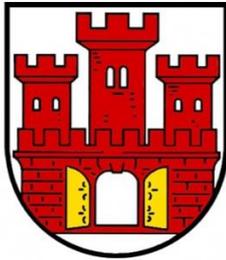


Stadt Weilheim in Oberbayern



XX. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weilheim i. OB Sonderbaufläche „Energiezentrale Kranlöchl“

VORENTWURF

Begründung

Fassung vom: 28.07.2022

Auftraggeber:



Stadwerke Weilheim i.OB Energie GmbH
Stadwerkestraße 1
82362 Weilheim i.OB

Auftragnehmer:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
Dipl. Ing. (FH) M. Gebhardt
M.Sc. Urbanistik S. Lebedicker

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	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung	5
2.5	Rechtliche Ausgangslage.....	5
3	Planungsziele	6
4	Standortvarianten.....	6
5	Art der baulichen Nutzung.....	7
6	Grünordnung.....	7
7	Ver- und Entsorgung.....	7
8	Immissionsschutz.....	8
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	9
10	Anlagen zur Begründung	9

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 seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.2021 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplans „Energiezentrale Kranlöchl“ und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Bebauungsplan "Energiezentrale Kranlöchl" wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Zur Fernwärmeversorgung des nordöstlichen Stadtgebiets von Weilheim i.OB soll eine Energiezentrale errichtet werden, die überwiegend mit Holzhackschnitzel betrieben wird.

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Änderungsbereich liegt im derzeitigen Außenbereich nord-östlich 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 der im Westen direkt vorbeiführenden asphaltierten Straße mit Alleebäumen "Kranlöchel" und im Osten von einem ebenfalls tangential vorbeiführenden Landwirtschaftsweg erschlossen. Beide Verkehrswege sind öffentliche Verkehrsflächen.

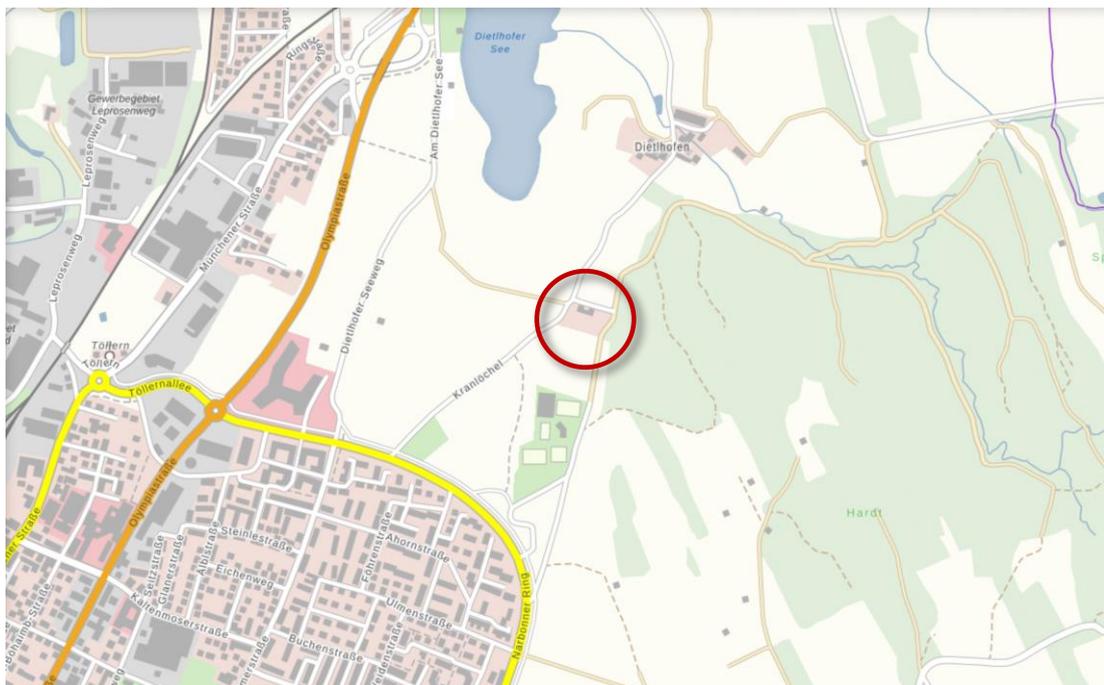


Abbildung 1 (ohne Maßstab): Lage im Stadtgebiet, (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Änderungsbereich

Der räumliche Bereich der **XX.** Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 2684, Fl.-Nr. 2683 (Teilfläche) und Fl.-Nr. 2315/79 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Weilheim i.OB.

Der Änderungsbereich besitzt eine Größe von ca. 0,73 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 relativ 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 Geltungsbereich, 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 deutlichen 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 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm LEP (2013 mit Teilfortschreibung 2018)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 mit Teilfortschreibung 2018 wird die Stadt Weilheim als Oberzentrum (Teilfortschreibung 2018) 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 Energieverbrauchstechnologien anzustreben (B V, 3.1.3 (G)).

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)).

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

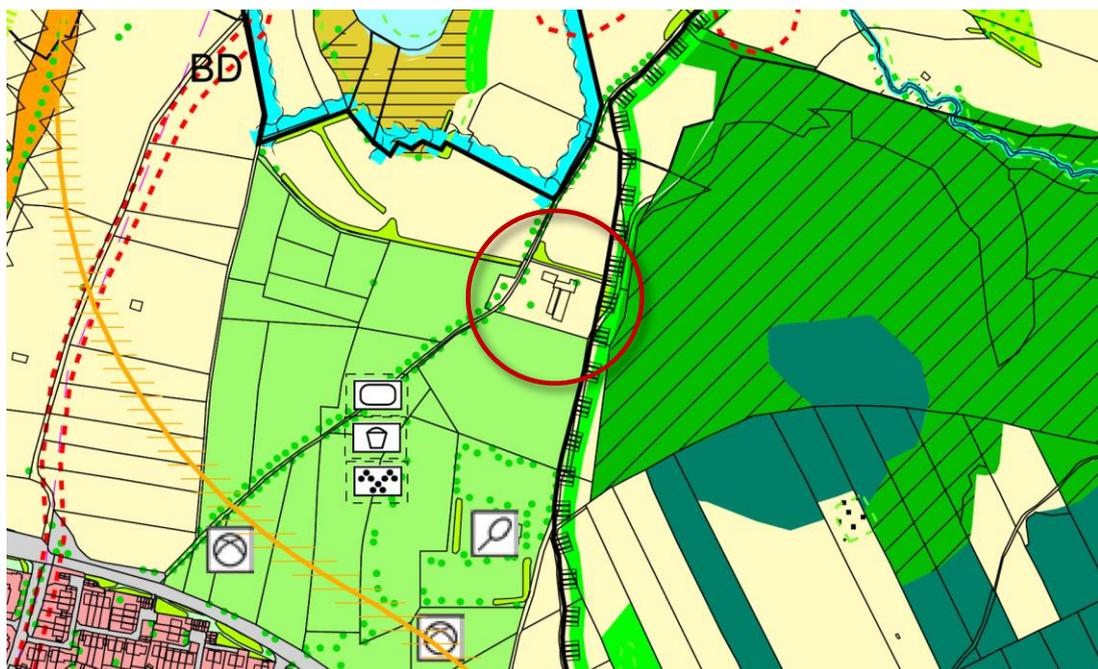


Abbildung 2 (ohne Maßstab): Darstellung des Planungsumgriffs im rechtswirksamen FNP der Stadt Weilheim, (Quelle: FNP Stadt Weilheim)

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

Wasserschutz

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

Belange des Natur- und Artenschutzes

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) oder amtlich kartierte Biotope vorhanden. *Ein Umweltbericht wird im Zuge des Verfahrens erarbeitet.*

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.

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.

3 Planungsziele

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

4 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 Immissionsschutz, 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.

FI.Nr. 2315/70 (Weilheim)

Das Grundstück liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Freizeit-zentrum 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 immissionstechnischen Gründen - und mehr noch dem subjektiven Empfinden der Bevölkerung - eher ungünstig ist.

FI.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 **FI.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.

5 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.

6 Grünordnung

Erhalt von Bäumen

Zwei wertvolle Bäume werden als zu erhalten dargestellt. Im in Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan "Energiezentrale Kranlöchl" werden diese Bäume als "zu erhalten" festgesetzt und somit in ihrem Bestand gesichert.

7 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 Geltungsbereichs 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 Kanal im Osten des Planungsgebiets in die Kläranlage der Stadt Weilheim. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Niederschlagswasserentwässerung

Der Boden ist versickerungsfähig. Dennoch wird aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit nicht das gesamte Niederschlagswasser im Planungsgebiet versickert werden können. Das überschüssige Niederschlagswasser wird über den öffentlichen Kanal im Osten des Planungsgebiets abgeleitet. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der anfallenden Asche erfolgt durch einen entsprechenden Spezialbetrieb.

Sonstige Abfälle werden durch den regionalen Entsorgungsbetrieb EVA GmbH entsorgt.

8 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.

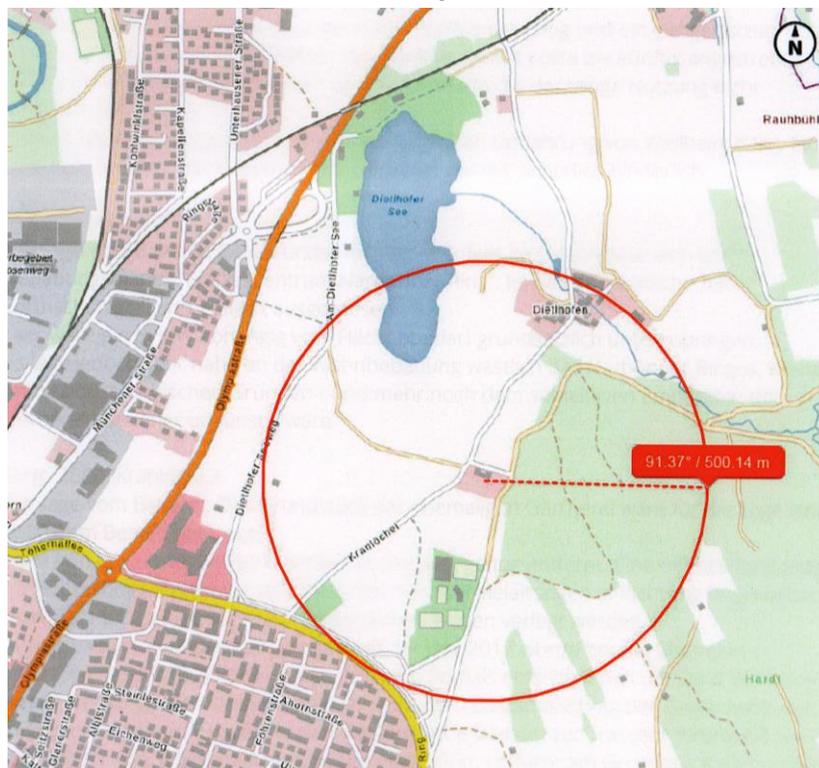


Abbildung 4 (ohne Maßstab): Entfernung des Vorhabens zu nächstliegenden Nutzungen: Radius roter Kreis 500 m (Quelle: Stadtwerke Weilheim i.OB)

9 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

10 Anlagen zur Begründung

1) Umweltbericht

Für die **XX.** Flächennutzungsplan-Änderung ist nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange und die vorhandenen Daten und Untersuchungen bewertet und die Ergebnisse dieser Prüfung zusammengefasst.

- wird im Zuge des Verfahrens noch erarbeitet -

Weilheim, den.....

.....

Markus Loth

Erster Bürgermeister