

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB

- „Berufsbildungszentrum Narbonner Ring“ -

- Begründung -

Stadt Weilheim i. OB
Admiral-Hipper-Straße 20
82362 Weilheim i. OB



Tel. 0881/682-0 Fax 0881/682-123
E-Mail: stadt.weilheim@weilheim.de
Internet: www.weilheim.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 01.08.2023
Geändert am: 29.02.2024

Inhalt

1. Plangebiet.....	3
2. Planwerk.....	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4. Anlass und Ziele der Planänderung	6
5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	76

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung eine im Nordosten von Weilheim, östlich der Bundesstraße B 2 und nördlich des Narbonner Rings gelegene Fläche, die, getrennt durch einen landwirtschaftlichen Weg, östlich an die Staatliche Berufsschule Weilheim angrenzt. Der Planbereich wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Flächenumfang des Änderungsbereichs beträgt ca. 3,63 ha.

2. Planwerk

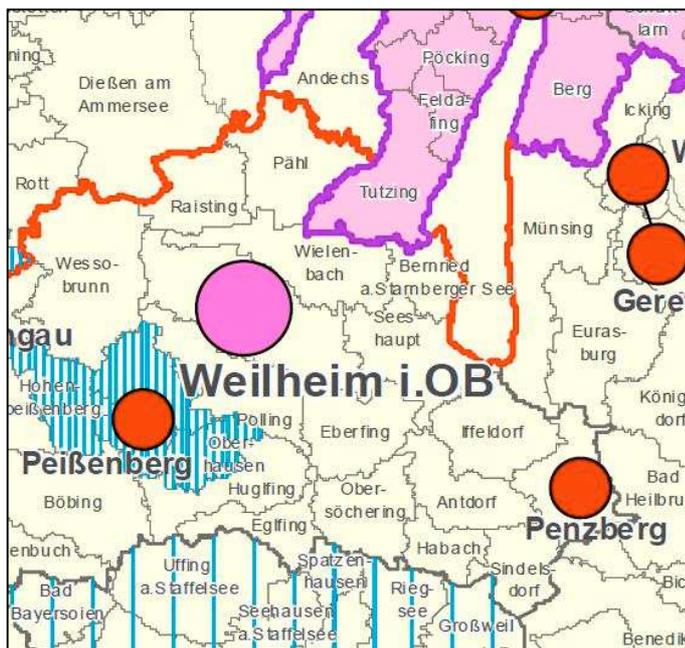
Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Legende und Begründung wurde im Maßstab 1:5.000 erstellt. Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen stimmen mit der Planzeichenverordnung 90 überein. Der Flächennutzungsplanänderung wird die vorliegende Begründung beigelegt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013, geändert ~~2018~~2023

Die Stadt Weilheim i. OB liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert ~~2018~~2023 im allgemeinen ländlichen Raum der Region 17 „Oberland“, zu welcher die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Weilheim-Schongau, Garmisch-Partenkirchen und Miesbach gehören.

Im Rahmen ~~der~~iner Teilfortschreibung des ~~Landesentwicklungsprogrammes, in Kraft seit 01.03.2018~~Landesentwicklungsprogrammes im Jahr 2018 wurde die Stadt Weilheim i. OB zum Oberzentrum hochgestuft.



Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013, geändert 2018

Im Hinblick auf die angestrebte bauliche Entwicklung sind im Besonderen folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2013, **geändert 2023** von Bedeutung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen **mit möglichst hoher Qualität** zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern **und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital**, geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert **und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert** werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.1.8 Oberzentren

(G) Die als Oberzentrum eingestuftten Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

(G) Die als Oberzentren eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- **die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,**
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit **möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln** versorgt sind,
- er seine ~~eigenständige Siedlung~~-**eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur** bewahren **und weiterentwickeln** kann und
- er seine landschaftliche **und kulturelle** Vielfalt sichern kann.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen **und bedarfsorientierten** Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, **den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume** ausgerichtet werden.

(G) Flächen- **und energiesparende** Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung **möglichst** vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung **begründet** nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen **einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten**, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(G) Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen.

(Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013, geändert ~~2018~~2023)

3.2 Regionalplan Oberland

Der Regionalplan Oberland weist die Stadt Weilheim i. OB der Gebietskategorie ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zu.

Insbesondere folgende der im Regionalplan Oberland fixierten Grundsätze und Ziele sind in Zusammenhang mit der angestrebten baulichen Entwicklung relevant und wurden bei Ausgestaltung der Planung berücksichtigt (s. auch Punkt 3.1)

B II Siedlungswesen:

1.8 Z Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

B IV Gewerbliche Wirtschaft:

1.2 G In allen Teilräumen der Region ist die Vorbeugung bzw. Beseitigung eines Fachkräftemangels sowie die Erweiterung des Arbeitsplatzangebots von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für wirtschaftlich benachteiligte gesellschaftliche Gruppen.

Es ist anzustreben, die Qualifizierung der Arbeitnehmer zu verbessern und dauerhaft zu sichern.

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

B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten

3.1.1 Z Die flächendeckende Versorgung der Region mit beruflichen Schulen soll gesichert werden.[...] Es soll sichergestellt werden, dass ein breitgefächertes Spektrum an beruflicher Bildung angeboten wird. Ein Abzug weiterer Fachklassen in den großen Verdichtungsraum München oder in andere Gebiete außerhalb der Region soll verhindert werden.[...]

3.2 Z In den Mittelzentren der Region soll darauf hingewirkt werden, dass Möglichkeiten zur beruflichen Fort- und Weiterbildung sowie zur Umschulung durch geeignete Träger bereitgestellt werden.

(Auszug aus dem Regionalplan Oberland)

3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan **und weitere zu berücksichtigende Fachplanungen**

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012, in der Fassung

der Neubekanntmachung vom 31.12.2014 vor. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich verläuft im Änderungsbereich die Trassenvariante Ost der Ortsumfahrung Weilheim. **Die Trasse ist mit einem Korridor in den Flächennutzungsplan aufgenommen, da ihre genaue Lage noch nicht festgelegt ist. Sofern die Planungen zur Ortsumfahrung weiterverfolgt werden, sind entsprechende Anpassungen der Trasse möglich, so dass etwaige Konflikte mit den durch die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Nutzungen vermieden werden können.** Das Bodendenkmal D-1-8132-0061, „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)“ verläuft im Bereich des Weges, der westlich an den Änderungsbereich anschließt. **Darüber hinaus verläuft im westlichen Randbereich des Planungsgebietes eine Gashochdruckleitung. Die Leitung ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Sie weist einen Schutzstreifen von 4 m (jeweils 2 m auf beiden Seiten der Rohrachse) auf. Im Bereich des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Bäume oder tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Zudem dürfen keine wesentlichen Veränderungen des Geländeneiveaus vorgenommen werden; eine Mindestrohrdeckung von 1 m muss durchgängig eingehalten bleiben, 1,5 m Überdeckung sollten, 2,0 m Überdeckung dürfen nicht überschritten werden. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.**

Der Landschaftsplan, welcher parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wurde, enthält keine darüber hinausgehenden Planaussagen.

~~gen-~~

3.4 Amtliche Biotopkartierung

In der amtlichen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt sind für das Plangebiet keine Biotope erfasst.

4. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Stadt Weilheim i. OB beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplanes, um einem Antrag der Handwerksammer für München und Oberbayern Rechnung zu tragen und die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Berufsbildungszentrum in unmittelbarer Benachbarung zu der bestehenden staatlichen Berufsschule durch Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Berufsbildungszentrum zu schaffen. Der Neubau ist notwendig, da das bestehende Bildungszentrum an der Kerschensteinerstraße schon lange überbelegt ist. Die Bauberufe sind schon seit geraumer Zeit in das Gewerbegebiet Trifthof ausgelagert. Das Bildungszentrum ist seit 1980 in Betrieb und kann trotz durchgeführter Umbauten und Sanierungen nur sehr eingeschränkt die heutigen Anforderungen an Raumgestaltung und Gebäudetechnik, wie z. B. Brandschutz, Wärmeschutz oder Lärmschutz erfüllen. Mit der Zusammenführung aller Gewerke an dem geplanten Stand-

ort wäre ein zeitgerechter Betrieb mit entsprechender Versorgung der Kursteilnehmer möglich. Der Neubau soll die Aus- und Weiterbildung für die Berufssparten Metall, Kraftfahrzeugtechnik, Zimmerer, Holztechnik, Maler & Lackierer, Elektrotechnik, Sanitär-Heizung-Klima, Büromanagement, EDV, Schreiner, Friseure und Mauerer beherbergen, aber auch Platz für zukunftssträchtige Innovationen bieten. Da es schon am bestehenden Standort eine gute Kooperation mit der benachbarten Berufsschule gab, wurde der Standort in Benachbarung der Berufsschule gewählt.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

5.1 Verbale Beschreibung

Bestand:

Die 30. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine im Nordosten von Weilheim, östlich der Bundesstraße B 2 und nördlich des Narbonner Rings gelegene Fläche, die, getrennt durch einen landwirtschaftlichen Weg, östlich an die Staatliche Berufsschule Weilheim angrenzt.

Planung und ihre Zielsetzung:

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Berufsbildungszentrum dargestellt, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung des Berufsbildungszentrums zu schaffen. Die Trassenvariante Ost der Ortsumfahrung Weilheim wird **ebenso wie die am westlichen Plangebietsrand verlaufende Gashochdruckleitung** als nachrichtliche Übernahme fachplanerischer Belange in der Darstellung beibehalten.



Das Orthophoto zeigt den Änderungsbereich (rot umrandet) auf dem Gebiet der Gemarkung Weilheim

(© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

5.2 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 31.12.2014 vor. In diesem ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich verläuft im Änderungsbereich die Trassenvariante Ost der Ortsumfahrung Weilheim. Das Bodendenkmal D-1-8132-0061, „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)“ verläuft im Bereich des Weges, der westlich an den Änderungsbereich anschließt. **Darüber hinaus verläuft im westlichen Randbereich des Planungsgebietes eine Gashochdruckleitung.** Der Landschaftsplan, welcher parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wurde, enthält keine darüber hinausgehenden Planaussagen.

gen-

5.3 Schutzgutbezogene Darstellung des Bestandes und der Planung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar, welcher eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist.

Planung:

Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch die geplante Bebauung und Nutzungsänderung führt aufgrund der geringen aktuellen Bedeutung zu geringen Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes sind grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsflächen zu verankern, die zu einer Verbesserung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere beitragen.

Artenschutz:

Von der durch die Flächennutzungsplanung vorbereiteten baulichen Nutzung werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Weder sind im Plangebiet Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude, welche von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen könnten, vorhanden, noch kommt dem Plangebiet floristisch eine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft

Bestand:

Dem unversiegelten Plangebiet unter Dauerbewuchs kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu.

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist von hohen, intakten Grundwasserflurabständen auszugehen (mittlere Bedeutung).

Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu (geringe Bedeutung).

Planung:

Durch die Planung kommt es zu einem Bodenverlust durch Versiegelung. Zugleich werden Bodeneigenschaften durch erforderlichen Bodenabtrag, -umlagerung und -verdichtung, insbesondere während der Bauphase verändert.

Mit dem Verlust des Bodens und der Veränderung der Bodeneigenschaften verbunden ist eine Veränderung der Grundwasserneubildung.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima ist der Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Kaltluftproduktion zu nennen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist das städtebauliche und grünordnerische Konzept so zu gestalten, dass die Flächeninanspruchnahme auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes minimiert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Übergang von bebauten Bereichen und stark befahrenen Straßen zur offenen Landschaft geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen.

Planung:

Mit der Nutzungsänderung geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingrünung der Bebauung in die umgebende Landschaft ein adäquates Gewicht ~~einzuräumen.~~

~~einzuräumen. Dass dabei der Gebietseingrünung eine hohe Bedeutung beizumessen ist, wird bereits~~

durch
entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebracht.

Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Bestand:

Für das Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Die als Bodendenkmal Nr. D-1-8132-0061 erfasste „Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)“ verläuft im Bereich des Weges, der westlich an den Änderungsbereich anschließt.

Planung:

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Jedoch bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern und in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Schutzgut Mensch

Bestand:

Dem Plangebiet selbst kommt eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Gemäß Agrarleitplan erfüllen die Flächen günstige Erzeugungsbedingungen für eine ackerbauliche Nutzung.

Planung:

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Bildungszentrums geschaffen, wodurch dem konkreten Bedarf Rechnung getragen und das Bildungsangebot in der Region gestärkt wird. Zugleich ist mit der Bebauung ein Verlust an derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden.

5.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

5.5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Es ist von keinen Kumulationswirkungen mit Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.

5.6 „Nullvariante“

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibungen „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den Flächen nicht zu.

5.7 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Bauflächen an vorhandene Bau- und Verkehrsflächen angrenzen und nur Flächen von geringer Bedeutung von Natur und Landschaft in Anspruch nehmen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind durch weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, welche die Minimierung des Versiegelungsgrades und die Eingrünung fokussieren sollten, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten.

5.8 Planungsalternativen

Zur Umsetzung des Planungsziels, das geplante Berufsbildungszentrum der Handwerkskammer für München und Oberbayern an einem Standort zu errichten, welcher sich in der Nähe der Staatlichen Berufsschule Weilheim befindet, verkehrlich sehr gut angebunden ist und nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

5.9 Erwarteter Kompensationsbedarf

Der konkrete Kompensationsbedarf ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Erst dann kann auf Basis des im Bebauungsplan festgelegten Maßes der baulichen Nutzung in Kombination mit den dort fixierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, zu welchen auch die Summe an grünordnerischen Maßnahmen zu zählen sind, die Beeinträchtigungsintensität von Natur und Landschaft im Detail dargestellt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Kompensationsbedarf für den Änderungsbereich wie folgt abgeschätzt:

Eingriffsfläche: ca. 3,63 ha

Beeinträchtigungsintensität: Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad; geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kompensationsfaktoren: 0,3 - 0,6)

Kompensationsbedarf gesamt: ca. 1,09 ha - ca. 2,18 ha ¹

Da die Planung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad verbunden sein wird und die betroffenen Gebiete in der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes von geringer Bedeutung sind, ist in Abhängigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen bei einer Eingriffsfläche von ca. 3,63 ha von einem Kompensationsbedarf zwischen ca. 1,09 ha (Faktor 0,3) und ca. 2,18 ha (Faktor 0,6) auszugehen.

5.10 Empfehlung für die Kompensation

Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Umfeld des Plangebietes in dem im Flächennutzungsplan 2020 und Landschaftsplan der Stadt Weilheim i. OB, Stand: 29.02.2012 genannten Schwerpunktraum Hardtlandschaft zu realisieren. Die Aufwertung von Flächen mit aktuell noch geringer Bedeutung für Natur und Landschaft wird aufgrund benachbarter hochwertiger Flächen im Besonderen den Belangen von Natur und Landschaft gerecht werden.

5.11 Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU, 2003) und vom Dezember 2021 (StMB, 2021) sowie das Merkblatt zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.5 „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ (LfU, 2001) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung (Oberste Baubehörde 2007) Anwendung.

Zum Detailierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detailierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.

¹ Die überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003. Im Dezember 2021 wurde der Leitfaden neu aufgelegt, die Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs an die Bayerische Kompensationsermittlung, welche anstelle von Flächenumfängen zunächst Wertpunkte zugrunde legt, angelehnt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird der konkrete Ausgleichsbedarf nach dieser Methode ermittelt.

5.12 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<http://www.umweltatlas.bayern.de>)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas
- Stadt Weilheim i. OB: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Weilheim i. OB

5.13 Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse

Die vorhandenen Kenntnisse reichen zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene des Flächennutzungsplans aus. Im Hinblick auf die nachfolgenden Planungsebenen sind ggf. detaillierte Untersuchungen zu konkreten Beeinträchtigungen erforderlich.

5.14 Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.

5.15 Schwerpunkt der Umweltauswirkungen/Zusammenfassung

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Berufsbildungszentrums der Handwerkskammer für München und Oberbayern im östlichen Anschluss an die bestehende Staatliche Berufsschule Weilheim. gelegt.

Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist insbesondere die Neuversiegelung zu werten. Zugleich führt die geplante Nutzung zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Als Vermeidungsmaßnahmen positiv zu werten ist der Anschluss an bereits vorhandene Bau- und Verkehrsflächen und die Konzentration auf Flächen, welche in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweisen.

Dennoch stellt die geplante Bebauung einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 1,1 ha und 2,2 ha Ausgleichsflächen zu erbringen. Als Ausgleichsmaßnahmen bieten sich neben Maßnahmen im Plangebiet, insbesondere Maßnahmen im Bereich der Hardtlandschaft an, da diese im Flächennutzungsplan

2020 und Landschaftsplan als ein Schwerpunktraum für Ausgleichsmaßnahmen genannt ist. Durch Aufwertung von aktuell noch geringwertigen Bereichen von Natur und Landschaft in Verbindung mit benachbarten hochwertigen Bereichen wird den Belangen von Natur und Landschaft im Besonderen Rechnung getragen. Die konkreten Flächen und Maßnahmen werden im Rahmen des verbindlichen Bebauungsplanes verankert.

Weilheim i. OB, den _____
1. Bürgermeister (Siegel)

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger