

Stadt Weilheim in Oberbayern

26. Änderung des Flächennutzungsplans Sonderbaufläche „Energiezentrale Kranlöchl“

Teil C1 – Begründung

von Teil A – C Feststellung
Fassung vom 15.10.2024
Redaktionell geändert am 10.04.2025

Ausgefertigt, 03.09.2025

Markus Loth
Erster Bürgermeister



Erarbeitet für die Stadt Weilheim i. OB. von:



Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planungsanlass	3
2	Ausgangssituation	3
2.1	Lage im Stadtgebiet	3
2.2	Änderungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
2.4	Planerische Ausgangslage.....	5
2.4.1	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung	5
2.4.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	6
2.4.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Rechtliche Ausgangslage.....	6
2.5.1	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
2.5.2	Belange des Natur- und Artenschutzes	6
2.5.3	Landschaftsschutzgebiet.....	7
2.5.4	Wasserschutz / Oberflächengewässer.....	7
3	Ziele der Planung	8
3.1	Standortvarianten	8
4	Inhalt der Planung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Grünordnung	9
4.3	Erschließung	9
4.4	Ver- und Entsorgung	10
4.5	Immissionsschutz.....	11
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	11
6	Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	11
7	Umweltbericht	12

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Die Stadtwerke Weilheim i.OB Energie GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2684, Gemarkung Weilheim i.OB, eine Energiezentrale zu errichten.

Der Stadtrat der Stadt Weilheim i.OB hat in seinen öffentlichen Sitzungen am 18.11.2021 und 28.07.2022 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplans „Energiezentrale Kranlöchl“ und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Zur Fernwärmeversorgung des nordöstlichen Stadtgebiets von Weilheim i.OB soll eine Energiezentrale errichtet werden, die mit regenerativen Energieträgern (überwiegend mit Holzhackschnitzel sowie Wärmepumpen, Erdgas und Solarenergie) betrieben wird. Die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung schaffen.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Änderungsbereich liegt im derzeitigen Außenbereich nordöstlich des Zentrums der Stadt Weilheim i.OB. Im Änderungsbereich befinden sich die aufgelassenen baulichen Anlagen einer ehemaligen Gärtnerei.

An den Änderungsbereich schließen im Westen und Norden landwirtschaftliche Nutzflächen und im Osten Wald an. Im Süden befinden sich direkt angrenzend ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen; in weiterer Entfernung liegt im Süden der Freizeit- und Sport-Park "Am Narbonner Ring". Der Änderungsbereich wird von dem im Westen vorbeiführenden ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg "Kranlöchl" mit Alleebäumen und im Osten von einem ebenfalls tangential vorbeiführenden Landwirtschaftsweg erschlossen. Beide Verkehrswege sind öffentliche Verkehrsflächen.

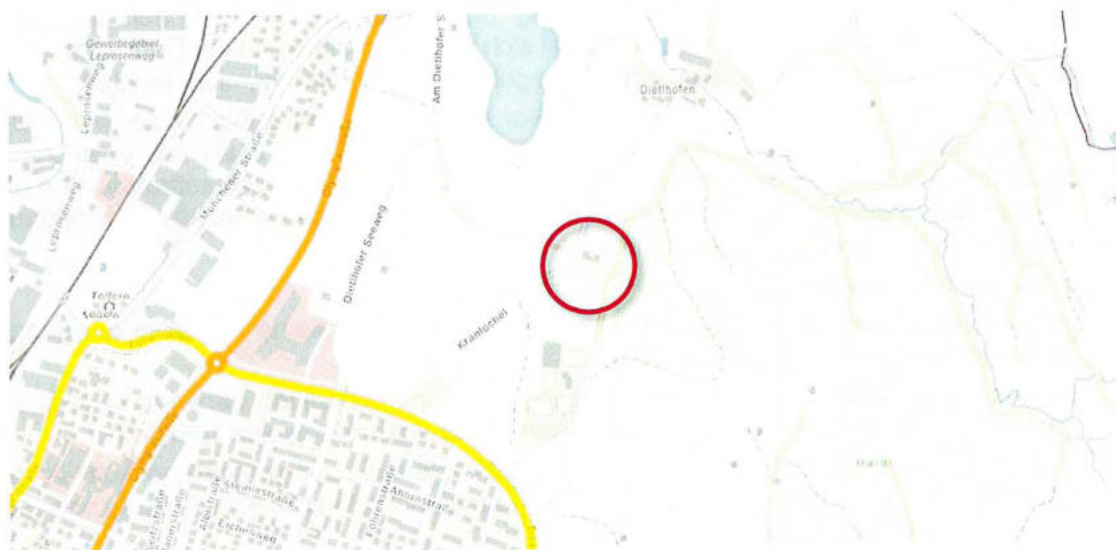


Abbildung 1 (ohne Maßstab): Lage im Stadtgebiet (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Änderungsbereich

Der räumliche Bereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 2684 und Fl.-Nr. 2684/3 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Weilheim i.OB..

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von 0,65 ha.

2.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Planungsgebiet

Der Änderungsbereich ist noch mit den Bestandsgebäuden der ehemaligen Gärtnerei überstanden. Das Grundstück ist derzeit für gärtnerische Zwecke bzw. für Pflanzenaufzucht verpachtet. Die Bestandsgebäude sollen vollständig abgebrochen werden.

Das Planungsgebiet stellt sich insgesamt relativ eingegrünt dar. Nach Süden hin wirkt es aber offen zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Wertvollere Baumbestände finden sich vor allem im Westen direkt an der Allee der Straße "Kranlöchel". Im Süden und Westen befinden sich noch Reste der Anpflanzungen der Gärtnerei sowie eine Nadelbaumzuchtfläche (ganz im Osten).

Das Gelände fällt relativ gleichmäßig um ca. 9 Meter von Osten nach Westen ab. Es wurde im Januar 2022 ein Geländeaufmaß erstellt, auf dem die weiteren Planungen aufbauen.

Im östlichen Bereich überspannt eine Freileitung den Änderungsbereich, die in etwa Nord-Süd verläuft.

Oberflächengewässer / Grundwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserabstand unter Gelände ist derzeit nicht genau bekannt.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Änderungsbereich sind weder Bau- noch Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Mit deutlichem Abstand von ca. 400 m im Norden befinden sich 2 Bodendenkmalflächen: "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung" und "Körpergräber des frühen Mittelalters". In ca. 500 m Entfernung im Westen befindet sich das Bodendenkmal der Römerstraße. Alle diese Bodendenkmäler werden durch die gegenständliche Planung nicht tangiert.

Archäologische Funde oder Bodendenkmäler unterliegen grundsätzlich der Meldepflicht beim Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Sollten im Rahmen von Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau anzuzeigen und die Fundstelle zu sichern.

Altlasten / Bodenbelastung

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Es gibt keine Hinweise auf geogene oder anthropogene Bodenbelastungen.

Bei Aushubmaßnahmen ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung gegenüber dem Landratsamt Weilheim-Schongau mittels geeigneter Nachweise zu belegen.

Sollten bei Bau- und Erdbewegungsmaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten ersichtlich werden, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim Schongau sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim mitzuteilen.

2.4 Planerische Ausgangslage

2.4.1 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 01.06.2023)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm wird die Stadt Weilheim als Oberzentrum eingestuft. Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet.

Wesentliche Grundsätze des LEP für das gegenständliche Verfahren sind u.a. die folgenden:

- Der weitere Ausbau der stofflichen und energetischen Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen ist von besonderer Bedeutung (B IV 2.6 (G)).

Auf allen Ebenen und Sektoren sind ein sparsamer und rationeller Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Energie-Verbrauchstechnologien anzustreben (B V, 3.1.3 (G)).

Anbindegebot

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 G sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Siedlungsflächen sollen laut Begründung zu LEP 3.3 Z zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden. Der Betrieb der geplanten Energiezentrale erfordert keinen dauerhaften Personalbesatz.

Im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird festgesetzt, dass hier keine betriebsbedingte Wohnung zugelassen ist.

Die Wärmeerzeugung soll allerdings gem. Anlagenplanung weit überwiegend aus Biomasse (Hackschnitzel) und Erdgas sowie ergänzend oberflächennaher Geothermie und ggf. Solarthermie erfolgen. Somit qualifiziert sich die geplante „Energiezentrale“ als Biomasseanlage mit Nebeninfrastruktur und stellt keine Siedlungsfläche im Sinne des LEP-Ziels dar (vgl. Begründung zu LEP 3.3). Somit fällt die Ausweisung der Sonderbaufläche "Energiezentrale Kranlöchl" nicht in den Anwendungsbereich des LEP 3.3 Z.

Natur und Landschaft

Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B 11 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Weiterhin grenzt der Planungsumgriff an ein ausgewiesenes Landschaftsschutzgebiet.

Regionalplan

Der Regionalplan RP17 nennt folgende übergeordnete Ziele, die in der gegenständlichen Planung beachtet werden:

- Eine ausreichende Energieversorgung der Region soll flächendeckend, umweltfreundlich und kostengünstig gesichert werden. Die Möglichkeiten der Energieeinsparung sollen im Sinne der Nachhaltigkeit genutzt und gefördert werden (B X 1.1 (Z)).
- Die erneuerbaren Energien Biomasse [...] sollen verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden (B X 3.4 (Z)).

2.4.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

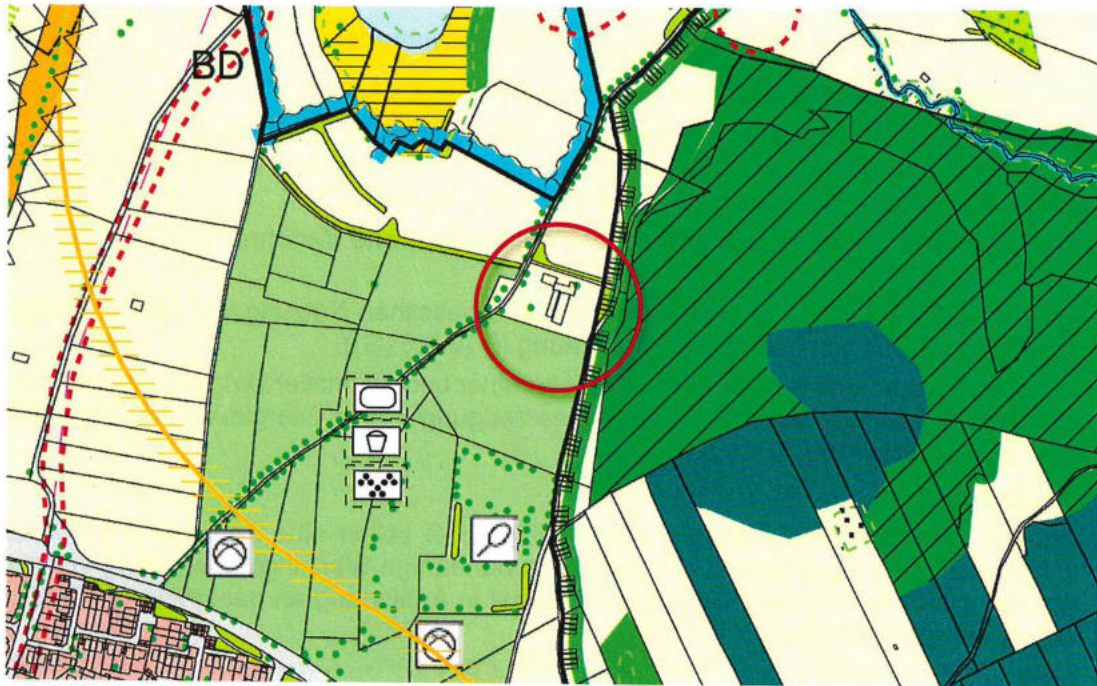


Abbildung 2 (ohne Maßstab): Darstellung des Planungsumgriffs im rechtswirksamen FNP der Stadt Weilheim, (Quelle: FNP Stadt Weilheim)

Der Umgriff des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für weitere Details sh. Planteil.

2.4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Änderungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Weilheim. Der Hauptausschuss der Stadt Weilheim i.OB hat am 21.07.2021 der Übertragung des "Kerngrundstücks" Kranlöchl an die Stadtwerke im Erbbaurecht zugestimmt.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

2.5.1 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Im Bereich der gegenständlichen FNP-Änderung existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

2.5.2 Belange des Natur- und Artenschutzes

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) vorhanden. Ein Umweltbericht ist gesonderter Teil C2 der Unterlagen.

Artenschutzrechtliche Belange des § 44 Abs.5 BNatSchG

Durch das Vorhaben sind nachweislich europarechtlich und streng geschützte Tierarten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Gruppe der Fledermäuse und Reptilien sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL aus verschiedenen ökologischen Gilden betroffen. Unter Berücksichtigung von gesetzlichen Vorgaben sowie Vermeidungsmaßnahmen und der „CEF“-Maßnahme werden durch das Vorhaben voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Belange des strengen/europarechtlichen Artenschutzes stehen damit der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplanverfahren.

Amtlich geschützte Biotope

Im weiteren Verfahren ist auszuschließen, dass es durch Emissionen aus der Energiezentrale zu einer Beeinträchtigung des amtlich geschützten Biotops (Pfeifengraswiesen im Süden des Dietlhofer Sees) in ca. 150 m Entfernung kommt.

Gesetzlicher Biotopschutz nach § 30 BNatSchG

Außerhalb des Änderungsbereichs stockt, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, ein großflächiger Bestand aus naturnahen Hecken (B112-WH00BK). Hier erfolgt kein Eingriff. Temporäre baubedingte Beeinträchtigungen (Stäube, Abgase) können ausgeschlossen werden.

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im Umweltbericht detailliert erläutert.

2.5.3 Landschaftsschutzgebiet

Direkt im Anschluss an das Planungsgebiet im Osten grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder", Weilheim, Wiedenbach, Bernried, Seeshaupt, Eberting (LSG-00371.01) an. Die Abgrenzung entspricht der Waldkante. Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzgebietes sind im konkreten Bauleitplanverfahren zu treffen.

2.5.4 Wasserschutz / Oberflächengewässer

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Wasserschutzgebiete oder wassersensibler Bereiche.

Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z.B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Lage im Vorranggebiet

Der Änderungsbereich befindet sich in einem im Regionalplan Oberland ausgewiesenen Vorranggebiet Wasserversorgung WM-VR-14 Wielenbach (Kennzahl: 2810813200005). In diesen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutenden Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (vgl. RP 17 B XI 3.2 Z, vgl. auch LEP 7.2.2 G). Den Belangen des Trinkwasserschutzes wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung getragen.

3 Ziele der Planung

Mit dem gegenständlichen Verfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

1. geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets
2. Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für das geplante Vorhaben "Energiezentrale Kranlöchl" für die Fernwärmeversorgung des nordöstlichen Stadtgebiets von Weilheim i.OB
3. Beitrag zur Sicherung der Energieversorgung der Stadt Weilheim i.OB
4. Revitalisierung des annähernd brachliegenden Gärtnerei-Areals

3.1 Standortvarianten

Nach § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Aufgrund der Eigenart des Vorhabens der Energiezentrale kämen hier aber nur Innenbereichsflächen in Frage, die bestimmte Kriterien bezüglich Immissionsschutzes, Verkehrserschließung etc. erfüllen würden. Derartige geeignete potenzielle Innenentwicklungsflächen sind derzeit in Weilheim nicht vorhanden.

Im Vorfeld des gegenständlichen Verfahrens wurden drei Standort-Varianten für das Vorhaben geprüft. Alle drei Flächen stellen keine Flächen der potenziellen Innenentwicklung dar.

Fl.Nr. 2320/4 (Weilheim) Bolzplatz

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Narbonner Ring" und ist dort zum Teil als Fußballfeld, sowie als Fläche zur Freizeitgestaltung (für evtl. Tischtennisplatten, Bocciabahn, Aufenthaltsbereich mit Spieltischen) ausgewiesen. Der Bebauungsplan hat Rechtskraft.

Derzeit ist die Fläche für die Jugend von Weilheim wichtig und ein viel genutzter Bolzplatz. Die künftig angestrebte Nutzung aus dem Bebauungsplan und die derzeitige Nutzung sollten nicht aufgegeben werden. Zudem liegt die Fläche im Korridor einer möglichen Umfahrung von Weilheim (Ost). Ein Gebäude wie die geplante Energiezentrale wäre hier hinderlich.

Fl.Nr. 2315/70 (Weilheim)

Das Grundstück liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freizeitzentrum Narbonner Ring". Es ist als Grünfläche mit Lärmschutzwall und Zufahrt ausgewiesen. Hier wäre ein BHKW abhängig vom Flächenbedarf grundsätzlich unterzubringen. Es läge jedoch sehr nahe an der Wohnbebauung westlich des Narbonner Ringes, was aus immissions-technischen Gründen - und mehr noch dem subjektiven Empfinden der Bevölkerung - eher ungünstig ist.

Fl.Nr. 2684 (Weilheim) Kranlöchl 2

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei ist für die Lage eines BHKW am Besten geeignet. Es ist von der umliegenden Wohnbebauung weit genug entfernt. Eine öffentliche Zuwegung für Hackschnitzeltransport ist vorhanden. Fernwärmeleitungen in Richtung Wohnbebauung oder zur Grundschule "Am Hardt" können in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Fazit:

Aus den aufgeführten Gründen wurde der Standort **Fl.Nr. 2684 (Weilheim) Kranlöchl 2** für das Vorhaben gewählt. Durch die Wiedernutzung dieser Fläche einer ehemaligen - nun größtenteils brachliegenden - Gärtnerei werden keine produzierenden landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß den oben erläuterten Planungszielen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Energiezentrale" nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Die Eigenart der geplanten Nutzung lässt sich keiner der anderen Bauflächen nach der Baunutzungsverordnung zuordnen. Im Änderungsbereich sind keine weiteren Bauflächen vorgesehen, so dass mit der Darstellung der Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Energiezentrale" alle geplanten künftigen Nutzungen abdeckt werden.

4.2 Grünordnung

Erhalt von Bäumen

Zwei wertvolle Bäume werden als zu erhalten dargestellt. Im Bebauungsplan "Energiezentrale Kranlöchl", der sich ebenfalls im Verfahren befindet werden diese Bäume als "zu erhalten" festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

4.3 Erschließung

Der Änderungsbereich wird von dem im Westen vorbeiführenden ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg "Kranlöchl" mit Alleebäumen und im Osten von einem ebenfalls tangential vorbeiführenden Landwirtschaftsweg erschlossen. Beide Verkehrswege sind öffentliche Feld- und Waldwege. Öffentliche Feld- und Waldwege sind Verkehrsweg, die der Bewirtschaftung von Feld- und Waldgrundstücken dienen (Definition in Art. 53 Nr. 1 BayStrWG).

Bei dem westlich vorbeiführendem Weg handelt es sich um einen "ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg (Kranlöchl)". Dieser hat eine Grundstücksbreite von ca. 3 m und wird bisher für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge genutzt. Die Breite reicht für den hier geplanten Abtransport der Asche aus der Energiezentrale aus. Ungeachtet dessen wird im Rahmen der konkreten Bauleitplanung geprüft, ob die Asche über den östlichen Weg abgefahren werden kann.

Bei dem östlich vorbeiführendem Weg handelt es sich um einen "nicht ausgebauten öffentlichen Feld und Waldweg", dessen Straßenbaulast den Eigentümern obliegt, deren

Grundstücke über diesen Weg erschlossen werden. Dieser weist eine Grundstücksbreite von 4,50 – 5,0 m auf. Dies ist für die notwendige Erschließung der Energiezentrale ausreichend.

Die öffentlichen Feld- und Waldwege sind teilweise ausgebaut als auch für land- und forstwirtschaftlichen Verkehr befestigt.

Grundsätzlich sollen die notwendigen Wärmeleitungen möglichst mittig im westlichen Weg "Kranlöchl" verlegt werden, so dass die Wurzelbereiche der ca. 5 - 6 m auseinander stehenden Alleebäume möglichst wenig tangiert werden. Die geplanten Fernwärmeleitungen werden in öffentlichen Verkehrswegen verlegt und sind somit bzgl. Eingriffsregelung und Biotopschutz nicht relevant.

4.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Stromnetz Weilheim GmbH & Co KG gesichert.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadtwerke Weilheim i.OB KU gesichert.

Löschwasserversorgung

Im Nord-Osten des Änderungsbereichs existiert ein Hydrant (Überflurhydrant Nr.1 AVK Typ C DN80). Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob dessen Leistungsfähigkeit für die Löschwasserversorgung ausreicht.

Schmutzwasserentwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den bestehenden öffentlichen Schmutzwasser-Kanal im Osten des Planungsgebiets in die Kläranlage der Stadt Weilheim.

Das Bauvorhaben ist vor Inbetriebnahme an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen und darf nicht im Mischsystem erschlossen werden. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Niederschlagswasserentwässerung

Der Boden ist versickerungsfähig. Es soll das gesamte Niederschlagswasser im Änderungsbereich versickert werden, z.B. über Rigolen. Im Rahmen der weiteren Planungen zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Rückhalt und Vollständige Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der anfallenden Asche erfolgt durch einen entsprechenden Spezialbetrieb. Sonstige Abfälle werden durch den regionalen Entsorgungsbetrieb EVA GmbH entsorgt.

4.5 Immissionsschutz

Die geplante Energiezentrale liegt relativ weit entfernt von den nächstliegenden schützenswerten Nutzungen: Die nächstgelegene Wohnbebauung ist im Süd-Westen ca. 500 m, im Westen mehr als 600 m, im Nordosten ca. 400 m entfernt.

Die Vorgaben der TA Luft und der TA Lärm werden eingehalten. Es kommt zu keinen die schützenswerten Nutzungen störenden Geruchs- oder Schallimmissionen.

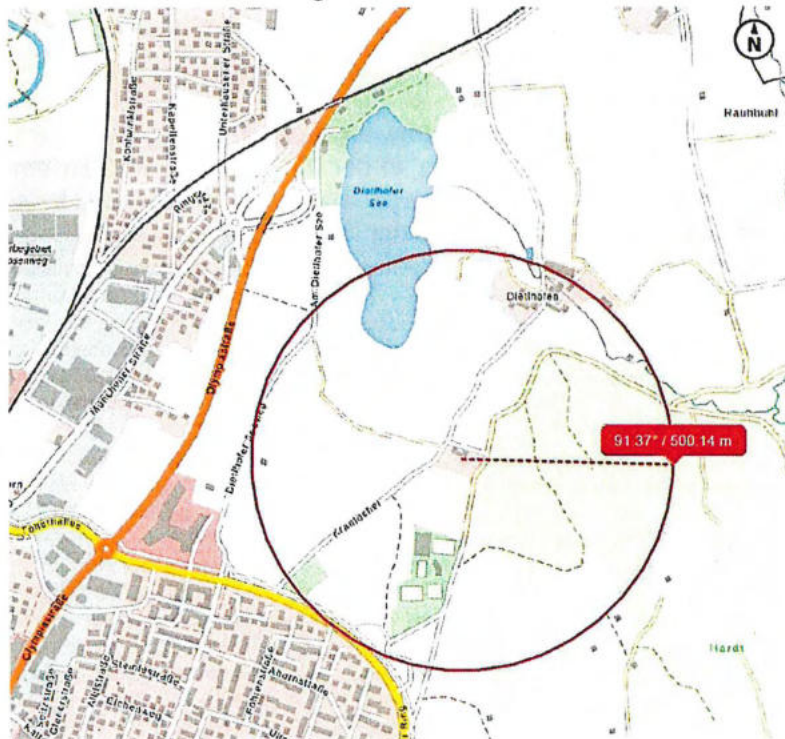


Abbildung 3 (ohne Maßstab): Entfernung des Vorhabens zu nächstliegenden Nutzungen: Radius roter Kreis 500 m (Quelle: Stadtwerke Weilheim i.OB)

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals
- Schaffung der Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für das geplante Vorhaben "Energiezentrale Kranlöchl" für die Fernwärmeversorgung des nordöstlichen Stadtgebiets von Weilheim i.OB
- Beitrag zur Sicherung der Energieversorgung der Stadt Weilheim i.OB
- Revitalisierung des annähernd brachliegenden Gärtnerei-Areals

6 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

- Zufahrten und Leitungsverlegungen sind nur in den bestehenden öffentlichen Wegen geplant. In der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Aussage über die Erschließung zu treffen.

- Die bestehenden Alleebäume sind in der verbindlichen Bauleitplanung als Hinweis darzustellen.
- In der verbindlichen Bauleitplanung ist als Hinweis aufzunehmen, dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sind.
- Innerhalb des östlichen Planungsbereichs verläuft eine 20-kV-Freileitung.
- In der verbindlichen Bauleitplanung ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds zu prüfen.

7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als Teil C2 Bestandteil der Begründung.