb; Vermeidung durch Grünordnung und Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude möglich

Tab. 22 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Gewerbefläche "Forst Hub"

7.4.3 Darstellung von Sonderbauflächen

Sonderbaufläche „Wessobrunn – Klostergut- Gemeinnützige Einrichtungen“

Die aktuelle Diskussion (2019) sieht eine qualitative Aufwertung des Gebäudekomplexes mit ggf. kleinen Ergänzungen vor. Der Ensembleschutz würde dies auch einschränken. Ebenso ist die Lage im Wasserschutzgebiet zu beachten.

Planung		
		<p>Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klostergut-gemeinnützige Einrichtungen“</p>

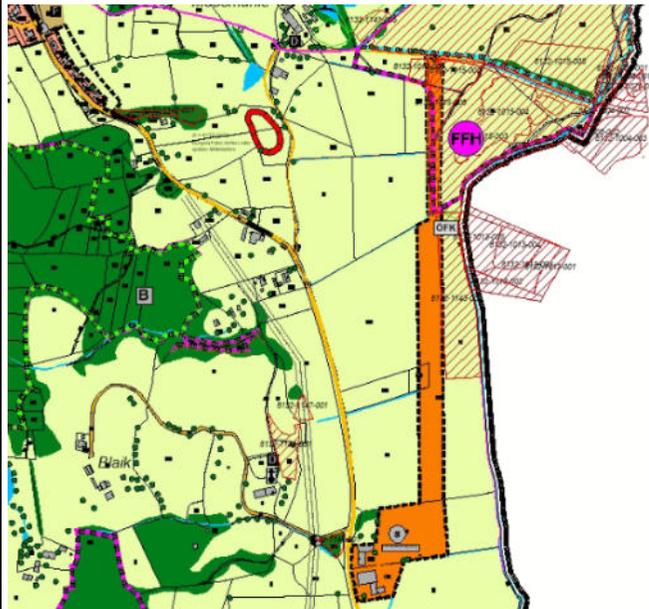
Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde; überwiegend versiegelte oder geschotterte Flächen um Betriebsgebäude; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Beeinträchtigung durch die Planungen und bereits bestehende Versiegelung
Fläche	keine	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Inanspruchnahme von bereits bebauten und landwirtschaftlichen Flächen an bestehender Erschließung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: keine, da Umnutzung
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Wirkung auf die unterhalb liegende Wohnbebauung; <u>Immissionen:</u> Verkehrsimmissionen durch vorbeiführende Staatsstraße ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen wegen geringem Versiegelungsgrad und Durchgrünung
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> kein Grundwassereinfluss durch erhöhte Lage, Lage im Wasserschutzgebiet ▪ Vermeidungsmaßnahme: angrenzende Landschaftspflegebereiche ▪ Auswirkungen: geringe Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen Versiegelungsgrad
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: bebaute Bereiche, Wiesen- und Weideland mit Obstbäumen; <u>Schutzgebiete/Biotope:</u> keine ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei Erhaltung von Grünflächen
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch direkt vorbeiführende Staatsstraße <u>Erholung:</u> hohe Bedeutung, Wanderweg, Veranstaltungen im Klostergut ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und der Erhaltung der historischen Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine Baudenkmäler jedoch ortsbildprägender Baubestand des Klosterguts ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung
	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: weithin sichtbarer historischer Gebäudekomplex des Klosterguts in exponierter Lage mit Eingrünung durch alten Baumbestand und Obstwiesen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen bei zu erwartenden geringem Versiegelungsgrad sowie guter Einbindungsmöglichkeiten in das Landschafts- und Siedlungsbild

Tab. 23 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Klostergut“

Sonderbaufläche „Sonderlandeplatz“

Die Darstellung betrifft eine bereits bestehende Nutzung. Durch die Darstellung entstehen keine neuen Auswirkungen.

Planung



Darstellung des Flugplatzes Paterzell als Sonderbaufläche „Sonderlandeplatz“ mit Erweiterung der Sonderbaufläche nach Norden gemäß Genehmigungsbescheid vom 07.07.2016

Schutzgut	Stufe der Be- einträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Pseudogley-Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da keine Neuversiegelung erforderlich
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Betroffenheit von Grünland sowie Flächen mit vorhandene Infrastrukturanlagen (Hangargelände, Parkplätze) ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da keine Neuversiegelung erforderlich
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> keine Bedeutung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da keine Neuversiegelung erforderlich
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>GW:</u> hoch anstehendes Grundwasser ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da keine Neuversiegelung erforderlich
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Start- und Landebahn, Teilflächen des Hangars versiegelt, Wiesenflächen <u>Schutzgebiete/Biotope:</u> im Nordosten FFH- Gebiet und Biotopflächen, ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da keine Erweiterungen vorgesehen; Start und Landung erfolgen auf Grünland
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch bestehenden Fluglärm <u>Erholung:</u> Vereinsnutzung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: keine Veränderungen
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; Umgebung: keine
	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: Flugplatz mit Lande- und Startbahn und dazugehörigen Hangar- und Vereinsgebäuden, umgeben von Wiesenflächen ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da keine Neuversiegelung erforderlich

Tab. 24 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Sonderlandeplatz“

Sonderbaufläche „Photovoltaik- Freiflächenanlage- Nordwestlich Mandlhof“

Die Verpflichtung der Gemeinde, Beiträge zum Klimaschutz zu erbringen, bedingt die Ausweisung von Flächen für Freiflächen- Photovoltaik.

Planung

Neuausweisung einer Sonderbaufläche nordwestlich vom Ortsteil Mandlhof

Laut der von der Regierung zur Verfügung gestellte Karte „Gebietskulisse Freiflächen-PV- Anlagen“ handelt es sich größtenteils um eine „Flächen mit geringem Raumwiderstand“-grün (konfliktarme Flächen, bei denen aus regionalplanerischer Sicht keine gravierenden fachlichen Gründe gegen FF-PVA sprechen und vorbehaltlich konkreter Untersuchungen auf örtlicher Ebene- Anlagenstandorte möglich erscheinen) und teils Flächen mit mittlerem Raumwiderstand- gelb. Die Flächen mit hohem Raumwiderstand -orange (Biotop, Geotop) werden in der Darstellung als Sonderbaufläche ausgenommen.

Auszug Karte „Gebietskulisse Freiflächen- PV-Anlagen“ Standort Nordwestlich Mandlhof, Regierung von Oberbayern

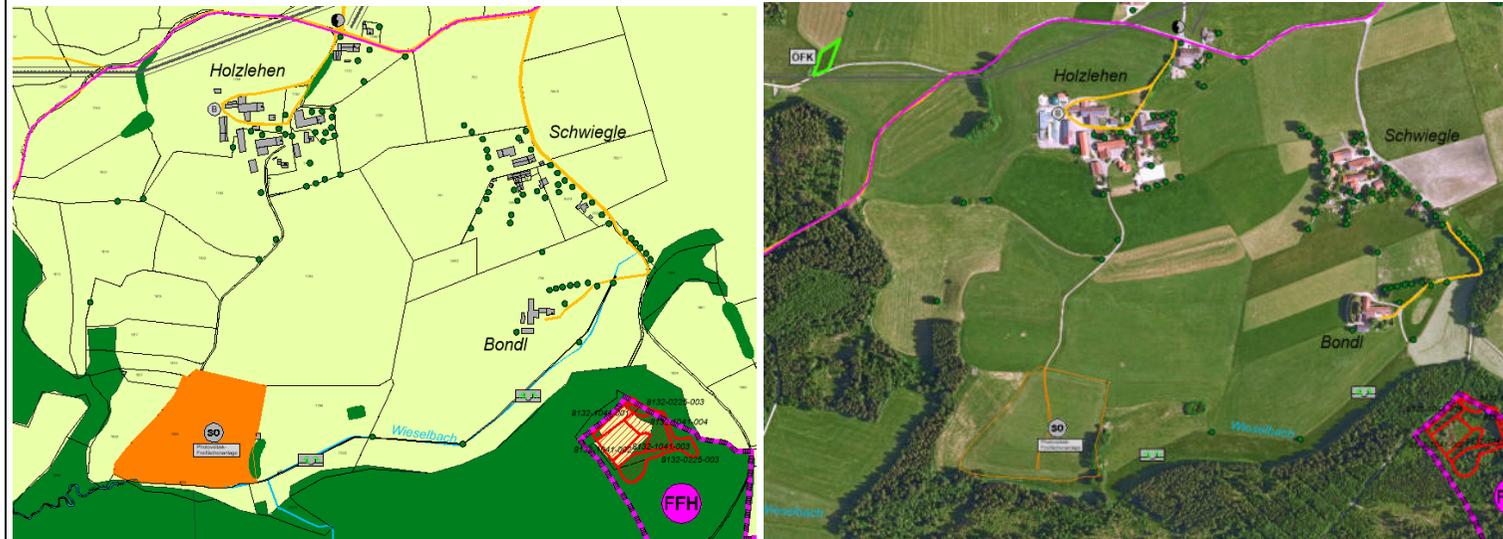
- Flächen mit geringem Raumwiderstand**
- Flächen mit mittlerem Raumwiderstand**
 - einfache Fläche mittleren Raumwiderstands
 - Überlagerung zweier Flächen mittleren Raumwiderstands
 - Überlagerung dreier Flächen mittleren Raumwiderstands
- Flächen mit hohem Raumwiderstand**
 - Natur- und Artenschutz - Wiesenbrüter- und Feldvogelgebiet

Schutzgut	Stufe der Be- einträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Vorherrschend Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit <u>Schutz:</u> Geotop GT04 Moränenwälle ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Fläche	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Betroffenheit von artenreichen Grünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> keine Bedeutung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>GW:</u> kein anstehendes Grundwasser ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: artenreiches Grünland, alte Einzelbäume und Gehölzbestände, <u>Schutzgebiete/Biotop:</u> Randbereiche Biotopflächen ▪ Vermeidungsmaßnahme: Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene umzusetzen ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch bestehende Straße <u>Erholung:</u> keine ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: keine Veränderungen
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; Umgebung: keine
	4	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: Weideflächen im Hangbereich mit altem Baumbestand angrenzend an Ortsverbindungsstraße ▪ Vermeidungsmaßnahme: Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene umzusetzen ▪ Auswirkungen: mittlere Auswirkungen, durch Einbringung technischer Module-> Veränderung des Landschaftsbildes

Tab. 25 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Photovoltaik- Nordwestlich Mandlhof“

Sonderbaufläche „Photovoltaik- Freiflächenanlage- Südlich Holzlehen“

Planung



- Flächen mit geringem Raumwiderstand**
- Flächen mit mittlerem Raumwiderstand**
 - einfache Fläche mittleren Raumwiderstands
 - Überlagerung zweier Flächen mittleren Raumwiderstands
 - Überlagerung dreier Flächen mittleren Raumwiderstands
- Flächen mit hohem Raumwiderstand**
 - Natur- und Artenschutz
 - Wiesenbrücker- und Feldvögelgebiet

Auszug Karte Gebietskulisse Freiflächen- PV-Anlagen Standort Südlich Holzlehen

Neuausweisung einer Sonderbaufläche südlich Holzlehen

Laut der von der Regierung zur Verfügung gestellte Karte „Gebietskulisse Freiflächen-PV- Anlagen“ handelt es sich bei dem geplanten Standort um eine „Fläche mit geringem Raumwiderstand“-grün (konfliktarme Flächen, bei denen aus regionalplanerischer Sicht keine gravierenden fachlichen Gründe gegen FF-PVA sprechen und vorbehaltlich konkreter Untersuchungen auf örtlicher Ebene-Anlagenstandorte möglich erscheinen) sowie um Flächen mit mittleren Raumwiderstand- gelb.

Schutzgut	Stufe der Be- einträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Vorherrschend Braunerde; geringe landwirtschaftlich Ertragsfähigkeit ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Betroffenheit von Grünland ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Bedeutung fürs Klima:</u> keine Bedeutung ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario*: <u>GW:</u> kein anstehendes Grundwasser ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, da nur geringe Neuversiegelung erforderlich
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: Grünland, <u>Schutzgebiete/Biotope:</u> keine ▪ Vermeidungsmaßnahme: Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene umzusetzen ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen,
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung	1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario: <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch bestehende Straße <u>Erholung:</u> keine ▪ Vermeidungsmaßnahme: keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ Auswirkungen: keine Veränderungen
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Kulturgüter: <u>Planungsgebiet:</u> keine; Umgebung: keine
	2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Basisszenario Landschaftsbild: Grünland abseits von Siedlungsbereichen und Hauptstraßen ▪ Vermeidungsmaßnahme: Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene umzusetzen ▪ Auswirkungen: geringe Auswirkungen, durch Einbringung technischer Module-> Veränderung des Landschaftsbildes

Tab. 26 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Photovoltaik südlich Holzlehen“

7.5 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH- Verträglichkeit)

Wie bereits im Umweltbericht im Kapitel "Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt" erläutert, sind die Natura-2000-Gebiete (FFH- und SPA-Gebiet) über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Durch die Planungen zur Siedlungsentwicklung sind keine der europäischen Schutzgebiete direkt oder im Sinne des Umgebungsschutzes potentiell betroffen. Die in näherer Umgebung geplanten Vorhaben lassen unter Berücksichtigung der im vorangegangenen Kapitel genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen erwarten.

Insgesamt besteht aufgrund der dargestellten Planungen demnach keine Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

7.6.1 Schutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden

An den geplanten Siedlungsstandorten sind teilweise Grünflächen zur Ortseingrünung und als Straßenbegleitgrün dargestellt. Diese Maßnahmen tragen zur Verringerung der Versiegelung und somit zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, ist durch die bereits erläuterten Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsgrads, auch für das Schutzgut Wasser von einer Vermeidung von Beeinträchtigungen auszugehen. Eine Verringerung des Versiegelungsgrads trägt zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate bei.

Schutzgut Klima/ -wandel

Die zum Schutzgut Boden erläuterten Maßnahmen tragen durch die Verringerung des Versiegelungsgrads auch zur Vermeidung von klimatischen Beeinträchtigungen bei. Durch den Erhalt von klimawirksamen Freiflächen können Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftproduzenten erhalten bleiben, was besonders auf angrenzenden Siedlungsflächen zu einer guten Durchlüftung und damit zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Die Einfassung neuer Bauflächen mit einer Ortsrandeingrünung trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere bei. Weiterhin ist die Darstellung zu erhaltender Einzelbäume naturschutzfachlich von Bedeutung.

Schutzgut Mensch- Erholung sowie Kulturelles Erbe – Kulturgüter und Landschaft

Die Darstellung und Erhaltung von Grünflächen im Bereich von Siedlungsstandorten trägt zur Verbesserung der Einbindung in das Landschaftsbild sowie zur Erhöhung der Erholungsqualität bei. In Bezug auf das Landschaftsbild innerhalb oder außerhalb der Planungsgebiete stehen dagegen in der Regel abschirmende Aspekte der Grün- und Gehölzflächen in Vordergrund.

7.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für die Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbestandorten und anderen Eingriffen in den Naturhaushalt ist gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG und § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich zu erbringen. Für die bereits absehbaren Eingriffe wird in den nachstehenden Tabellen der voraussichtliche Ausgleichsbedarf dargestellt, bezogen auf die geplante Siedlungs- und Gewerbeentwicklung. Für die Berechnung wird der Leitfaden "Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung" des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU, 2001) herangezogen. Die Tabellen enthalten die Einschätzungen der Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (abhängig vom Empfindlichkeitsgrad), den zu erwartenden Kompensationsfaktor (abhängig vom gebietspezifischen Versiegelungsgrad), den daraus ermittelten Kompensationsbedarf sowie eine Empfehlung für das mögliche Kompensationsmodell (z. B. Ökokonto) und eine Empfehlung für die mögliche Kompensation im Einzelfall. Die Gemeinde kann auf der Grundlage der folgenden Tabellen den Bedarf an Ausgleichsflächen abschätzen und durch ein Ökokonto oder einen frühzeitigen Flächenerwerb vorsorgen.

In Bezug auf die Höhe des zu erwartenden Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl GRZ) wurde für in den nachfolgenden Tabellen ein „worst- case Szenario“ angenommen, welches sich in der Regel an den Obergrenzen der baulichen Entwicklung gemäß § 17 BauNVO orientiert. Aufgrund des in weiten Teilen der Siedlungsflächen festzustellenden hohen Durchgrünungsgrad ist allerdings nicht eine Ausschöpfung dieser Obergrenzen, sondern in den meisten Planungsgebieten vielmehr eine deutliche Unterschreitung zur Wahrung einer guten Aufenthalts- und Erholungsqualität zu erwarten. Die Einteilung in die Gebietskategorien auf der Grundlage der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Planungsgebiets beruht auf dem derzeitigen Kenntnisstand und ersetzt nicht eine Kartierung zum Zeitpunkt der Umsetzung.

Die Sondergebiete sind hier nicht berücksichtigt, da hier voraussichtlich keine Bebauung erfolgt, sondern nur der Bestand qualitativ verbessert wird.

Im Jahr 2021 wurde ein neues Berechnungsverfahren für den Ausgleich in der Bauleitplanung für Bayern herausgegeben. Allerdings ist es den Gemeinden freigestellt, das alte oder das neue Verfahren zu verwenden. Nachdem die Gemeinde Wessobrunn bislang noch den Leitfaden von 2003 anwenden möchte, werden nachstehend nur der Ausgleichsbedarf in Fläche und nicht in Wertpunkten wiedergegeben.

Ausgleichsbedarf für die Mischbaufläche „Schellschwang“

geplante Nutzung	Mischbaufläche (M)
Größe (in ha)	1,70
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I bis II
Begründung	intensiv genutztes Grünland, Gartenland, Obstwiesen
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 bis 0,8
erwarteter Kompensationsbedarf	0,34 bis 1,36
Empfehlung zur Kompensation	Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets durch Anlage von Streuobstwiesen und externer Ausgleich

Tab. 27 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Schellschwang“

Ausgleichsbedarf für Wohnbaufläche (W) „Haid-Sebastian- Jaud- Straße“

geplante Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Größe (in ha)	2,0
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	Intensiv genutztes Grünland
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 bis 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (ha)	0,40 bis 1,00
Empfehlung zur Kompensation	Externer Ausgleich

Tab. 28 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort "Haid- Sebastian- Jaud- Str."

Ausgleichsbedarf für die Mischbauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) „Wessobrunn Westlich Merkstraße“

geplante Nutzung	Mischbaufläche und Wohnbaufläche
Größe (in ha)	2,70
erwartete GRZ	bis 0,6
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	Intensiv genutztes Grünland
erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
erwarteter Kompensationsbedarf (ha)	0,81 bis 1,62
Empfehlung zur Kompensation	Externer Ausgleich

Tab. 29 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Wessobrunn- Westlicher Ortsrand“

Ausgleichsbedarf für die Wohnbaufläche (W) „Wessobrunn Feichtmayrstraße“

geplante Nutzung	Wohnbaufläche
Größe (in ha)	0,31
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	Intensiv genutztes Grünland
erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf (ha)	0,1 bis 0,15
Empfehlung zur Kompensation	Externer Ausgleich

Tab. 30 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Wessobrunn- Feichtmayrstraße“

Ausgleichsbedarf für das Dorfgebiet „Schlitten“

geplante Nutzung	Mischbaufläche (M)
Größe (in ha)	0,9
erwartete GRZ	bis 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	intensiv genutztes Grünland
erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 bis 0,5
erwarteter Kompensationsbedarf	0,18 bis 0,45
Empfehlung zur Kompensation	Ausgleich innerhalb des Planungsgebiets, z.B. durch Anlage von Streuobstwiesen

Tab. 31 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Schlitten“

Ausgleichsbedarf für das Mischbaufläche „Paterzell Mitte“

geplante Nutzung	Mischbaufläche
Größe (in ha)	0,10
erwartete GRZ	bis 0,6
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	Intensiv genutztes Grünland
erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
erwarteter Kompensationsbedarf	0,03 bis 0,06
Empfehlung zur Kompensation	Externer Ausgleich

Tab. 32 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort "Paterzell Mitte"

Ausgleichsbedarf für die Mischbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf „Forst- Raiffeisenfeld“

geplante Nutzung	Mischbaufläche und Gemeinbedarfsfläche
Größe (in ha)	0,6
erwartete GRZ	bis 0,6
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I
Begründung	Intensiv genutztes Grünland
erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
erwarteter Kompensationsbedarf	0,18 bis 0,36
Empfehlung zur Kompensation	Externer Ausgleich

Tab. 33 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort Mischbaufläche „Forst- Raiffeisenfeld“

Ausgleichsbedarf für die gewerbliche Baufläche „Wessobrunn Westlicher Ortsrand“

geplante Nutzung	Gewerbliche Baufläche
Größe (in ha)	0,8 ((davon ca. 0,4 ha bereits baulich verändert, verbleibt als Eingriffsfläche 0,4 ha)
erwartete GRZ	bis 0,8
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II
Begründung	Obstwiese, Grünland
erwarteter Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0
erwarteter Kompensationsbedarf	0,64 bis 0,8
Empfehlung zur Kompensation	Externer Ausgleich

Tab. 34 Ausgleichsbedarf für den Gewerbestandort "Wessobrunn Westlicher Ortsrand"

Ausgleichsbedarf für die gewerbliche Baufläche „Forst- Hub“

geplante Nutzung	Gewerbefläche
Größe (in ha)	1,5
erwartete GRZ	bis 0,8
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I bis Kategorie II
Begründung	Grünland, Obstwiesen
erwarteter Kompensationsfaktor	0,5 bis 1,0
erwarteter Kompensationsbedarf	0,7 bis 1,5
Empfehlung zur Kompensation	Ausgleich westlich und nördlich durch Eingrünung, überwiegend externer Ausgleich

Tab. 35 Ausgleichsbedarf für den Gewerbestandort "Forst Hub"

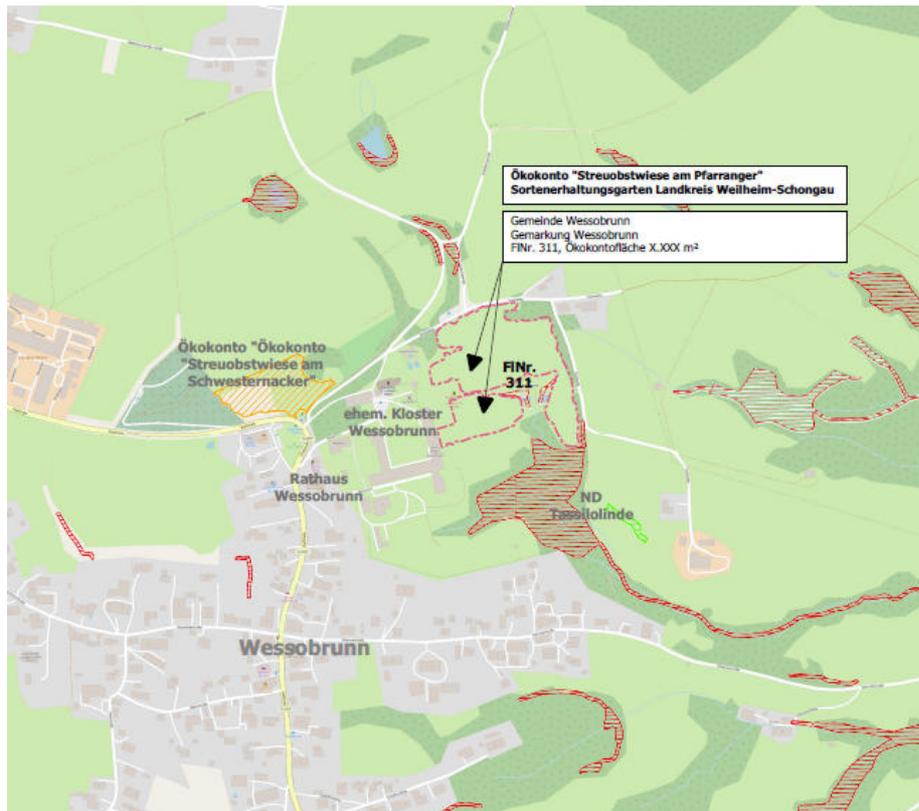
Ausgleichsbedarf – Zusammenfassung

Die nachstehende Tabelle fasst den ermittelten Ausgleichsbedarf für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung sowie für Sonderbauflächen zusammen.

Bezeichnung	Größe Eingriffsfläche (ha)	Faktor (min.)	Faktor (max.)	Kompensation min. (ha)	Kompensation max. (ha)
Mischbauflächen					
M Schellschwang	1,7	0,2	0,8	0,34	1,36
W Haid -Sebastian Jaud Str.	2,00	0,2	0,5	0,40	1,00
M und W Wessobrunn Westl. Merkstr.	2,70	0,3	0,6	0,81	1,62
W Wessobrunn Feichtmayrstraße	0,31	0,3	0,5	0,10	0,15
M Schlitten	0,90	0,2	0,5	0,18	0,45
M Paterzell Mitte	0,10	0,3	0,6	0,03	0,06
M und Gemeindbedarf Forst Raiffeisenfeld	0,60	0,3	0,6	0,18	0,36
	8,31				
Summe 1				2,04	5,0
Gewerbliche Bauflächen					
G Wessobrunn Westl. Ortsrand	0,40	0,8	1,0	0,32	0,40
G Forst- Hub	1,50	0,5	1,0	0,75	1,50
Summe 2				1,07	1,90
Summe (Summe 1+2)				<u>3,11</u>	<u>6,90</u>

Tab. 36 Zusammenfassung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs für zukünftige bauliche Entwicklungen, die Werte können durch Abwägungsentscheidungen der Gemeinde abweichen.

Wie die Tabelle zeigt, werden abhängig von den durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen zwischen **3,11 bis 6,90 ha** an Ausgleichsflächen benötigt.



Mit Bescheid vom 21.11.2022 besitzt die Gemeinde ein gemeindliches Ökokonto „Streuobstwiese am Pfarranger – Sortenerhaltungsgarten Landkreis Weilheim- Schongau“

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sowie für andere mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft stehen, unter Voraussetzung einer nachhaltigen Bebauungsplanung aktuell nicht ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Allerdings wurden im Rahmen der Landschaftsplanung geeignete Suchräume und Maßnahmen erarbeitet, die der Gemeinde vorliegen.

7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

7.7.1 Alternative Standorte für Wohn-, Misch- oder Sondergebiete

Alle Siedlungsbereiche wurden im Hinblick auf innerörtliche Potentiale für die bauliche Entwicklung, wie z.B. Baulücken, Brachflächen oder Nachverdichtungsmöglichkeiten, intensiv geprüft. Insgesamt wurden 19 verschiedene Standorte intensiv auf städtebauliche und ökologische Belange untersucht. Nachstehend werden die alternativ diskutierten Standorte für die Neuausweisung von Siedlungsflächen dargestellt. Die nachfolgende Tabelle führt auf, welche Gründen gegen eine Siedlungsentwicklung an den dargestellten Standorten sprechen:

Bezeichnung	Begründung
Pentscher/ Metzgengasse	Verbleib im Außenbereich, keine Anbindung an Siedlungsbereiche baurechtliche Entwicklung ist nur auf Grundlage einer landwirtschaftlichen Privilegierung möglich
Hagenlehen	Verbleibt im Außenbereich, keine Anbindung an Siedlungsbereiche baurechtliche Entwicklung ist nur auf Grundlage einer landwirtschaftlichen Privilegierung möglich

Abb. 89 Alternativenprüfung

Weitere Standorte wurden im Zusammenhang mit der Nachverdichtung Paterzell, Wessobrunn und Forst überprüft. In Paterzell stand die Geländetopographie einer Bebauung entgegen. Bei den Standorten in Wessobrunn und Forst war die Verfügbarkeit nicht gegeben.

7.7.2 Alternative Standorte für gewerbliche Bauflächen

Weitere Standorte für gewerbliche Bauflächen kommen in Wessobrunn aufgrund der teils schwierigen topographischen Lage, der schalltechnischen Situation aufgrund der Nähe zu Wohngebieten und der Schutzgebiete nicht in Frage.

7.7.3 Alternative Erschließungskonzepte

Im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung wurde auch eine mögliche Trasse für eine Umgehungsstraße diskutiert. Nachdem diese aber vor allem für die landwirtschaftlichen Betriebe erhebliche Nachteile hätte, wurde diese auch nach der kritischen Diskussion im Rahmen der Bürgerbeteiligung wieder herausgenommen.

7.8 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten

Bei der Bestandsaufnahme erfolgte auch eine Bewertung der Empfindlichkeit, die unabhängig von der Schutzwürdigkeit erfasst wurde. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Darstellung und deren möglichen Auswirkungen die Schutzgüter empfindlich reagieren.

Um die einzelnen Standortalternativen für verschiedene Flächennutzungen erkennbar und rasch nachvollziehbar zu machen, wurde eine fünfteilige, ordinale Skalierung der zu erwartenden Umweltwirkungen gewählt.

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
nicht betroffen	keine	- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	- Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder - das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf, oder - vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung reduziert werden
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit	- mäßige Auswirkungen sind vorhanden, und/oder - das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf, oder - vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung verringert werden
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit	- Mittlere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder - Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung deutlich reduziert
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit	- Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder - Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung deutlich reduziert
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	- Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder - die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden

Tab. 37 Stufen der möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter

Grundlage der Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Planung bildet eine umfassende Bestandsaufnahme im Rahmen der durchgeführten Landschaftsplanung sowie die Auswertung nachstehender Unterlagen und Quellen:

Schutzgut	Inhalte	Quellen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenaufbau und -eigenschaften ▪ Baugrundeignung ▪ Sparsamer Umgang mit Grund / Boden; Versiegelungsgrad ▪ Altlasten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auswertung geologischer Karten und Bodenkarten (Umweltatlas Bayern) ▪ Erosionsgefährdungskataster (LfU) ▪ Geologische Gefahren und Georisiken (Umweltatlas Bayern) ▪ Geotope (LfU, 2019) ▪ differenzierte Angaben der Träger öffentlicher Belange
Klima und Lufthygiene	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Emissionen ▪ Frischluftzufuhr ▪ Kaltluftentstehungsgebiete ▪ Lärmbelastungsbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DTV-Werte (Staatliches Bauamt Traunstein) ▪ Lärmbelastungskataster (Umweltatlas Bayern) ▪ differenzierte Angaben der Träger öffentlicher Belange
Grundwasser und Oberflächenwasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flurabstand zum Grundwasser ▪ Betroffenheit von Oberflächenwasser ▪ Grundwasserneubildung ▪ Überschwemmungsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewässerordnungen und Verzeichnisse gemäß Umweltatlas Bayern (LfU) ▪ Wasserschutzgebiete (LfU) ▪ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (LfU) ▪ differenzierte Angaben der Träger öffentlicher Belange
Pflanzen und Tiere (Biodiversität)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen ▪ Schutzgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arten- und Biotopschutzprogramm; Biotopkartierung, Artenschutzkartierung ▪ Fachinformation Natur (LfU) ▪ differenzierte Angaben der Träger öffentlicher Belange ▪ eigene Erhebungen
Mensch - Lärm - Erholungseignung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geräuschemissionen durch Bundes- u. Staatsstraßen und Bahnlinien sowie Überlagerungseffekte ▪ Betroffenheit von Erholungsinfrastruktur und Landschaftsbild 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ DTV-Werte (Staatliches Bauamt Traunstein) ▪ Lärmbelastungskataster (Umweltatlas Bayern) ▪ eigene Erhebungen
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beeinträchtigung des Landschaftsbildes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ differenzierte Angaben der Träger öffentlicher Belange ▪ differenzierte Angaben der Träger öffentlicher Belange ▪ eigene Erhebungen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Liste der Denkmäler (Bayr. Landesamt für Denkmalpflege)

Tab. 38 Datengrundlagen zur Bestandsaufnahme

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (2001) durchgeführt. Technische Schwierigkeiten traten besonders in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auf, da keine flächendeckenden Angaben zum Grundwasserstand vorlagen. Die vorliegenden Angaben beruhen vielmehr aus Abschätzungen auf der Grundlage der Reliefstruktur und der bekannten geologischen Gegebenheiten. Dadurch ergaben sich vor allem bei der Bewertung der baulichen Entwicklung Unsicherheiten bei der Einstufung der Beeinträchtigung.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Lebensqualität wird in Wessobrunn ganz erheblich durch die Staatsstraße 2057, die mitten durch den Ort führt, beeinflusst. Diese erhebliche Belastung sowohl im Hinblick auf die Immissionen, Feinstaub, Lärm, Sicherheit und das Ortsbild können nur durch eine Umgehungsstraße reduziert werden. Hierzu wird empfohlen, die Belastung durch den Pkw- und Lkw-Verkehr zu monitorieren. Steigende Werte verbessern die Option einer Umgehungsstraße.

8 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan hat die Gemeinde sich mit Unterstützung der Träger öffentlicher Belange einen Überblick über die natürlichen Grundlagen verschafft und diverse Entwicklungsoptionen ausführlich diskutiert. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde nachstehende bauliche Entwicklung in den verschiedenen Ortsteilen:

Wohn- und Mischbauflächen, die dazu dienen den Bedarf an Wohnraum und an Flächen für kleine Handwerksbetriebe für die nächsten 15 Jahre zu decken:

Für die Entwicklung landwirtschaftlicher und gewerblicher Gebäude wird der Ortsteil Schwellschwang als Mischbaufläche dargestellt.

Haid- Sebastian- Jaud- Straße wird durch Abrundung der bestehenden Wohnbaufläche vor allem Wohnraum für heimische Bevölkerung bieten.

Zur Stärkung des Hauptorts werden in Wessobrunn westlich der Merkstraße bestehende Mischbauflächen dargestellt.

Zur Stärkung des Ortsteils Forst erfolgen Entwicklungen von Wohnbauflächen im Bereich Tempelhofeld durch Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche. Des Weiteren erfolgt die Darstellung von Mischbauflächen und Fläche für Gemeinbedarf im Bereich Forst- Raiffeisenfeld für die spätere Unterbringung von Feuerwehr und Vereinsgebäude.

Weiterhin wird durch die Darstellung von Mischbaufläche im gesamten Weiler in Schlitten die Option zur Nachverdichtung geschaffen.

Die gewerbliche Entwicklung wird durch die Darstellungen in Wessobrunn-West (Ausweisung eines Gewerbegebiets in Anbindung an die Mischbaufläche im Osten und Norden) und Forst-Hub (Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nach Westen) gestärkt.

Die Darstellung von Sonderbauflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gibt die aktuelle Nutzung wieder. Dies betrifft das Klostergut Wessobrunn und das Segelfluggelände in Paterzell. Zusätzlich werden zwei Sondergebiete für die Schaffung von Photovoltaik- Freiflächenanlagen ausgewiesen.

Die möglichen Auswirkungen auf die Umwelt durch diese geplanten Maßnahmen wurden im Rahmen des Umweltberichts mit Hilfe einer fünfteiligen Skala (von 0 "nicht betroffen" bis 5 "Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit") bewertet. Trotz der sensiblen Lage ist es gelungen, Entwicklungsstandorte auszuwählen, die nicht zu Umweltbelastungen von hoher oder sehr hoher Erheblichkeit führen.

In Bezug auf die geplanten Mischbauflächen sind dabei in der Regel nur geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass die Erweiterungen auf grünlandwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen und innerhalb oder im di-

rekten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen liegen. Weiterhin ist nur eine geringe bis mittlere Baudichte entsprechend der Umgebung zu erwarten.

Die Auswirkungen durch die Darstellung der geplanten Gewerbestandorte, „Wessobrunn West“ und „Forst- Hub“ wird als gering bis mittel erheblich bewertet. Der mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Versiegelungsgrad lässt mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser erwarten.

Die Darstellung der Sonderbauflächen „Wessobrunn-Klostergut – gemeinnützige Einrichtungen“, „Segelfluggelände“ zeigen die aktuelle Nutzung und lassen keine bzw. sehr geringfügige Auswirkungen erwarten, da hier nur qualitative Aufwertungen angestrebt werden. Mit der Darstellung der zwei Sonderbauflächen „Photovoltaik- Freiflächenanlage“ ergeben sich geringe bis mittlere Auswirkungen.

Das Monitoring betrifft die Verkehrsentwicklung entlang der Staatstraße 2057.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken bestehen vor allem im Bereich der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser – Grundwasser, da keine flächendeckenden Daten vorhanden sind.

LITERATURVERZEICHNIS

AD-HOC-AG GEOTOPSCHUTZ, 1996: Arbeitsanleitung Geotopschutz in Deutschland - Leitfaden der Geologischen Dienste der Länder der Bundesrepublik Deutschland. Angewandte Landschaftsökologie, 10: 1-105, Bonn-Bad Godesberg

AMT FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, Schreiben vom 20.1.2017 (Az L2.2-46-2128)

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHE BAUERNVERBAND, GESCHÄFTSSTELLE WEILHEIM, Schreiben vom 21.03.2017 (Az 734Mü) und Schreiben vom 13.4.2018 (Az. 734Mü)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Klimakarten, URL: <https://www.lfu.bayern.de/wasser/klimakarten/index.htm> , zuletzt abgerufen 25.5.2018

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, Wessobrunn, Stand: 1.7.2021

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Übersicht Wasser, Gewässerentwicklung, <https://www.lfu.bayern.de/wasser/gewaesserentwicklung/index.htm>, 2018, abgerufen am 20.4.2018

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (HRSG), 2020, Statistik kommunal 2020, Gemeinde Wessobrunn 09190158, Auswahl wichtiger statistischer Daten, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR STATISTIK (HRSG), 2016, Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für die Gemeinde Wessobrunn bis 2028, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT (HRSG.), 2010, Kommunale Landschaftsplanung in Bayern, Ein Leitfaden für die Praxis, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2018, UmweltAtlas Bayern, Angewandte Geologie, Geogefahren, Augsburg. -URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_angewandte_geologie_ftz/index.html?lang=de&activeTool=locationInformationTool [Stand 02.2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2019, Fachinformation Natur, Augsburg. -URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand 02.2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), 2018, Lärmbelastungskataster, Augsburg. -URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_laerm_ftz/index.html?lang=de [Stand 02.2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Gewässerbewirtschaftung. -URL: http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_gewaesserbewirtschaftung_ftz/index.html?lang=de&layers=wrrl_vt_1,wrrl_vt_70,wrrl_vt_71&basemap=background2 [Stand 04.2019]

BAYERISCHEN STAATSMINISTERIEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (StMLF) UND FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (StMUGV), 2007, Gemeinsame Richtlinien zur Förderung von „Agrarumweltmaßnahmen“ in Bayern in der Fassung vom 23.11.2007, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (HRSG.), 2018, Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, München <https://www.landesentwicklungbayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/> [02.2019]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN, 2018, Erosionsgefährdungskataster, München, -URL: <https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/uD8W BofismWulAE8Pz1fR2NnKMjAcTVc/uD878> [Stand 02.2019]

BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (HRSG.), 1968, Übersichtskarte der potentiell natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern, auf der Grundlage der bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern 1:500 000 bearbeitet von Dr. P. Seibert 1965/66, Bad Godesberg

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

FRENZ, W., MÜGGENBORG, H.-J., BNATSCHG KOMMENTAR, 2. Auflage, München, 2016

GEMEINDE WESSOBRUNN (HRSG.), Festschrift, 1. Auflage, Weiler im Allgäu 2003

GEMEINDE WESSOBRUNN, Offizielle Homepage, <http://www.wessobrunn.de/de/home.html>

MERTZ, P., 2000, Pflanzenwelt Mitteleuropas und den Alpen, ecomed Verlagsgesellschaft AG & Co. KG, Hamburg

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN, FÜR BAU UND VERKEHR MÜNCHEN (HRSG.), 2015, Bayerisches Straßeninformationssystem, Auszug aus der Verkehrsmengenkarte für den Landkreis Weiheim- Schongau; 2016

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERLAND (HRSG.), 2019, Regionalplan Oberland (17)

TOURISMUSVERBAND PFAFFENWINKEL, Tassilolinde, Stand: 2017, 2000, URL: <http://www.pfaffenwinkel.de/de/tassilolinde>

REGIERUNG VON OBERBAYERN, BERGAMT SÜDBAYERN, Schreiben vom 16.2.2017 (26.3851-G-0240)

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1 Raumeinheit „Jungmoränenlandschaft mit hohem Anteil an Mooren“	17
Tab. 2 Raumeinheit „Waldarme Jungmoränenlandschaft in Plateaulage“	19
Tab. 3 Raumeinheit „Jungmoränenlandschaft in kuppierter Lage“	21
Tab. 4 Raumeinheit „Konglomerat und Schotter in Hanglage“	22
Tab. 5 Raumeinheit „Auestandorte um Fließgewässer und Seen“	24
Tab. 6 Zusammenfassende Berechnung der neu ausgewiesenen Misch- und Wohnbauflächen	43
Tab. 7 Nachführungen der Flächendarstellungen als alten Bebauungsplanverfahren oder bereits erfolgten FNP-Änderungen	44
Tab. 8 Darstellung von Mischbauflächen aufgrund von Ortsabrundungen	45
Tab. 9 Gegenüberstellung Bedarf – Verfügbarkeit von Flächen für die Wohn-/Mischgebietsnutzung	45
Tab. 10 Pro und Contra Aufforstungen	94
Tab. 11 Allgemeine Klimadaten zum Gemeindegebiet Wessobrunn	127
Tab. 12 Grenz-, Richt- und Orientierungswerte für Schalleinwirkungen gemäß DIN 18005 in dB(A)	151
Tab. 13 Grenz-, Richt- und Orientierungswerte beim Verkehrslärm in dB(A)	152
Tab. 14 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Schellschwang	158
Tab. 15 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Allgemeines Wohngebiet Haid-Sebastian- Jaud- Straße	160
Tab. 16 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Misch- und Dorfgebiet „Wessobrunn westlicher Ortsrand“	162
Tab. 17 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Misch- und Dorfgebiet „Wessobrunn Feichtmayrstraße“	164
Tab. 18 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Mischbaufläche Schlitten	166
Tab. 19 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Mischbaufläche Paterzell Mitte	168
Tab. 20 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung Fläche für Gemeinbedarf und Mischbaufläche „Forst-Raiffeisenfeld“	170
Tab. 21 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Gewerbefläche „Wessobrunn West“	172
Tab. 22 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Gewerbefläche „Forst Hub“	174
Tab. 23 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Klostergut“	176
Tab. 24 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Sonderlandeplatz“	178
Tab. 25 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Photovoltaik-Nordwestlich Mandlhof“	180
Tab. 26 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort Sonderbaufläche „Photovoltaik südlich Holzlehen“	182
Tab. 27 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Schellschwang“	185
Tab. 28 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort "Haid- Sebastian- Jaud- Str."	185
Tab. 29 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Wessobrunn- Westlicher Ortsrand“	185
Tab. 30 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Wessobrunn- Feichtmayrstraße“	186
Tab. 31 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort „Schlitten“	186
Tab. 32 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort "Paterzell Mitte“	186
Tab. 33 Ausgleichsbedarf für den Siedlungsstandort Mischbaufläche „Forst- Raiffeisenfeld“	187
Tab. 34 Ausgleichsbedarf für den Gewerbestandort "Wessobrunn Westlicher Ortsrand"	187
Tab. 35 Ausgleichsbedarf für den Gewerbestandort "Forst Hub“	187
Tab. 36 Zusammenfassung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs für zukünftige bauliche Entwicklungen, die Werte können durch Abwägungsentscheidungen der Gemeinde abweichen.	188
Tab. 37 Stufen der möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter	191
Tab. 38 Datengrundlagen zur Bestandsaufnahme	192

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	Integration der Landschaftsplanung in die Raumplanung, LfU 2009	3
Abb. 2	Beiträge aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie zusätzliche Fachgutachten fließen in den Umweltbericht mit ein	6
Abb. 3	Lage der Gemeinde Wessobrunn im Raum, Kartengrundlage: Bayern-Atlas, 2015	7
Abb. 4	Auszug aus der topographischen Karte 1 : 100.000 (ohne Maßstab)	10
Abb. 5	Abgrenzung der ökologischen Raumeinheiten (eigene Darstellung)	15
Abb. 6	Auszug aus der Statistik kommunal 2021, Entwicklung der Wessobrunn Bevölkerung	25
Abb. 7	Altersaufbau in den Jahren 1987 (beige), 2011(orange) und 2020 (braun), grafische Darstellung (vgl. Statistik kommunal 2021)	26
Abb. 8	Verhältnis der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort (blau: sozialversicherte Beschäftigte Wessobrunner, die in Wessobrunn arbeiten) und der Beschäftigten am Wohnort (rot: sozialversicherte Beschäftigte Wessobrunner, die nur in Wessobrunn wohnen aber nicht arbeiten (= Auspendler) zwischen 2015 – 2020 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2021 für die Gemeinde Wessobrunn, Fürth 2022)	27
Abb. 9	Bevölkerungswachstum in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns – prozentuale Veränderung 2040 gegenüber 2020 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Demographie-Spiegel für Bayern bis 2040, Fürth 2022, URL: www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/kreise/index.html , [Stand 09.2022])	28
Abb. 10	Bevölkerungswachstum in der Gemeinde Wessobrunn– prozentuale Veränderung 2040 gegenüber 2020 (Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Wessobrunn, Berechnungen bis 2033, Fürth 2021, URL: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html , [Stand 09.2022])	29
Abb. 11	Auszug aus der Bevölkerungsprognose des Demographie-Spiegels (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik: Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Wessobrunn, Berechnungen bis 2033, Fürth 2021, URL: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/gemeinden/index.html [Stand 09.2022])	31
Abb. 12	Darstellungen im FNP für wohnbauliche Flächen	38
Abb. 13	Darstellung der Flächen mit potentiellen Nachverdichtungspotential (rot umrandet) am Beispiel von Wessobrunn und Haid	38
Abb. 14	Lage der neuen Siedlungsstandorte mit Angabe der geplanten Art der baulichen Nutzung: W = Wohnbauflächen M= Mischbauflächen	40
Abb. 15	Darstellung der Maßnahmen zur Sicherung historischer Baukultur	46
Abb. 16	Verteilung der Beschäftigten am Arbeitsort im Jahr 2020	49
Abb. 17	Verhältnis der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort (gelb: sozialversicherte Beschäftigte Wessobrunner, die in Wessobrunn arbeiten) und der Beschäftigten am Wohnort (grün: sozialversicherte Beschäftigte in Wessobrunn, die nur in Wessobrunn wohnen, aber nicht arbeiten (= Auspendler) zwischen 2015 – 2020 (vgl. Statistik kommunal, 2020)	50
Abb. 18	Darstellungen der bestehenden gewerblichen Bauflächen	54
Abb. 19	Darstellung der bestehenden Sonderbauflächen	55
Abb. 20	Darstellungen der bestehenden Gemeinbedarfsflächen	60
Abb. 21	Darstellungen der bestehenden und geplanten Grünflächen im besiedelten Bereich	62
Abb. 22	Auszug aus der Karte "Natur und Landschaft" des Regionalplans Oberland, Stand 2006	65
Abb. 23	Lage der Naturräumlichen Untereinheit „Birkland-Windacher Hügelland“ (037 D) nach ABSP 1997.	66
Abb. 24	Lage der Naturräumlichen Untereinheit „Hohenpeißenberg und Wessobrunner Höhen“ (037 E) nach ABSP 1997.	69
Abb. 25	Nachrichtliche Übernahme nationaler und europäischer Schutzgebiete	72
Abb. 26	Darstellung der bestehenden Naturdenkmäler „Tassilolinde“, „Drei Linden“ und „Marienlinde“	73
Abb. 27	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: neues Naturdenkmal	73
Abb. 28	Darstellung amtlich erfasster Biotopstrukturen	73
Abb. 29	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	74
Begründung mit Umweltbericht zum Planstand vom 04.06.2024		199

Abb. 30	Darstellungen der Maßnahmen für den Naturschutz: Landschaftspflegebereiche	74
Abb. 31	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz	75
Abb. 32	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	75
Abb. 33	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Bachlauf bei Strehberg mit angrenzenden Feuchthflächen	76
Abb. 34	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Entfernung von Schutt und Ablagerungen in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	76
Abb. 35	Bauschutt- und Müllablagerungen	76
Abb. 36	Bereiche mit Gartenabfall und Schnittgutablagerungen	77
Abb. 37	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Erhaltung von ortsbildprägenden Eichen in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	77
Abb. 38	Bereich mit landschaftsbildprägenden Eichen und Eichengruppen, hier „Brünnelewis“	77
Abb. 39	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Baumpflanzungen in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	78
Abb. 40	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Erhaltung von ortsbildprägenden Baumhecken in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	78
Abb. 41	ortsbildprägende Baumhecken	78
Abb. 42	Darstellung der Maßnahmen für den Naturschutz: Naturschutzgebiet Eibenwald in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	78
Abb. 43	Darstellungen der bestehenden Wasserflächen und Schutzgebiete der Wasserwirtschaft	82
Abb. 44	Darstellungen der Maßnahmen für die Wasserwirtschaft: Pufferstreifen in der Themenkarte Wasser	83
Abb. 45	Gewässerrandstreifen (blau), Stand 10.05.2021, Wasserwirtschaftsamt Weilheim, rot: Gemeindegrenze	84
Abb. 46	Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe seit 1999 (vgl. Statistik kommunal 2020)	87
Abb. 47	Anzahl der Tierhalter nach Tierarten (vgl. Statistik kommunal 2021)	88
Abb. 48	Darstellungen für die Landwirtschaft	89
Abb. 49	Darstellungen der Maßnahmen für die Landwirtschaft: Flurdurchgrünung in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	90
Abb. 50	Darstellungen der Maßnahmen für die Landwirtschaft: Erhaltung Krautäcker bei Haid in der Themenkarte Einzelmaßnahmen	90
Abb. 51	Darstellungen der bestehenden forstwirtschaftlichen Flächen und Funktionen	92
Abb. 52	Nachrichtliche Übernahme bestehender Schutzgebiete im Wald	93
Abb. 53	Darstellung von Bereichen für die Waldentwicklung	95
Abb. 54	Darstellung der Gemeinde Wessobrunn mit Kennzeichnung des Bewilligungsfeld „Peißenberg, der Erlaubnisfelder „Schongau“ und „Geothermie Weilheim“ sowie der Bohrung „Schongau 1“ nördlich des Ortsteiles Geiger	99
Abb. 55	Darstellungen der bestehenden Vorgaben zum Bodenschutz: Altlastenverdachtsflächen, Geotope sowie Bodendenkmäler	100
Abb. 56	Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (eigene Darstellung)	101
Abb. 57	Darstellungen der bestehenden Verkehrsflächen und der geplanten Maßnahmen	103
Abb. 58	Darstellungen der bestehenden Anlagen für die Ver- und Entsorgung	107
Abb. 59	Geologie des Gemeindegebietes (Quelle: Geologische Karte Bayern im M 1:500.000, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.): Umwelt-Atlas Bayern, Thema Geologie)	112
Abb. 60	Auflistung der Flächen des Altlastenkatasters	114
Abb. 61	Erosionsgefährdung durch Wind, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kartenviewer Agrar, Stand 29.05.2019	115
Abb. 62	Erosionsgefährdung durch Wasser, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kartenviewer Agrar, Stand 29.05.2019	116
Abb. 63	Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Steinschlag/Blockschlag mit Walddämpfung	117
Abb. 64	Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Steinschlag/Blockschlag ohne Walddämpfung/Felssturz	118
Abb. 65	Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, tiefreichende Rutschungen	119
Abb. 66	Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Rutschanfälligkeit	119
Abb. 67	Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Anfälligkeit für flachgründige Hangbrüche	120

Abb. 68 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche im Extremfall	121
Abb. 69 Auszug aus dem Umwelt-Atlas Naturgefahren, Gefahrenhinweiskarten, Gefahr durch Erdfälle und Dolinen	122
Abb. 70 Darstellung der Bodendenkmäler (Quelle: Bayernatlas, Stand 2023)	123
Abb. 71 Darstellung der Geotope (Quelle: Bayernatlas 2019)	125
Abb. 72 Auszug aus der Verkehrsmengenkarte für den Landkreis Weilheim 2015 (Netzstand November 2015), Herausgeber Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, für Bau und Verkehr München, Bayerisches Straßeninformationssystem. Die rot eingekreisten Werte geben den KFZ-Verkehr in 24 Stunden wieder.	129
Abb. 73 Rott (links), Zufluss Schlittbach im Bereich Straße Zellsee	134
Abb. 74 Rottbach im Bereich von Strehberg	134
Abb. 75 Zufluss des Rottenbachs Geiselmooßbach, im März 2019 vom Biber angestaut	135
Abb. 76 Haider Weiher	135
Abb. 77 Auszug aus der Karte und der Legende des Geoportals Bayern von IÜG: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Wassersensible Bereiche, Stand: 12/2017	136
Abb. 78 Wasserschutzgebiete im Gemeindegebiet von Wessobrunn, Quelle: Umweltatlas Bayern, Gewässerbewirtschaftung, Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt Stand 31.05.2019	137
Abb. 79 Potentielle natürliche Vegetation gemäß Fachinformation Natur des Bayerischen Landesamts für Umwelt	139
Abb. 80 rot: amtlich kartierte Biotope Nachrichtlich dargestellt in grün: Waldflächen und in grau: Siedlungsgebiete (eigene Darstellung, 2019). Eine genauere Darstellung der Biotopflächen ist dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu entnehmen.	141
Abb. 81 Wiesen mit biotopkartierten Feuchtwiesenbereichen bei Schlitten	142
Abb. 82 Hochstauden und Saumbereiche im Uferbereich des Rottbachs und Großseggenried und Nasswiesen im Bereich der Verlandungsflächen der Rott bei Zellsee	143
Abb. 83 großflächiges landwirtschaftlich genutztes Grünland bei Zellsee und extensiv genutzte Wiesen bei Strehberg	144
Abb. 84 Schluchtwald bei Paterzell mit Kalktuffquellen	144
Abb. 85 Blick auf die Baumhecken in Forst/ Guggenberg	145
Abb. 86 Punkt- / Lebensraumkartierung der Gemeinde Wessobrunn, ASK Bayern Erfassungsraum 1984-2016	147
Abb. 87 Internationale und Nationale Schutzgebiete: grün gepunktet: LSG, rot gestreift: FFH- Gebiete, rot: NSG (Quelle: Bayernatlas, Stand Juni 2019)	148
Abb. 88 denkmalgeschütztes Bauernhaus in Schlitten	154
Abb. 89 Alternativenprüfung	190

ANHANG

AUSZUG AUS DER DENKMALLISTE FÜR DIE GEMEINDE WESSOBRUNN

THEMENKARTEN

(Informationskarten ohne Bindungswirkung für den Einzelnen)

Themenkarte Geologie und Bodentypen

Themenkarte Boden und Georisiken

Themenkarte Wasser

Themenkarte Naturschutz

Themenkarte Erholung und Landschaftsbild

Themenkarte Einzelmaßnahmen