

Stadt Weilheim i. OB

Fassung vom: 23.01.2015  
Geändert am: 25.06.2015

## Begründung

zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weilheim i. OB  
für das Gebiet „Südlich der Pöltner Kirche II“

### **1. Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung eine im Westen der Stadt Weilheim, westlich der Pollinger Straße gelegene Fläche. Im Norden schließt die Pöltner Kirche, im Süden die Geistbühelstraße an den Änderungsbereich an. Im Osten grenzen bebaute Flächen, im Westen Freiflächen an. Der Flächenumfang des Änderungsbereichs beträgt ca. 1,1 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**

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 weist das Gemeindegebiet Weilheim i. OB der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum, der Regionalplan Oberland der Gebietskategorie ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zu. Weilheim i. OB liegt zudem auf einer durch das Landesentwicklungsprogramm 2006 festgelegten Entwicklungsachse. Auch wenn im Rahmen der Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes 2013 auf eine Ausweisung von Entwicklungsachsen verzichtet wurde, ist diese faktisch weiterhin vorhanden.

Im Hinblick auf die im Änderungsbereich angestrebte bauliche Entwicklung führen die beschriebenen Ausweisungen in Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan zu folgenden Zielsetzungen:

Landesentwicklungsprogramm 2013:

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1, G).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2, Z).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3, G).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3, Z).

Regionalplan Oberland 2006:

- Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können (B II (G) 4).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden [...] (B II (Z) 1.6).
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden (B I (Z) 2.7.3).

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012 vor. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat in seiner Sitzung vom 05.06.2014 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. OB zu ändern. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die von der Änderung betroffenen Flächen als Grünfläche (Planung Friedhof) mit Gehölz- und Einzelbaumbestand dargestellt. Zugleich ragt in den westlichen Bereich des Plangebietes das fachlich abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Ammer. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes ist zum 31.12.2014 abgelaufen, so dass aus wasserrechtlicher Sicht nach derzeitigem Status auch keine Ausnahmegenehmigung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. In ermittelten Überschwemmungsgebieten ist die Bauleitplanung unter Berücksichtigung des § 77 Wasserhaushaltsgesetz (u. a. Erhaltungsgebot für Rückhaltflächen) möglich.

In der Biotopkartierung des LfU sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

#### **4. Anlass und Ziele der Planänderung**

Die Stadt Weilheim i. OB beabsichtigt, im Plangebiet Geschosswohnungsbauten sowie im südlich anschließenden Mischgebiet (außerhalb des Plangebietes) eine Hotelanlage zu errichten. „Ziel ist, ein vielfältiges Angebot von Wohnraum mit starkem Naturbezug und einen Ort für Gäste in einem historischen Ambiente zu schaffen. Die Neubauten sollen im Einklang mit dem bestehenden Denkmal, der Ortsbild prägenden Pöltner Kirche sowie der vorhandenen begrünten Hangkante entstehen.“ (aus: Begründung zum Bebauungsplan „Südlich der Pöltner Kirche 2“, goldbrunner + hrycyk architekten, München, 23.12.2014).

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die geplanten Nutzungen parallel zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes planerisch vor.

#### **5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

##### **5.1 Verbale Beschreibung**

###### Bestand:

Die 12. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen westlich der Pollinger Straße gelegenen Bereich, welcher südlich an die Pöltner Kirche und nördlich an die Geistbühelstraße anschließt.



Abbildung 1:

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

(Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation)

###### Planung und ihre Zielsetzung:

Der Änderungsbereich wird als Wohnbaufläche und sonstige Grünfläche mit Einzelbäumen und Gehölzen dargestellt. Zugleich ist das fachliche abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Ammer weiterhin nachrichtlich im Flächennutzungsplan aufgenommen, auch wenn die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes zum 31.12.2014 abgelaufen ist, so dass aus wasserrechtlicher Sicht nach derzeitigem Status auch keine Ausnahmegenehmigung für die Aufstellung eines Bebauungs-

planes erforderlich ist. Unter Berücksichtigung von § 77 Wasserhaushaltsgesetz, in welchem u. a. das Erhaltungsgebot für Rückhalteflächen verankert ist, ist die Bauleitplanung möglich.

Durch die Darstellungen wird zum einen die geplante wohnbauliche Nutzung vorbereitet, zum anderen die beabsichtigte Durch- und Eingrünung des Plangebietes verankert.

## **5.2 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012 vor. Dort sind die von der Änderung betroffenen Flächen als Grünfläche (Planung Friedhof) mit Gehölz- und Einzelbaumbestand dargestellt. Zugleich ragt in den westlichen Bereich des Plangebietes das fachlich abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Ammer.

## **5.3 Schutzgutbezogene Darstellung des Bestandes und der Planung**

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich im Osten als gehölz- und einzelbaumbestandene Grünfläche, im Westen als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Während der gehölzbestandenen Fläche eine mittlere Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist (Kat. II), ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche von geringer Bedeutung (Kat. I).

#### Planung:

Neben dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird insbesondere durch teilweise Beseitigung der im östlichen Plangebiet vorhandenen Gehölze eine erhebliche Beeinträchtigung für Tiere und Pflanzen ausgelöst. Konkret können die Auswirkungen erst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens benannt werden, wenn das detaillierte städtebauliche und grünordnerische Konzept für das Gebiet feststeht.

Die artenschutzrechtliche Bedeutung der Gehölze ist dort ebenfalls zu würdigen, aus Gründen des Vogelschutzes ist die Beseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar möglich.

Positiv als Lebensraum für Pflanzen und Tiere werden sich der Erhalt der Grünfläche im nördlichen Plangebiet sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auswirken, sofern sich diese im Bereich der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur befinden.

## **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft**

### Bestand:

Dem unversiegelten Plangebiet unter Dauerbewuchs kommt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden zu (Kat. II).

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Von Bedeutung ist jedoch das in das westliche Plangebiet hinein ragende Überschwemmungsgebiet der Ammer. Aufgrund dessen kommt dem westlichen Änderungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung (Kat. III), dem östlichen Plangebiet aufgrund der vermuteten hohen intakten Grundwasserflurabstände eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu.

Das Plangebiet erfüllt sowohl in Bezug auf die Kaltluftentstehung als auch in Bezug auf die Frischluftproduktion und die Frischluftzufuhr für besiedelte Gebiete eine mittlere Bedeutung (Kat. II).

### 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. Zugleich gehen Flächen, welchen eine hohe Bedeutung als Retentionsflächen beizumessen ist (Lage im fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Ammer) verloren, wobei aktuell Planungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Hochwasserfreilegung des Gebietes laufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima ist der Verlust von Flächen mit Bedeutung für die Kaltluft- und Frischluftproduktion sowie für die Frischluftzufuhr als erhebliche Umweltauswirkung zu nennen.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

### Bestand:

Das Landschaftsbild ist durch das Umfeld geprägt, welches von einer Hangkante, der erhöht liegenden Pöltner Kirche und den dazugehörigen historischen Gebäuden ebenso dominiert wird wie von einem sich von der Ammer in das Gebiet erstreckenden, innerörtlichen Grünzuges.

Im Plangebiet selbst tragen die Gehölze im östlichen Bereich zur Strukturierung des Landschaftsbil-

des bei, im westlichen Bereich fehlen strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume vollständig.

Dem Landschaftsbild kommt somit in der Gesamtschau eine mittlere Bedeutung zu (Kat. II).

#### Planung:

Durch die Bebauung sowie durch die teilweise Beseitigung der Gehölze wird das Landschaftsbild einschließlich der bestehenden Sichtbeziehungen zur Hangkante und zur Pöltner Kirche erheblich beeinträchtigt. Gleiches gilt für den zumindest teilweisen Verlust des innerörtlichen Grünzuges.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes zum Bebauungsplan ist ein hinreichender Abstand zur Kirche zu wahren und durch Stellung der Gebäude dem vorhandenen Grünzug entsprechendes Gewicht beizumessen. Dies wurde bereits in der Flächennutzungsplanänderung durch Darstellung einer Grünfläche im nördlichen Änderungsbereich vorbereitet.

#### **Schutzgut Kultur-/Sachgüter**

##### Bestand:

Im Plangebiet selbst sind keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) zu verzeichnen. Allerdings sind die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzende Pöltner Kirche sowie die dazugehörigen Gebäude und ein Stadel in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt erfasst:

##### Baudenkmäler:

- D-1-90-157-33: Greitherstraße 19; Nähe Greitherstraße. Ehem. kath. Pfarrhaus St. Hippolyth in Pölsen, zweigeschossiger schlichter Putzbau mit steilem Satteldach, nach 1793; Nebengebäude, erdgeschossiger Satteldachbau mit Backstein und Holzverschalung, 2. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert
- D-1-90-157-168: Unterer Graben 48; Nähe Unterer Graben. Kath. Stadtpfarrkirche St. Hippolyth in St. Pölsen, langgestreckter Saalbau mit polygonalem Chorschluss, südlich angefügter Sakristei mit ehem. Kapelle und nördlichem Flankenturm mit Spitzhelm, im Kern romanisch, barockisiert 1782, Turmerhöhung 1793 und 1844; mit Ausstattung; Neue Kirche, angefügter runder Zentralbau mit rechteckigen Erweiterungen, von Hans Strobel, 1968; mit Ausstattung; Kapelle St. Agatha, kleiner verputzter Saalbau mit dreiseitig schließendem Chor und Pilastergliederung, 1511, barockisiert 1674; mit Ausstattung; Teile der Friedhofsmauer, Ost- und Südzug mit alten Grabdenkmälern, Nordzug mit ehem. Karner und Geißelheiland, 17./18. Jh. nachqualifiziert

- D-1-90-157-145: Pollinger Straße 4. Ehem. Stadel der Pollinger Schwaige, zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach und Hochtennen, Ende 18. Jh. nachqualifiziert

Bodendenkmal:

- D-1-8132-0066: Tuffplatten- und Körpergräber des frühen Mittelalters sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Hippolyt in Weilheim i. OB-St. Pölten und ihrer Vorgängerbauten sowie der Kath. Kapelle St. Agatha.

Planung:

Grundsätzlich ist eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Gebäude durch die geplante Bebauung nicht auszuschließen. Ob die Beeinträchtigung erheblich sein wird, hängt von der im Bebauungsplan zu fixierenden Stellung der baulichen Anlagen sowie von der Höhenabwicklung der Gebäude ab. Durch die im Norden des Plangebietes verankerte Grünfläche kommt bereits der Wille zum Abrücken der Bebauung von den denkmalgeschützten Bereichen zum Ausdruck.

### **Schutzgut Mensch**

Bestand:

Dem Plangebiet selbst kommt im westlichen Bereich eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Der östliche, mit Gehölzen bestandene Bereich ist in Privatbesitz, ihm kommt demzufolge auch keine Bedeutung für die Erholung zu. Allerdings erfüllt die innerörtliche Grünfläche als Teil eines von der Ammer in den besiedelten Bereich hinein ragenden Grünzuges eine gewisse Bedeutung für die Belüftung der angrenzenden Wohngebiete.

Planung:

Die städtebauliche Konzeption ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Möglichkeit so zu gestalten, dass die gehölzbestandene Grünfläche den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung steht und der bestehende Grünzug zumindest teilweise erhalten bleibt. Zugleich sind die Emissionen, die von der Pollinger Straße auf das Plangebiet wirken, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu würdigen.

### **5.4 „Nullvariante“**

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibungen „Bestand“) einschließlich der bestehenden Sichtbeziehungen zur Pöltner Kirche erhalten. Die Grünfläche könnte weiterhin ihre Funktion für die Frischluftzufuhr erfüllen, die Sichtbeziehungen zur Pöltner Kirche bleiben unbeeinträchtigt. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den Flächen nicht zu.

## 5.5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Planungsfall wurden die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen insofern genutzt, dass das Plangebiet an bebaute Flächen angrenzt, womit dem Anspruch von Landes- und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden, Rechnung getragen wird. Zudem wurde im nördlichen Plangebiet ein Erhalt der Grünflächen mit bestehenden Gehölzen fixiert.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind durch weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, welche insbesondere die Belange des Denkmalschutzes würdigen und die Möglichkeiten zum Erhalt des in den bebauten Bereich hinein ragenden Grünzuges ausschöpfen sollten, die durch die geplante Bebauung zweifelsohne ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten.

## 5.6 Planungsalternativen

Zum Planungsziel, im Anschluss an die Pöltner Kirche Wohnraum zu schaffen, welcher im Einklang mit dem Denkmal- und Landschaftsschutz steht, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Allerdings existieren für die konkrete Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes zahlreiche Alternativen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes unter besonderer Würdigung von Denkmal- und Landschaftsschutz zu bewerten sind.

## 5.7 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: 0,85 ha

Teilfläche Beeinträchtigungsintensität: A I (Kompensationsfaktoren: 0,3 - 0,6): ca. 0,33 ha

Teilfläche Beeinträchtigungsintensität: A II (Kompensationsfaktoren: 0,8 - 1,0): ca. 0,52 ha

Kompensationsbedarf A I: ca. 0,10 ha - ca. 0,20 ha



Kompensationsbedarf A II: ca. 0,42 ha - ca. 0,52 ha

Kompensationsbedarf gesamt: ca. 0,52 ha - ca. 0,72 ha

Da die Planung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) verbunden sein wird und die betroffenen Gebiete in der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes von geringer bis mittlerer Bedeutung (Kategorie I und Kategorie II) sind, ist in Abhängigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen von einem Kompensationsbedarf zwischen 0,52 ha (Faktor 0,3 bzw. 0,8) und 0,72 ha (Faktor 0,6 bzw. 1,0) auszugehen.

Kompensationsflächen, welche ggf. für den etwaigen Verlust von Retentionsflächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Ammer erforderlich werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung separat zu ermitteln.

Zugleich ist dort im Detail zu prüfen, ob die ggf. zu beseitigenden Gehölze von artenschutzrechtlicher Bedeutung sind. Sofern Gehölze zu beseitigen sind, ist die Rodung aus Gründen des Vogelschutzes außerhalb der Brutperiode der Vögel, d. h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

### **5.8 Empfehlung für die Kompensation**

Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich in den im Flächennutzungsplan 2020 und Landschaftsplan der Stadt Weilheim i. OB, Stand: 29.02.2012 genannten Schwerpunkträumen für Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Dabei sind neben Maßnahmen im Plangebiet, Flächen im Weilheimer Moos besonders geeignet. 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.

### **5.9 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) 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 Detaillierungsgrad 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.

#### **5.10 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 (z. B. zum Schallschutz, zum Artenschutz, zum Denkmalschutz) erforderlich.

#### **5.11 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.

#### **5.12 Schwerpunkt der Umweltauswirkungen**

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bereiches südlich der Pöltner Kirche für eine Wohnbebauung gelegt.

Obwohl bei der Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz insofern Rechnung getragen wurde, dass die geplanten Bauflächen an bestehende Bauflächen angrenzen und somit eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird, sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Neben dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, von versickerungsfähigem Boden und von Kalt- und Frischluftentstehungsfläche mit Verbindung zu besiedelten Bereichen sind dies Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und von Einzeldenkmälern. Zugleich gehen Flächen, welchen eine hohe Bedeutung als Retentionsflächen beizumessen ist (Lage im fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Ammer) verloren, wobei aktuell Planungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Hochwasserfreilegung des Gebietes laufen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann konkret erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden, wenn zum einen das konkrete Maß der baulichen Nutzung und zum anderen der Umfang der Maßnahmen feststeht, die dazu beitragen, die Auswirkungen der Planung auf

die Umwelt zu mindern. Im Besonderen können dies Maßnahmen sein, welche die Belange des Denkmalschutzes würdigen und die Möglichkeiten zum Erhalt des in den bebauten Bereich hineinragenden Grünzuges nutzen.

Als Ausgleichsmaßnahmen bieten sich neben Maßnahmen im Plangebiet insbesondere Maßnahmen im Bereich des Weilheimer Moores an, da das Weilheimer Moos 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 der verbindlichen Bauleitpläne genannt.

Weilheim i. OB, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister (Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger