

Stadt Weilheim i. OB

Fassung vom: 29.01.2015  
Geändert am: 01.10.2015

## Begründung

zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Weilheim i. OB  
für das Gebiet „Berufsschulzentrum Narbonner Ring“

### **1. Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung eine im Osten der Stadt Weilheim, nördlich des Narbonner Ring und östlich der Bundesstraße B 2 gelegene Fläche. Im Norden und Osten ist der Planbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Der Flächenumgriff des Änderungsbereiches beträgt ca. 3 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:

- Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.3, Z.).
- Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Schulen und außerschulischen Bildungsangeboten beitragen (8.3, G.).
- 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:

- Die flächendeckende Versorgung der Region mit beruflichen Schulen soll gesichert werden. Dies gilt insbesondere für die traditionellen Fachschulen in Oberammergau, Mittenwald und Garmisch-Partenkirchen. [...] Es soll sichergestellt werden, dass ein breitgefächertes Spektrum an beruflicher Bildung angeboten wird. Ein Abzug weiterer Fachklassen in den großen Verdichtungsraum München oder in andere Gebiete außerhalb der Region soll verhindert werden. Durch ein Angebot an sonderpädagogischer Betreuung soll die Förderung aller Schüler sichergestellt werden (B VI (Z) 3.1.1).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden [...] (B II (Z) 1.6).

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 als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner ist in den Flächennutzungsplan entlang der Bundesstraße B 2 eine strassenrechtliche Anbauverbotszone von 20 m aufgenommen.

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

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

Um den Standort Weilheim als Berufsschulstandort zu sichern, beabsichtigt der Landkreis Weilheim-Schongau einen Neubau, da das im Norden von Weilheim bereits bestehende Berufsschulzentrum den durch steigende Schülerzahlen bedingten Raumbedarf sowie die hohen Anforderungen an öffentliche Gebäude (z. B. Brandschutz) trotz durchgeföhrter An- und Umbauten nicht mehr erfüllen kann.

Basierend auf einer Standortprüfung, welche u. a. Flächen im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete „Am Öferl“, „Leprosenweg“ untersuchte, wurde der Standort nördlich des Narbonner Rings für den Neubau des Schulzentrums gewählt. Die geprüften Standortalternativen wurden aufgrund von Immissionsproblemen und dem Verdacht auf Altlasten nicht weiterverfolgt. Der gewählte Standort, welcher sich in Nähe des bisherigen Berufsschulzentrums befindet, zeichnet sich zudem durch eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung aus und nimmt nur Flächen in Anspruch, welche von geringerer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.

Um die planerischen Voraussetzungen zum Neubau zu schaffen, bereitet die Flächennutzungsplanänderung die geplante Nutzung parallel zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes vor, indem das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Ferner wird durch Darstellung von Grünflächen im westlichen Planbereich die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 2 gewürdigt und ein Puffer zwischen bebauten Flächen und Verkehrsflächen geschaffen.

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

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

###### Bestand:

Die 15. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen östlich an die Bundesstraße B 2 und nördlich an den Narbonner Ring angrenzenden Bereich, welcher im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist.

###### 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 als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im Westen wird eine Grünfläche verankert, welche zum einen die strassenrechtliche Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 2 würdigt und zum anderen einen Puffer zwischen den zukünftig mit dem Berufschulzentrum bebauten Flächen und den Verkehrsflächen schafft.

### **5.2 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012 vor. Dort sind die von der Änderung betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner ist in den Flächennutzungsplan entlang der Bundesstraße B 2 eine strassenrechtliche Anbauverbotszone von 20 m aufgenommen.

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

#### Schutzwert Tiere und Pflanzen

##### Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluss an Verkehrsflächen 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 Schutzwert 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.

#### Schutzwerte Boden, Wasser, Klima/Luft

##### Bestand:

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

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist von hohen, intakten Grundwasserflurabständen auszugehen (Kat. II).

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 und stark befahrenen Straßen zur offenen Landschaft geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen vollständig (Kat. I).

##### Planung:

Mit der Nutzungsänderung geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingrünung der Bebauung in die umgebende Landschaft ein adäquates Gewicht einzuräumen.

#### **Schutzgut Kultur-/Sachgüter**

##### Bestand:

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

##### 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 Errichtung eines Berufsschulzentrums geschaffen, wodurch das Bildungsangebot in der Region gestärkt wird. Zugleich ist mit der Bebauung ein Verlust an derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Bebauung so zu gestalten, dass die Immissionen, die aufgrund des Kfz-Verkehrs der angrenzenden Bundesstraße B 2 sowie des angrenzenden Narbonner Ring auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. Dass im Plangebiet Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu treffen sind, wurde durch entsprechende planzeichnerische Darstellung im Flächennutzungsplan verankert. Ferner ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf die Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft das Augenmerk zu legen.

### **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- und Verkehrsflächen angrenzen und nur Flächen von geringer Bedeutung von Natur und Landschaft in Anspruch nehmen.

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

## 5.6 Planungsalternativen

Zum Planungsziel, das geplante Berufsschulzentrum des Landkreises Weilheim-Schongau an einem Standort zu errichten, welcher sich in der Nähe des bestehenden Standortes befindet, verkehrlich sehr gut angebunden ist und keine Flächen von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, gibt es zum gewählten Standort keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

Die Standortwahl basiert zudem auf einer Standortprüfung, welche u. a. Flächen im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete „Am Öferl“, „Leprosenweg“ untersuchte, welche jedoch aufgrund von Immissionsproblemen und aufgrund eines Altlastenverdachts nicht weiterverfolgt wurden.

## 5.7 Erwarteter Kompensationsbedarf

Der konkrete Kompensationsbedarf ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Erst dann kann auf Basis des im Bebauungsplan festgelegten Maßes der baulichen Nutzung in Kombination mit den dort fixierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, zu welchen auch die Summe an grünordnerischen Maßnahmen zu zählen sind, die Beeinträchtigungsintensität von Natur und Landschaft im Detail dargestellt werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird der Kompensationsbedarf für den Änderungsbereich wie folgt abgeschätzt:

Änderungsbereich: ca. 2,9 ha

Eingriffsfläche: ca. 2,8 ha

Beeinträchtigungsintensität: A I (Kompensationsfaktoren: 0,3 - 0,6): ca. 0,8 - 1,7 ha

Kompensationsbedarf gesamt: ca. 0,8 ha - ca. 1,7 ha

Da die Planung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) verbunden sein wird und die betroffenen Gebiete in der Zusammenschau der Schutzwerte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes von geringer Bedeutung (Kategorie I) sind, ist in Abhängigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen bei einer Eingriffsfläche von ca. 2,8 ha von einem Kompensationsbedarf zwischen 0,8 ha (Faktor 0,3) und 1,7 ha (Faktor 0,6) auszugehen.

## 5.8 Empfehlung für die Kompensation

Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich in den im Flächennutzungsplan 2020 und Landschaftsplan der Stadt Weilheim i. OB, Stand: 29.02.2012 genannten Schwerpunktträumen für Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Dabei sind neben Maßnahmen im Plangebiet, aufgrund des räumlichen Zusammenhangs besonders Maßnahmen im Bereich der Hardtlandschaft geeignet. Die

Aufwertung von Flächen mit aktuell noch geringer Bedeutung für Natur und Landschaft wird aufgrund benachbarter hochwertiger Flächen im Besonderen den Belangen von Natur und Landschaft gerecht werden.

### **5.9 Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren**

Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU, 2003) sowie das Merkblatt zur Landschaftspflege und zum Naturschutz 3.5 „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ (LfU, 2001) zur Anwendung.

Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung (Oberste Baubehörde 2007) Anwendung.

Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.

### **5.10 Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse**

Die vorhandenen Kenntnisse reichen zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt für die Ebene des Flächennutzungsplans aus. Im Hinblick auf die nachfolgenden Planungsebenen sind ggf. detaillierte Untersuchungen zu konkreten Beeinträchtigungen (z. B. zum Schallschutz) 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 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Berufsschulzentrums des Landkreises Weilheim-Schongau nördlich des Narbonner Ring 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 Bau- und Verkehrsflächen. Zugleich wirkt sich die Tatsache, dass sich die Bebauung auf Bereiche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentriert positiv auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aus.

Dennoch stellt die geplante Bebauung einen compensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,8 ha und 1,7 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Als Ausgleichsmaßnahmen bieten sich neben Maßnahmen im Plangebiet insbesondere Maßnahmen im Bereich der Hardtlandschaft an, da diese im Flächennutzungsplan 2020 und Landschaftsplan als ein Schwerpunkttraum für Ausgleichsmaßnahmen genannt ist. Durch Aufwertung von aktuell noch geringwertigen Bereichen von Natur und Landschaft in Verbindung mit benachbarten hochwertigen Bereichen wird den Belangen von Natur und Landschaft im Besonderen Rechnung getragen. Die konkreten Flächen und Maßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitpläne genannt.

Weilheim i. OB, den

1. Bürgermeister (Siegel)

Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger