

Gemeinde

Weyarn

Landkreis Miesbach

1. Änderung des
Flächennutzungsplans
mit Einarbeitung Landschaftsplan

Entwurf

10.03.2005

15.12.2005

06.04.2006

Landschaftsplanung:
Büro für Landschaftsarchitektur
Dr. H. M. Schober
85354 Freising

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Körperschaft des
öffentlichen Rechts
Uhlandstraße 5
80336 München

PV

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Weyarn hat am 21. September 2000 beschlossen, die erste Änderung des am 10.05.1995 vom Landratsamt Miesbach genehmigten Flächennutzungsplans durchzuführen und die erforderlichen Änderungen in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten (z.B. Anpassung an inzwischen aufgestellte Bebauungspläne, Aktualisierung der Flurkarte, Einarbeitung von inzwischen realisierten Straßenplanungen; Anpassung an die gemeindliche Rahmenplanung etc.) sowie den Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Das Änderungsverfahren umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

Der Landschaftsplan (1995), erarbeitet durch das Büro Dr. H.M. Schober, Freising wurde im Jahr 2002 überarbeitet, aktualisiert und den neuen naturschutzrechtlichen Regelungen angepasst. In mehreren Gemeinderatssitzungen hat der Gemeinderat darüber beraten und beschlossen, welche Inhalte aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan integriert werden sollen

Da das 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes das gesamte Gemeindegebiet umfasst, wird der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes in seiner Gänze ebenfalls aktualisiert. Zur besseren Übersichtlichkeit werden aber zunächst die allgemeinen und dann die einzelnen Änderungsbereiche kurz beschrieben.

I Übersicht über die Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes

I.O Allgemeine Änderungen:

Die Flurkarte wurde aktualisiert, bei der Art der Nutzung wird nicht mehr Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet differenziert, sondern nur noch Wohnbaufläche dargestellt.

Die im FNP nachrichtlich übernommenen Baudenkmäler wurden mit der aktuellen Liste des Landesamts für Denkmalpflege verglichen und entsprechend korrigiert.

Die zwei Naturdenkmäler wurden entsprechend der aktuellen Festlegung nachrichtlich übernommen.

Entlang der Südseite der Autobahn wurde (gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2004) über die gesamte Länge des Gemeindegebiets eine Lärmschutzeinrichtung dargestellt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen werden gemäß der Unterlagen des Straßenbauamtes Rosenheim aktualisiert im Plan dargestellt.

Die flächennutzungsplanrelevanten Anlagen der E.ON AG werden in der Plandarstellung aktualisiert.

Die einzelnen **Änderungsbereiche** werden im Folgenden für die verschiedenen Ortsteile (in der Reihenfolge von Norden nach Süden und von Westen nach Osten) aufgeführt und erläutert.

I. 1. Zwischen Kleinhöhenkirchen und Sonderdilching: Mobilfunkstandort

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt auf einer Geländeerhebung westlich der Gemeindeverbindungsstraße einen Mobilfunkstandort dar. Der Standort basiert auf einem im Juli 2002 im Auftrag der Gemeinde erarbeiteten Gutachten von Herrn Prof. G. Käs, Pfaffenhofen/Ilm. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet um Sonderdilching unterversorgt ist, und dass einer der

Hügel zwischen Kleinhöhenkirchen und Sonderdilching als Standort geeignet ist. Die Einhaltung der Salzburger Vorsorgewerte ist im Rahmen der Realisierung noch durch eine Modellrechnung zu überprüfen.

Bei Vorlage eines konkreten Projektes ist gemäß Art. 23 BayLplG eine gesonderte landesplanerischen Überprüfung erforderlich.

I.3 **Sonderdilching**

Dieser Ortsteil ist im rechtskräftigen FNP nicht als Baufläche dargestellt, sondern als Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche). Durch das 1. Änderungsverfahren wird die Flächennutzungsplandarstellung geändert und die bereits bebauten Bereiche sowie geringfügige Erweiterungsflächen als Dorfgebiet ausgewiesen.

Auf diesen Erweiterungsflächen sollen besonders kleine und mittelgroße Handwerks- und Gewerbebetriebe entstehen können, die so zum Erhalt und der Sicherung des Bestands sowie dem Erhalt der Vitalität des Dorfes beitragen können. Die Ortsstruktur Sonderdilchings ist geprägt durch eine Vielzahl von erhaltenswerten Streuobstwiesen. Diese Bereiche werden entsprechend als Grünflächen dargestellt.

I. 3. **Mittenkirchen, Kreisstraße MB 20**

Die bislang an der Südseite des Anwesens vorbeiführende Kreisstraße MB 20 wurde auf die Nordseite verlegt. Die neue Lage der Straße mit den zugehörigen Anschlüssen wird in die FNP-Darstellung übernommen, die Grundstücksgrenzen in der Flurkarte bereinigt.

I. 4. **Fentbach**

Dieser Ortsteil ist im rechtskräftigen FNP nicht als Baufläche dargestellt, sondern als Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche). Durch das 1. Änderungsverfahren wird die Flächennutzungsplandarstellung dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 "Fentbach" angepasst.

Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes wird nun ein Großteil der Ortslage als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

I. 5. **Zwischen Fentbach u. Weyarn: Fuß- und Radweg entlang der MB 20**

Der bereits hergestellte Fuß- und Radweg an der Westseite der Kreisstraße MB 20 wird in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen.

I. 6. **Naring**

I.6.1 **Bereich entlang der Leitzach**

Das bestehende Überschwemmungsgebiet entlang der Leitzach wird im Rahmen des 1. Änderungsverfahrens gegenüber der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung vergrößert.

I. 6.2 **Im Goldenen Tal**

Der vorhandene Spielplatz im Bereich des Wohngebiets an der Ostseite der Straße „Im Goldenen Tal“ wird in den Flächennutzungsplan übernommen. Die bisherige Flächennutzungsplandarstellung wird um das Symbol „Kinderspielplatz“ ergänzt.

I.6.3 **Ortsmitte**

In der Ortsmitte wird das Dorfgebiet etwas erweitert und die Grünfläche entsprechend reduziert.

I. 6.4 **Westlicher Ortsausgang: Dorfgebiet**

Das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet am Arnhofer Weg wird nach Westen hin erweitert, die bisherige Darstellung der Ortsrandeingrünung in diesem Bereich entfällt.

I. 6.5 **Westlicher Ortsrand: Oberflächenwasserrückhaltesystem**

Eine im Auftrag der Gemeinde erarbeitete Untersuchung des Büros U. Schmidt vom 24.07.2003 zur Ableitung von Oberflächenwasser hat ergeben, dass im Bereich des westlichen Ortsrandes von Naring Retentionsflächen mit Überlaufmulde zur Leitzach erforderlich sind.

Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan durch eine Schraffur "Flächenhaftes und naturnahes Oberflächenwasserrückhaltesystem" dargestellt.

I. 7 **Zwischen Naring und Holzolling**

Die geplante Allee an der Ostseite der Naringer Straße wird in den FNP übernommen.

I. 8 **Holzolling**

I. 8.1 **Östlicher Ortsrand: Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr**

Die Feuerwehr wurde aus der Ortsmitte an den östlichen Ortsrand verlagert. Die Flächennutzungsplandarstellung wird dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 „Holzolling – Esterndorfer Straße“ angepasst und dort eine Gemeinbedarfsfläche für den neuen Feuerwehr-Standort dargestellt.

Südlich der Esterndorfer Straße wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28 das Wohngebiet bis zum östlichen Ortseingang erweitert und die im Bebauungsplan Nr. 28 festgesetzte Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

I.8.2 **Ortsmitte**

Die Feuerwehr wurde aus der Ortsmitte an den Ortsrand verlagert. Deshalb wird die Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr in der Ortsmitte nun als Dorfgebiet dargestellt.

Im Bereich der Kreuzung Westerhamer Straße / Naringer Strasse wird die bestehende Obstwiese nun als Grünfläche mit dem entsprechenden Symbol dargestellt (bisher Fläche für die Landwirtschaft).

I. 8.3 **Nordwestlicher Ortsrand, nördlich der Westerhamer, westlich der Naringer Strasse: Ausgleichsflächen**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 „Holzolling, Westerhamer Straße“ festgesetzten Ausgleichsflächen am nordwestlichen Ortsrand von Holzolling werden in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen und ein Dorfgebiet entlang der Westerhamer Straße neu dargestellt.

I. 8.4 **Westlicher Ortseingang: Dorfgebiet**

Das bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet südlich der Westerhamer Straße wird geringfügig erweitert, die bisherige Grünflächendarstellung entlang der Westerhamer Straße entfällt.

I. 8.5 **Nordöstlicher Ortsrand: Spielplatz**

Der vorhandene Spielplatz auf der Grünfläche nördlich der Esterndorfer Straße wird in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

I. 9 **Weyarn**

I. 9.1 **Autobahn-Südseite, westlich der Auffahrt: Mobilfunkstandort**

Der hier vorhandene Mobilfunkmast wird in den FNP übernommen und ein Mobilfunkstandort in diesem Bereich dargestellt.

I. 9.2 **Südöstlich der Autobahnauffahrt: Pendlerparkplatz**

Hier wird der bestehende Pendlerparkplatz in den Flächennutzungsplan aufgenommen und als Fläche für den Ruhenden Verkehr dargestellt. Im rechtsverbindlichen Plan ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Südlich des Pendlerparkplatzes besteht eine Tankstelle. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Bereich von Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet "Tankstelle" mit der zugehörigen Ausgleichsflächen geändert. Die Plandarstellung entspricht somit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 „Tankstelle Weyarn-Nord“.

I. 9.3 **Nördlicher Ortseingang: Kreisverkehr**

Der neue Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Münchner Strasse/ Holzkirchener Strasse/ Seidinger Strasse wird gemäß dem Bestand in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen.

I. 9.4 **Nordwesten, nördlich der Holzkirchener Straße: Gewerbegebiet**

Im Nordwesten des Hauptortes in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss will die Gemeinde ein Gewerbegebiet realisieren. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan wird hierfür in seiner Darstellung an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 "Technologiepark Weyarn – Erlacher Weg Nord" angepasst und ein ca. 3,5 ha großes Gewerbegebiet dargestellt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Teil des Areals als Mischgebiet, den südlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet dar.

Im südlichen Anschluss an das geplante Gewerbegebiet wird das bisherige Allgemeine Wohngebiet im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 „Erlacher Weg“ aus Gründen des Immissionsschutzes in ein Mischgebiet umgewidmet.

Direkt entlang der St 2073 wird der im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünsteifen, der die Funktion der Freihaltung von Bebauung entlang der Straße erfüllte, in eine gemischte Baufläche abgeändert und die entsprechende Bauverbotszone dargestellt.

I. 9.5 **Nordwesten, zwischen St 2073 und Mangfall: Sondergebiet „Hospiz/ Spirituelle Akademie“**

Westlich der Staatstrasse St 2073 wird der Flächennutzungsplan von Fläche für die Landwirtschaft in Sondergebiet „Hospiz/ Spirituelle Akademie“ abgeändert und somit an die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 33 „Holzkirchener Straße 3 (Hospiz/Spirituelle Akademie)“ angepasst.

I. 9.6 Nordwesten, Fuß- und Radweg entlang der Staatsstraße St 2073

Der teilweise bereits im rechtsverbindlichen FNP enthaltene Fuß- und Radweg an der Südseite der Staatsstraße wird in der Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzt und entsprechend durchgängig dargestellt.

I. 9.7 Nördlicher Rand des Ortskerns

Beiderseits des Klosterweges im nördlichen Kurvenbereich wurden die Wohnbauflächen im Bereich des Baubestands geringfügig erweitert und somit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Das bestehende Dorfgebiet nördlich der Ignaz-Günther-Straße wurde Richtung Norden um ca. 0,5 ha erweitert. Zugleich wurde nördlich von dieser Erweiterung ein Symbol für die Freihaltung einer Sichtachse zum Kloster in den FNP aufgenommen.

An das bestehende Mischgebiet östlich der Johann-Baptist-Zimmermann-Straße wird westlich der Straße ein ca. 0,35 ha großes Mischgebiet angelagert.

Östlich des Friedhofs wird die Darstellung des bestehenden Parkplatzes abgeändert von bisher Grünfläche für Friedhof in Fläche für den Ruhenden Verkehr.

I. 9.8 Nordosten, nördlich der Seidinger Straße

Im Bereich nördlich der Seidinger Straße westlich des Gewerbegebiets wird entsprechend der bestehenden Bebauung bis zum Kreisverkehr die Flächennutzungsplandarstellung von Fläche für die Landwirtschaft in ein ca. 1,2 ha großes Dorfgebiet mit zugehöriger Ortsrandeingrünung abgeändert.

Östlich des Gewerbegebiets wird aufgrund des vorhandenen Baubestandes die Flächennutzungsplandarstellung ebenfalls von Fläche für die Landwirtschaft in ein ca. 1 ha großes Dorfgebiet abgeändert und der nördliche Ortsrand somit geschlossen.

I. 9.9 Nordosten, südlich der Seidinger Straße

Hier wird die Wohnbaufläche nach Westen hin geringfügig erweitert und an der Südseite der Wohnbaufläche, zur internen Freifläche hin, eine Ortsrandeingrünung neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

I. 9.10 Östlich des Ortskerns

Das bestehende Wohngebiet „Am Aussichtsberg“ wird nach Nordwesten hin um ca. 0,5 ha erweitert.

Die Flächennutzungsplandarstellung wird dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 "Am Aussichtsberg" angepasst und sowohl die Wohnbaufläche als auch die Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

I. 9.11 Miesbacher Straße: Sondergebiet „Laden“

Im Bereich der Miesbacher Straße wird die Flächennutzungsplandarstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 angepasst und ein Sondergebiet Laden dargestellt.

I. 9.12 Einmündung der Wattersdorfer in die Miesbacher Straße

Im Bereich des bestehenden Malereigeschäfts wird die bisherige Wohnbauflächendarstellung in ein Mischgebiet abgeändert. Die westlich an das Betriebsgelände des Malereibetriebes angrenzende Fläche, auf der sich das Abwasserpumpwerk befindet, wird als Fläche für Ver- und Entsorgung mit dem Symbol Abwasser dargestellt.

I. 9.13 **Südwestlicher Ortsrand**

Hier wird die bisherige Flächennutzungsplandarstellung an die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 32 und Nr. 38 "Mangfallweg" (Teilbereiche I und II) angepasst; das bestehende Mischgebiet am Mangfallweg wird nach Süden geringfügig erweitert und die bisherige Fläche für die Forstwirtschaft wird in eine Grünfläche umgewidmet.

I.9.14 **Schule; Sportgelände**

Am südlichen Ortsrand westlich des Sportgeländes und der Mehrzweckhalle wurde die neue Schule gebaut. Die Flächennutzungsplandarstellung wird den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans "Schule, Sportgelände" angepasst und die ca. 1 ha große Baufläche für den Gemeinbedarf mit dem Symbol Schule neu dargestellt.

I. 9.15 **Entlang der Wattersdorfer / Weyarner Straße**

Entlang der Kreisstrasse M 18 soll ein Fuß-/Radweg zwischen den beiden Orten Weyarn und Wattersdorf realisiert werden, weshalb auf der Südseite der Kreisstrasse ein Fuß-/Radweg in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen wird.

I. 10 **Wattersdorf**

Am nordwestlichen Ortsrand von Wattersdorf wird im Bereich des vorhandenen Gewerbebetriebes die Flächennutzungsplandarstellung von Mischgebiet in Gewerbegebiet abgeändert. Die Grünfläche am südöstlichen Ortsrand entfällt.

I. 11 **Stürzlham**

I. 11 **Gesamtort**

Der gesamte Ort ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies wird nun geändert und der vorhandene Baubestand als Baufläche (Dorfgebiet) dargestellt.

Am östlichen Ortseingang entspricht die neue Flächennutzungsplandarstellung den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 "Stürzlham Nordost".

Für den gesamten nördlichen Ortsrand wird die Darstellung einer Ortsrandeingrünung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

I. 11.2 **Südöstlicher Bereich**

Südlich der Neukirchner Straße werden Maßnahmen des Hochwasserschutzes erforderlich, weshalb dieser Bereich durch eine Schraffur "Fläche für die Wasserwirtschaft (Hochwasserrückhaltung)" gekennzeichnet wird. Die Abgrenzung dieses Bereichs beruht auf eine aktuelle Vermessung.

I. 12. **Reinthal**

Der gesamte Ort ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dies wird nun geändert und die bebauten Bereiche als Baufläche (Dorfgebiet) in den FNP aufgenommen, unter Berücksichtigung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 39 "Reinthal-Süd" bzw. der Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 "Reinthal-Süd".

I. 13 **Neukirchen**

I. 13.1 **Westlicher Ortsrand**

Hier wird das bestehende Dorfgebiet um ein Grundstück erweitert.
Die bisher dargestellte Ortsrandeingrünung für den westlichen Ortsrand entfällt.

I. 13.2 **Ortskern, Bereich Schule, Pfarrhaus und Friedhofserweiterung**

Die ca. 2.800 qm Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 361 mit dem bestehendem Pfarrhaus wird gemäß der kirchlichen Bedarfsanmeldung als Gemeinbedarfsfläche mit dem Symbol Kirche dargestellt.

Die andere Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 361 wird als Erweiterungsfläche für den bestehenden Friedhof in Neukirchen dargestellt. Die an den bestehenden Friedhof angrenzenden Flächen stehen trotz intensiver Bemühungen seitens der Gemeinde hierfür nicht zur Verfügung, weshalb die Gemeinde nun eine Erweiterungsfläche für den Friedhof angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche mit dem Pfarrhaus vorsieht. Die Friedhofserweiterungsfläche wird als Grünfläche mit Gemeinbedarfsrand und dem Symbol „Friedhof“ dargestellt.
Im Süden grenzt die Gemeinbedarfsfläche Schule an.

I. 13.3 **Ortskern, Bereich Kirche / bestehender Friedhof**

Die Kirche und der bestehende Friedhof wird als Gemeinbedarfsfläche wie bisher dargestellt und mit den Symbolen Kirche und Friedhof gekennzeichnet. Die angrenzenden Bereiche zwischen Weiher und Weg werden als Grünfläche dargestellt.

I. 14 **Großseeham**

I. 14.1 **Westlicher Ortseingang**

Am westlichen Ortseingang wurde ein Parkplatz im Bereich zwischen See- und der Hauptstraße neu angelegt. Deshalb wird die Flächennutzungsplandarstellung Fläche für die Landwirtschaft für diesen Bereich abgeändert in die Darstellung Fläche für Ruhenden Verkehr.

I. 14.2 **Westlicher Ortsbereich**

Im westlichen Ortsbereich wird die Flächennutzungsplandarstellung hinsichtlich der Parzellierung, der Abgrenzung der Wohnbaufläche sowie des Sondergebiets „Hotel“ an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 19 "Großseeham-Süd" angepasst. Die Darstellung eines Parkplatzes entfällt.

I. 14.3 **Nordosten**

Die bisherige im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport östlich der Riedstraße wird aus dem FNP herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das vorhandene Dorfgebiet am Kapellenweg wird nach Osten hin geringfügig erweitert.

I. 14.5 **Neues Sport- und Freizeitgelände Großseeham**

Die Gemeinde Weyarn beabsichtigt am westlichen Ortsrand direkt an der Kreisstraße MB 18 ein neues Sport- und Freizeitgelände zu realisieren. Das Grundstück Fl. Nr. 863T wird deshalb als Grünfläche mit der Umrandung „Gemeinbedarf“ neu ausgewiesen und mit den Symbolen Sport-, und Spielplatz gekennzeichnet.

I. 14.4 **Südosten**

Der vorhandene Campingplatz, direkt zwischen See und Autobahn wird nun vollständig als Sondergebiet „Campingplatz“ mit einer entsprechenden Eingrünung dargestellt, der Bereich der früheren Parkplatz-Fläche wird in die Sondergebietausweisung umgewidmet.

I. 14.5 **Seehamer See**

Ein Rundweg (Fuß-/Radweg) um den See herum wird neu in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen.

Die vorhandenen fünf Inseln im See werden alle als Moor- und Feuchtflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

I. 15 **Bruck**

I. 15.1 **Bruck Ortsbereich**

Dieser Ortsteil ist im rechtskräftigen FNP nicht als Baufläche dargestellt, sondern als Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche). Durch das 1. Änderungsverfahren wird die Flächennutzungsplandarstellung dem inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Bruck“ angepasst und der Umgriff des Bebauungsplanes entsprechend der Festsetzungen als Wohngebiet bzw. Grünfläche Spielplatz dargestellt. Der andere Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage wird als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen.

I. 15.2 **Altlastenverdachtsfläche westlich von Bruck**

Westlich des Ortsteiles Bruck wird das Grundstück Fl. Nr. 378, Gemarkung Holzolling als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Für diese amtlich kartierte Altlastenverdachtsfläche ist bei möglichen Aushubarbeiten ein geeignetes Ing. Büro oder Gutachter hinzuzuziehen und die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials sicherzustellen.

I. 16 **Thalham**

I. 16.1 **Östlich von Thalham**

Die Grundstücke Fl.Nrn 883 T, 986, 992, 994, 996, 997, 1017, die bisher als Fläche für den Wald dargestellt wurden, werden – entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung – als Fläche für "Christbaumkulturen" dargestellt.

I. 16.2 **Entlang der Staatsstraße 2073, im Außenbereich**

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Bauverbotszone entlang der Staatsstraße 2073 südlich von Thalham wird nicht mehr dargestellt, da im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche eine Bebauung ohnehin nicht ohne weiteres zulässig ist.

I. 16.3 **Entlang der Kreisstraße MB 17, im Außenbereich**

Die im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dargestellte Bauverbotszone entlang der Kreisstraße MB 17 südlich von Neukirchen bis zur Einmündung in die Staatsstraße St 2073 wird nicht mehr dargestellt, da im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche eine Bebauung ohnehin nicht ohne weiteres zulässig ist.

I. 17 **Gotzing**

Der Standort der Feuerwehr wurde etwas nach Norden verlegt, dementsprechend wird das Symbol in der Flächennutzungsplandarstellung verschoben.

I. 18 **Günderer: Mobilfunk-Standort**

Hier wird ein Mobilfunk-Standort mit dem entsprechenden Symbol in die Flächennutzungsplandarstellung eingetragen.

Auch dieser Standort basiert auf einem im Juli 2002 im Auftrag der Gemeinde erarbeiteten Gutachten von Herrn Prof. G. Käs, Pfaffenhofen/Ilm.

Bei Vorlage eines konkreten Projektes ist gemäß Art. 23 BayLplG eine gesonderte landesplanerischen Überprüfung erforderlich; darüber hinaus wird aufgrund der Lage des Standortes innerhalb des FFH-Gebiets „Taubenberg“ eine enge Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angestrebt.

I. 19 **Großpienzenau**

I. 19.1 **Großpienzenau Ortsbereich**

Dieser Ortsteil ist im rechtskräftigen FNP nicht als Baufläche dargestellt, sondern als Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche). Durch das 1. Änderungsverfahren wird die Flächennutzungsplandarstellung den verschiedenen Ortsabrundungssatzungen angepasst und der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

I. 19.2 **Großpienzenau: Fuß/Radweg**

Der geplante Fuß-/Radweg entlang der Straße "Am Waldeck" wird in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen.

I. 19.3 **Westlicher Ortsrand Großpienzenau: Kiesabbau**

Direkt am Westrand des Ortsbereiches von Großpienzenau befindet sich eine z.T. rekultivierte Kiesgrube. Die Kiesgrube wird für den Bereich, wo derzeit Kiesabbau stattfindet, als Fläche für Abgrabungen (Kiesabbau) in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen.

I. 20 **Kleinpienzenau**

I. 20.1 **Kleinpienzenau Ortsbereich**

Dieser Ortsteil ist im rechtskräftigen FNP nicht als Baufläche dargestellt, sondern als Außenbereich (landwirtschaftliche Fläche). Durch das 1. Änderungsverfahren wird die Flächennutzungsplandarstellung den verschiedenen Ortsabrundungssatzungen angepasst und der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich als Dorfgebiet dargestellt.

I. 20.2 **südwestlich von Kleinpienzenau: Kiesabbau**

Südwestlich von Kleinpienzenau befindet sich eine z.T. rekultivierte Kiesgrube. Die Kiesgrube wird für den Bereich, wo derzeit Kiesabbau stattfindet, als Fläche für Abgrabungen (Kiesabbau) in die Flächennutzungsplandarstellung aufgenommen.

I.21 Sondergebiet „Transportbetonwerk“

Das Grundstück Fl. Nr. 1696T, dass direkt an der Staatsstraße 2073 im Süden des Gemeindegebiets liegt wird als Sondergebiet „Transportbetonwerk“ neu ausgewiesen, um die Ansiedlung eines Betonwerkes im Gemeindegebiet zu ermöglichen.

I. 22 Standkirchen: mögliche Standorte für neue Handwerks-/Gewerbebetriebe, soweit sie die bestehende Ortsstruktur sichern

Im Rahmen der Dorferneuerungsplanung hat sich die Gemeinde Weyarn intensiv mit der künftigen Entwicklung ihrer zahlreichen, von der Landwirtschaft geprägten kleinen Ortsteile, auseinandergesetzt und entsprechende Zielvorstellungen entwickelt. Aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur in der Landschaft kommt dabei der Frage der Entwicklung der kleineren Ortsteile besondere Bedeutung zu. Nicht zuletzt unter sozialen Aspekten ist es der Gemeinde wichtig, dass auch kleineren Orten im Einzelfall die Realisierung von Neubauten, die sich sowohl von der Nutzung als auch der Baugestalt einfügen, möglich sein muss. Die Gemeinde will hier besonders kleine und mittelgroße Handwerks- und Gewerbebetriebe dezentral in den kleinen Ortsteilen unterbringen.

In den Ortsteilen, die zwar klein aber kompakt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, können über Außenbereichssatzungen einzelne neue Vorhaben ermöglicht werden. Es gibt jedoch in Weyarn orts- und landschaftsbildprägende Ortsstrukturen, denen diese Merkmale nicht zugesprochen werden können, für die aber aus Gemeindesicht im Einzelfall aus Gründen des Erhalts und der Sicherung des Bestands und des Erhalts der Vitalität der Dörfer und Weiler, auch die Möglichkeit gegeben sein soll, ein Vorhaben zu realisieren. Die Gemeinde will diese Möglichkeit planerisch gezielt steuern bzw. eingrenzen, denn der Schutz des Außenbereichs ist der Gemeinde ein hoher Wert.

Die Gemeinde Weyarn bezeichnet deshalb in ihrem Flächennutzungsplan im Bereich Standkirchen Standorte, wo nach Auffassung der Gemeinde, orts- und siedlungstypische Vorhaben (Handwerks- und Gewerbebetriebe), wenn sie in die bestehende Nutzungs- und Sozialstruktur eingebunden oder zum Erhalt dieser sogar notwendig sind bzw. werden, zulässig sein sollen. Dadurch wird weder der Entwicklung einer Splittersiedlung Vorschub geleistet noch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt.

Diese Darstellung von „möglichen Standorten für neue Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe, soweit sie die bestehende Ortsstruktur sichern“ durch Symbole im Flächennutzungsplan stellt eine Aussage der Gemeinde für die Entwicklung im Außenbereich auf der Ebene „vorbereitende Bauleitplanung“ im Rahmen der Planungshoheit dar. Sie ist eine Ergänzung und Konkretisierung der allgemeinen Aussagen zum Außenbereich und soll bei nachfolgenden Verfahren oder bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelbauvorhaben berücksichtigt werden.

II. Aktualisierung und Änderung des Erläuterungsberichts gesamt

II.I Planungsgrundlagen

1. Lage im Raum

Die Gemeinde Weyarn liegt im Regierungsbezirk Oberbayern, in der Planungsregion 17 (Oberland) und gehört dem Landkreis Miesbach an.

An das Gemeindegebiet grenzen:

- im Nordosten die Gemeinde Feldkirchen-Westerham (Rosenheim)
- im Osten die Gemeinde Irschenberg
- im Süden die Stadt Miesbach
- im Westen die Gemeinden Warngau und Valley.

Das Gemeindegebiet Weyarn liegt etwa 40 km südöstlich von München an der Autobahn A8 München-Salzburg im nördlichen Bereich des Landkreises Miesbach, im Dreieck zwischen der Leitzachmündung und der Mangfall. Die Höhenlage reicht von 540mNN bei Erb nahe der Leitzachmündung bis 820mNN der Kogelkuppe am östlichen Hang des Taubenbergs. Der Hauptort Weyarn selbst liegt auf 671mNN.

Das Gemeindegebiet weist eine Größe von ca. 4.668 ha auf, davon sind nach Angaben des Statistischen Landesamtes im Jahr 2000

- ca. 2.240 ha Landwirtschaftsfläche,
- ca. 1.939 ha Waldfläche,
- ca. 175 ha Wasserfläche und
- ca. 291 ha Siedlungs- und Verkehrsfläche.

Das Gebiet der Gemeinde Weyarn besteht aus einer Vielzahl von Orten (19), die im folgendem aufgelistet sind sowie 33 Weilern:

- | | |
|--------------------|----------------------|
| - Hauptort Weyarn, | - Naring, |
| - Neukirchen, | - Reintal, |
| - Esterndorf | - Standkirchen, |
| - Holzolling, | - Stürzlham, |
| - Bruck | - Thalham, |
| - Fentbach, | - Kleinhöhenkirchen, |
| - Großspienzenau, | - Gotzing, |
| - Großseeham, | - Seiding |
| - Kleinseeham, | - Niederaltenburg |
| | - Einhaus |

Die Gemeinde liegt im südbayerischen voralpinen Hügelland, im Naturraum „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (siehe Kapitel 1.2 Landschaft) und verfügt über eine einzigartige Naturlandschaft mit hohem Erholungswert, die vom "Goldenen Tal" der unteren Leitzach sowie dem Mangfalltal über Wälder, Moorflächen, den Seehamer See und üppiges Weideland bis hin zu den Höhen des Taubenberges reicht.

1.2 Landschaft

Auf eine ausführliche Beschreibung der Thematik Landschaft wird im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes verzichtet, da diese Inhalte im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes vom September 2002 detailliert enthalten sind.

Die folgenden Ausführungen stellen eine Kurzfassung dieser Inhalte des Landschaftsplanes dar.

1.2.1 Naturräumliche Gliederung

- 037 Ammer-Loisach-Hügelland, Untereinheit 02 Taubenberg
- glaziale Moränenlandschaft
 - geomorphologisch auffällig langgestreckte Zungenbecken.
- 038 Inn-Chiemsee-Hügelland, Untereinheit 01 Jungmoräne und Haushamer Mulde
- reich reliefierte Jungmoränenlandschaft des Inngletschers
 - langgestreckte Mulden der tertiären Faltenmolasse zwischen Mangfall und Leitzach

1.2.2 Geologie und Böden

Geologie

- Untergrund aus Kiesen, Sanden und Mergeln der Oberen Süßwassermolasse; landschaftsbildend am Taubenberg
- übrige Landschaftsteile durch quartäre Ablagerungen geprägt
- Altmoränen und Hochterrassenschotter des Mittelpleistozän in der Umgebung des Taubemberges
- engräumige Gliederung in den Jungmoränenlandschaften des Jungpleistozän, abflusslose Hohlformen (z. B. Toteislöcher) mit tonig-schluffig-sandigen Seeablagerungen oder Nieder- und Hochmoortorfen
- Hangrutschmassen v. a. am Nordhang des Taubemberges und im Mangfalltal
- Blockschutt aus quartärem Nagelfluh
- Schwemmfächer an den Einmündungen von Tälern in die Niederterrasse; Auenablagerungen aus Gesteinszerreißel der alpinen und voralpinen Flusseinzugsgebiete in den Talweitungen von Mangfall und Schlierach
- Oberflächenentwässerung über die Mangfall zum Inn

Böden

Entsprechend der geologischen Gliederung lassen sich im Gemeindegebiet fünf verschiedene Bodenlandschaften unterscheiden:

- Taubenberg mit Molasseschichten
- Altmoränen- und Hochterrassenlandschaft
- Jungmoränenlandschaft
- würmeiszeitliche Schotterflächen
- Tal- und Auenbereiche

1.2.3 Klimatische Verhältnisse

- feuchtkühles Klima
- Stauwirkung der Alpen mit von Nord nach Süd zunehmenden Niederschlägen. Bei der Gestaltung des Lokalklimas spielen die ausgedehnten Wälder eine wichtige Rolle bei der Frischluftentstehung und die Moor- und Seeflächen bei der Kaltluftentstehung.

1.2.4 Hydrogeologie und Wasserhaushalt

Wasserwirtschaftlich und hydrogeologisch von höchster Bedeutung ist das Mangfalltal. In den gut durchlässigen quartären Talschottern enthält es einen ergiebigen Grundwasserstrom. Außerdem schneidet es die nördlich und südlich des Taubenberges verlaufenden Schotterrinnen an, die ihr Grundwasser in starken Hangquellenaustritten am westlichen Talhang zu Tage führen.

Der Wasserhaushalt im Gemeindegebiet wird durch die hohen Niederschlagsmengen geprägt. Dies bedingt ein verzweigtes Oberflächengewässernetz.

Das Gebiet hat eine wichtige Funktion für die Grundwasserneubildung und die Grundwassernutzbarkeit und bedingt eine Reihe von z. T. überregional bedeutsamen Trinkwassergewinnungsanlagen mit den dazu gehörigen Schutzgebieten

Überregionale Bedeutung für die Wasserversorgung der Stadt München haben

- die Grundwasservorkommen aus dem Taubenberggebiet
- die Grundwasser der Talverfüllung der Mangfall

Das Fließgewässersystem der Gemeinde Weyarn gehört großräumlich zum Einzugsgebiet der Donau, in die die Hauptfließgewässer des Gemeindegebietes (Mangfall und Leitzach) über den Vorfluter Inn entwässern.

Die Mangfall ist ein Gewässer I. Ordnung. Sie hat ein tiefes fast schluchtartiges Kerbtal ausgebildet, deren steile Hänge fast vollständig bewaldet sind. Durch die Ausleitung in den Seehamer See, der den Stadtwerken München als Kopfspeicher für den Pumpspeicherbetrieb des Leitzachkraftwerkes dient, hat die Mangfall nur noch eine Restwassermenge von 1,16 m³/s. Die Gewässergüte der Mangfall entspricht im Gemeindegebiet der Güteklasse II mäßig belastet, was v. a. auf die Nährstoffbelastung im Oberlauf zurückzuführen ist.

Die Leitzach ist ein Gewässer III. Ordnung mit Wildwassercharakter. Sie fließt in z. T. weiten Mäandern, ist weitgehend unverbaut und entspricht ebenfalls der Gewässergüte II mäßig belastet. Ihre natürliche Flussdynamik zeigt sich in ausgeprägten Gleit- und Prallufern, mit Kiesbänken und Steilufern, die teilweise den Charakter von Umlagerungsstrecken aufweisen. Dieser Wildbachcharakter und die begleitende naturnahe Ufervegetation (Auwald, Pestwurz- und Hochstaudenfluren sowie Gumpen) prägen diesen Landschaftsraum.

Der Moosbach entspringt im Moorgebiet zwischen Bruck und Kleinseeham und stellt ein Gewässer III. Ordnung dar. Er ist auf weiter Strecke noch sehr naturnah, mit einer besonders reichhaltigen Tierwelt (Vorkommen des Edelkrebse) und entspricht bis etwas nördlich Fentbach der Gewässergütekategorie mäßig belastet und weiter bis zur Mündung in die Mangfall sogar der Gewässergütekategorie gering belastet. Aus gewässerökologischer Sicht stellt die unzureichend dimensionierte Autobahnunterquerung das Nadelöhr für diese Gewässers dar.

Der Farnbach und der Steinbach/Moosbach sind Gewässer III. Ordnung, die im Gemeindegebiet weitgehend den Charakter von Waldbächen haben. Laut Gewässergütekarte (Stand 1995) sind beide Gewässer gering belastet, ihre Nebenbäche häufig sogar un- bis sehr gering belastet.

Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan sind die Fließgewässer im Gemeindegebiet genau beschrieben und bewertet, sowie Empfehlungen für Maßnahmen an den einzelnen Gewässern gegeben.

Stillgewässer

Die zahlreichen Stillgewässer im Gemeindegebiet sind im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan in Tab. 2 genau beschrieben und bewertet. In dieser Tabelle werden auch Empfehlungen für Maßnahmen an den einzelnen Gewässern gegeben.

Feuchtgebiete

Weiterhin haben die im Gemeindegebiet gelegenen z. T. großflächigen Feuchtgebiete in Form von Mooren und Streuwiesen eine wichtige Regulationsfunktion im Wasserhaushalt (Gewässerreinigung, Wasserrückhaltung, Hochwasserregulierung) dieser Landschaft. Ziel muss sein, alle Feuchtgebiete als natürliche Wasserrückhaltebereiche zu erhalten.

1.2.5 Pflanzenwelt

Potenzielle natürliche Vegetation (PNV)

- Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), Hügelland-Form, Südbayern-Rasse
- Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), Hügelland-Form, Alpenvorland-Rasse mit Orchideen-Buchenwald (Carici-Fagetum), Alpenvorland-Rasse
- Labkraut-Buchen-Tannenwald (Galio-Abietetum), Flyschgebiet-Rasse mit Ahorn-Buchenwald (Aceri-Fagetum), Flyschgebiet-Rasse
- Grauerlen-Auwald (Alnetum incanae)
- Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circae-Alnetum glutinosae)
- Präalpinen Schneeheide-Kiefernwald (Dorycnio-Pinetum)
- Kalk-Flachmoor (Tofieldietalia) entwässert in Entwicklung zu Pruno-Fraxinetum und Querco-Ulmetum - im Wechsel mit Schwarzerlenbruch (Carici elongatae-Alnetum) und Niedermoor (Caricion canescenti-fuscae)
- Hochmoor (Sphagnion fuscii) und Kiefernmoore (Vaccinio uliginosi-Mugetum und Vaccinio Uliginosi-Pinetum sylvestris) mit Schlenken- und Zwischenmoos-Gesellschaften (Rhynchosperia albae und Eriophorion gracilis)

Reale Vegetation

Wälder und Gehölzstrukturen:

- Nadel- und Laubmischwald (incl. Aufforstungsflächen)
- Laubwald (Schlucht-, Schuttwald, Wald mesophil und auf Kalk thermophil)
- Feuchtwald und Bruchwald
- Auwald, Bachsaumwald
- Hecken, Gebüschgruppen, Einzelgehölze und Baumreihen
- Streuobstbestand
- Gehölzfreie Vegetationstypen
- Allgemeines Wirtschaftsgrünland (Wiesen- und Weideflächen)
- Wirtschaftsgrünland (Wiesen- und Weideflächen) mit besonderer Bedeutung als Lebensraum
- Allgemeine Feucht- und Nasswiesen sowie binsen- und seggenreiche Feucht- und Nasswiesen
- Streuwiesen/Flachmoore und verbrachte Streuwiesen
- Vegetation der Übergangs- und Hochmoore sowie Torfstiche in Regeneration
- Röhricht (Verlandungs- und Landröhricht) und Großseggenried
- Nitrophile und geschützte Feuchtbrachen (Mädesüßfluren, Pestwurzfluren)
- Initialvegetationen (trocken und nass) und Kalkmagerrasen
- Ruderal- und Altgrasfluren sowie wärmeliebende Säume

Gefährdete Pflanzenarten im Gemeindegebiet

Der hohe Anteil gefährdeter und geschützter Arten an der lokalen Flora zeigt das enorme Artenpotenzial, das sich v. a. in den großen Feuchtgebietslebensräumen aber auch in kleineren, z. T. isolierten Streuwiesen gehalten hat. Intakte Moore als natürliche Florengebiete und Streu- und Nasswiesen als Erbe einer bäuerlichen Kulturlandschaft sind der

Hauptverbreitungsschwerpunkt einer Vielzahl der aufgeführten Pflanzenarten und müssen daher aus floristischer Sicht als Schwerpunktlebensräume des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert und entwickelt werden. Bewirtschaftungserschwernisse der Landwirtschaft bei extensiven Landnutzungsformen müssen entsprechend honoriert und finanziell ausgeglichen werden.

1.2.6 Tierwelt

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Tierwelt im Gemeindegebiet, differenziert nach Lebensraumspektren:

Lebensraumtyp	typ. Tierarten	Nutzung	Häufigkeit
Trockenstandorte und mesophile Grünländer			
Kiesflächen (m. Initialveg.) Magerrasen	Kl. Perlmutterfalter, Malvenwürfelfleckenfalter, Brauner u. Feld-Grashüpfer, Feldgrille?	keine, ext. Landwirtschaft	sehr selten
magere Wiesen	Schwalbenschwanz, Dukatenfalter, Rostbraunes Wiesenvögelchen, Wachtel	ext. Landwirtschaft	selten
Feuchtstandorte			
Hochmoore, Torfstiche	Kreuzotter, Hochmoor-Gelbling und -Bläuling, Gefleckte Keulenschrecke, Kl. Moosjungfer, Alpen-Mosaikjungfer, Arktische Smaragdlibelle	-	sehr selten
Streuwiese, Flach-/ Niedermoore	Wiesenpieper, Bekassine, Wachtelkönig, Braunkelchen, Riedteufel, Sumpf-Grashüpfer, Sumpfschrecke	ext. Landwirtschaft	selten
Nasswiesen	Kiebitz, Rostbraunes Wiesenvögelchen, Brauner Waldvogel, Wiesen- u. Sumpf-Grashüpfer, Weißbrandiger Grashüpfer	ext. Landwirtschaft	selten
Feuchtbrachen	Braunkelchen, Mädesüß-Perlmutterfalter, Brauner Waldvogel, Große Goldschrecke	-	rel. selten
Gehölzstrukturen und Ranken			
Hecken und Feldgehölze	Goldammer, Dorngrasmücke, Neuntöter, Niederwild		selten
Hage	Goldammer, Buch- und Grünfink		lokal häufig
Wälder			
mesophiler Laubwald	Schwarzspecht, Hohltaube, Raufuß- u. Sperlingskauz, Haselhuhn, Waldschnepfe, Großer Schillerfalter, Großer Perlmutterfalter, Großer Eisvogel, Grasfrosch	Forst	rel. häufig
Feuchtwald	Ringelnatter, Springfrosch, Feuersalamander, Graumeisen, Kleiner Eisvogel, Kleiner Schillerfalter	Forst	selten
thermophiler Kiefernwald (Schneeheide-Kiefernwald)	Graureiher, Waldeidechse, Wachtelweizenschneckenfalter, Waldbrettspiel	Forst	sehr selten
"Gehölzsukzession"	Dorngrasmücke, Trauermantel, Violetter	keine	selten

Lebensraumtyp	typ. Tierarten	Nutzung	Häufigkeit
	Waldbläuling		
Sonstiges			
naturnahe Fließgewässer	Feuersalamander, Wasseramsel, Eisvogel, Äsche, Bachforelle, Prachtlibellen, Kl. Zangenlibelle, Zweigestreifte Quelljungfer, Edelkrebs	Wasserwirtschaft	selten
Seehamer See mit Verlandungszone	Seeforelle, Beutelmehse, Teich-/Drosselrohrsänger, Wasserralle, Schwarzhals- u. Haubentaucher, Großes Granatauge, Braune Mosaikjungfer; bedeutender Rastplatz für Limnikolen	Wasser-/Energiewirtschaft, Fischerei, Erholung	
Kleines Stillgewässer	Elritze, Moderlieschen, Laubfrosch, Gelbbauchunke,	Fischerei	selten
Streuobstwiese	Grünspecht, Gartenrotschwanz, Wendehals, "Baumfledermäuse", Siebenschläfer	ext. Landwirtschaft	häufig

1.2.7 Landschaftsbild und Erholung

Das Gemeindegebiet Weyarn weist Landschaftsbereiche auf, die über eine ausreichende und wohltuende Vielfalt verfügen, die es somit zu erhalten und zu sichern gilt.

Dazu gehören:

- alle Schwerpunktgebiete des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Haglandschaft am südlichen Taubenberg mit seinen besonders landschaftsbildprägenden Strukturen, den Hagen.

Die charakteristischsten landschaftsbildprägenden Strukturen im Gemeindegebiet sind:

- Streuobstwiesen und Hofbäume
- alte Ortsbilder mit fließenden Übergängen zur Landschaft
- Hage, Baumreihen, z. T. Hecken sowie Einzelgehölze
- Moore in rel. naturnahem Zustand und abgetorft mit Sekundärvegetation
- naturnahe Wälder, Bruch- und Auwälder
- Streu-, Nass- und Feuchtwiesen sowie die gesamte Grünlandkulisse
- Naturnahe Seeufer mit Verlandungszonen sowie Röhrichflächen
- intakte Wildflusslandschaft und naturnahe Bäche
- Raine, Ranken, magere Böschungen und Hangterrassen bzw. -leiten.

1.2.8 Schwerpunkträume des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Taubenberg (mit angrenzender Egartenlandschaft)

Geologie und Böden:

- Jungmoränen mit sehr unruhigen Geländeformen und engräumiger Gliederung saure Braunerden mit großer bis sehr großer Entwicklungstiefe
- schluffig-sandiger bis stark sandiger Lehm mit hohem Skelettanteil.

Die Böden sind meistens gut wasserdurchlässig. Es gibt trockene Standorte der Podsol-Braunerde sowie größere Bereiche mit Staunässeböden (Pseudogleye) auf flachgeneigten Hangteilen, plateauartigen Verebnungsflächen und rinnenförmigen Vertiefungen. Auf entsprechenden Standorten haben sich kleinere Vermoorungen gebildet. Ein größeres, langgestrecktes Moor findet man im Tal des Steingrabens (Moosbach) am südlichen

Taubenberg.

Potentielle Natürliche Vegetation:

Labkraut-Buchen-Tannenwald (Galio-Abietum), Waldmeister-Tannen-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), Hainsimsen-Tannen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) sowie Grauerlen-Auwald, Moorwälder, Schwarz-Erlenbruch, ein Spirken-Moorwaldkomplex und einen Peitschenmoos-Fichtenwald.

Aktuelle Vegetation:

Der überwiegende Teil des Taubenberges wird forstlich genutzt. Über 90 % der Waldfläche ist als Körperschaftswald im Besitz der Stadt München.

Besondere Tiere:

Alpensalamander (*Salamandra atra*) (eines der nördlichsten Vorkommen), Haselhuhn, (nördlichster Vorposten dieser Art in Südbayern).

Mangfalltal

Geologie und Böden:

- Tief bis ins Tertiär eingeschnittenes Tal mit stark und beständig schüttenden Quellen, die seit 1883 für die Trinkwasserversorgung von München gefasst sind
- kiesig bis lehmige Hangrutschmassen
- Blockschutt aus quartärem Nagelfluh

Naturschutz:

Das Mangfalltal ist ein naturschutzfachlich landesweit bedeutender Lebensraumkomplex mit außergewöhnlich reichhaltigem Biotopmosaik und wichtige Vernetzungsachse zwischen den Feuchtgebieten des Landkreises Miesbach und den großen Mooren des Rosenheimer Beckens.

Kriterien :

naturnahe Waldgesellschaften (wie z. B. Schneeheide-Kiefernwälder, Hang-Blockschutt- und Schluchtwälder, Bach-Erlen-Eschenwälder, Orchideen-Buchenwälder)
geologisch bedingter, einmaliger Wasserhaushalt der Leitenhänge mit einer Vielzahl oligosaprobier Quellen und Quellbäche
zahlreiche seltene und gefährdete Arten, die hier gleichzeitig ihre Arealgrenze erreichen (Bsp. *Rhododendron hirsutum* - Bewimperte Alpenrose, *Arabis soyeri*- Glänzende Gänsekresse, *Helleborus viridis* - Grüne Nieswurz).

Eingriffe in der Vergangenheit

- Quellfassungen zur Trinkwasserversorgung, Ausbau der Mangfall
- forstliche Nutzung mit starker Verfichtung der Wälder

Naturnahe Wälder findet man nur noch als Inseln inmitten fichtendominierter Wirtschaftswälder oder als schmales Band auf besonders steilen Hangpartien, wo sich z. B. in sonnseitig exponierten Lagen Reste der ehemals wohl ausgedehnteren Schneeheide-Kiefernwälder erhalten haben. Diese sind für das gesamte östliche Alpenvorland einmalig (s. o.) und vorrangig schutzwürdig.

Belastung heute zusätzlich:

ständig wachsender Besucherstrom mit "Verlärmung", Trampelpfaden, Trittschäden an seltenen Vegetationsbeständen (Quellfluren u. a.), Erosionsprozesse

Unteres Leitzachtal

Geologie und Böden:

- lebhaft reliefierte Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemseegletschers
- Quartär, Ablagerungen im Auenbereich, umgeben von würmeiszeitlicher Niederterrasse und Jungmoränen

Im Gemeindegebiet erweitert sich das Leitzachtal und der Fluss mäandriert in weiten Schlingen.

Aktuelle Vegetation:

- intensive forstliche Nutzung auf der unteren "Terrasse" der Talsohle
- intensive landwirtschaftliche Nutzung auf der Hochterrasse
- Wälder an den Leitenhängen (Erosionsschutz) Fichten, aber auch Laubholz und natürliche Waldgesellschaften; große zusammenhängende Leitenwaldfläche mit naturnahen Waldgesellschaften zwischen Westerham und Holzolling/ Esterndorf
- Eschen, Erlen und Ulmen als Begleitgehölze entlang der kleinen Bäche
- Hangquellmoor mit Streuwiesen entlang der Terrassenkante von Naring zur Landkreisgrenze
- die Leitzach mit ihrer Aue mit einer natürlichen Erosionsdynamik mit Prall- und Gleithängen und hoher Naturnähe

Besondere Tiere:

- Eisvogel, Wasserinsekten im ganzjährig wasserführenden Leitzachabschnitt
- Feuersalamander als Leitart im Lebensraumtyp Quelle bzw. Quellbach und angrenzende Leitenwälder

Seehamer See - Wattersdorfer Moor - Moosbach mit anschließendem Fentbachmoos (Wald-Moor/Streuwiesen-Wechsel Landschaft)

Das Gebiet genießt naturschutzfachlich landesweite Bedeutung auf Grund der Größe, günstiger Vernetzungsstrukturen, guter Lebensraumausstattung und Vorkommen seltener Arten sowie enge Verzahnung von Offenlandbiotopen mit meist naturnahen Wäldern und der Vernetzung mit dem Mangfalltal

- Toteisloch
- Tal des Moosbaches mit zahlreichen kleineren Vermoorungen (Fentbachmoos)
- Seehamer See mit verlandetem Seebecken (Wirtschaftswiesen, große Moorflächen: Wattersdorfer Moor)

Der größte Teilbereich südlich der Autobahn steht unter Landschaftsschutz, Einzelbestände sind als ND gesichert.

Pienzenauer Filz

Ausgedehnter Hochmoorkomplex mit unterschiedlichen Degenerations- und Regenerationsstadien. Zahlreiche Abbauflächen der Frästorfgewinnung mit unterschiedlicher Pflanzendecke. Zentrale Hochmoorbereiche durch Entwässerung "verheidet"; im Südteil größere Latschenbestände, im Ostteil großflächiger Übergangsmoorkomplex.

Moor nördlich Sonderdilching

Relativ großer, ausgeprägter Toteiskessel mit Moorbildungen. Hochmoorschichten im zentralen Teil durch Frästorfgewinnung weitgehend abgetragen. Abbauflächen teils vegetationslos, teils mit sekundärem Bewuchs (Moorregeneration). Randbereiche mit Moorwald aus Föhren, Fichten und Birken bestockt. Ursprüngliche, zunehmend verhei-

dende Hochmoorzonen an der nordöstlichen Moorgrenze. Offener Niedermoor-Anmoorausläufer im Süden.

Hochmoor östlich Mittenkirchen

Ausgeprägter Toteiskessel mit Hochmoorbildungen; im kleineren, westlichen Teil offene Moorflächen; im größeren, östlichen Teil Bewaldung aus lockeren Föhrenbeständen im Zentrum und dichtem Waldgürtel aus Föhren und Fichten an den Moorrändern; am Westrand findet eine Eutrophierung durch eine angrenzende intensiv genutzte Wirtschaftswiese statt.

1.2.9 Zusammenfassende Bewertung

Auf dem Gebiet der Gemeinde Weyarn befindet sich ein hoher Anteil der außeralpinen Lebensräumen von besonderer Qualität des Landkreises Miesbach. Sie stellen Schwerpunktgebiete bezüglich ihrer Lebensraumausstattung, ihrer Naturnähe und Intaktheit des Landkreises Miesbach dar. Hauptlebensräume sind hierbei vor allem hydrophile Biotoptypen, Trockenbiotop sind in diesem Landschaftsraum aufgrund der Standortbedingungen und z. T. durch Intensivierungsmaßnahmen der Landwirtschaft in den letzten Jahrzehnten verdrängt worden.

Die wichtigsten landschaftsprägenden Hauptlebensräume stellen das Mangfalltal, das Leitzachtal, der Feuchtgebietszug Seehamer See-Verlandungsmoor Wattersdorfer Moor sowie dessen Fortsetzung nördlich der A 8 in einer Streuwiesen/Wald-Wechsellandschaft ("Fentbachmoos") bis zum Hochmoor östlich Mittenkirchen dar. Weiterhin gehören zu diesen wichtigsten Lebensräumen des Gemeindegebietes und des Landkreises die zum Teil stark abgetorfte Moore nördlich Sonderdilching sowie das Pienzenauer Moos und das noch weitgehend intakte Talmoor südlich des Taubenberges, das Moosbachmoor sowie ein bewaldeter Niedermoorkomplex nördlich Naring.

Verstreut über das ganze Gemeindegebiet befinden sich zumeist isolierte Streuwiesenreste oder Nasswiesen. In der angesprochenen Flächenkulisse dieser Feuchtlebensräume (vom Biotoptyp Streuwiese, Moor bis zum Seehamer See) hat sich ein besonders reiches und seltenes Artenpotenzial bis heute gehalten. Der Bereich zwischen Seehamer See und Wattersdorfer Moor ist außerdem ein bedeutendes Wiesenbrütergebiet (mit den Vertretern Wachtelkönig, Bekassine, Wiesenpieper und Braunkehlchen).

Der Seehamer See hat eine wichtige Rastplatzfunktion für den europäischen Vogelzug. Die meisten dieser landschaftlichen Bereiche bzw. Lebensräume haben bezüglich ihrer Arten- und Biotopausstattung überregionale Bedeutung und stellen ein wichtiges, landskulturell bedeutsames und schutzwürdiges Naturerbe dar.

Die Wälder des Gemeindegebietes haben im Bereich der angesprochenen Hauptlebensräume häufig Biotopcharakter. Dies betrifft vor allem die Biotop- bzw. Waldtypen feuchter Ausprägung. (Mäßig) intensiv genutzte Grünländer (häufig Standweiden) dominieren die landwirtschaftlich genutzte Flur. Naturnahe gliedernde Strukturen wie Hecken, Baumreihen, Alleen oder Einzelbäume sind außer in der Haglandschaft im Südbereich des Taubenberges im Gemeindegebiet kaum mehr vorhanden.

Die im Gemeindegebiet gelegenen Orte, Weiler und Hofstellen weisen häufig noch eine charakteristische Eingrünung mit Streuobstbeständen auf, die einen harmonischen Übergang zur Feldflur bilden. Am Taubenberg und am Seehamer See finden sich für das Gebiet die Erholungsschwerpunkte. Weitere Gebiete der Gemeinde haben z.B. in Form eines Wasserschutzgebietes (siehe Taubenberg und Trinkwasserversorgung der Stadt München im Bereich Thalham) wichtige Funktionen für den Ressourcenschutz (Trinkwasserschutz).

1.2.10 Integration der Landschaftsplanung

Der Gemeinderat Weyarn hat beschlossen, folgende Inhalte der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan zu integrieren:

- die bestehenden und national gemeldeten FFH-Gebiete; in den FFH-Gebieten soll die Erhaltung von besonders geschützten Lebensraumtypen und –arten Vorrang haben, (z.B. für *Apium repens* im Mangfalltal und Gelbbauchunke);
- die amtlich kartierten Biotope; detaillierte Pflegehinweise zu diesen Biotopen sind im Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes in Kapitel 4 enthalten;
- die Abgrenzung der Kulisse für die Schwerpunktlebensräume: die dargestellten wertvollen Biotopkomplexe und Landschaftsräume sollen als naturschutzfachlich bedeutsame Flächen im Rahmen des Vertragsnaturschutzes gepflegt bzw. extensiv genutzt und nicht weiter erschlossen werden. Ziel ist jeweils Erhalt und Optimierung dieser wertvollen Landschaftsbestandteile;
- die Bereiche für Biotopvernetzungsmaßnahmen;
- die Bereiche für die Erhaltung von Streuobstwiesen, Hecken, Gehölzgruppen und Baumreihen entlang von Siedlungsrändern, Verkehrswegen, Flurwegen und in landschaftlich exponierten Lagen;
- wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen sowie der Seerundweg;
- die Darstellung der innerörtlichen Freiflächen, die von Bebauung freigehalten werden sollen;
- das Ziel, Strauch- und Saumstrukturen aufzubauen; der Aufbau von Strauch- und Saumstrukturen ist als Ergänzungsstruktur entlang von Hagen (2 bis 5 m) und wertvollen Biotopen auf freiwilliger Basis vorgesehen, sowie als Pufferstreifen entlang von Fließgewässern (5 bis 15 m), um dadurch die Lebensraumfunktionen zu optimieren und wertvolle Biotope vor Beeinträchtigung durch Schad- und Nährstoffeintrag zu schützen.

2. Vorgaben überörtlicher Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung¹

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

Landesentwicklungsprogramm

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

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

Regionalplan

Der Regionalplan entwickelt aus dem Landesentwicklungsprogramm Ziele und Grundsätze für die Region. Der Regionalplan (RP) der Region Oberland trat am 01.09.1988 in

¹ Auszüge aus dem LEP und Regionalplan werden verkürzt wiedergegeben

Kraft und wurde in Teilen fortgeschrieben, die am 22.01.2000 und am 01.07.2001 in Kraft traten. Neben den allgemeinen Aussagen, wonach eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Raums angestrebt werden soll, werden für die einzelnen Teilräume und Gemeinden differenzierte Aussagen getroffen.

Für die Gemeinde Weyarn gilt insbesondere folgendes:

- Raumstruktur

Die Gemeinde Weyarn ist dem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums München zugeordnet.

Grundsätzlich soll der ländliche Teilraum als selbständiger Lebensraum gestärkt werden. Die Wirtschaftsstruktur soll durch ein breit aufgefächertes und qualitativ verbessertes Arbeitsplatzangebot gestärkt werden. Dem Erhalt und dem Ausbau einer bedarfsgerechten Infrastruktur - insbesondere dem ÖPNV - kommt eine besondere Bedeutung zu. Dabei soll die regionstypische Land- und Forstwirtschaft erhalten und gestärkt werden (RP A II.1)

Die Gemeinde Weyarn ist nicht als zentraler Ort eingestuft. Sie wird zum Nahbereich Miesbachs gezählt.

Durch das Gemeindegebiet führt entlang der St 2073 eine Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die München mit Holzkirchen, Miesbach und Bayrischzell mit einander verbindet. An der Entwicklungsachse sollen die Standortvoraussetzungen für Wohn- und Arbeitsstätten gesichert und verbessert werden. Einrichtungen der Bandinfrastruktur sollen bevorzugt im Verlauf der Entwicklungsachsen ausgebaut werden (RP A III.2). Die Entwicklungsachse verbindet Weyarn mit dem großen Verdichtungsraum München. Die Bedeutung liegt vor allem im Wirtschaftsverkehr sowie Urlaub- und Nahverkehr. Ihr kommt vorrangig eine Ordnungsfunktion zu.

- Fachliche Ziele

Natur und Landschaft

Das charakteristische, abwechslungsreiche Landschaftsbild der Region soll erhalten bleiben. Die Durchmischung von intensiv genutzten Flächen und ökologischen Ausgleichsflächen soll gewährleistet bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die Bautätigkeit im wesentlichen auf den vorhandenen Siedlungsbereich beschränkt werden (RP B I.1). Die Landschaft soll in ihrer Vielfalt weitgehend erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert werden.

Siedlungswesen

In den Grundsätzen des Regionalplans für das Siedlungswesen wird besonders die nachhaltige Siedlungsentwicklung betont (RP B II 1). Eine verstärkte Siedlungsentwicklung soll auf geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen konzentriert werden. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll. Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden (RP B II.1). Touristisch genutzte Freizeitwohngelegenheiten sollen nur in Abstimmung mit dem übrigen Fremdenverkehrsangebot der Gemeinde und der Belastbarkeit der Landschaft errichtet werden. (RP B II.5) An landschaftlich besonders empfindlichen Standorten sollen grundsätzlich keine neuen Campingplätze errichtet werden.

Land- und Forstwirtschaft

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 B III.1).

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. In Überschwemmungsgebieten, erosionsgefährdeten Hanglagen und Einzugsbereichen von Trinkwassergewinnungsanlagen soll überwiegend Grünlandwirtschaft betrieben werden (RP B III.2).

Gewerbliche Wirtschaft

Alle Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen der Sicherstellung und Schaffung optimaler Bedingungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberland dienen. Die eigenständige wirtschaftliche Entwicklung der Region Oberland gegenüber dem großen Verdichtungsraum München soll gestärkt werden.

Auf die Ansiedlung bzw. Erweiterung insbesondere von mittelständischen Betrieben soll hingewirkt werden. Mittelständische und handwerkliche Betriebe sollen in allen Teilräumen der Region unterstützt werden. Als Anreiz für weitere Gewerbeansiedlungen in der Region Oberland sollen die nötigen Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP B IV.1). Für den Mittelbereich Miesbach/Hausham gilt insbesondere, dass die Wirtschaftskraft durch die Neuansiedlung von Betrieben gestärkt werden soll.

In der Region Oberland soll auf den weiteren Ausbau des produzierenden Gewerbes als Gegengewicht zum dominierenden Dienstleistungsbereich hingewirkt werden.

Zur Sicherstellung einer flächendeckenden Versorgung mit Gütern und Diensten des Handwerks soll einem Rückgang von Handwerksbetrieben in der Region Oberland entgegengewirkt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung und Erweiterung von Handwerksbetrieben insbesondere in den Fremdenverkehrsgebieten der Region verbessert werden (RP B IV.2.4). Im gesamten Gebiet der Region Oberland soll auf eine ausreichende, flächendeckende Warenversorgung, insbesondere aber auf eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hingewirkt werden. Die historisch gewachsenen Geschäftszentren und die dörflichen Ortskerne in der Region sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten und gestärkt werden. Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur ausgewiesen werden, wenn sie insbesondere die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (RP B IV.2.5).

In allen Fremdenverkehrsgebieten der Region Oberland soll auf eine qualitative Verbesserung des touristischen Angebots hingewirkt werden. Bei einer Erweiterung der fremdenverkehrlichen Kapazität in der Region Oberland soll auf eine besondere Schonung der Landschaft und der Ortsbilder geachtet werden. In den regionalen Fremdenverkehrsgebieten soll auf eine Verbesserung und Ergänzung der bestehenden gewerblichen und kommunalen Einrichtungen hingewirkt werden. Insbesondere sollen im Alpenvorland um Wolfratshausen, Holzkirchen und Miesbach – zu dem auch Weyarn gezählt wird – die vorhandene Wirtschaftsstruktur durch den weiteren Ausbau der Einrichtungen für Fremdenverkehr und Naherholung ergänzt werden (RP B IV.2.6).

Arbeitsmarkt

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. Der starken Abhängigkeit der erwerbstätigen Bevölkerung der Region Oberland, insbesondere der nördlichen Teilräume, vom Arbeitsplatzangebot des großen Verdichtungsraums München soll durch Auflockerung und Ergänzung der Arbeitsplatzstruktur entgegengewirkt werden (RP B V.1).

Für den Mittelbereich Miesbach/Hausham mit Weyarn gilt, dass hier auf die Sicherung bestehender Arbeitsplätze und auf ein zusätzliches, vielfältigeres Arbeitsplatzangebot hingewirkt werden soll.

Bildungs- und Erziehungswesen, 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 u.a. im Mittelbereich Miesbach/Hausham angestrebt werden. In der Region Oberland sollen alle Grund- und Hauptschulen erhalten werden (RP B VI.1). Auf die bedarfsgerechte Versorgung der Region mit Jugendheimen und Jugendräumen sowie Jugendfreizeitstätten und sonstigen Einrichtungen der offenen Jugendarbeit soll hingewirkt werden. Die bestehenden Jugendeinrichtungen für Freizeit und Erholung sollen erhalten bleiben und bedarfsgerecht ausgebaut werden (RP B VI.5). Die bestehenden Einrichtungen der Erwachsenenbildung in der Region Oberland sollen erhalten und qualitativ sowie quantitativ bedarfsgerecht ausgebaut werden (RP B VI.6). Für die übrigen kulturellen Einrichtungen im weitesten Sinne gilt, dass diese erhalten und in ihrem Bestand gesichert werden sollen.

Erholung

Die Region Oberland soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP B VII.1). Die Seen der Region sind Hauptanziehungspunkte des Oberlandes. Um sie attraktiv zu erhalten, ist es unerlässlich, eine ausreichende Wasserqualität zu sichern. Außerdem ist es ein besonderes Anliegen, dass die Zugänglichkeit zu den Ufern sich durch zusätzliche Bebauung wie z.B. See-Einbauten oder Boots- und Liegeplätze nicht noch weiter verschlechtert. In diesem Zusammenhang ist für den Seehamer See ein Seeuferkonzept erarbeitet worden (RP B VII.2.2).

Wasserwirtschaft

In der südliche Münchner Schotterebene sollen die vorhandenen Grundwasservorkommen als Trinkwasserreserve geschützt werden, um der langfristigen Versorgung der Region Oberland zu dienen (RP B XI.1.2).

2.2 Sonstige überörtliche Planungen und Vorgaben

- **Wasserschutzgebiete**

Im Gemeindegebiet Weyarn befinden folgende Wasserschutzgebiete:

- das Wasserschutzgebiet des Wasserbeschaffungsverbandes Westerham
- das Wasserschutzgebiet für die "Quellen Niederaltenburg 1 und 2" für die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Feldkirchen-Westerham
- und das Wasserschutzgebiet "Reisach-Gotzing-Thalham Süd und Thalham Nord" der Stadtwerke München für die Trinkwasserversorgung der Landeshauptstadt München

Für die beiden Wasserschutzgebiete des Wasserbeschaffungsverbandes Westerham und der Quellen Niederaltenburg 1 und 2 stellt der Plan sowohl den Fassungsbereich, die engere als auch die weitere Schutzzone (I, II und III) dar.

Das Verfahren für die Festsetzung des überarbeiteten Wasserschutzgebietes "Reisach-Gotzing-Thalham Süd und Thalham Nord" der Stadtwerke München ist noch nicht abgeschlossen. In der bisherigen Verordnung sind die Fassungsbereiche und eine engere Schutzzone (Schutzzone I und II) enthalten. Diese wurde nachrichtlich in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen.

Die überarbeitete Fassung sieht zudem eine weitere Schutzzone (Schutzzone III) vor. Diese wird aber vor Abschluss des Verfahrens noch nicht in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen.

Im Gemeindegebiet Weyarn gibt es eine Vielzahl von Schutzgebieten des Naturschutzes:

- FFH-Gebiete – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Im Gemeindegebiet gibt es folgende gemeldete FFH-Gebiete im Sinne des Programmes „Natura 2000“:

- FFH-Gebiet Nr. 8136-301, Mangfalltal
- FFH-Gebiet Nr. 8136-302, Taubenberg
- FFH-Gebiet Nr. 8137-301, Wattersdorfer Moos mit Seehamer See
- FFH-Gebiet Nr. 8137-302, Leitzachtal und Hangwälder .

Die FFH-Gebiete werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt. Nur in einem Fall wird auf Anraten und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bei der Abgrenzung die Feinabgrenzung, die noch aussteht, vorweggenommen.

- Landschaftsschutzgebiete (Art. 10 BayNatSchG)

Im Gemeindegebiet Weyarn befinden sich das seit 1989 bestehende ca. 500 ha große Landschaftsschutzgebiet „Seehamer See mit Wattersdorfer Moor“ und das seit 2001 bestehende ca. 92 ha große Landschaftsschutzgebiet „Untere Leitzach“.

Die Landschaftsschutzgebiete werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

- Naturdenkmäler (Art. 9 BayNatschG)

Im Gemeindegebiet gibt es zwei Naturdenkmäler:

- Naturdenkmal Streuwiese bei Ries
- Naturdenkmal „Wettertanne Forsthaus Gotzing (ND 07).

Die Naturdenkmäler werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

- Amtlich kartierte Biotope

Für das Gemeindegebiet Weyarn sind nach Biotopkartierung insgesamt 136 Biotope amtlich kartiert. Diese werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und entsprechend dargestellt.

- Geschützte Lebensräume (Art. 13d(1) BayNatschG)

Im Bayerischen Naturschutzgesetz werden bestimmte Biotoptypen aufgeführt, denen der Gesetzgeber einen besonderen Schutz zukommen lässt. Diese Biotoptypen werden entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine ausführliche Beschreibung und Auflistung der Biotope befindet sich im Erläuterungsbericht zum aktualisierten Landschaftsplan (S. 60-74).

- Bodendenkmäler

Gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 31. Januar 2006 befinden sich im Gemeindegebiet folgende Bodendenkmäler, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind:

Gemeinde Weyarn; Gemarkung: Holzolling		
1	Mittelalterlicher Turmhügel ca. 1300 m ssö der Kirche von Kleinhöhenkirchen	Fl. Nr. 2525; Fundstelle Nr. 8036/0011
2	Siedlung der Bronzezeit, der Hallstattzeit, des Spät- mittelalters und der Neuzeit, Abschnittsbefestigung des Frühmittelalters, Befestigung des 10. Jahrhun- derts. 575-875 m nördl. der Kirche von Kleinhöhenkirchen	Fl. Nr. 3039; Fundstelle Nr. 8036/0012
3	Siedlungsfunde der mittleren bis späten Latènezeit. 400 m nordwestl. der Kirche von Kleinhöhenkirchen	Fl. Nr. 2997, 3017 Fundstelle Nr. 8036/0023
4	Siedlungsfunde der mittleren bis späten Bronzezeit. 100 m südl. der Kirche von Kleinhöhenkirchen	Fl. Nr. 2966; Fundstelle Nr. 8036/0024
5	Körpergräber unbekannter Zeitstellung. Ca. 900 m westl. der Kapelle in Fentbach	Fl. Nr. 2331; Fundstelle Nr. 8136/0035
6	Grabhügelfeld unbekannter Zeitstellung. ca. 400 m südwestl. der Kapelle in Sonderdil- ching	Fl. Nr. 2852, 2867, 2889, 2890; Fundstelle Nr. 8136/0050
7	Grabhügel unbekannter Zeitstellung im Luftbild. 550 m nordöstl. der Kirche von Holzolling	Fl. Nr. 100; Fundstelle Nr. 8136/0052
8	Körpergräber unbekannter Zeitstellung. am östl. Ortsrand von Großseeham	Fl. Nr. 8260; Fundstelle Nr. 8137/0006
9	Mittelalterlicher Burgstall. ca. 1600 m nordöstl. der Kirche von Reichersdorf	Fl. Nr. 890; Fundstelle Nr. 8137/0007
10	Oppidum der Spätlatenezeit und Abschnittsbefes- tigung des frühen Mittelalters sowie vermutlich Siedlung der Bronzezeit und der römischen kai- serzeit Ca. 500m-1250 m nordwestlich der Ortsmitte Fentbach	Fl. Nrn 2220-2221, 2229- 2231, 2297, 2301-2313, 2331, 2334-23 2382, 2384 -2386, 2482, 2483, 2485, 2485/3, 2485/4, 2501, 2502 Fundstelle Nr. 8136/0028
Gemarkung: Wattersdorf		
11	Frühmittelalterliches Reihengräberfeld. ca. 500 m südöstl. der Kirche von Weyarn.	Fl. Nr. 473; Fundstelle Nr. 8136/0030
12	Körpergräber unbekannter Zeitstellung. in der Ortsmitte von Thalham.	Fl. Nr. 875; Fundstelle Nr. 8136/0031
13	Mittelalterliche bis neuzeitliche Vorgängeranlagen des ehemaligen Augustiner Chorherrenstiftes, sowie vermutlich Burgstall mittelalterlicher Zeit- stellung im Bereich des ehemaligen Chorherrenstiftes von Weyarn	Fl. Nr. 379, 380, 382, 383, 386-388, 391-394, 415, 455; Fundstelle Nr. 8136/0032
14	Teilweise zerstörter mittelalterlicher Burgstall. 600 m nordöstl. von Reisach.	Fl. Nr. 1252; Fundstelle Nr. 8136/0033
15	Reste eines mittelalterlichen Turmhügels. am nördl. Ortsrand von Großspienzenau.	Fl. Nr. 1204; Fundstelle Nr. 8136/0034
16	Ehemalige Schlossanlage des 17. Jahrhunderts. im östl. Ortsbereich Wattersdorf	Fl. Nr. 20; Fundstelle Nr. 8136/0071

- Baudenkmäler

Bau- und Kulturdenkmäler stellen das kulturelle bauliche Erbe einer Region bzw. einer Ortschaft dar. Im Gemeindegebiet Weyarn befinden sich eine Vielzahl von Baudenkmalern, die mit Ausnahme von Bildstöcken und Feldkreuzen im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Erhaltung der wertvollen und geschichtsträchtigen Bausubstanz ist ein wichtiger Beitrag zur Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes.

Die Auflistung und die Beschreibungen der einzelnen Objekte der Denkmalliste sind im Anhang enthalten.

3. Siedlung, Bevölkerung und Wirtschaft

3.1 Siedlung

3.1.1 Historische Siedlungsentwicklung

Das Gemeindegebiet Weyarn war schon zu prähistorischen Zeiten bewohnt. Etliche Funde belegen Ansiedlungen von Kelten (erstes Jahrhundert vor Chr.), von Römern (15 vor Chr. bis 488 nach Chr.), Bajuwaren (Ansiedlung 488 bis 520) und aus der Zeit der Christianisierung. Auch heute noch kann man diesen Zeichen aus früheren Zeiten in der Gemeinde Weyarn begegnen. Aus der Zeit ca. 400 vor Chr. stammt z.B. die "Keltenschanze" bei Fentbach, oberhalb der Mangfall nördlich von Weyarn. Auch Ostin soll eine Keltensiedlung gewesen sein und unter vielen anderen Namen deuten auch die Namen Galaun und Valepp auf keltischen Ursprung hin.

Denkmäler aus der Römerzeit sind z.B. der Wachpostenhügel bei Großspienzenau und die Spuren dreier Wälle unmittelbar bei Weyarn. Auf die Bajuwaren weisen z.B. die unterschiedlichen Gräberfunde aus dem 5. und 8. Jahrhundert im Taubenbergerhof (Standkirchen) hin.

Der Ort Weyarn erscheint erstmals in Urkunden zwischen 1078 und 1098.

Das Kloster Weyarn spielte viele Jahrhunderte hindurch eine bedeutende Rolle im kulturellen Leben der Gemeinde und war der geistige Mittelpunkt der ganzen Umgebung. Gegründet wurde das Kloster 1133 als Stift der Augustiner Chorherren unter dem Patronat des Erzbischofs Konrad I (1106-1147) von Salzburg.

Die Klosteranlage wurde in ihrer Geschichte mehrmals von Flammen zerstört und wiederaufgebaut. Im Lauf des 19. Jahrhunderts wurde ein Teil der Klostergebäude, u.a. der Prälatenstock, planlos abgerissen, wodurch das Kloster Weyarn in der neueren Zeit zu den am schlechtesten erhaltenen Anlagen in Bayern gehörte. Der verbleibende Rest ging in Privatbesitz über.

Die jüngere Vergangenheit des Klosters ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von wechselnden Nutzungen.

Gegen Ende des Jahrhunderts wurden die ehemaligen Konventsgebäude der Stadt München vererbt, die ein Heim für Waisenkinder darin unterhielt. Während des Dritten Reichs nutzte die NSDAP die Gebäude als Ausbildungsstätte für Führer der „Hitler-Jugend“.

Gegen Ende des 2. Weltkriegs beherbergte die Anlage ein Lazarett. Nach dem Krieg betrieb das UN-Flüchtlingshilfswerk darin ein Lager für Displaced Persons. 1953 erwarb der Reformpädagoge Max Rill die Gebäude von der Stadt München und es wurde dann bis 1984 als Privatschule genutzt. 1998 wurden die in der Zwischenzeit privat vermieteten Räume der beiden noch erhaltenen Konventsgebäude neben einigen anderen Gebäuden des ehemaligen Klosters vom Deutschen Orden erworben. Der Orden verlegte daraufhin seinen Sitz von Frankfurt a. M. nach Weyarn.

3.1.2 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur Weyarns besteht aus 19 Orten und 33 Weilern.

Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet ist der Hauptort Weyarn, dort dominiert die Wohnnutzung. Der historische Ortskern sowie der Schwerpunkt der Gemeinbedarfseinrichtungen befindet sich westlich der Staatsstraße St 2073, die Wohngebiete der jüngeren Vergangenheit befinden sich überwiegend östlich der Staatsstraße St 2073 und am südlichen Ortsrand.

Im Gegensatz zum Hauptort sind die anderen Ortsteile noch deutlich stärker landwirtschaftlich geprägt mit z.T. sehr wertvoller alter, das Ortsbild prägender Bausubstanz.

Folgende skizzenhafte Abbildungen einiger Kulturgüter und Ortsbilder stammen aus dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes.

Das Ortsbild Weyarn



Das Ortsbild Kleinpienzenau mit seiner prägenden Kirche



Die Gotzinger Kirche – Wahrzeichen am Taubenberg



3.1.3 Bauleitplanung

Die Gemeinde Weyarn steuert ihre bauliche Entwicklung derzeit mit 33 rechtskräftigen und drei in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, sowie mit 22 Ortsabrundungssatzungen.

Tab. Übersicht über die Bebauungspläne (Stand August 2005)

Nr.	BP Nr.	Bezeichnung	Ortsteil	Planungsstand	Art der Nutzung
1	Nr. 37	"Fentbach"	Fentbach	rechtskräftig seit 12.08.2004	Dorfgebiet
2	Nr. 11	„Naring“	Naring	rechtskräftig seit 04.04.1996	Wohngebiet
3	Nr. 3	„Naring“	Naring	rechtskräftig seit 15.03.1982	Wohngebiet
4	Nr. 28	„Esterndorferstraße“	Holzolling	rechtskräftig seit 14.11.2001	Wohngebiet, Gemeinbedarf, Ausgleichsfläche
5	Nr. 34	„Westerhammer Straße“	Holzolling	rechtskräftig seit 11.06.2003	Dorfgebiet Ausgleichsfläche
6	Nr. 1	„ Weyarn “	Weyarn	rechtskräftig seit 05.12.1969	Wohngebiet
7	Nr. 10	„Seidinger Straße“	Weyarn	rechtskräftig seit 21.01.1994	Dorfgebiet
8	Nr. 12	„Ignaz-Günther-Straße I“	Weyarn	rechtskräftig seit 02.02.1998	Dorfgebiet
9	Nr. 24	„Ignaz-Günther-Straße II“	Weyarn	rechtskräftig seit 18.12.1998	Dorfgebiet
10	Nr. 13	„Münchner Straße“	Weyarn	rechtskräftig seit 19.12.1995	Mischgebiet
11	Nr. 14	„Miesbacher Straße“	Weyarn	rechtskräftig seit 26.11.1996	Wohngebiet, Sondergebiet Laden
12	Nr.16	„Seidinger Strasse“	Weyarn	rechtskräftig seit 25.02.1997	Wohngebiet
13	Nr. 31	„Tankstelle Weyarn-Nord“	Weyarn	rechtskräftig seit 24.07.2003	Sondergebiet „Tankstelle“
14	Nr. 25	"Technologiepark Weyarn – Erlacher Weg Nord"	Weyarn		Gewerbegebiet
15	Nr. 33	„Sondergebiet „Hospiz/ Spirituelle Akademie““	Weyarn	rechtskräftig seit 10.03.2003	Sondergebiet „Hospiz/ Spirituelle Akademie“
16	Nr. 29	"Am Aussichtsberg"	Weyarn	rechtskräftig seit 12.03.2002	Wohngebiet
17	Nr. 32	„Mangfallweg“ Teilbereiche I und	Weyarn	rechtskräftig seit 20.01.2004	Mischgebiet
18	Nr. 38	Teilbereich II		seit 10.03.2005	
19	Nr. 27	"Schule, Sportgelände" einfacher Bebauungsplan	Weyarn	rechtskräftig seit 09.08.1999	Fläche für Gemeinbedarf
20	Nr. 7	„Am Schmiedberg“	Weyarn	rechtskräftig seit 14.12.1991	Wohngebiet
21	Nr. 17	„Seidinger Straße II“	Weyarn	rechtskräftig seit 02.02.1998	Wohngebiet
22	Nr. 21	„Johann-Baptist- Zimmermann-Straße“	Weyarn	rechtskräftig seit 08.06.1998	Wohngebiet
23	Nr.35	"Stürzlham Nordost"	Stürzlham	rechtskräftig seit 10.10.2003	Dorfgebiet

24	Nr.39	"Reinthal-Süd"	Reinthal	rechtskräftig seit 16.02.2005	Dorfgebiet
25	Nr. 1	„Einhauserfeld“	Neukirchen	rechtskräftig seit 04.11.1968	Wohngebiet
26	Nr. 15	„Stürzlhammer Straße, Raiffeisenstraße“	Neukirchen	rechtskräftig seit 03.03.1997	Wohngebiet
27	Nr. 12	„Im Kalkland“	Großseeham	rechtskräftig seit 30.08.1994	Gewerbegebiet
28	Nr. 15	„Großseeham-Nord“	Großseeham	rechtskräftig seit 08.06.1998	Wohngebiet
29	Nr. 15	"Großseeham-Süd"	Großseeham	rechtskräftig seit 05.05.2001	Wohngebiet Sondergebiet Hotel
30	Nr. 8	„Bruck“	Bruck	rechtskräftig seit 14.10.1991	Wohngebiet
31	Nr. 4	„Wattersdorf“	Wattersdorf	rechtskräftig seit 10.02.1982	Wohngebiet
32	Nr. 9	„Ziegelstrasse“	Wattersdorf	rechtskräftig seit 30.04.1992	Mischgebiet
33	Nr. 23	„Südlich der Schlossstraße“	Wattersdorf	rechtskräftig seit 08.05.1998	Wohngebiet
1	Nr. 26	„Erlacher Weg Süd“	Weyarn	in Aufstellung	Mischgebiet Wohngebiet
2	Nr. 40	„Münchner Straße Nordost“	Weyarn	in Aufstellung	Wohngebiet Dorfgebiet
3	Nr. 22	„Schlosswiese“	Wattersdorf	in Aufstellung	Dorfgebiet
4	Nr.39	"Reinthal-Süd" 1.Änderung	Reinthal	in Aufstellung	Dorfgebiet

Tab. Übersicht über die Ortsabrundungssatzungen (Stand August 2005) der Gemeinde

Nr.	Bezeichnung	Ortsteil	Planungsstand	Art der Nutzung
1	„Bruck“	Bruck	rechtskräftig seit 13.09.1994	Dorfgebiet
2	„Einhaus“	Einhaus	rechtskräftig seit 22.07.2003	Wohngebiet
3	„Naring (Mitte-West)“	Naring	rechtskräftig seit 08.01.1997	Dorfgebiet
4	„Holzolling“	Holzolling	rechtskräftig seit 17.06.1996	Wohngebiet
5	„Holzolling“	Holzolling	rechtskräftig seit 04.08.1997	Dorfgebiet
6	„Esterndorf“	Esterndorf	rechtskräftig seit 23.01.2004	Landwirtschaftliche Nutzung
7	„Kapellenweg“	Großseeham	rechtskräftig seit 10.01.2002	Wohngebiet
8	„Kleinsee ham“	Kleinsee ham	rechtskräftig seit 28.02.2000	Dorfgebiet
9	„Seiding Nord-West“	Seiding	rechtskräftig seit 28.05.2001	Dorfgebiet
10	„Seidinger Straße-West“	Weyarn	rechtskräftig seit 28.05.2001	Dorfgebiet
11	„Stürzlham (Nordwest)“	Stürzlham	rechtskräftig seit 10.06.1996	Dorfgebiet

12	„Neukirchner Straße“	Stürzlham	rechtskräftig seit 05.06.2001	Wohngebiet
13	„Stürzlham“	Stürzlham	rechtskräftig seit 29.08.1996	Wohngebiet
14	„Neukirchen“	Neukirchen	rechtskräftig seit 08.12.1995	Wohngebiet
15	„Neukirchen“	Neukirchen	rechtskräftig seit 02.06.1998	Wohngebiet
16	„Burgstraße“	Großpienzenau	rechtskräftig seit 21.10.2002	Wohngebiet
17	„Am Ehgart“	Großpienzenau	rechtskräftig seit 04.08.1997	Wohngebiet
18	„Kleinpienzenau“	Kleinpienzenau	rechtskräftig seit 15.07.2005	Dorfgebiet
19	„Dorfstraße (Süd)“	Kleinpienzenau	rechtskräftig seit 22.07.2003	Dorfgebiet
20	„Kleinpienzenau“	Kleinpienzenau	rechtskräftig seit 30.11.1999	Dorfgebiet
21	„Kleinpienzenau“	Kleinpienzenau	rechtskräftig seit 18.12.1998	Dorfgebiet
22	„Kleinpienzenau“	Kleinpienzenau	rechtskräftig seit 30.08.1996	Dorfgebiet

3.2 Bevölkerung

Die Bevölkerung Weyarns betrug zum Stichtag 31.12.2003 der amtlichen Statistik 3.186 Personen.

Derzeit (01.01.2005) sind 3.201 Personen mit Hauptwohnsitz in der Gemeinde gemeldet.

Tabelle: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssalden

Jahr	Einwohner	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Gesamtsaldo	Veränderung in %
VZ1970	2.477								
VZ1987	2.686								
1992	2.875	42	32	10	155	202	-47		
1993	2.893	30	26	4	172	158	14	18	0,6
1994	2.926	34	29	5	200	172	28	33	1,1
1995	2.969	39	16	23	210	190	20	43	1,4
1996	2.982	32	23	9	188	184	4	13	0,4
1997	3.004	28	14	14	207	199	8	22	0,7
1998	3.021	33	22	11	190	184	6	17	0,6
1999	3.049	29	21	8	166	146	20	28	0,9
2000	3.076	43	18	25	183	181	2	27	0,9
2001	3.124	24	19	5	216	173	43	48	1,6
2002	3.156	35	24	11	223	202	21	32	1
2003	3.186	24	18	6	222	198	24	30	0,9
Durchschnitt pro Jahr								28	0,9

Zum Zeitpunkt der Volkszählung 1970 zählte die Bevölkerung Weyarns 2.477 Personen. Bis zur Volkszählung 1987 wuchs die Bevölkerung nur langsam auf 2.686 Personen an. Im Zeitraum zwischen 1992 und 2003 wuchs die Bevölkerung von 2.875 auf 3.186 Personen an, was einem absoluten Zuwachs von 311 Personen entspricht, bzw. dem rechnerischen Durchschnitt von ca. 28 Personen pro Jahr bzw. 0,9% pro Jahr.

Der Einwohnerzuwachs in der jüngeren Vergangenheit (Zeitraum 1992 bis 2003) resultierte sowohl aus dem Zuzug von Bevölkerung (mehr Zuwanderung als Abwanderung) als auch aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Geburten als Sterbefälle), wobei in den letzten Jahren der Anteil der Zuwanderung im Verhältnis zum Anteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung deutlich größer geworden ist.

3.2.1 Bevölkerungsverteilung im Gemeindegebiet

Die Bevölkerung verteilt sich nach Angaben des Einwohnermeldeamtes auf die 19 Ortsteile folgendermaßen (Einwohner mit Hauptwohnsitz in den 33 Weilern und Hofstellen sind nicht mit berücksichtigt):

Ort	Einwohner (HWS) 2005
Weyarn	1.084
Holzolling	263
Stürzlham	203
Neukirchen	152
Narring	178
Großseeham	164
Großpienzenau	82
Fentbach	76
Bruck	75

Ort	Einwohner (HWS) 2005
Standkirchen	66
Kleinhöhenkirchen	60
Thalham	52
Seiding	51
Esterndorf	43
Kleinseeham	43
Reinthal	40
Einhaus	18
Niederaltenburg	17
Gotzing	15

3.2.2 Entwicklung der Alterstruktur der Bevölkerung

Die Gliederung der Bevölkerung nach Altersgruppen ist eine wichtige Informationsgrundlage für die Planung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten, Schulen, Seniorenbetreuung etc. Auch bestimmte Siedlungsstrukturen bzw. Veränderungen in der Siedlungsstruktur spiegeln sich in der Entwicklung der Alterstruktur der Bevölkerung wider.

Tabelle: Entwicklung der Altersstruktur der Gemeinde Weyarn

Altersgruppe	1992		1996		2003	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
< 6 Jahre	242	8,4	220	7,4	189	5,9
6 - < 15	318	11,0	362	12,2	371	11,6
15 - < 18	101	3,6	132	4,4	154	4,8
18 - < 25	268	9,3	222	7,5	248	7,7
25 - < 30	214	7,4	197	6,7	151	4,8
30 - < 40	468	16,3	503	16,9	490	15,4
40 - < 50	364	12,7	417	14,0	541	17,0
50 - < 65	512	17,8	519	17,4	555	17,5
+ 65 Jahre	388	13,5	410	13,5	487	15,3
	2.875	100,0	2.982	100,00	3.168	100,0

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Im Zeitraum zwischen 1992 und 2003 fand eine deutliche Zunahme im prozentualen Anteil in folgenden Altersgruppen statt:

- + 65 Jahre
- 40 - < 50
- 15 - < 18

Eine deutliche Abnahme ist in folgenden Altersgruppen festzustellen:

- < 6 Jahre
- 18 - < 25
- 30 - < 40

3.3 Wirtschaft

3.3.1 Arbeitsplätze und Gewerbe (SVB)

Daten der amtlichen Statistik, die Aussagen zur gewerblichen Entwicklung ermöglichen, liegen nur für die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVB) vor.

Am 31.12.2003 arbeiteten in Weyarn 582 Personen in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis (in der Statistik die sog. „SVB am Arbeitsort“). 1992 waren es nur 506 Personen; dies entspricht einer Zunahme um 14 %.

Am 31.12.2003 standen 969 Personen der Weyarner Bevölkerung in einem sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnis (in der Statistik die sog. „SVB am Wohnort“). Im Jahr 1992 standen 1.098 Weyarner in einem derartigen Beschäftigungsverhältnis; dies entspricht einer Abnahme von 12 %.

Die Zahl der Weyarner, die auch in ihrer Wohngemeinde sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind, nahm im Zeitraum von 1992 von 249 Personen auf 175 Personen im Jahr 2003 ab.

Überträgt man die Auswertung der Daten der SVB am Arbeitsort auf die Entwicklung der Arbeitsplätze insgesamt im Gemeindegebiet, kommt man zu dem Schluss,

- dass die Anzahl der Arbeitsplätze im Gemeindegebiet gestiegen ist,
- die Anzahl der Arbeitsplätze, die durch Weyarner Gemeindebürger besetzt sind aber abgenommen hat und
- die Pendlerströme entsprechend zugenommen haben.

Tabelle: Entwicklung der SVB in der Gemeinde Weyarn

Jahr	SVB am Arbeitsort	SVB am Wohnort	am Wohnort arbeitende SVB
1992	506	1.098	249
1993	505	1.068	239
1994	505	1.038	229
1995	504	1.007	219
1996	503	977	210
1997	503	947	200
1998	502	917	190
1999	854	926	193
2000	904	954	198
2001	720	957	190
2002	600	967	188
2003	582	969	175

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

3.3.2 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Pendler

Einpendler (SVB): Im Jahr 2003 pendelten 407 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen zu ihrem Arbeitsplatz in das Gemeindegebiet Weyarn ein; im Vergleich dazu waren es 1992 nur 257 Personen.

Auspendler (SVB): Im Gegensatz dazu pendelten im Jahr 2003 794 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Weyarner zu ihrem Arbeitsort aus; im Vergleich dazu waren es 1992 sogar 849 Personen.

Im Verhältnis Einpendler zu Auspendler weist die Gemeinde einen Auspendlerüberschuss auf (ca. 387 mehr Einpendler als Auspendler im Jahr 2003).

Tabelle: Entwicklung der SVB-Pendler in der Gemeinde Weyarn

Jahr	SVB Einpendler	davon aus Lkr. MB	SVB Auspendler	davon in die LHM
1992	257		849	
1993	266		829	
1994	275		808	
1995	285		788	
1996	294		768	
1997	303		747	
1998	312	172	727	205
1999	661	183	733	194
2000	706	201	756	205
2001	503	197	767	220
2002	412	191	779	220
2003	407	213	794	227

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

3.3.3 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftsbereichen

Von den insgesamt 582 im Jahr 2003 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Gemeindegebiet Weyarn arbeiten

- 3,4 % im Wirtschaftsbereich der Land- und Forstwirtschaft,
- 32,1 % im Wirtschaftsbereich des produzierenden Gewerbes,
- 28,4 % im Bereich des Handels, Gastgewerbe u. Verkehr und
- 36,1 % im Wirtschaftsbereich der sonstigen Dienstleistungen.

Tabelle: Entwicklung der SVB nach Wirtschaftsbereiche

Anteil der SVB in %	1992	2003
Land- und Forstwirtschaft	6,5 %	3,4 %
produzierende Gewerbe	59,3%	32,1 %
Handel, Gastgewerbe u. Verkehr	13,8 %	28,4 %
sonstige Dienstleistungen	20,4 %	36,1 %
Summe	100,0 %	100,0 %

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung

Betrachtet man die Daten 1992 für die verschiedenen Wirtschaftsbereiche, kann festgestellt werden, dass bei allen Schwankungen ein Rückgang an Arbeitsplätzen vor allem

im Bereich des Produzierenden Gewerbes erkennbar ist. Eine starke Zunahme ist entsprechend im Bereich „sonstige Dienstleistungen“ zu verzeichnen.

3.3.4 Land- und Forstwirtschaft

Die Gemeinde Weyarn ist trotz Strukturwandel in der Landwirtschaft noch überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Dies trifft besonders für den nördlichen Teil des Gemeindegebiets und den Bereich um Klein- und Großspienzenau im Süden des Gemeindegebiets zu.

Entsprechend der naturräumlich bedingten Klima- und Bodenverhältnisse sind ca. 90 % der landwirtschaftlichen Fläche Dauergrünland und ein Großteil der landwirtschaftlichen Betriebe sind reine Milchviehbetriebe.

Wie auch in anderen Regionen ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe und damit auch die Zahl der in der Landwirtschaft Beschäftigten kontinuierlich rückläufig.

	1971	1979	1991	1994	2005
Anzahl der LW-Betriebe	163	133	121	94	86

Der Bewaldungsgrad des Gemeindegebiets Weyarn beträgt ca. 41,5%. Der Wald im Gemeindegebiet Weyarn befindet sich zu 57,4 % im Privatbesitz (v.a. Bauernwald), 42,5 % der Waldfläche befindet sich im Besitz der Stadt München. Der Privatwald wird von der Forstdienststelle Schaftlach betreut, welche dem Fortsamt Schliersee untersteht (nach der sogenannten „Fortsreform“ nun Amt für Forsten und Landwirtschaft Miesbach).

3.3.5 Fremdenverkehr

Das Gemeindegebiet Weyarn bietet sowohl den Gemeindebürgern als auch Erholungssuchenden aus dem Ballungsraum München sowie Touristen ausreichend Flächen, Wege und Aufenthaltsbereiche für die Erholungsnutzung. Seine abwechslungsreiche Kultur- und Naturlandschaft, seine intakten Ortsbilder sowie seine kulturhistorische Ausstattung macht das Gemeindegebiet für die Erholungsnutzung sehr attraktiv.

Rad- und Wanderwege durchziehen das gesamte Gemeindegebiet.

Schwerpunkte der Erholungsnutzung stellen der Bereich des Seehammersees sowie das Mangfalltal und der Taubenberg dar.

Im Gemeindegebiet gibt es 12 Gaststätten und Cafes, die alle Preis- und Qualitätsansprüche abdecken, sowie ein Hotel, zwei Campingplätze, einige Pensionen und das Angebot von Urlaub auf dem Bauernhof (Zimmer und Ferienwohnungen).

4. Infrastruktur

4.1 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Weyarn wird einerseits durch die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt und andererseits gibt eine Reihe von Wasserbeschaffungsverbänden bzw. Wasserversorgungsgemeinschaften (Wasserbeschaffungsverband Neukirchen, Wasserversorgungsgemeinschaft Sonderdilching, Wassergemein-

schaft Pienzenau, Stadtwerke München, Wasserversorgung Valley), die Teilgebiete mit Wasser versorgen.

Abwasser / Kanal

Die Abwasserentsorgung findet zum größten Teil durch kommunale Kanalisation statt. Die Gemeinde Weyarn leitet ihr Abwasser in die Kläranlage Feldkirchen-Westerham ein und verfügt derzeit über ein Abwasserkontingent von 6.320 Einwohnergleichwerten (allerdings sind 320 EWG an den Ort Mühlthal verliehen).

An die kommunale Kanalisation sind alle Bereiche südlich der Autobahn bis Thalham angeschlossen und nördlich der Autobahn die Ortsteile Narring und Holzolling. Der Kanalanschluss ist für den Ortsteil Esterndorf noch geplant.

Das Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde sieht für die folgenden Ortsteile bzw. Einzelanwesen die dauerhafte Entsorgung über Kleinkläranlagen mit biologischer Reinigung vor:

Adam, Aigner, Arnhofen, Baderer, Bernecker, Erlach, Esterndorf, Feller, Fentbach, Ferdinand, Filzer, Gotzing, Grabenstoffl, Großpienzenau, Günderer, Haus, Hochhaus, Huber, Kilian, Kleinhöhenkirchen, Kleinpienzenau, Kleinseeham, Langenegger, Linnerer, Mittenkirchen, Naring, Niedernaltenburg, Nudler, Ötz, Ried, Riedler, Schliershofer, Schwarzöd, Seiding, Sonderdilching, Standkirchen, Still, Westin und Zehenthofer.

Erdgas

Nur ein Teilbereich des Hauptortes Weyarn verfügt über einen Gasanschluss, die Gasversorgung erfolgt durch Erdgas Südbayern GmbH.

Müllentsorgung und Wertstoffhof

Die Gemeinde verfügt über eine geordnete Müllabfuhr durch die VIVO GmbH, einer Gesellschaft des Landkreises Miesbach. Der gemeindliche Wertstoffhof befindet sich in Wattersdorf.

Strom

Die Stromversorgung erfolgt über Anlagen der E.ON Bayern AG.

Die durch das Gemeindegebiet verlaufende 20 kV- Doppelleitung wird im Plan gemäß der aktuellen Unterlagen der E.ON dargestellt. Der Schutzzonenbereich der 20 kV- Freileitung beträgt für Einfachleitungen je 7,5 m und für Doppelleitungen je 20 m beiderseits der Leitungsachse.

4.2 Soziale Infrastruktur

Kindergarten

Im Gemeindegebiet Weyarn gibt es derzeit drei Kindergärten verschiedener Trägerschaften (Katholischer Kindergarten, Spielkreis e.V., Kinderland e.V.), die in sieben Gruppen 135 Kindern einen Platz bieten. Dadurch ist der derzeitige und künftig absehbare Bedarf gedeckt. Die Kindergärten decken z. T. auch den Bedarf im Bereich der Kinderkrippen ab, indem sie Kinder bereits ab einem Alter über zwei Jahre betreuen.

Der katholische Kindergarten ist im Flächennutzungsplan als Baufläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Grund- und Teilhauptschule

Nach dem Neubau der Grund- und Teilhauptschule am Mangfallweg im Jahr 2000 verfügt die Gemeinde über neue und sehr gut ausgestattete Räumlichkeiten mit zehn Klassenzimmern, in denen derzeit ca. 180 Schüler untergebracht sind. Dadurch ist der derzeitige und künftig absehbare Bedarf gedeckt.

Der Bereich der Grund- und Teilhauptschule ist im Flächennutzungsplan als Baufläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Sonstige Schulen

Zusätzlich befinden sich im Gemeindegebiet folgende private Schulen:

- Privates Sonderpädagogisches Förderzentrum im Caritas-Kinderdorf Irschenberg, mit der Außenstelle Neukirchen in der Pienzenauer Straße 3,
- Joh.-Nepomuk-Werner-Schule: Private Schule zur individuellen Lernförderung Johannesheim in Holzolling in der Westerhamer Straße 31.

Weiterführende Schulen

Den Weyarner Schülern stehen folgende weiterführende Schulen im Landkreis Miesbach zur Verfügung:

- das Gymnasium Miesbach
- das Gymnasium Holzkirchen
- die Realschule Miesbach
- die Realschule Holzkirchen
- Wirtschaftsschule Holzkirchen

sowie im Landkreis Rosenheim:

- die Realschule Bad Aibling
- die Wirtschaftsschule Bad Aibling und
- das Gymnasium Bad Aibling

Spiel- bzw. Bolzplätze

In der Gemeinde Weyarn gibt es im Hauptort Weyarn drei Kinderspielplätze (Ignaz-Günther-Straße und im Bereich Weyarn-Schmiedberg: auf der Vogelwiese und im Bereich Seidinger Straße) sowie Kinderspielplätze in den Ortsteilen Naring (im Bereich „Im Goldenen Tal“) und Holzolling am nordöstlichen Ortsrand und im Ortsteil Bruck. Die Kinderspielplätze sind in der Flächennutzungsplandarstellung mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

Sportflächen

Die Sport- und Tennisflächen des Sportheims sowie die Mehrzweckhalle der Gemeinde konzentrieren sich auf den Bereich am südlichen Ortsrand des Hauptortes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grund- und Teilhauptschule.

Dort wurden auch für die neuen Trendsportarten ein Skatepark und ein Beachvolleyballplatz errichtet.

Am westlichen Ortsrand von Großseeham soll ein Sport- und Freizeitgelände neu entstehen.

Kirchliche Einrichtungen und Friedhöfe

Im Gemeindegebiet Weyarn gibt es zwei Pfarreien:

- die Pfarrei Weyarn
- die Pfarrei Neukirchen.

Folgende Kirchen gehören der Pfarrei Weyarn an: die Pfarrkirche und die zwei Kapellen in Weyarn, die Leonhardikapelle an der Mangfallbrücke, die Kirchen in Mittenkirchen und Fentbach sowie die Kapelle in Standkirchen.

Zur Pfarrei Neukirchen gehören: die Pfarrkirche Neukirchen, die Filialkirchen in Esterndorf, Gotzing, Holzolling und Kleinpienzenau.

Die Kirchen und Kapellen sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet.

Kirchliche Friedhöfe gibt es im Hauptort Weyarn, in Neukirchen, Kleinhöhenkirchen, Kleinpienzenau und Gotzing. Alle kirchlichen Friedhöfe sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet; der größeren Friedhof in Weyarn und die Friedhofserweiterungsfläche in Neukirchen werden zudem als Grünfläche dargestellt.

Feuerwehr

Im Gemeindegebiet Weyarn gibt es vier Vereine der Freiwilligen Feuerwehr:

- Freiwillige Feuerwehr Weyarn
- Freiwillige Feuerwehr Holzolling
- Freiwillige Feuerwehr Gotzing
- Freiwillige Feuerwehr Sonderdilching.

Alle Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr sind im Flächennutzungsplan mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet; die größeren Feuerwehrstandorte Weyarn und Holzolling sind zudem als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Vereine

In der Gemeinde Weyarn gibt es eine Vielzahl von Vereinen und ein entsprechend reges Vereinsleben:

- TSV Weyarn e.V.
- SC Seeham e.V.
- Tennis Club Weyarn
- Schützengesellschaft Weyarn 1867 e.V.
- Schützengesellschaft Pienzenau-Thalham, gegründet 1883
- Schützengesellschaft Holzolling 1897 e.V.
- Gebirgsschützenkompanie Gotzinger Trommel e.V.
- Trachtenverein Neukirchen
- Theater Neukirchen
- Trachtenverein Gotzing
- Heimat- und Volkstrachten- Erhaltungsverein Pienzenau e.V.
- Freiwillige Feuerwehr Weyarn
- Freiwillige Feuerwehr Holzolling
- Freiwillige Feuerwehr Gotzing
- Freiwillige Feuerwehr Sonderdilching
- Eltern-Kind-Spielkreis e.V.
- Kinderland e.V.
- Kath. Frauenbund Weyarn-Neukirchen
- Kath. Landjugend Neukirchen
- Katholisches Kreisbildungswerk
- Veteranen- und Reservistenkameradschaft Weyarn e. V.
- Veteranen- und Reservistenverein Neukirchen e.V.
- VdK Weyarn
- Lindlverein Standkirchen
- Obst- und Gartenbauverein Holzolling und Umgebung
- Männergesangverein Seeham
- Wullävrein Neukirchen
- Wasserwacht Seehamer See
- Pferdesportgemeinschaft Taubenberg e.V.
- Gewerbegemeinschaft Weyarn e.V.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen/ Treffpunkte

Durch die Sport- und Mehrzweckhalle im Hauptort Weyarn verfügt die Gemeinde über ein gutes Raumangebot für Sport- und andere Veranstaltungen sowie für Vereinsaktivitäten.

Der Jugendraum der Gemeinde befindet sich gegenüber vom Rathaus, in den ehemaligen Räumen der Geschichtsausstellung.

4.3 Privates Versorgungsangebot

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist im Gemeindegebiet Weyarn im Hauptort sowie im Ortsteil Seeham möglich. In Weyarn gibt es folgende Einkaufsmöglichkeiten: eine Bäckerei, zwei Metzgereien, einen Getränkemarkt sowie den Dorfladen. Im Ortsteil Seeham gibt es lediglich einen kleinen, aber gut sortierten Gemischwarenladen.

Einige Landwirte bieten als Direktvermarkter zudem ihre Produkte an.

Darüber hinaus gibt im Hauptort es eine Arztpraxis sowie zwei Bankfilialen.

5. Verkehrsinfrastruktur

5.1 Überörtlicher Straßenverkehr

Durch das Gemeindegebiet Weyarn verläuft die Bundesautobahn A 8 (München – Salzburg) in ost-westlicher Richtung, die Anschlussstelle Weyarn liegt ca. 800 m nördlich des Hauptortes.

Die Staatsstraße St 2873 bindet den Hauptort Weyarn an die Autobahn an.

Die Staatsstraße St 2073 verläuft zwischen Miesbach und dem Markt Holzkirchen und führt direkt durch den Hauptort und den Ortsteil Thalham. Da auf dieser Staatsstraße der Hauptreiseverkehr in die Region Miesbach, Schliersee und Bayrischzell verläuft sind der Hauptort und der Ortsteil Thalham erheblich durch den Durchgangsverkehr belastet.

Die Autobahn verursacht eine deutliche Trennwirkung innerhalb des Gemeindegebiets.

Im Gemeindegebiet stellen folgende Kreisstraßen die Anbindung an die Nachbargemeinden her bzw. verbinden die verschiedenen Ortsteile innerhalb des Gemeindegebiets:

- Kreisstraße MB 20:
verläuft vom Autobahnanschluss nach Norden über die Ortsteile Standkirchen, Fentbach, und Mittenkirchen in die Nachbargemeinde Feldkirchen-Westerham.
- Kreisstraße MB 12:
verläuft von der Staatsstraße St 2073 durch die Orte Thalham und Gotzing in südwestlicher Richtung in die Nachbargemeinde Warngau.
- Kreisstraße MB 17:
zweigt von der Staatsstraße St 2073 im südlichen Gemeindegebiet (Ortsteil Kleinpienzenau) ab und verbindet über die Orte Klein- und Großpienzenau, Neukirchen, Bruck und Holzzolling das Gemeindegebiet mit der Nachbargemeinde Feldkirchen-Westerham.
- Kreisstraße MB 18:
verläuft von Hauptort Weyarn über die Orte Wattersdorf und Großseeham zur B 472 und in das Gemeindegebiet Irschenberg.

5.2 Öffentlichen Personennahverkehr

Die Bahnlinie der Oberlandbahn (BOB) Holzkirchen-Schliersee verläuft zwar durch das Gemeindegebiet, aber es gibt keinen Haltepunkt mehr. Der nächstgelegene Bahnhaltepunkt befindet sich im Ort Darching (Gemeindegebiet Valley), der vom Hauptort Weyarn ca. 1,5 km entfernt ist.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist die Gemeinde durch die Buslinie 9561 des RVO angeschlossen. Diese Buslinie verbindet das Gemeindegebiet mit dem Markt und dem Bahnhof Holzkirchen (Anschluss an die S-Bahn und die BOB), mit der Kreisstadt

und dem Bahnhof Miesbach (BOB) sowie mit den Bahnhöfen Hausham und Schliersee (BOB).

Zusätzlich steht der AST-Service (Anruf-Sammel-Taxi im Landkreis Miesbach) mit einer Vielzahl von Abfahrtsstellen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

II. Planung

1. Ziele der Gemeinde zur baulichen Entwicklung

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Dorf- und Gemeindeentwicklung im Zeitraum 1994 bis 1996 intensiv mit der Zielfindung für die weitere gemeindliche Entwicklung auseinandergesetzt.

Die Ziele der Dorfentwicklungsplanung entsprechen den ortsplanerischen Zielen, auf denen die vorbereitende Bauleitplanung basiert. Diese Ziele gelten auch weiterhin für das 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Leitziele.

Die bauliche Entwicklung soll sich in seinem Umfang auch weiterhin am Prinzip der organischen Entwicklung orientieren und vorwiegend der Bedarfsdeckung der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Die bauliche Entwicklung soll nur in tragfähigen Ortsteilen stattfinden, eine Zersiedelung soll vermieden und die schützenswerten Dorfgebiete sowie die schützenswerten Ortsränder sollen ausreichend berücksichtigt werden.

Die weitere bauliche Entwicklung soll vorwiegend in den größeren Ortsteilen stattfinden. Der Siedlungsschwerpunkt ist und bleibt der Hauptort Weyarn.

Die bauliche Entwicklung war in den vergangenen Jahren sehr maßvoll, dies soll sich auch in Zukunft so verhalten.

Leitziel der Gemeinde für die wirtschaftliche Entwicklung ist, dezentral traditionelle Betriebe zu fördern und neue, innovative Firmen anzusiedeln.

2. Bauflächen

2.1 Bauflächen allgemein

Die bestehenden Baugebiete werden entsprechend ihrer Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt.

Von der Vielzahl der Orte und Weiler werden folgende Ortsteile als Baugebiete im Flächennutzungsplan dargestellt:

- Weyarn (W, MD, MI, GE, SO)
- Großseeham (W, MD, MI, GE, SO)
- Holzolling (W, MD)
- Neukirchen (W, MD)
- Naring (W, MD)
- Wattersdorf (MD, MI, GE)
- Bruck (MD)

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan werden durch die 1. Flächenutzungsplanänderung folgende Ortsteile neu als Bauflächen dargestellt:

- Fentbach (MD)
- Sonderdilching (MD)
- Stürzlham (MD)
- Reinhthal (MD)
- Bruck (MD, W, MI)

- Großpienzenau (MD)
- Kleinpienzenau (MD)

Die Darstellung der Bauflächen in den kleineren Ortsteilen ist überwiegend am Bestand orientiert. Größere Neuausweisungen erfolgen in diesen Ortsteilen nicht; im Rahmen einer Einheimischenförderung kann neues Baurecht durch entsprechende Satzungen ermöglicht werden.

Die Hofstellen und Gebäude, die nicht innerhalb eines baulichen Zusammenhanges liegen und somit im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt sind, sind Außenbereich und Teil der Flächen für die Landwirtschaft.

2.2 Wohnen

Für die künftige Wohnbauentwicklung stehen der Gemeinde die ausgewiesenen Wohnbauflächen und Dorfgebietsflächen sowie z.T. auch gemischte Bauflächen zur Verfügung und ermöglichen die Schaffung von neuem Wohnraum.

Dabei kann unterschieden werden in

- a) Schaffung von Wohnraum durch Gebäudevergrößerungen im Bestand (Aufstockung, Anbauten, Dachausbau, Abriss und größerer Neubau)
- b) Schaffung von Wohnraum durch Errichtung von Gebäuden in Baulücken und durch Verdichtung bebauter Baugrundstücke
- c) Schaffung von Wohnraum durch die Umnutzung von bisher landwirtschaftlichen Gebäuden
- d) Schaffung von Wohnraum auf bisher unbebauten Bauflächenausweisungen.

Die Schaffung von Wohnraum gemäß a) und b) erfolgt entweder auf der Grundlage von Baurecht nach § 34 (im Zusammenhang bebauter Ortsteile) oder von Baurecht aufgrund von Bebauungsplänen (d). Dieses Baurecht ist schon vorhanden und kann in der Regel nicht zurückgenommen werden, unterliegt also nicht mehr der gemeindlichen Steuerung. Die Schaffung von Baurecht gemäß d) setzt in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraus. Hier kann die Gemeinde über Zeitpunkt der Aufstellung und Umfang entscheiden.

Bei den theoretisch vorhandenen Potentialen von a), b), c) und d) sind jedoch Veränderungen in der Haushaltsstruktur und der Wohnfläche je Person zu bedenken. Die Zahl der Personen je Haushalt nimmt derzeit ab und die Wohnfläche je Person steigt. Dadurch wird der neu zu schaffende Wohnraum nicht vollständig zu einer entsprechenden Bevölkerungszunahme führen, sondern in einem bestimmten Teil für diesen Prozess der Wohnraumvergrößerung genutzt werden.

Die Erhebung des Potentials der bisher unbebauten Bauflächenausweisungen ergibt insgesamt ca. 7,5 ha noch unbebaute Baufläche (W, MD, MI). Das größte Flächenpotential findet sich erwartungsgemäß im Hauptort.

Die Gemeinde Weyarn schätzt das künftige Potential an Einwohnerzuwachs auf diesen Flächen gemäß der vorgesehenen Dichtedaten in Abhängigkeit von der Art der Bebauung. Bei der Art der Bebauung handelt es sich überwiegend um Einzel- und Doppelhäuser. Bei einem Einfamilienhaus wird die Belegung durch 4 EW angenommen, bei einer Doppelhaushälfte eine Belegung durch 3,5 EW.

Aufgrund dieser Vorgaben und der spezifischen Überlegungen bezüglich der Art der Bebauung errechnet sich ein möglicher Einwohnerzuwachs von ca. 350 - 370 Einwohnern auf den bisher noch unbebauten Bauflächen (W, MD, MI).

2.3 Gewerbe

Der Flächennutzungsplan will mit seinen Ausweisungen dem Leitziel der Gemeinde für die wirtschaftliche Entwicklung, „dezentral traditionelle Betriebe zu fördern und neue, innovative Firmen anzusiedeln“ gerecht werden.

Deshalb stellt der Flächennutzungsplan einerseits viele Bereiche als Misch- und Dorfgebiete dar. In diesen zahlreichen Dorf- und Mischgebieten befinden sich bereits eine Vielzahl von Betrieben aus dem Bereich Handwerk, Kleingewerbe oder Dienstleistung. Auch künftig sollen weitere kleine oder mittelgroße Betriebe dezentral in die verschiedenen Dorf- und Mischgebiete integriert werden, die Nutzung leer stehender landwirtschaftlicher Hofstellen soll diesbezüglich unterstützt werden.

Zusätzlich beinhaltet die Flächennutzungsplandarstellung noch eine Schraffur, die Bereiche kennzeichnet, wo eine bauliche Entwicklung zulässig ist im Rahmen der gemeindlichen Rahmenplanung bzw. Dorferneuerungsplanung.

Andererseits weist der Flächennutzungsplan ein ca. 3,5 ha großes neues Gewerbegebiet aus. Dieses neue Gewerbegebiet im Nordwesten des Hauptortes liegt in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss und soll der Ansiedlung neuer, innovativer Firmen dienen. Die Flächennutzungsplandarstellung orientiert sich an dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25 "Technologiepark Weyarn – Erlacher Weg Nord".

Im Hauptort Weyarn ist gibt es zudem nördlich der Seidinger Straße ein bestehendes Gewerbegebiet, dort befindet sich ein Hoch + Tiefbaubetrieb. Im Ortsteil Wattersdorf (Ziegelstraße) befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet; dort befinden sich ein EDV-Betrieb und ein Metallverarbeitenderbetrieb. Ein weiteres Gewerbegebiet befindet sich im Bereich Großseeham nördlich der Autobahn am Auerweg (Tiefbaubetrieb).

2.4 Flächen für Gemeinbedarf

Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Rathaus, Schulen, Kindergärten, Mehrzweckhalle, kirchliche Einrichtung, Feuerwehrhaus oder Kinderspielplätze werden in der Flächennutzungsplandarstellung mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet. Entsprechend größere Bereiche werden zudem als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Mehrheit der Gemeinbedarfseinrichtungen konzentriert sich auf den Hauptort Weyarn. Durch den Neubau der Schule und dem Bau der Mehrzweckhalle und der Sportflächen im Bereich des Mangfallweges entstand dort ein attraktiver Bereich für die verschiedensten Sport- und Vereinsaktivitäten.

2.5. Sonderbauflächen

Im Gemeindegebiet Weyarn gibt es entsprechend der derzeitigen Nutzung im Ortsteil Großseeham zwei Sondergebiete Campingplatz sowie ein Sondergebiet Hotel.

Im Süden des Gemeindegebiets im Bereich der Staatsstraße St 2073 wird ein neues Sondergebiet „Transportbetonwerk“ ausgewiesen.

Im Bereich des Hauptortes Weyarn befindet sich südlich des Pendlerparkplatzes eine neue Tankstelle. Dieser Bereich wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 „Tankstelle Weyarn-Nord“ in der Flächennutzungsplandarstellung als Sondergebiet "Tankstelle" ausgewiesen. Am südlichen Ortsrand im Bereich der Miesbacher Straße wird entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 ein Sondergebiet „Laden“ dargestellt.

Nordwestlich des Hauptortes, zwischen der St 2073 und Mangfall befindet sich ein Hospiz. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 33 weist der Flächennutzungsplan das Sondergebiet „Hospiz/ Spirituelle Akademie“ aus.

2.6. Grünflächen

Aus den Leitzielen sowie aufgrund des Bestandes ergeben sich verschiedene Arten von Grünflächenausweisungen in der Flächennutzungsplandarstellung:

- a) Sport- und Freizeitflächen; Friedhofsflächen
Die vorhandenen Sport- und Freizeitflächen im Bereich der Schule und der Mehrzweckhalle im Hauptort Weyarn, das neu geplante Sport- und Freizeitgelände in Großseeham sowie die Friedhofsflächen (Bestand bzw. Erweiterungsflächen) in Weyarn und Neukirchen werden als Grünflächen mit einer Umrandung Gemeinbedarf dargestellt;
die Spielflächen in Holzolling und die bestehende Friedhofsfläche in Neukirchen als Grünfläche.
- b) innerörtliche Freiflächen, die von Bebauung freizuhalten sind
Auch innerörtliche Freiflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, werden als Grünflächen dargestellt. Dieses orts- und landschaftsplanerische Ziel trifft z.B. auf die Bereiche in Sonderdilching, Weyarn, Wattersdorf und Großseeham zu.
- c) Ortsrandeingrünungen
Im Gemeindegebiet Weyarn gibt es zahlreiche Ortsränder, wo die Einbindung in die Landschaft durch Ortsrandeingrünungen, bevorzugt durch Streuobstpflanzungen oder auch durch standortgerechte heimische Gehölze, erreicht werden soll. Auch diese Bereiche bzw. Ortsränder werden als Grünfläche dargestellt.

3. Verkehr

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Verkehrsnetz orientiert sich vorwiegend am Bestand. Das vorhandene überörtliche, klassifizierte Straßennetz wird vollständig dargestellt. Beim örtlichen Verkehrsnetz dagegen verzichtet man im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans auf die Darstellung eines innerörtlichen Erschließungssystems, lediglich die wichtigsten örtlichen Verbindungsstraßen werden dargestellt. Wichtiges Ziel der Ortsentwicklung ist es, die Verbindung zwischen den Ortsteilen durch Fuß- und Radwege zu verbessern. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt deshalb neu die wichtigsten Fuß- und Radwegeverbindungen dar.

Im Rahmen der 1. Änderung wird die Flächennutzungsplandarstellung auch um den bereits realisierten Kreisel am nördlichen Ortseingang des Hauptortes im Kreuzungsbereich Münchner Strasse/ Holzkirchener Strasse/ Seidinger Strasse ergänzt.

Die Anbauverbotszonen gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG entlang der freien Strecke von Staatsstraßen bzw. Kreisstraßen (20m bzw. 15m) werden aktualisiert dargestellt.

4. Mobilfunk

Gemeinde Weyarn hat bezüglich der Thematik Mobilfunk beschlossen, dass für das Gemeindegebiet die Salzburger Vorsorgewerte als Belastungsgrenzwerte (im Faktor 1 zu 10.000 geringer als die deutschen Grenzwerte) gelten sollen. Alle Mobilfunkmasten in

der Gemeinde sind darauf von einem unabhängigen Sachverständigen gemessen worden. Nirgends wurden die Salzburger Vorsorgewerte überschritten. Gleichzeitig hatte der Gemeinderat, ein Mobilfunk-Kataster beauftragt. Ein Sachverständiger hat für die Bereiche, die für Handys schlecht erreichbar sind, Standorte gefunden, an denen gefahrlos Masten aufgestellt werden können.

Die Gemeinde hat den Betreibern diese Standorte mitgeteilt und darum gebeten, sich bei der Neuaufstellung von Masten direkt an die Gemeinde zu wenden.

Die meisten Standorte, die im Mobilfunk-Kataster enthalten sind, werden im FNP mit einem Symbol „Mobilfunkstandort“ gekennzeichnet. Zudem lässt die Gemeinde alle drei Jahre die Strahlung, die von den vorhandenen Masten ausgeht, nachmessen.

5. Überschwemmungsgebiet - Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim im Ortsbereich von Naring das Überschwemmungsgebiet im Bereich der Leitzach neu festgelegt. Dieser neue Umgriff des Überschwemmungsgebiets wird in die Flächennutzungsplandarstellung übernommen.

Zudem wird im Bereich des westlich Ortsrandes von Naring gemäß der Untersuchung des Büros U. Schmidt vom 24.07.2003 eine Retentionsfläche mit Überlaufmulde zur Leitzach hin erforderlich. Dieser Bereich wird im Flächennutzungsplan durch eine Schraffur mit der Bezeichnung "Flächenhaftes und naturnahes Oberflächenwasserrückhaltesystem" dargestellt.

Im südöstlichen Bereich des Ortsteils Stürzlhalm werden südlich der Neukirchner Straße Maßnahmen des Hochwasserschutzes erforderlich, weshalb dieser Bereich durch eine Schraffur "Fläche für die Wasserwirtschaft (Hochwasserrückhaltung)" gekennzeichnet wird.

Um die Hochwasserprobleme im Gemeindegebiet nicht weiter zu erhöhen, soll zudem im Bereich der Täler keine weitere Bebauung mehr erfolgen.

6. Eingriff - Ausgleich

Entsprechend § 8a Abs.1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) ist für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden. Dabei sind nach §1 Abs. 6 BauGB gleichrangig die Elemente „Vermeidung und Ausgleich“ in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Entwicklung neuer Baugebiete stellen ein Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff muss ausgeglichen werden. Der Umfang des Eingriffs hängt u.a. von der Bedeutung des Gebietes, in das eingegriffen wird, für Naturhaushalt und Landschaftsbild, von der vorgesehenen Bebauungsdichte und dem Versiegelungsgrad ab. Hinzu kommt, wieweit die Beeinträchtigungen aufgrund des Eingriffs durch spezifische Maßnahmen vermindert werden können.

Ausgleichs- und/oder Vermeidungsmaßnahmen können auf dem Baugrundstück, innerhalb des Baugebietes oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, zweite ergänzte Fassung vom Januar 2003, zugrunde zu legen.

Aufgrund der gegebenen Beschränkung der Aussagen des Flächennutzungsplans will die Gemeinde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine Aussagen zum erforderlichen Umfang der Ausgleichsflächen machen. Die konkreten Aussagen zu Dichten, Versiegelung und Vermeidungsmaßnahmen werden erst auf Bebauungsebene entwickelt und können erst dann in eine differenzierte Berechnung einfließen.

Im Rahmen der Bebauungsplanung verfolgt die Gemeinde das Ziel, Ausgleichsmaßnahmen für Wohn- und Gewerbebauung nach Möglichkeit schon auf geeigneten Flächen innerhalb des entsprechenden Baugebietes durchzuführen.

Für weitere Ausgleichsmaßnahmen sind im Landschaftsplan bzw. auch im Flächennutzungsplan eine Vielzahl von Maßnahmen und die hierfür geeigneten Bereiche aufgezeigt.

7. Flächenbilanz

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die nachstehenden Nutzungen ausgewiesen in einem Umfang von:

	in ha
Wohnbauflächen (W)	28,1
Dorfgebiet (MD)	43,2
Mischgebiet (MI)	5,2
Gewerbliche Bauflächen (GE)	7,3
Sondergebietsflächen (SO)	5,8
Flächen für den Gemeinbedarf (inkl. Grünflächen mit Umrandung Gemeinbedarf)	7,3
Grünflächen	21,3
Versorgungsflächen	2,3

Die verbleibenden Flächen verteilen sich vor allem auf Wald und Flächen für die Landwirtschaft.

Anhang

Liste der Baudenkmäler

Ortsteil	Straße/Hausnummer	Objekt
Weyarn (Gmkg. Wattersdorf)	Ignaz-Günther-Straße 1	Ehemaliges Seminargebäude des Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, jetzt Schule, dreigeschossigen Trakt mit Durchfahrt, sog. Schulbogen, bez. 1646, Wappenschild des Propstes Valentin Steyrer (1626-1659) und Stiftswappen; (Fl. Nr. 383/2)
	Ignaz-Günther-Straße 2	Erweiterungsbau des ehemaligen Seminargebäudes und Theatersaal des Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, jetzt Schule, dreigeschossiger Trakt mit Halbwalmdach, bez. 1756, Wappenschild des Propstes Augustin Hamel (1753-1765) und Stiftswappen; (Fl. Nr. 383)
	Ignaz-Günther-Straße 3	Ehem. Augustinerchorherren-Stiftskirche St. Peter und Paul, jetzt Pfarrkirche, barocker Neubau 1687-93 von Lorenzo Sciasca, Turmunterbau um 1630, Oberteil 1713, nördlich angebaute Sakristei mit darüber liegenden Kapitelsaal des ehem. Augustinerchorherrenstiftes; mit Ausstattung; Friedhofsummauerung, wohl 17. Jh.; (Fl. Nr. 386)
	Ignaz-Günther-Straße 4	Ehem. Schlosskapelle des Falkenstein'schen Schlosses Wiare, dann Seminarkapelle St. Jakob des Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, mit Vortreppe, im Kern romanisch, barockisiert 17./18. Jh.; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 382/2)
	Ignaz-Günther-Straße 5/7 und Johann-Baptist-Zimmermann-Str. 3	Ehem. Richterstock des Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, jetzt Rathaus, Pfarrhaus und Wohnhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit Durchfahrt, sog. Richterbogen, bez. 1708; (Fl. Nr. 385, 393, 394)
	Ignaz-Günther-Straße 6	Ehem. Wallfahrtskapelle Maria Hilf, 1634, Umbau 1786; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 380)
	Ignaz-Günther-Straße 9	Einfriedung mit Tuffstein-Postamenten, 18. Jh.; (Fl. Nr. 396)
	Ignaz-Günther-Straße 10	Geschnitzte Haustüre, Oberlicht mit Glasmalereien um 1870; (Fl. Nr. 377)
	Ignaz-Günther-Straße 11	Siehe Johann-Baptist-Zimmermann-Straße 1/2/4. Einfriedung mit Tuffstein-Postamenten, 18. Jh.; (Fl. Nr. 396)
	Ignaz-Günther-Straße 14	Geschnitzte Haustüre, um 1870; (Fl. Nr. 371/3)
	Kriegerdenkmal	Postament mit Kriegerfigur (Galvanoplastik) der Galvanoplastischen Kunstanstalten Geislingen/Steige und Einfriedung, 1899; (Fl. Nr. 384)
	Johann-Baptist-Zimmermann-Str. 1/2/4 und Ignaz-Günther-Straße 11	Ehem. Bedienstetenwohnungen und Ökonomiegebäude um den sog. Bauhof des ehem. Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, jetzt Wohn- und Geschäftsgebäude, schlichte, hakenförmige zweigeschossige Anlage mit Durchfahrt, 17./18. Jh.; Einfriedung mit Tuffstein-Postamenten, 18. Jh.; (Fl. Nr. 397/398/399/396)
	Johann-Baptist-Zimmermann-Str. 3	Siehe Ignaz-Günther-Straße 5/7; (Fl. Nr. 394)

Ortsteil	Straße/Hausnummer	Objekt
Weyarn (Gmkg. Wattersdorf)	Johann-Baptist-Zimmermann- Str. 5	Zugehöriges ehem. Brauereigebäude des Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, mit mächtigen Gewölben im Erdgeschoss, jetzt Stall eines Bauernhofes, 17./18. Jh.; Rundbrunnen aus dem Klostergarten des ehem. Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, 18. Jh.; (Fl. Nr. 412) (Anmerkung: Stalltrakt des Bauernhofes seit 1922 im Besitz der Gemeinde)
	Klosterweg 1	Ehem. Konventsgebäude, sog. Petersstock des ehem. Augustinerchorherrenstiftes Weyarn (Nordwesttrakt), jetzt Schule, dreigeschossiger Bau. Anfang 17. Jh., z. T. im 19. Jh. verändert; nördlich anschließend ehem. Klostergarten mit offenen Arkadengang und Sommerhaus, späterem armarium philosophicum des ehem. Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, 2. Hälfte 18. Jh., im Kern Mitte 17. Jh.; östlich anschließend Pfisterei und Konventsgebäude des ehem. Augustinerchorherrenstiftes Weyarn, jetzt Schule, gewölbtes Erdgeschoss, im Kern um 1700, äußere Erscheinung 2. Hälfte 19. Jh.; Klostermauer mit Toreinfahrt und Tuffstein-Postamenten, barock; (Fl. Nr. 391/388/415)
	Mangfallweg 18	Ehem. Klosterfärberei „Beim Sixl“, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoss über Kellergewölbe, im Kern von 1731; (Fl. Nr. 453)
	Miesbacher Straße 2	Gasthof Alter Wirt, stattlich, mit Giebellaube und gewölbter Wirtsstube, bez. 1646; (Fl. Nr. 369/2)
Aigner (Gmkg. Gotzing)	Haus Nr. 41	Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss (übertüncht), 1. Hälfte 18. Jh.; (Fl. Nr. 936)
Arnhofen (Gmkg. Holzolling)	Tuffsteinsäule	mit schmiedeisernem Dreifachkreuz, 18. Jh.; nördlich an der Straße; (Fl. Nr. 1769/2)
Bach (Gmkg. Holzolling)	Haus Nr. 29	Kleinbauernhaus „Pointel“, mit Blockbau-Obergeschoss und traufseitiger Laube, 18. Jh., (teilweise modern verändert); (Fl. Nr. 358)
	Haus Nr. 53	Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebellaube, Ende 18. Jh., erhöhter Wirtschaftsteil mit kräftigem Bundwerk, Ende 18./Anfang 19. Jh.; (Fl. Nr. 369)
	Haus Nr. 54	Bauernhaus, verputzter Blockbau mit Laube und Giebellaube, um 1820; (Fl. Nr. 377)
	Haus Nr. 55	Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebellaube, 2. Hälfte 17. Jh.; (Fl. Nr. 371)
	Haus Nr. 56	Bauernhaus, verputzter Blockbau mit Laube, Ende 18. Jh.; (Fl. Nr. 376)
Bruck (Gmkg. Holzolling)	Kath. Pfarrkirche St. Rupert	romanischer Bau, Chorapsis mit Rundbogenfries, um 1200, Chorturm barock, Innenraum 1739 barockisiert; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 409)
Erlach (Gmkg. Wattersdorf)	Ehem. Wallfahrtskapelle St. Leonhard	mit Dachreiter, erbaut 1644, mit Ausstattung; (Fl. Nr. 541)

Ortsteil	Straße/Hausnummer	Objekt
Esterndorf (Gmkg. Holzolling) Esterndorf (Gmkg. Holzolling)	Kath. Filialkirche Maria Hilf	Turm 12./13. Jh., sonst gotischer Neubau von 1496, gemalter Fries 1567, barockisiert 1735; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 1225)
	Haus Nr. 20	Ehem. Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss und Laube, bez. 1728; (Fl. Nr. 1227)
	Bildstock	Tuffstein, mit Marienmedaillon und schmiedeeisernem päpstlichem Kreuz, 18. Jh.; am westlichen Ortsrand; (Fl. Nr. 1324/1)
Fentbach (Gmkg. Holzolling)	Kapelle	mit giebelseitigem Dachreiter, Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung; östlich im Ort; (Fl. Nr. 2141)
	Haus Nr. 65	Bauernhaus, mit Laube, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, 1. Viertel 19. Jh.; (Fl. Nr. 2119)
	Bildstock	Tuffstein, 16. Jh.; südlich im Ort; (Fl. Nr. 2428)
	Bildstock	Tuffstein, bez. 1655; nordwestlich außerhalb des Ortes
Gotzing (Gmkg. Gotzing)	Kath. Filialkirche St. Jakobus d. Ä.	spätgotisch 1667 und 1761 verändert, verschindelter Dachreiter mit Zwiebelhaube; mit Ausstattung; Friedhofsmauer aus Tuffsteinen, 17./18. Jh.; schmiedeeiserne Grabkreuze, 19./20. Jh., im Friedhof; (Fl. Nr. 5)
	Haus Nr. 28	Wirtshaus zur Gotzinger Trommel; im Kern Blockbau, wohl Anfang 19. Jh., äußere Erscheinung um 1870; (Fl. Nr. 35)
Grosspienzenau (Gmkg. Wattersdorf)	Haus Nr. 24 ½	Ehem. Sommerhaus des Gelehrten Ernst Förster, zeitweise Wohnhaus von Victor v. Scheffel, zweigeschossiger Bau mit Blockbau-Obergeschoss, Altane und verbretteter Giebellaube, um 1860; (Fl. Nr. 1183)
	Haus Nr. 28	Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Blockbau, 1. Hälfte 18. Jh., Wirtschaftsteil, Ende 19. Jh.; (Fl. Nr. 1185)
	Hölzener Bildstock	Kruzifix mit Maria und Johannes, 19. Jh.; bei Haus Nr. 24; (Fl. Nr. 1182)
Grossseeham (Gmkg. Holzolling)	Dorfkapelle	mit giebelseitigem Dachreiter und Schieferdach, 1. Hälfte 18. Jh. (teilweise modern verändert); mit Ausstattung; (Fl. Nr. 870)
	Haus Nr. 34	Bauernhaus, mit stattlichem Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebellaube, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, bez. 1757; (Fl. Nr. 823)
	Haus Nr. 36	Wohnteil eines ehem. Kleinbauernhauses, im Kern wohl z. T. Blockbau, mit Putzgliederungen, Mitte 19. Jh.; (Fl. Nr. 829)
	Haus Nr. 37	Bauernhaus, mit stattlichem Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebellaube, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, 2. Hälfte 18. Jh., Verschalung bez. 18.. (wohl Anfang 19. Jh.); (Fl. Nr. 827)
	Haus Nr. 38	Ehem. Bauernhaus, jetzt Erholungsheim, mit stattlichem Blockbau-Obergeschoss, Ende 18. Jh. (Dach und Lauben modern, Wirtschaftsteil modern ausgebaut); (Fl. Nr. 819)
	Haus Nr. 41	Ehem. Kleinbauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebellaube, im Kern Mitte 18. Jh., Wirtschaftsteil im Landhausstil ausgebaut Anfang 20. Jh.; (Fl. Nr. 818)

Ortsteil	Straße/Hausnummer	Objekt
Günderer (Gmkg. Gotzing)	Haus Nr. 10	Stattliches Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, Laube und Giebellaube (Wirtschaftsteil modern ausgebaut), Laubentüre bez. 1769, Haustüre bez. 1813; (Fl. Nr. 235)
Günderer (Gmkg. Gotzing)	Steinkreuz	Tuffstein, bez. 1525; südwestlich hinter dem Hof; (Fl. Nr. 240)
Harring (Gmkg. Gotzing)	Kapelle	eines abgegangenen Hofes, nach Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 681)
	Haus Nr. 18	Bauernhof, mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, an der Haustüre bez. 1793; kleine Hauskapelle im Erdgeschoss, bez. 1797; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 697)
Holzolling (Gmkg. Holzolling)	Kirche	Kath. Filialkirche St. Martin, spätgotischer Neubau des 16. Jh., 1672/79 barockisiert, Turm 1677; (Fl. Nr. 10)
	Haus Nr. 1	Bauernhof, stattliche dreigeschossige Anlage mit Balkonen, bez. 1871; (Fl. Nr. 1)
Huber (Gmkg. Gotzing)	Haus Nr. 33	Bauernhof, mit Blockhaus-Obergeschoss, letztes Viertel 18. Jh.; (Fl. Nr. 856)
	Bildstock	Tuffsäule, wohl 17. Jh.; nordöstlich des Hofes an der Straße; (Fl. Nr. 861)
Kilian (Gmkg. Gotzing)	Bildstock	Tuffsäule, 17. Jh.; westlich an der Straße; (Fl. Nr. 10)
Kleinhöhenkirchen (Gmkg. Gotzing)	Kirche	Kath. Filialkirche Mariae Heimsuchung, barocker Neubau um 1770, Turmunterbau mittelalterlich; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 2971)
	Kapelle	Feldkapelle, erste Hälfte 19. Jh.; westlich des Ortes; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 3168)
	Haus Nr. 75	Bauernhof, mit Giebellaube, bez. 1794 (teilweise neuzeitlich ausgebaut); (Fl. Nr. 2968)
	Haus Nr. 76	Bauernhof, mit Lauben und Putzgliederung, 1. Viertel 19. Jh.; (Fl. Nr. 2966)
	Bildstock	Tuffsäule, 17. Jh.; östlich vom Ort; (Fl. Nr. 2964)
	Bildstock	Bildstockfragment, Tuffsäulenstumpf, zweite Hälfte 17. Jh.; am Weg nach Grub; (Fl. Nr. 3017)
Kleinprienzenau (Gmkg. Wattersdorf)	Kirche	Kath. Filialkirche St. Georg, unverputzter Tuffquaderbau, Weihe 1496, 1766 barockisiert, Turmoberbau Mitte 19. Jh.; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 1463)
	Haus Nr. 42	Bauernhof, zweigeschossiger Blockbau mit Lauben, Mitte 17. Jh.; Fenster Mitte 19. Jh.; (Fl. Nr. 1465)
Kleinseeham (Gmkg. Holzolling)	Haus Nr. 49	Teil des ehem. Einfirsthofes, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoss (drei Achsen erhalten), Wirtschaftsteil mit kräftigem Bundwerk, bez. 1696; (Fl. Nr. 548)
Langenegger (Gmkg. Gotzing)	Kapelle	Hofkapelle, mit Wandnische im Vordach, im Kern 17. Jh.; mit Ausstattung; Fl. Nr. 217)
Linnerer (Gmkg. Gotzing)	Haus Nr. 30	Stattlicher Einfirsthof, mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, letztes Viertel 18. Jh.; (Fl. Nr. 815)

Ortsteil	Straße/Hausnummer	Objekt
Mittenkirchen (Gmkg. Holzolling)	Kirche	Kath. Filialkirche St. Vitus, unverputzter Tuffquaderbau mit giebelseitigem Dachreiter, geweiht 1506; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 1815)
Mittenkirchen (Gmkg. Holzolling)	Bildstock	Tuffsäule, bez. 1662; an der Straße nach Sonderdilching; (Fl. Nr. 1833)
	Bildstock	Tuffsäule, bez. 1655; östlich an der Straße; (Fl. Nr. 1856)
	Bildstock	Tuffsäule, wohl 17. Jh.; südlich hinter der Kirche
Neukirchen (Gmkg. Reichersdorf)	Kirche	Kath. Pfarrkirche St. Dionys, spätgotischer Bau von 1470, 1773 barockisiert, Turmoberbau 19. Jh.; Friedhofsummauerung; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 357)
	Haus Nr. 12	Zuhause, zweigeschossiger Putzbau mit Halbwalmdach, erstes Viertel 19. Jh.; (Fl. Nr. 388)
	Haus Nr. 13	Pfarrhaus, stattlicher Bau mit klassizistischer Giebelfront, um 1860; (Fl. Nr. 361)
	Bildblock	Tuffsäule mit schmiedeeisernem Dreifachkreuz, bez. 1585; am nördlichen Ortsende, an der Straße nach Weyarn, (Fl. Nr. 366)
Nudler (Gmkg. Gotzing)	Haus Nr. 21	Stattlicher Bauernhof, mit Blockbau-Obergeschoss und umlaufender Laube, um 1770/90, Dachaufbau um 1900; (Fl. Nr. 735)
Ötz (Gmkg. Holzolling)	Haus Nr. 95	Ehem. Bauernanwesen, zweigeschossiger Blockbau, früher mit Hauskapelle, Kern Ende 16. Jh.; Umbau 19. Jh.; (Fl. Nr. 1802)
Riedler (Gmkg. Wattersdorf)	Haus Nr. 34	Blockbau-Obergeschoss eines Bauernhauses von 1793 mit dreiseitig umlaufender Laube und Hochlaube, 1989/90 aus Haring (Haus Nr. 18), Gemeinde Weyarn, transferiert, auf nach originalem Grundriss neu gemauertem Erdgeschoss; Hauskapelle, bez. 1797; Wirtschaftsteil ergänzt; (Fl. Nr. 1736/7)
Sonderdilching (Gmkg. Holzolling)	Kirche	Kath. Filialkirche St. Michael, gotischer Bau mit barockem Dachreiter, im Kern 14. Jh., 1494 erweitert; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 2548)
	Bildstock	Tuffsäule, 16. Jh.; ostwärts des Ortes; (Fl. Nr. 2525)
	Bildstock	Tuffsäule, 17. Jh.; bei der Kirche; (Fl. Nr. 2549)
	Bildstock	Tuffsäule, 16. Jh.; an der Straße nach Sonderdilching; (Fl. Nr. 2625)
Standkirchen (Gmkg. Holzolling)	Kapelle	Feldkapelle, mit giebelseitigem Dachreiter, drittes Viertel 19. Jh.; südöstlich des Ortes; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 1876)
	Haus Nr. 58	Bauernhof, dreigeschossige, bez. 1896 und 1909; (Fl. Nr. 1860)
	Haus Nr. 58 ½	Bauernhof, mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, erstes Viertel 18. Jh.; um 1850 teilweise verändert; (Fl. Nr. 1876)
Stürzlalm (Gmkg. Wattersdorf)	Haus Nr. 61	Ehem. Bauernanwesen, mit Lauben, originelle Haustüre, 1789; (Fl. Nr. 599)
	Bildstock	Tuffsäule, bez. 1822; an der Hauptstraße; (Fl. Nr. 1059)

Ortsteil	Straße/Hausnummer	Objekt
Thalham (Gmkg. Wattersdorf)	Haus Nr. 1	Bauernhof, bez. 1632; mit Blockbau-Obergeschoss, mit Lauben, um 1900 ausgebaut und verändert; (Fl. Nr. 868)
	Haus Nr. 4	Bauernhof, mit Lauben und figürlichen Fassadenmalereien, angeblich 1815, Wirtschaftsteil mit Traufbundwerk; (Fl. Nr. 890)
Thalham (Gmkg. Wattersdorf)	Haus Nr. 9	Ehem. Klostermühle von Weyarn, sog. Herrenmühle, stattlich, mit Flachsatteldach, Wirtschaftsteil mit Bundwerk, 1769 über älterem Kern (Bauinschriften 1668 und 1758), Fresko bez. 1810; Hauskapelle in der Mühle, 1769 eingerichtet; mit Ausstattung; (Fl. Nr. 906)
	Haus Nr. 14	Bauernhof, mit verputztem Blockbau-Obergeschoss mit Lauben, im Kern um 1800, zwei Heiligenfresken, zweite Hälfte 19. Jh.; (Fl. Nr. 881)
	Steinkreuz	Tuffstein, 16./17. Jh.; nördlich der Straße, bei Haus Nr. 4; (Fl. Nr. 890)
Wattersdorf (Gmkg. Wattersdorf)	Haus Nr. 54	Wohnhaus, mit vorstehendem Krüppelwalmdach, Anfang 19. Jh.; (Fl. Nr. 17)
Westin (Gmkg. Gotzing)	Haus Nr. 4	Bauernhof, mit Blockbau-Obergeschoss und Lauben, angeblich 1785; (Fl. Nr. 118)
	Bildstock	Tuffsäule mit Nachrokoko-Ornamenten und schmiedeeisernem Kreuz, bez. 1830; (Fl. Nr. 118)
Zehenthofer (Gmkg. Gotzing)	Haus Nr. 36	Bauernhof, mit Blockbau-Obergeschoss, 2. Hälfte 17. Jh.; (Fl. Nr. 888)