

Stadt Weilheim i. OB

Fassung vom: 26.01.2015  
Geändert am: 21.05.2015

## Begründung

zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weilheim i. OB  
für das Gebiet „Am Gögerl“

### **1. Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung eine im Südosten der Stadt Weilheim, südlich der Weinhartstraße und östlich der Krottenkopfstraße gelegene Fläche. Im Osten befindet sich das Erholungsgelände „Am Gögerl“. Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen wohnbaulich genutzte Flächen, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, welche als Sportplatz genutzt wird. Der Flächenumfang des Änderungsbereiches beträgt ca. 4 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 29.01.2015 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. OB zu ändern. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die von der Änderung betroffenen Flächen im Westen als geplante, zur offenen Landschaft hin eingegrünte Wohnbauflächen dargestellt. Für den östlichen Bereich sieht der Flächennutzungsplan die Anlage einer Grünfläche vor, wobei aus Gründen des Immissionsschutzes im Bereich des gegenüber, außerhalb des Plangebietes liegenden Sportplatzes, der nördliche Teilbereich der Grünfläche zugleich als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgenommen wurde.

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 im Anschluss an die bestehende Bebauung

Wohnraum zu schaffen, um die anhaltende Nachfrage zu decken.

Aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit wird die westliche Teilfläche der bereits ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert, die im Osten dargestellte Grünfläche teilweise als Wohnbaufläche aufgenommen.

Die geplante Eingrünung der Wohnbaufläche gegenüber der offenen Landschaft wird beibehalten und im Südosten durch Aufnahme einer Grünfläche planerisch gestärkt.

Zugleich werden aufgrund des angrenzenden Sportplatzes die Belange des Immissionsschutz gewürdigt.

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

### **5.1 Verbale Beschreibung**

#### Bestand:

Die 14. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen im Südosten der Stadt Weilheim, südlich der Weinhartstraße und östlich der Krottenkopfstraße gelegene Fläche. Im Osten befindet sich das Erholungsgelände „Am Gögerl“. Nördlich und westlich des Plangebietes grenzen wohnbaulich genutzte Flächen, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, welche als Sportplatz genutzt wird.



*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:

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Plangebiet dargestellten Wohnbauflächen werden aus Gründen der Flächenverfügbarkeit im Westen eingekürzt, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und im Osten zu Lasten der dort bislang verankerten Grünfläche erweitert. Eine Eingrünung

des Plangebietes ist auch weiterhin sichergestellt, neben der bereits bislang im Flächennutzungsplan verankerten Gebietseingrünung wird im Südosten eine Grünfläche vorgesehen.

Ferner wird die im Änderungsbereich bereits dargestellte Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen beibehalten.

## **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 im Westen als geplante, zur offenen Landschaft hin eingegrünte Wohnbauflächen dargestellt. Für den östlichen Bereich sieht der Flächennutzungsplan die Anlage einer Grünfläche vor, wobei aus Gründen des Immissionsschutzes im Bereich des gegenüber, außerhalb des Plangebietes liegenden Sportplatzes, der nördliche Teilbereich der Grünfläche zugleich als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen aufgenommen wurde.

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

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Aufgrund der aktuellen Nutzung ist dem Plangebiet eine geringe Bedeutung (Kat. I) für Tiere und Pflanzen beizumessen.

#### 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.

Die geplante Grünfläche im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche kann, je nach Ausgestaltung, eine Verbesserung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere darstellen.

### **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. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist von hohen, intakten Grundwasserflurabständen auszugehen (Kat. II). Jedoch liegt gemäß Kartierungen des Wasserwirtschaftsamtes eine kleine Teilfläche im Südosten im so genannten wassersensiblen Bereich, wo mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

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

#### 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.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand:

Das Landschaftsbild ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Übergang von bebauten Bereichen zur offenen Landschaft geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen (Kat. I). Zugleich ist die Lage des Plangebietes im Anschluss an den geschützten Landschaftsbestandteil „Gögerl“ zu würdigen, wodurch dem Landschaftsbild in der Gesamtschau eine mittlere Bedeutung (Kat. II) beizumessen ist.

#### Planung:

Mit der Nutzungsänderung geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher, wobei durch die Anlage der Grünflächen (Ortsrandeingrünung) eine Einbindung des Siedlungsgebietes in die umgebende Landschaft sichergestellt wird.

### **Schutzgut Kultur-/Sachgüter**

#### Bestand:

Im Plangebiet sind keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) zu verzeich-

nen.

#### Planung:

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

### **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 Schaffung von Bauraum gelegt. Damit verbunden ist ein Verlust an derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.

Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund des benachbarten Sportplatzes auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Bereits im Flächennutzungsplan wurden die Flächen, bei welchen von einer Überschreitung der einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Grenz- und Orientierungswerte auszugehen ist, als „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet.

Ferner ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Ausgestaltung der Gebietseingrünung das Augenmerk zu legen, um den Übergang zur offenen Landschaft ansprechend zu gestalten und eine Einbindung der Wohnbauflächen sicherzustellen.

### **5.4 „Nullvariante“**

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential lässt sich für die Flächen nicht feststellen.

### **5.5 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-

flächen angrenzen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind durch weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, welche insbesondere die Eingrünung fokussieren sollten, die durch die geplante Bebauung zweifelsohne ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten.

## **5.6 Planungsalternativen**

Zum Planungsziel, im Süd-Osten von Weilheim im Anschluss an die bestehende Bebauung Wohnraum zu schaffen und zugleich die Lage im Übergang zur offenen Landschaft zu würdigen, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Da im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Osten des Änderungsbereiches Wohnbauflächen neu ausgewiesen, im Westen jedoch zugleich Wohnbauflächen zugunsten von einer Fläche für die Landwirtschaft zurück genommen werden, kann auf eine umfangreichere Standortalternativenprüfung verzichtet werden. Allerdings existieren für die konkrete Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes zahlreiche Alternativen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes unter besonderer Würdigung des Landschaftsschutzes zu bewerten sind.

## **5.7 Kompensationsbedarf**

Der Kompensationsbedarf wurde bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei einer Eingriffsfläche von 28.926 m<sup>2</sup> und einem Ausgleichsfaktor von 0,35 mit 10.124 m<sup>2</sup> ermittelt.

## **5.8 Kompensation**

Neben einer im Osten des Bebauungsplanes gelegenen Streuobstwiese soll der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert werden. Dabei sind aufgrund des räumlichen Zusammenhanges besonders Maßnahmen im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils „Gögerl“ und seines Umfeldes 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 „Ein-

griffsregelung 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.

### **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) 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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bereiches „Weilheim-Südost“ für eine Wohnbebauung gelegt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Neuversiegelung zu werten. Zugleich führen die neu errichteten Gebäude zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Als Vermeidungsmaßnahme positiv zu werten ist der Anschluss an bereits vorhandene Bauflächen. Zugleich wirkt sich die geplante Ortsrandeingrünung positiv auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aus.

Dennoch stellt die geplante Bebauung einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Kompensationsbedarf wurde bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei einer Eingriffsfläche von 28.926 m<sup>2</sup> und einem Ausgleichsfaktor von 0,35 mit 10.124 m<sup>2</sup> ermittelt.



Neben einer im Osten des Bebauungsplanes gelegenen Streuobstwiese soll der Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert werden. Dabei sind aufgrund des räumlichen Zusammenhanges besonders Maßnahmen im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils „Gögerl“ und seines Umfeldes 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.

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