



Stadt Weilheim i. OB

26. Änderung des Flächennutzungsplans Sonderbaufläche „Energiezentrale Kranlöchl“

Teil C2: Umweltbericht nach § 2a BauGB

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:



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	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
1.3	Datengrundlagen und Erhebungen	5
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	7
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung ..	7
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	12
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	13
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	14
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft.....	15
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	16
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
2.10	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	18
2.11	Eingesetzte Technik und Stoffe	18
2.12	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	18
3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten	19
4	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung	19
5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
6	Zusätzliche Angaben	20
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	20
6.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	20
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
8	Anlagen	23

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Stadtwerke Weilheim i.OB Energie GmbH beabsichtigt nordöstlich des Stadtgebiets von Weilheim eine Energiezentrale zu errichten.

Die Energiezentrale wird mit regenerativen Energieträgern (überwiegend mit Holzhackschnitzeln, Erdgas und Solarenergie) betrieben.

Um das Vorhaben baurechtlich zu ermöglichen, hat der Stadtrat in der Sitzung vom 18.11.2021 die 26. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 0,65 ha und umfasst das Flurstück Nr. 2684 und eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 2684/3, Gemarkung Weilheim i.OB.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Am östlichen Rand des Änderungsbereichs verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“. Im Norden ist die Grenze des Trinkwasserschutzgebiets nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Entlang des Wegs „Kranlöchl“ sind zu erhaltende Einzelbäume dargestellt.



Abbildung 1: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes links, FNP-Änderung rechts (ohne Maßstab)

Die Flächennutzungsplanänderung stellt den Änderungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale“ (SO-E) dar.

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.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Regionalplan der Region 17 Oberland und im Landesentwicklungsprogramm (2023) genannt werden, werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt. Nachfolgend werden die für die Änderung relevanten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt:

Tabelle 1: Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen in der Flächennutzungsplanänderung

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung
Landesentwicklungsprogramm		
1.1.3 (G)	Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.	Das Vorhaben leistet einen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien. Damit wird langfristig eine Minderung des Verbrauchs fossiler Energieträger erzielt.
1.3.1 (G)	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien (...)	Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasemissionen die globale Erwärmung reduziert wird. Dieser Prämisse wird durch das Vorhaben entsprochen.
7.1.1 (G)	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	Der Änderungsbereich ist von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung und hat keine besondere Erholungsfunktion.
7.1.3 (G)	In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.	Es handelt sich beim Änderungsbereich um eine bereits bebaute, anthropogen überprägte Fläche. Zur Erschließung der Fläche müssen keine neuen Verkehrswege errichtet werden. Dementsprechend findet keine weitere Zerschneidung des Landschaftsraums durch Verkehrswege statt. Die notwendigen Fernwärmeleitungen können in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.
7.1.6 (G)	Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden.	Artenschutzrechtliche Belange werden berücksichtigt. Es werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen bzw. werden Eingriffe entsprechend ausgeglichen.
Regionalplan Region 17 – Oberland		
B I 2.1 (G)	Es ist von besonderer Bedeutung, die Böden der Region Oberland in ihren natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushalts (...) sowie in ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu erhalten und zu pflegen.	Es sind keine seltenen Bodenarten vom Vorhaben betroffen. Eingriffe werden entsprechend ausgeglichen.

Nummer	Ziel/Grundsatz	Berücksichtigung in der Flächennutzungsplanänderung
2.1 (Z)	Zum Schutz der Böden und ihrer natürlichen Funktionen sollen die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Infrastruktur soweit möglich minimiert werden (...).	Die in Anspruch genommene Fläche ist verhältnismäßig klein und in Teilbereichen bereits überbaut. Die Anlage kann an bereits bestehende Infrastruktur angeschlossen werden.
B X 1.1 (Z)	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.	Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur nachhaltigen und ressourcenschonenden Energieversorgung.
B XI 3.2 (Z)	In den Vorranggebieten Wasserversorgung sind andere raumbedeutsame Nutzungen auszuschließen, soweit diese mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind.	Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Vorranggebiets der Wasserversorgung Nr.: WM-VR-14 Wielenbach. Bei der Errichtung der Energiezentrale muss durch entsprechende Ausführung der Gebäude, technischer Anlagen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden.
B XI 6.2 (Z)	Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden.	Die Eingriffe werden entsprechend kompensiert.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Lkr. Weilheim-Schongau

Das Vorhaben befindet sich außerhalb von naturschutzfachlichen Schwerpunktgebieten. Im Änderungsbereich sind laut ABSP keine flächigen Lebensräume oder Fundpunkte dokumentiert.

1.3 Datengrundlagen und Erhebungen

In nachfolgender Tabelle sind die ausgewerteten Datengrundlagen sowie die der Flächen-nutzungsplanänderung zugrunde liegenden Erhebungen aufgeführt.

Tabelle 2: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Durchgeführte Erhebungen/Untersuchungen			
Biotoptypen- und Realnut-zungskartierung	NRT Bürogemeinschaft Büro Dietmar Narr Landschaftsarchitekten, Stadtplaner	2022	Kartierung gemäß BayKompV, Bestands- plan (Anlage 3)
Faunistische Erhebungen	NRT Bürogemeinschaft Büro Dietmar Narr Landschaftsarchitekten, Stadtplaner	10/2023	Tiergruppen und -ein- zelarten Vögel, Tagfal- ter, Haselmaus, Repti- lien (Zauneidechse, Schlingnatter)
		06/2024	Fledermäuse
Ausgewertete Datengrundlagen			
Allgemein			
Kataster	Bayerische Vermessungsverwal- tung	2024	-
Orthofotos	Bayerische Vermessungsverwal- tung	2024	-
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen	2024	-
Regionalplan Region 17	Regionaler Planungsverband Ober- land	2020	Geprüft 09/2024
Flächen aus dem Ökoflächen- kataster/ Ökokonto	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2024	Nicht vorhanden
Schutzgebietsabgrenzungen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2024	Landschaftsschutzge- biet unmittelbar östlich des Änderungsbe- reichs.
Natura2000: FFH/SPA-Gebietsgrenzen	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2024	Nicht vorhanden
Naturräumliche Gliederung Bayerns	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2022	Jungmoränenland- schaft des Ammer- Loisach-Hügellandes
Waldfunktionsplan	Bayerische Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (LWF)	2024	-
Flächennutzungsplan mit integri- ertem Landschaftsplan	Stadt Weilheim i.OB	2012	Geprüft 09/2024
Schallschutz	Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg	02/2023	Orientierende Stand- ortvorprüfung, Stel- lungnahme nach Vor- gaben der TA Lärm 2017 (Anlage 1)

Information	Quelle	Stand	Anmerkung
Anlagenbezogene Luftreinhaltung	Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg	02/2023	Fachgutachterliche Stellungnahme nach Vorgaben der TA Luft 2021 (Anlage 2)
Arten und Lebensräume			
Artenschutzkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	05/2023	-
Biotopkartierung	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)	2024	Nächstes Biotop in ca. 150 m Entfernung nordwestlich des Änderungsbereichs.
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	1997	Lkr. Weilheim-Schongau
Boden			
Geotope	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), www.lfu.bayern.de	2024	Nicht vorhanden
Standortkundliche Bodenkarte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), www.lfu.bayern.de	2024	-
Digitale Geologische Karte 1 : 25.000	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), www.lfu.bayern.de	2024	-
Landwirtschaftliche Standortkartierung	Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL)	2012	-
Bodendenkmäler	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BfD)	2024	Nicht vorhanden
Altlasten	LRA Weilheim-Schongau, SG Umweltverwaltung	2024	Nicht vorhanden
Wasser			
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	Bayerisches Landesamt für Umwelt	2024	Der Änderungsbereich liegt in einem Vorranggebiet der Wasserversorgung und ca. 75 m südlich eines Wasserschutzgebietes.
Luft/Klima			
Landschaft/Erholung			
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	Stadt Weilheim i.OB	2012	Geprüft 09/2024
Rad-/ Wanderwege	Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV)	2024	-
Landschaftsbildprägende Strukturelemente (z.B. Ortslagen, Baumreihen, Einzelbäume)	NRT, Bewertung nach Realnutzungskartierung	2022	-
Denkmalgeschützte Objekte	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)	2024	Nicht vorhanden

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in einem Abstand von ca. 500 m zu der geplanten Energiezentrale. Verkehrslärm besteht durch den nahegelegenen Narbonner Ring. Durch die Freizeit- und Sportanlagen im Süden des Änderungsbereichs werden nutzungsbedingte Geräusche verursacht.

Erholung

Dem Änderungsbereich selbst kommt aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnereibetrieb keine besondere Bedeutung für die Erholung zu.

Die angrenzenden Feldwege östlich und nördlich des Änderungsbereichs sind als örtliche Wanderwege gekennzeichnet. Der ausgebaute öffentliche Feldweg „Kranlöchl“ ist als Radwegeroute ausgewiesen.

Im Umfeld des Änderungsbereichs in ca. 250 m Entfernung liegt nordwestlich der „Dietlhofer See“ und östlich angrenzend der Stadt- und Spitalwald. Beide Strukturen haben eine hohe Bedeutung für die Naherholung der Stadt Weilheim i.OB.

Emissionen

Künstliche Beleuchtungen wirken durch KfZ-Scheinwerfer im Bereich der Erschließungsstraßen auf den Änderungsbereich ein.

Luftverunreinigungen bestehen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld und den Straßenverkehr auf dem Narbonner Ring.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Die Stadtwerke hat eine orientierende Standortvorprüfung unter den Aspekten des Schallschutzes durch Müller-BBM Industry Solutions GmbH beauftragt, in dem die Auswirkungen für die Errichtung und den Betrieb der geplanten Energiezentrale auf schützenswerte Wohnbebauung im Umfeld untersucht werden. Zudem wurde eine schallschutztechnische Alternativenprüfung für den Standort am Narbonner Ring durchgeführt.

Danach werden die durch das Vorhaben zu erwartenden maßgeblichen Schallemissionen im Wesentlichen von der Kaminanlage (Kaminmündung ca. 15 m über Gelände), der Förder- und Abluftöffnungen, etwaigen Rückkühlanlagen sowie von betriebsbedingtem Fahrverkehr und Lieferverkehr. Zudem können in Abhängigkeit von der Beschaffenheit der Gebäudeaußenhülle betriebsbedingte Geräusche direkt über

Gebäudeaußenflächen abgegeben werden. Zur Heizsaison ist tagsüber und nachts von einem durchgehenden Betrieb an 7 Tagen die Woche auszugehen. Verkehrsbedingte Geräusche sind hingegen nur tagsüber zu erwarten.

Für beide Standorte wurden überschlägige Berechnungen der zu erwartenden Lärmemissionen durchgeführt.

Für den geplanten Standort „Kranlöchl“ können die zulässigen Immissionsschutzwerte zu jeder Zeit eingehalten werden. Unter Annahme einer fachgerechten Ausführung sind aus schallschutztechnischer Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Der Alternativstandort liegt in nur 50 m Entfernung zur nächsten schützenswerten Wohnbebauung. Die Orientierungswerte der TA Lärm können hier zur Nachtzeit nicht eingehalten werden. Der Standort ist daher aus schalltechnischer Sicht für die Errichtung der Energiezentrale ungeeignet.

Die detaillierten Ausführungen der Ergebnisse sind in der orientierenden Standortvorprüfung vom 20.02.2023 enthalten (s. Anlage 1).

Erholung

Die genannten Erschließungswege werden bei Durchführung des Vorhabens vermehrt durch Lieferverkehr und Fahrzeuge für den Abtransport frequentiert. Verkehrszählungen der Stadtwerke an verschiedenen Tagen ergaben keine übermäßig hohe Frequenz auf den Feld- und Waldwegen. Die Wege sind weiterhin zu Naherholungszwecken uneingeschränkt nutzbar. Die geplante Energiezentrale wird gestalterisch im Rahmen der detaillierten Planung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend in die Landschaft integriert.

Die bestehende Erholungsnutzung wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Der Ausbau erneuerbarer Energien liegt im überragenden öffentlichen Interesse. Ihm wird daher im Zuge der Schutzgutabwägung gegenüber der Erholungsnutzung mehr Gewicht beigemessen.

Emissionen

Es liegt eine Stellungnahme zur anlagenbezogenen Luftreinhaltung durch Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 20.02.2023 vor. Im Zuge der Untersuchungen wurde auch der zweite potenzielle Standort am Narbonner Ring berücksichtigt.

Gemäß der Stellungnahme zur Luftreinhaltung sind Luftschadstoffemissionen vor allem durch die Schornsteine der Anlage, Anlieferung / Umlagerung von Material und den betriebsbedingten Verkehr zu erwarten.

Nach vorläufiger Einschätzung werden bei Ergreifung geeigneter Maßnahmen zur Emissionsminderung an beiden Standorten die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke erfüllt.

Für den Alternativstandort am Narbonner Ring sind aufgrund der Siedlungsnähe möglicherweise umfangreichere Maßnahmen zur Minderung diffuser Staubemissionen anzusetzen.

Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ist das Vorhaben aus immissionschutzrechtlicher Sicht an dem geplanten Standort realisierbar.

Eine detaillierte Erläuterung ist der Stellungnahme zur anlagenbezogenen Luftreinhaltung vom 20.02.2023 zu entnehmen (s. Anlage 2).

Durch künstliche Beleuchtung der Energiezentrale kommt es zu einer Zunahme von Lichtemissionen im Änderungsbereich.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden. Östlich des Änderungsbereichs grenzt der Spitalwald an. Die Darstellung der Grenze des Landschaftsschutzgebiets „LSG-00371.01 Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“ im gültigen Flächennutzungsplan ist nicht flächenscharf und verläuft laut Aussage der Regierung von Oberbayern entlang der Waldgrenze des Spitalwalds. Eine Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben ist daher nicht erforderlich. Etwa 150 m nordöstlich des Planungsgebietes liegt das amtlich geschützte Biotop „8132-0194 Verhandlungsbereich des Dietlhofer Sees“.

Vegetation und Baumbestand

Für den Änderungsbereich wurde eine flächendeckende Erhebung der Biotoptypen- und Realnutzung gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierung sind im Bestandsplan zum Umweltbericht (s. Anlage 3) dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst neben Straßenverkehrsflächen und Wirtschaftswegen das Areal eines ehemaligen Gartenbaubetriebes, welches außer nach Süden hin relativ eingegrünt ist. Ein bewohntes Einzelgebäude mit Nebengebäuden sowie drei Gewächshäuser liegen zentral in der Planungsfläche. Die Gewächshäuser sind vollständig von Gehölzen verschiedenster Größe eingewachsen, welche mit Gebüsch, Ruderalflur und Altgrasbeständen ein verzahntes Mosaik bilden. Ein Teil dieses Geländes fällt westlich der Gewächshäuser nach Westen hin ab und grenzt an einen gestalteten Bereich sowie verwilderten Pflanzenaufzuchtflächen. Dieser strukturreiche Komplex der Gartenanlage hat eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Hierzu zählt ebenso ein sechs Meter breiter verlaufender Streifen aus verwilderten Beerensträuchern, Hochstaudenflur und Altgras im östlichen Teil des Änderungsbereichs. Dieser wird nach Westen hin durch einen schmalen befestigten Weg zur Rasenfläche hin abgegrenzt und im Osten schließt eine Kulturfläche für Weihnachtsbäume an. Diese Flächen wie auch Rasenflächen sind aufgrund der Strukturarmut von naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung. Das Areal ist insgesamt von regelmäßigem Umlagern geprägt.

Im Norden wird der Änderungsbereich von einer parallel verlaufenden Schnitthecke eingefasst, die sich überwiegend aus einheimischen und standortgerechten Arten zusammensetzt. Außerhalb des Änderungsbereichs stockt, getrennt durch einen Wirtschaftsweg, ein großflächiger Bestand aus naturnahen Hecken. Der restliche Abschnitt im Bereich der Grundstücks-Einfahrt besteht aus fremdländischen Arten. Große bzw. landschaftsbildprägende Einzelbäume sind im westlichen Teil des Änderungsbereichs wie auch an der südöstlichen Ecke des östlich gelegenen Gewächshauses zu finden. Die Straße „Kranlöchl“ wird von alten landschaftsbildprägenden Alleebäumen gesäumt. Im Osten grenzt ein standortgerechter Laubmischwald an den Wirtschaftsweg an. Dieser hat aufgrund seiner Ausprägung besondere Bedeutung für etliche Waldfunktionen.

Habitate und Fauna

Büro NRT wurde von den Stadtwerken mit der Erfassung von ausgewählten Tiergruppen und Einzelarten im Wirkraum beauftragt. Die angewandte Methodik und gewonnenen Erkenntnisse zu Artvorkommen und Bedeutung des Wirkraums werden zum Bebauungsplanverfahren in einem eigenständigen Fachbericht dokumentiert. Dieser bildet die Grundlage für die artenschutzrechtlichen Betrachtungen. Für die Änderung des FNP sind vorab folgende Erkenntnisse von Bedeutung:

Alle Bestandserfassungen der faunistischen Untersuchung erfolgten nach aktuellen methodischen Standards für entsprechende Geländekartierungen. Auch wurde im direkten Wirkungsbereich und im Umfeld des Plangebiets die vorgefundenen Nutzungen und Strukturen mittels einer Ortsbegehung erfasst. Die bestehenden Gebäude, welche abgerissen werden, wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Fledermausquartier begutachtet. Gezielt erhoben wurden im Untersuchungsjahr 2023 die Artengruppen bzw. Einzelarten Vögel, Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter), Tagfalter sowie Haselmaus. 2024 erfolgten Erfassungen von Fledermäusen während der Wochenstubezeit (Mitte Mai bis Ende Juni). Im Herbst 2024 ist eine weitere Erhebung (Schwärmquartier) geplant. Daten zu weiteren Artengruppen wurden als Beifunde mit aufgenommen. Zusätzlich wurden amtliche Datengrundlagen ausgewertet und berücksichtigt.

Es gibt keine Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern innerhalb des Änderungsbereichs. Aus der Artenschutzkartierung (Stand 05/2023) liegen für den Zeitraum der letzten 12 Jahre im näheren Umfeld mehrere Nachweise verschiedener Fledermausarten (u.a. Zwerg-, Zweifarb-, Bartfledermaus, Großer Abendsegler) an einem Standort vor. Dabei handelt es sich um eine Wochenstube in einem Gebäude des Guts Dietlhofen (~360 m Entfernung).

Faunistisch relevant sind v.a. die Altbäume der Allee und des Änderungsbereichs, welche teilweise schwer einsehbar sind (Höhlen-/ Spaltenquartiere). Darüber hinaus sind die struktureicheren Gartenbereiche anzuführen, aber auch die Bereiche von Flur-/Nutzungsgrenzen und Gehölzbeständen, welche mosaikartig miteinander verzahnt sind. Dazu kommen die Rasenfläche und das angrenzende Grünland als Teillebensräume.

In und an Gebäuden konnten keine Spuren nachgewiesen werden, die hier auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen könnten. Erfasst wurden im Zuge der faunistischen Untersuchung 2024 die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), welche die Gehölze entlang der Wege als Leitlinien und die offenen Bereiche des Änderungsbereichs zur Jagd nutzen.

Im Zuge der Kartierungen 2023 konnte ein Vorkommen von europäischen Vogelarten verschiedener Lebensräume nachgewiesen werden, welche nicht zu den besonders störungsanfälligen und anspruchsvollen Arten zählen. Möglich sind Bruten von Siedlungsvogelarten (Gebäudebrüter) sowie gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten innerhalb des Änderungsbereichs im Bereich der Gewächshäuser, auf der Fläche bzw. in Baumhöhlen und Gehölzen. Zur Nahrungssuche wird das Areal von den genannten Vogelgilden genutzt. Für Vogelarten mit großem Raumanspruch ist weder mit Bruten zu rechnen, noch ist eine essentielle Bedeutung der Flächen im Vorhabenbereich zu unterstellen. Es konnten keine Tagfalterarten von besonderer Planungsrelevanz nachgewiesen werden. Auch das potentielle Vorkommen von Schlingnatter (*Coronella austriaca*) und Haselmaus (*Muscardinus avelanarius*) konnte nicht bestätigt werden. Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) finden sich im gesamten Änderungsbereich mit Schwerpunkt struktureicher Bereiche westlich der Weihachtsbaumkultur bzw. weiterer struktureicher Übergangsbereiche. Danach hat der Änderungsbereich eine Bedeutung als Lebensraum für die Zauneidechse.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

Im weiteren Verfahren ist auszuschließen, dass es durch Emissionen aus der Energiezentrale zu einer Beeinträchtigung des amtlich geschützten Biotops kommt. Festsetzungen zur Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzgebietes sind im konkreten Bauleitplanverfahren zu treffen.

Vegetation und Baumbestand

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren und es kommt zur Entfernung von Einzelbäumen und weiteren Gehölzen. Bei der Rodung von Gehölzen ist der gesetzliche Rodungszeitraum (1. Oktober – 28. Februar gemäß § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG) zu berücksichtigen.

Zwei landschaftsbildprägende Bäume innerhalb des Änderungsbereichs bleiben erhalten sowie die Alleebäume des Wegs „Kranlöchl“. Bei der Verlegung der notwendigen Fernwärmeleitung liegt ein besonderer Fokus auf dem Erhalt der Vitalität der Alleebäume.

Es erfolgt kein Eingriff im Bereich der nach § 30 BNatSchG geschützten naturnahen Hecken außerhalb des Änderungsbereichs. Erhebliche baubedingte Beeinträchtigungen (Stäube, Abgase) können ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich kompensiert.

Habitate und Fauna

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.

Das Gärtnereiareal wird in seiner Lebensraumausstattung vollständig verändert. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Zuge der Vorhabenumsetzung mit Ausnahme von zwei Großbäumen entfernt. Potentiell betroffene Gehölz- und Höhlenbrüter finden im näheren Umfeld geeignete Ersatzhabitate. Im nachgeordneten Verfahren sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zu treffen, die Lebensraumfunktion für Insekten, Vögel und weiteren Tierarten übernehmen können.

Während des Betriebes einer Energiezentrale lassen sich Empfindlichkeiten für Fledermäuse durch künstliche Beleuchtung feststellen. Außenbeleuchtung erzeugt Lockwirkungen für Insekten und somit auch für lichtunempfindliche Fledermäuse. Für lichtempfindliche Fledermäuse verringert sich das Nahrungsangebot. Um Lockwirkungen zu vermeiden/ minimieren, soll insektenfreundliche Beleuchtung installiert werden. Außerdem sind zeitliche Einschränkungen im Bauablauf zum Schutz von jagenden Fledermäusen während der sensiblen Wochenstubenzeit vorzusehen.

Da der gesamte Lebensraum der Zauneidechse überplant wird, sind Maßnahmen zur Wahrung der ökologischen Funktion des vom Vorhaben betroffenen Bereichs notwendig. Danach ist als vorgezogene Vermeidungsmaßnahme („CEF-Maßnahme“) die Schaffung neuer Lebensräume mit anschließender Umsiedlung notwendig. Eine entsprechende Fläche ist verfügbar und entsprechend vorzubereiten. Dies wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben, der 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 und des besonderen/nationalen Artenschutzes stehen damit der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplanverfahren.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Bodenfunktionen / Bodenarten

Naturräumlich ist der Änderungsbereich dem „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) zugeordnet und liegt in der Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037-A).

Nach der geologischen Karte von Bayern Maßstab 1:25.000 wird der Änderungsbereich durch die spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter eingenommen (Kies, wechselnd sandig, steinig z.T. schwach schluffig).

Die Übersichtsbodenkarte von Bayern Maßstab 1:25.000 zeigt im Änderungsbereich fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Schadstoffbelastung

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bodenfunktionen / Bodenarten

Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Versiegelung, Überbauung oder temporäre Flächeninanspruchnahme zum Verlust bzw. zur Veränderung der Bodenfunktionen. Durch Bestandgebäude und Verkehrsflächen ist ein Teil des Änderungsbereichs bereits versiegelt. Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Innerhalb der geplanten Grünflächen können sich die Bodenfunktionen nach der Fertigstellung der Bodenmodellierung und Bepflanzung wieder regenerieren.

Schadstoffbelastung

Sollten im Zuge des Aushubs während der Bauarbeiten gegebenenfalls sensorisch auffällige Böden anfallen, sind diese zu entnehmen und zu prüfen. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Unter Flächennutzung ist die Art der Inanspruchnahme von Teilen der festen Erdoberfläche durch den Menschen unter dem Nutzungsaspekt zu verstehen. Der Indikator „Freiraum“ ermöglicht diesbezüglich eine Einschätzung der Ausstattung eines Gebietes.

Der Änderungsbereich ist 0,7 ha groß und liegt im ländlichen Außenbereich der Stadt Weilheim i.OB. Die Fläche ist teilweise bereits versiegelt bzw. überbaut.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder sonstiger festgesetzter Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Schutzgut Fläche weist im Änderungsbereich keine besondere Empfindlichkeit auf.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Vorhaben überplant ein bereits bebautes Grundstück. Es kommt zur Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen sowie Überbauung durch die Umgestaltung bestehender Freiflächen.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

Das Vorhaben steht im Einklang mit raumordnerischen Vorgaben zur Sicherung der Energieversorgung. Der Eingriff wird auf das notwendige Maß reduziert. Verbleibende Eingriffe werden ausgeglichen.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich und im direkten Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Westlich des Änderungsbereichs grenzt ein wassersensibler Bereich an. Die Fläche liegt innerhalb eines Vorranggebiets für Wasserversorgung. In einer Entfernung von etwa 70 m nördlich des Änderungsbereichs beginnt ein Trinkwasserschutzgebiet.

Grundwasser

Es liegt keine Grundwassermessstelle in direkter Nähe zum Änderungsbereich. Im Zuge des weiteren Verfahrens wird ein hydrogeologisches Gutachten ergänzt.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Durch das Vorhaben werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt.

Grundwasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll im Änderungsbereich versickert werden. Eine Konkretisierung der Versickerungsplanung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Gemäß Infobrief des Bayerischen Landesamts für Wasserwirtschaft (2004) stellt die Ausweisung von Baugebieten und dadurch bedingte Baumaßnahmen wie Keller sowie Änderungen von baulichen Nutzungen in der Regel keine konkurrierende Nutzung in Vorrang- und Vorbehaltsgebieten Wasserversorgung dar. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen mit erhöhtem Gefährdungspotenzial durch wassergefährdende Stoffe. Mögliche Risiken für die Trinkwasserversorgung müssen baulich ausgeschlossen sowie eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung gewährleistet werden. Zudem sind Maßnahmen zur Vorsorge gegen Überflutungen im Zuge von Starkregenereignissen in ausreichender Dimensionierung zu treffen. Aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim vom 13.09.2022 geht hervor, dass unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Die Schutzmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts zu erwarten.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Klima

Das Klima in Weilheim i.OB weist einen deutlich ausgeprägten kontinentalen Charakter mit sommerlichem Niederschlagsmaximum und großen jährlichen Temperaturschwankungen auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8 °C. Der Jahresniederschlag beträgt 1.400 mm.

Da das Gebiet nur eine geringe Größe aufweist, sind die Freiflächen kleinklimatisch von geringer Bedeutung.

Luft

Die bestehenden Freiflächen tragen zur lokalen Kaltluftentstehung bei. Die Gehölzbestände im Änderungsbereich erfüllen eine Luftfilterfunktion.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Klima

Die Umsetzung des Vorhabens führt im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer marginal verminderten Kaltluftproduktion.

Der Ausbau erneuerbarer Energien führt mittelfristig zu einem verminderten CO₂-Ausstoß und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung des globalen Klimas.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Luft

Es liegt eine Stellungnahme zur anlagenbezogenen Luftreinhaltung der Müller-BBM Industry Solutions GmbH vom 20.02.2023 vor. Mit der Realisierung des Vorhabens ist betriebsbedingt mit einer Zunahme von Schadstoffemissionen zu rechnen. Die Anforderungen der TA Luft und der 44. BImSchV können eingehalten werden. Während der Bauphase kommt es zeitlich begrenzt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen mit Abgasemissionen und baubedingter Schadstofffreisetzung.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Änderungsbereich liegt im ländlichen Außenbereich der Stadt Weilheim i. OB.

Das Gelände im Änderungsbereich fällt von Osten nach Westen leicht ab. Im Osten verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder“ entlang der Waldkante. Das Landschaftsschutzgebiet ist von einer hügeligen Topographie geprägt.

Im Änderungsbereich befinden sich Bestandgebäude und Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei. Die Freiflächen auf dem Gelände sind mit Gehölzstrukturen und Wiesenflächen durchgegrünt. Der gesamte Bereich ist von der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei überprägt. Zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden ist das Gelände offen. Im östlichen Teil befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur direkt unter einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Freileitung.

Die Alleebäume, die den Weg "Kranlöchl" beidseitig einfassen, sowie weitere im Bestandsplan dargestellte Einzelbäume haben eine landschaftsbildprägende Wirkung.

Insgesamt weist der beschriebene Landschaftsausschnitt eine mittlere Empfindlichkeit auf.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Bestehende Freiflächen werden überbaut und neugestaltet. Bestehende Gebäude werden abgerissen. Durch die geplanten Gebäude der Energiezentrale nimmt der Anteil der versiegelten Flächen zu und es kommt zu einer technischen Überprägung des Gebietes. Innerhalb des optischen Wirkraums des hochaufragenden Schornsteins kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes, deren Auswirkungen zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes führen. Durch bestehende und zu erhaltende Grünstrukturen im Osten und Westen wird die optische Fernwirkung der Energiezentrale reduziert.

Die landschaftsbildprägende Allee kann erhalten werden und wird durch Neupflanzungen ergänzt. Eine Eingrünung des Geländes Richtung Norden, Osten und Süden ist vorgesehen.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch geführt.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Es befinden sich laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs oder in dessen direktem Umfeld.

Landwirtschaft

Bei den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld des Änderungsbereichs handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen.

Forstwirtschaft

Östlich des Änderungsbereichs, getrennt von einem Feldweg, grenzt der Stadt- und Spitalwald „Dietlhofer Wald“ an. Laut Waldfunktionsplanung hat der Wald zum einen eine besondere Bedeutung als Lebensraum, für das Landschaftsbild, als Genressource und als historisch wertvoller Waldbestand. Zum anderen erfüllt er lokale Klima- Immissions- und Lärmschutzfunktionen. Außerdem hat er eine besondere Bedeutung für die Naherholung.

Infrastruktur

Der Änderungsbereich ist über den westlich gelegenen ausgebauten öffentlichen Wirtschaftsweg „Kranlöchl“ und den östlich gelegenen Feldweg erreichbar.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Bei Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation der von der Baumaßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen. Für die Durchführung archäologischer Ausgrabungen und für Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Landwirtschaft

Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für das Vorhaben beansprucht. Durch Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Grenzwerten und emissionsmindernden Maßnahmen wird Sorge getragen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landwirtschaft kommt.

Forstwirtschaft

Es werden keine Waldflächen für das Vorhaben beansprucht. Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist keine erhebliche Beeinträchtigung forstwirtschaftlicher Belange sowie der Waldfunktionen zu erwarten.

Infrastruktur

Der östliche Weg ist weiterhin uneingeschränkt nutzbar.

Die abgehende Fernwärmeleitung der Energiezentrale wird im ca. 3,5 m breiten Weg „Kranlöchl“ mittig verlegt. Während der Wärmeleitungsverlegung ist die Straße vorübergehend nicht nutzbar, kann jedoch nach Straßenwiederherstellung wieder uneingeschränkt befahren werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer gleichbleibenden Nutzung des Gebietes auszugehen. Die Errichtung der Energiezentrale müsste gegebenenfalls an anderer Stelle erfolgen.

2.10 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung und liegt in 75 m Entfernung zu einem Trinkwasserschutzgebiet. Mögliche Risiken für die Trinkwasserversorgung müssen baulich ausgeschlossen werden. Der Vorhabenträger hat in der konkreten Bauplanung und -ausführung dementsprechend Vorsorge zu treffen.

Durch die Lagerung von Holzhackschnitzeln entsteht ein Brandrisiko. Im weiteren Verfahren ist daher ein entsprechendes Brandschutzkonzept zu ergänzen.

Anderweitig sind keine erhöhten Risiken gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar.

2.11 Eingesetzte Technik und Stoffe

Nähere Informationen zu den verwendeten Baustoffen und Bautechniken liegen nicht vor.

2.12 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können gegebenenfalls im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Daher ist zu prüfen, ob von weiteren Plangebieten Wirkungen ausgehen, die in der Summe oder durch Synergieeffekte zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können. Dies erfolgt unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind keine weiteren Plangebiete bekannt, von denen zusätzliche Wirkungen ausgehen. Folgewirkungen oder Kumulationseffekte, die die Beurteilung der Beeinträchtigungen im vorliegenden Umweltbericht in Teilen oder in der Gesamtbeurteilung verändern, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehenden Versiegelung / Überbauung hat vor allem Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf Tiere und Pflanzen.

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

4 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts bei der Aufstellung und Abwägung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Als Ausgleichsflächen steht eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1091, Gemarkung Deutenhausen im Südosten von Weilheim i. OB und das Flurstück Nr. 4473/15, Gemarkung Weilheim zur Verfügung. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist keine detaillierte Eingriffsermittlung erforderlich. Diese erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gemäß dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (2021).

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Errichtung einer Energiezentrale geht mit emissionstechnischen Belastungen des direkten Umfelds einher. Zum Schutz vor etwaigen Lärm- und Schadstoffbelastungen ist der Standort für die Energiezentrale in ausreichendem Abstand zu schutzwürdiger Wohnbebauung vorzusehen. Die Fläche für die Errichtung der Energiezentrale wird dementsprechend im Außenbereich des Stadtgebiets geplant. Im Vorfeld des gegenständlichen Verfahrens wurden drei Standortvarianten für das Vorhaben geprüft. Alle drei Flächen befinden sich nordöstlich des Stadtgebiets von Weilheim i. OB.

Zwei der geprüften Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 103 „Freizeitzentrum am Narbonner Ring“. Diese Alternativen wurden aufgrund zu geringer Flächengröße, ihrer Nähe zu schützenswerter Wohnbebauung, ihrem ökologischen Wert oder ihrer Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung als ungeeignet eingestuft.

Der geplante Standort „am Kranlöchl“ erwies sich im Bezug auf immissionsschutztechnische Belange sowie einer ausreichenden verfügbaren Fläche als am besten für das Vorhaben geeignet. Zudem weist der Änderungsbereich durch die Nutzung als Gärtnerei Vorbelastungen durch Teilversiegelung auf und befindet sich bereits im Eigentum der Stadt.

In dem Bürgerentscheid vom 8.10.2023 in der Stadt Weilheim i. OB wurde mehrheitlich für die Fortführung der Bauleitplanung zur Errichtung der Energiezentrale am Standort „Kranlöchl“ gestimmt.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

6.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind keine Maßnahmen erforderlich.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Weilheim i.OB hat die 26. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage zur Errichtung einer Energiezentrale nordöstlich des Stadtgebiets schaffen.

Mensch

Laut Schallschutzgutachten können für den geplanten Standort „Kranlöchl“ die zulässigen Immissionsschutzwerte zu jeder Zeit eingehalten werden. Unter Annahme einer fachgerechten Ausführung sind aus schallschutztechnischer Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die bestehende Erholungsnutzung wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen

Für den Änderungsbereich wurde eine flächendeckende Erhebung der Biotop-/ Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV durchgeführt. Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete, amtlich kartierten oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG vorhanden.

Das Gärtnereiareal wird vollständig überplant. Mit Ausnahme von zwei Großbäumen werden die vorhandenen Gehölzstrukturen entfernt. Insgesamt gehen Flächen von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren.

Es wurden faunistische Erhebungen ausgewählter Tiergruppen und Einzelarten im Wirkbereich durchgeführt. Die angewandte Methodik und gewonnenen Erkenntnisse werden zum Bebauungsplanverfahren in einem eigenständigen Fachbericht dokumentiert. Dieser bildet die Grundlage für die artenschutzrechtlichen Betrachtungen.

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, der 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 sowie besonderen/nationalen Artenschutzes stehen damit der Realisierung des Vorhabens nicht entgegen. Die Konkretisierung erfolgt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplanverfahren.

Boden

Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen.

Der Änderungsbereich ist bereits teilweise überbaut.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es durch Versiegelung, Überbauung oder temporäre Flächeninanspruchnahme zum Verlust bzw. zur Veränderung der Bodenfunktionen. Innerhalb der geplanten Grünflächen können sich die Bodenfunktionen nach der Fertigstellung der Bodenmodellierung und Bepflanzung wieder regenerieren.

Fläche

Der Änderungsbereich ist 0,7 ha groß und liegt im ländlichen Außenbereich der Stadt Weilheim i. OB. Die Fläche ist zu großen Teilen bereits versiegelt bzw. überbaut.

Es kommt zur Neuversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen sowie Überbauung durch die Umgestaltung bestehender Freiflächen.

Das Schutzgut Fläche weist im Änderungsbereich keine besondere Empfindlichkeit auf.

Wasser

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Anfallendes Niederschlagswasser wird im Änderungsbereich versickert. Eine Konkretisierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.

Mögliche Risiken für die Trinkwasserversorgung müssen baulich ausgeschlossen werden.

Klima/ Luft

Der Ausbau erneuerbarer Energien führt mittelfristig zu einem verminderten CO₂-Ausstoß und leistet damit einen Beitrag zur Verbesserung des globalen Klimas.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens ist bau- und betriebsbedingt mit einer Zunahme von Luftschadstoffemissionen zu rechnen. Die entsprechende Immissionsschutzrichtwerte können eingehalten werden.

Landschaftsbild

Der Änderungsbereich liegt im ländlichen Außenbereich der Stadt Weilheim i. OB.

Der gesamte Bereich ist von der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei überprägt. Die Allee-bäume, die den Weg "Kranlöchl" beidseitig einfassen, haben eine landschaftsbildprägende Wirkung.

Insgesamt weist der beschriebene Landschaftsausschnitt eine mittlere Empfindlichkeit auf.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbilds. Bestehende Freiflächen werden überbaut und neugestaltet.

Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets. Bei Auffinden eines Bodendenkmals ist eine sachgerechte archäologische durchzuführen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen land- und forstwirtschaftlicher Belange zu erwarten.

Der Änderungsbereich wird verkehrstechnisch über bestehende Wege östlich und westlich der Fläche erschlossen.

Eingriff/ Ausgleich

Die detaillierte Eingriffsermittlung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Ausgleichsflächen für das Vorhaben stehen bereits zur Verfügung.

8 Anlagen

- Anlage 1: Orientierende Standortvorprüfung unter den Aspekten des Schallschutzes, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg bei München, Notiz Nr. M174419/01 vom 20.02.2023
- Anlage 2: Stellungnahme zur anlagenbezogenen Luftreinhaltung (TA Luft), Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg bei München, Bericht Nr. M174482/01 vom 20.02.2023
- Anlage 3: Bestandsplan zum Umweltbericht (M 1:2.000), NRT Bürogemeinschaft - Büro Dietmar Narr, Marzling vom Oktober 2024