

Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB vom 29.02.2012

11. Änderung zur Erweiterung der Wohnbaufläche südlich der Zugspitzstraße für den Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“

BEGRÜNDUNG

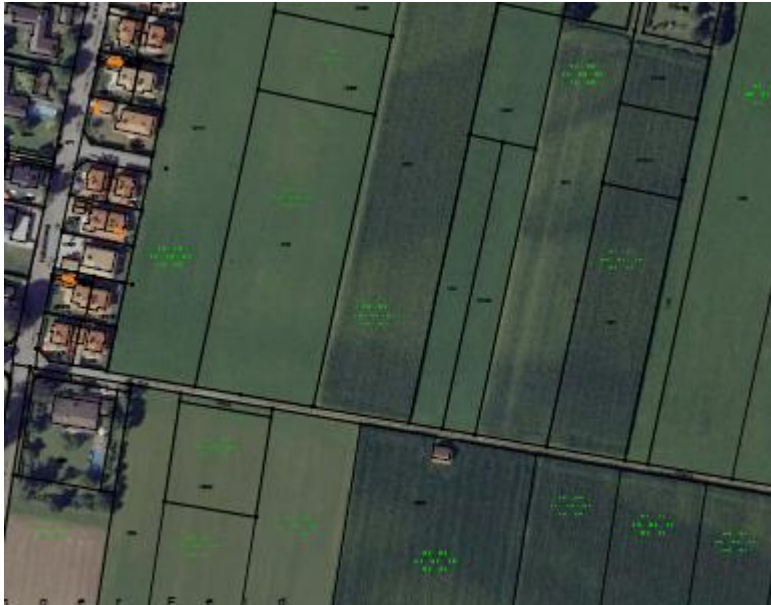
(gemäß § 5 Abs. 5 BauGB)

A) Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebietes

1. Der Bereich der Änderung liegt südlich der Zugspitzstraße und Waxensteinstraße sowie östlich des Prälatenweges im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes „Östlich des Prälatenweges II“. Sie umfasst eine Fläche von ca. 21.300 m² der Grundstücke Fl.Nr. 1373 Teilfläche, 1374 Teilfläche, 1347/6 Teilfläche, 1375 Teilfläche, 1377/1 Teilfläche, 1376 Teilfläche, 1359 Teilfläche, 1360/2 Teilfläche, 1360/4 Teilfläche, 1358/3 Teilfläche, 1379/14 Teilfläche, 1358/4 und 1360/5, Gemarkung Weilheim i.OB. Die Flächen sind im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan vom 29.02.2012, als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Erschließungsweg ausgewiesen.
2. Im Westen schließt die Wohnbaufläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Östlich des Prälatenweges“ aus dem Jahr 2002 sowie die Wohnbaufläche für das Gebäude, Waxensteinstraße 12, an. Im Norden der Antragsfläche weist der Flächennutzungsplan vom 29.02.2012 bereits eine künftige Wohnbaufläche aus.
3. Die zur weiteren Ausweisung als „Wohngebiet“ beantragte Fläche soll dem dringend benötigten Bedarf an Flächen für Wohngebäude in der Stadt Weilheim dienen.

B) Begründung für die Änderung des Planbereiches

1. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2012 wurde zur Entwicklung von Wohnbauflächen südlich der Zugspitzstraße und östlich des Prälatenweges lediglich eine Fläche von 4 ha als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen.
2. In den Planungen und Verhandlungen zur Erstellung eines konkreten Bauleitplanes für dieses Gebiet (Bebauungsplan „Östlich des Prälatenweges II“) hat sich nun gezeigt, dass in der Stadt Weilheim ein großer Bedarf an Bauland für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser besteht, der auf vorhandenen Flächen nicht gedeckt werden kann. Zur Abrundung des Stadtgebiets bot sich daher eine Weiterführung der Wohnbaufläche bis über die Verlängerung der Waxensteinstraße an. Die zusätzlich auszuweisende Fläche beträgt ca. 14.200 m². Dem stehen ca. 15.000 m² landwirtschaftlicher Flächen gegenüber, die im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2012 am künftigen Baugebiet „Am Hardtfeld II“ auf Fl.Nr. 2151 ausgewiesen wurden. Diese Flächen werden wohl für einen längeren Zeitraum wegen mangelnder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers nicht zur Verfügung stehen. Hierauf wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hardtfeld II“ und der dementsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes bereits reagiert. Dieser Bereich wird künftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Der Stadt liegen derzeit ca. 90 Anmeldungen vor mit denen von Weilheimer Bürgern als auch auswärtigen Bauherrn großes Interesse an Grundstücken zum Kauf bekundet wurde. Ein Bedarf ist daher durchaus gegeben.
3. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB befasste sich in seiner Sitzung am 27.06.2013 mit dem Vorschlag der Bauverwaltung zur Weiterführung der Wohnbaufläche.



C) Wesentliche umweltrelevante Auswirkungen

Bestand:

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 21.300 m² aus den Grundstücken Fl.Nr. 1373 Teilfläche, 1374 Teilfläche, 1347/6 Teilfläche, 1375 Teilfläche, 1377/1 Teilfläche, 1376 Teilfläche, 1359 Teilfläche, 1360/2 Teilfläche, 1360/4 Teilfläche, 1358/3 Teilfläche, 1379/14 Teilfläche, 1358/4, 1359 Teilfläche und 1360/5, Gemarkung Weilheim i.OB, die am südöstlichen Ortsrand von Weilheim i.OB liegen. Die Flächen sind bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt und genutzt. Erschlossen ist die Fläche über die Verlängerung der Waxensteinstraße.

Planung und Zielsetzung:

Der Änderungsbereich soll in eine „Wohnbaufläche“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Geplant ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

D) Schutzgutbezogene Darstellung des Bestandes und der Planung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich ist durch intensive Landwirtschaft in Ackerbau und Wiesenwirtschaft geprägt. Pflanzen oder wild lebende Tiere befinden sich auf dieser Fläche nicht.

Planung:

Durch den Bau der Wohngebäude werden zusätzliche Flächen versiegelt, die bisher ggf. Kleintieren als Lebensraum zur Verfügung stehen.

Durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesene und im konkreten Bebauungsplan festzusetzende Ortsrandeingrünung an der Süd- und Ostseite des Baugebietes mit Sträuchern und kleinwüchsigen Bäumen wird neuer Lebensraum für die Tierwelt generiert. Schwerwiegende Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind daher auf Grund der vorliegenden Planung nicht zu befürchten.

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Bestand:

Im Bereich des Änderungsgebietes bestehen jahrzehntelange intensive landwirtschaftliche Bodennutzungen. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kommt den Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für das Schutzgut Boden zu.

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Es ist nicht mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Dem Schutzgut Wasser kommt daher eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu.

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind landwirtschaftliche Flächen als Kaltluftentstehungsflächen zu werten. Auf Grund der vorhandenen angrenzenden Bebauung und der allgemeinen Hauptwindrichtung von West nach Ost kommt dieser Fläche für die Frischluftzufuhr der Siedlungsbereiche keine große Bedeutung zu.

Planung:

Durch die Planung kommt es zu einem Bodenverlust durch die Versiegelung. Damit verbunden ist auch eine Veränderung der Grundwasserneubildung.

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

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild ist geprägt vom Übergang der Wohnbebauung am südlichen Ortsrand in die monotone Landschaft der Bewirtschaftungsflächen. Die Änderungsfläche ist umgeben von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Kat. I) aufweisen.

Planung:

Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden wird zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Der Ortsrand rückt damit weiter in die bisher freie Landschaft hinaus.

Durch die vorgesehene kleinteilige Bebauungsstruktur und die Ortsrandeingründung an der Süd- und Ostseite lassen sich die Gebäude gut in die Landschaft eingliedern. Der Übergang der freien Landschaft in die Ortssilhouette von Weilheim verläuft harmonisch.

Schutzgut Kultur-/ Sachgüter

Bestand:

Im Änderungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

Planung:

Die Planung führt zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Schutzgut Mensch

Bestand:

Westlich und nördlich der Änderungsfläche befinden sich Wohngebäude. Die Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Bedeutung für die Erholungseignung kommt dem Plangebiet nicht zu.

Planung:

Die künftige Wohnbebauung dient der Deckung des dringenden Bedarfes an Grundstücken für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in Weilheim. Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche ist keine andere Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung umliegender Grundstücke gegeben, als bereits durch die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche südlich der Zugspitzstraße.

Andererseits werden künftige Wohnbaugrundstücke nicht über Gebühr durch die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Flächen beeinträchtigt. Entsprechende landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern bzw. neuen Grundeigentümern zu dulden.

Durch den Verkehr auf den überörtlichen Straßen im Westen (St 2057), Osten (B2) und Süden (Südspange) werden keine Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“) verursacht.

Nullvariante

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt der aktuelle Stand (intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen) erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungsziel kommt der Fläche nicht zu.

Die dringend gebotene Baulandmobilisierung könnte hier nicht durchgeführt werden. An anderen Stellen im Stadtgebiet stehen keine geeigneten Flächen für den Bedarf zu Verfügung. Dies würde eine Abwanderung von Bürgern und Kaufinteressenten in andere Orte bedeuten.

E) Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt in der Standortwahl.

Aus den in der „Nullvariante“ genannten Gründen ist jedoch eine Standortalternative für die Deckung des Wohnraumbedarfes nicht gegeben.

Die eher von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufenden Auswirkungen auf Umwelt und Natur sollen durch eine Ortsrandeingrünung an der Süd- und Ostseite kompensiert werden. Im Übrigen wird auf Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Stadt zurückgegriffen.

Stadt Weilheim i.OB, 27.06.2013
ergänzt: 01.07.2014

Markus Loth
1. Bürgermeister