Stadt Weilheim i. OB

Fassung vom: 31.08.2016
Geändert am: 17.11.2016
Geändert am: 07.04.2017

Begründung

zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB
für die Gebiete „Gmünder-Anwesen" und „Gut Dietlhofen"

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst folgende zwei Teilbereiche und Flächengrößen:

- Bereich „Gmünder-Anwesen": Flurstücke 1429 (TF), 1430, 1431/2 (TF), Gemarkung Weilheim; Flächengröße: ca. 1,3 ha
- Bereich „Gut Dietlhofen": Flurstücke 736, 737, 738, 740, 741, 742, 743, 743/2, 744 (TF), 752 (TF), 756 (TF), 756/1 (TF), 757 (TF), 760 (TF), 761 (TF), 762 (TF), 763 (TF), Gemarkung Unterhausen, Flächengröße: ca. 8,2 ha

2. Planwerk

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Entwicklung der Sonderbaufläche „für kirchliche, soziale und sozial-

landwirtschaftliche Zwecke" (Gmünder-Anwesen) sowie der Sonderbaufläche „Gutshof mit therapeutischer Kinder- und Jugend-Erholungseinrichtung, Zeltplatz, Begegnungszentrum und Seminarbetrieb" führen die beschriebenen Ausweisungen in Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan zu folgenden Zielsetzungen:

Landesentwicklungsprogramm 2013:

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3, G).
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert [...] werden (7.1.5, G).
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten (8.1, Z).

Regionalplan Oberland 2006:

- Natur und Landschaft sollen in ihrer Vielfalt und ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Zu diesem Zweck sollen die schutzwürdigen Biotopflächen gesichert, optimiert und zu Biotopverbundsystemen ergänzt werden. Insbesondere gilt dies für folgende Biotope:
  -[...] naturnahe und natürliche Gewässer, die darüber hinaus so gestaltet werden sollen, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt und in der gewachsenen Kulturlandschaft erfüllen können.
  Wesentliche Nutzungsänderungen und andere Veränderungen der Standorte schützenswerter Biotope sollen vermieden werden (B I (Z) 2.4.1).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden [...] (B II (Z) 1.6).
- Es soll sichergestellt werden, dass ein breitgefächertes Spektrum an beruflicher Bildung angeboten wird. [...] Durch ein Angebot an sonderpädagogischer Betreuung soll die Förderung aller Schüler sichergestellt werden (B VI (Z) 3.1.1).
- Das Netz der vorbeugenden und ambulanten Erziehungshilfe in der Region Oberland soll bedarfsgerecht ausgebaut werden (B VI (Z) 5.2.2).

Der Agrarleitplan sowie die Landwirtschaftliche Standortkartierung weisen die im Planbereich „Gmünder-Anwesen" vorkommenden landwirtschaftlich genutzten Flächen als Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen aus. Gleiches gilt für den westlichen Bereich des Plangebietes „Gut Dietlhofen". Dagegen ist der östliche Bereich als Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen ausgewiesen, der südöstliche Bereich als Waldstandort.

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012 vor. Ein Teilbereich

des Gebietes „Gut Dietlhofen" wurde im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sonderbaufläche überplant und am 28.11.2012 genehmigt. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat aufgrund einer inhaltlichen und z. T. räumlichen Neuausrichtung der Planungsabsichten in den Bereichen „Gmünder-Anwesen" und „Gut Dietlhofen" beschlossen, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern. Parallel wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

Die von der Änderung betroffenen Teilbereiche sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt:

Änderungsbereich „Gmünder-Anwesen"

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Änderungsbereich als Sonderbaufläche für kirchliche und soziale Zwecke dargestellt. Zudem ragt die Anbauverbotszone der östlich angrenzenden Bundesstraße B 2, welche von Einzelbäumen, die im Flächennutzungsplan aufgenommen sind, gesäumt ist, in den Änderungsbereich. Der westliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungsbereich „Gut Dietlhofen"

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (8. Änderung) im zentralen Bereich als Sonderbaufläche, welche von einem teils biotopkartierten und teils von Gehölzen, Auwald und Einzelbäumen gesäumten Gewässerlauf durchzogen wird, dargestellt. Die weiteren Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft, Stillgewässer und Brachfläche im Flächennutzungsplan aufgenommen. Zudem sind Gehölze und Einzelbäume verankert. Ferner sind zwei Bodendenkmäler sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder", welche das Plangebiet von Nord nach Südwest durchzieht, nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

In der Biotopkartierung des LfU sind im Änderungsbereich „Gmünder-Anwesen" keine Flächen erfasst, in den Änderungsbereich „Gut Dietlhofen" ragen folgende Biotope:

- 8133-0078: Altes Feldgehölz und Hecke auf zwei Teilflächen an natürlicher Böschung und am Hang am Ortsrand von Dietlhofen
- 8133-0081: Kleiner Bach mit Resten von naturnahem Gewässerbegleitgehölz und angrenzendem Feuchtwald in größerem Waldkomplex südöstlich von Dietlhofen
- 8132-0195: Hecken und Feldgehölze um den Dietlhofer See

4. Anlass und Ziele der Planänderung

Änderungsbereich „Gmünder-Anwesen"

Die Sonderbaufläche sah gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine kirchliche und soziale

Zweckbestimmung vor. Der verbindliche Bebauungsplan bereitete die Umnutzung des bestehenden Wohnhauses und der landwirtschaftlichen Gebäude zu einem Meditations- und Gästehaus für kirchliche und soziale Zwecke planerisch vor. Das Angebot soll nun erweitert werden, zum einen sind dafür um die bestehenden Gebäude neue geplant, zum anderen soll die Zweckbestimmung um sozial landwirtschaftliche Zwecke ergänzt werden. Ferner sollen im westlichen Bereich Stellplätze angelegt werden. Gemäß Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gmünder-Anwesen", erstellt von Architekt Norbert Schneck, 08.04.2016 soll auf dem Anwesen eine soziale Landwirtschaft verbunden mit einem regionalen Zentrum für innovative systemische und interdisziplinäre Kinder-, Jugend- und Familienhilfe entstehen. In enger Kooperation mit den Sozialleistungsträgern und staatlichen Einrichtungen sollen innovative und besonders wirksame pädagogische und therapeutische Maßnahmen und Hilfen für Kinder, Jugendliche und Familien entwickelt und zur Verfügung gestellt werden. Daneben sollen durch ergänzende pädagogische und therapeutische Angebote und Projekte Lücken im staatlichen Versorgungssystem geschlossen beziehungsweise Alternativen dazu angeboten werden. Die das Anwesen zu einem Dreiseithof erweiternden Neubaumaßnahmen schaffen Raum für die in die soziale Landwirtschaft eingebetteten sozialen Projekte sowie weitere pädagogische und therapeutische Angebote. Die Wiederbelebung der Landwirtschaft soll den bäuerlichen Charakter des Anwesens stärken und schafft durch die verschiedenen geplanten Arbeitsbereiche die Grundlage für die Umsetzung einer handlungsorientierten Pädagogik und Therapie. Alle Bereiche dienen zur Heranführung von Jugendlichen unter realen Bedingungen an ein geordnetes Berufsleben (aus Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gmünder-Anwesen", Architekt Norbert Schneck, 08.04.2016).

Die neu geplanten Gebäude befinden sich vollständig innerhalb der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgegrenzten Sonderbaufläche. Im Rahmen der 20. Flächennutzungsplanänderung wird die Sonderbaufläche nach Westen erweitert, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung von Stellplätzen, welche der geplanten Einrichtung zugeordnet sind, zu schaffen. Zugleich wird die Zweckbestimmung um „sozial landwirtschaftliche Zwecke" ergänzt.

Änderungsbereich „Gut Dietlhofen"

Gemäß Begründung zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", gefertigt von Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016 hat die gemeinnützige Peter Maffay Stiftung die Wiederbelebung und Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Biobetrieb begonnen und plant die Eröffnung einer Gärtnerei mit Gemüseanbau sowie die Schaffung von Räumlichkeiten für therapeutische Ferienhäuser primär für Kinder und Jugendliche, eines Begegnungszentrums (Mehrzweckraum), die Öffnung der Gutskirche für kulturelle Begegnungen sowie die Möglichkeit der Durchführung von gelegentlichen Seminaren und Symposien. Um die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes zu schaffen, sind der Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustel-

len.

Während im Flächennutzungsplan die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung verankert werden, legt der Bebauungsplan das Bau- und Freiflächenkonzept im Detail fest.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Für die Planbereiche „Gmünder-Anwesen" und „Gut Dietlhofen" werden derzeit Bebauungspläne geändert bzw. neu aufgestellt. Zu den Bebauungsplänen wurden folgende Umweltberichte verfasst:

„Gmünder-Anwesen": Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gmünder-Anwesen", Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, März 2016

„Gut Dietlhofen": Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016

Die nachstehenden Ausführungen basieren auf den detaillierten Ausführungen der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen und geben diese, teils für die Ebene des Flächennutzungsplanes angepasst, wieder.

5.1 Graphische Darstellung und verbale Beschreibung

Bestand:
Die 20. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Bereiche „Gmünder-Anwesen" und „Gut Dietlhofen". Der Bereich „Gmünder-Anwesen" liegt an der südlichen Gemeindegebietsgrenze, westlich der Bundesstraße B 2, der Bereich „Gut Dietlhofen" in der Gemarkung Unterhausen, im Nordosten, östlich des Dietlhofer Sees.

Planung und ihre Zielsetzung:
Die im Bereich „Gmünder-Anwesen" bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche wird nach Westen erweitert, um die planerischen Voraussetzung zur Errichtung von Stellplätzen zu schaffen, zugleich wird die Zweckbestimmung um „sozial landwirtschaftliche Zwecke" ergänzt, um die planerischen Voraussetzungen für ein erweitertes Nutzungskonzept zu schaffen.

Die im Rahmen der 8. FNP-Änderung im Bereich „Gut Dietlhofen" ausgewiesene Sonderbaufläche wird erweitert, der Nutzungszweck „Gutshof mit therapeutischer Kinder- und Jugend-Erholungseinrichtung, Zeltplatz, Begegnungszentrum und Seminarbetrieb" konkretisiert.

Abbildung 1:

Das digitale Orthophoto links zeigt den Änderungsbereich „Gmünder- Anwesen" auf dem Gebiet der Gemarkung Weilheim; das digitale Orthophoto rechts zeigt den Änderungsbereich „Gut Dietlhofen" auf dem Gebiet der Gemarkung Unterhausen
(Datenquelle: Bayerisches Landesvermessungsverwaltung)

5.2 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

„Gmünder-Anwesen":

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der westliche Änderungsbereich als Sonderbaufläche für kirchliche und soziale Zwecke dargestellt. Zudem ragt die Anbauverbotszone der östlich angrenzenden Bundesstraße B 2, welche von Einzelbäumen, die im Flächennutzungsplan aufgenommen sind, gesäumt ist, in den Änderungsbereich. Die östliche Teilfläche des Änderungsbereichs ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

„Gut Dietlhofen":

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (8. Änderung) im zentralen Bereich als Sonderbaufläche, welche von einem teils biotopkartierten und teils von Gehölzen, Auwald und Einzelbäumen gesäumten Gewässerlauf durchzogen wird, dargestellt. Die weiteren Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft, Stillgewässer und Brachfläche im Flächennutzungsplan aufgenommen. Zudem sind Gehölze und Einzelbäume verankert. Ferner sind zwei Bodendenkmäler sowie die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Hardtlandschaft und Eberfinger Drumlinfelder", welche das Plangebiet von Nord nach Südwest durchzieht, nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Da parallel zur Bauleitplanung eine Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt wird, wurde in der Planzeichnung bereits die Abgrenzung dergestalt angepasst, dass der Änderungsbereich außerhalb der zukünftigen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes liegt.

5.3 Schutzgutbezogene Darstellung des Bestandes und der Planung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

„Gmünder-Anwesen":

Gemäß Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gmünder-Anwesen", Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, März 2016 weist das Plangebiet mehrere Bestandsgebäude und Schuppen mit überwiegend teilversiegelten Erschließungsflächen auf. Zudem charakterisiert ein reichhaltiger Baumbestand das Anwesen. Entlang der B 2 befindet sich auf Flächen des Staatlichen Bauamtes eine Reihe stattlicher Linden. Der südliche Bereich des Grundstückes ist durch Streuobstbestände mit einzelnen großen Nussbäumen geprägt. Nach Westen ist dichter Baumbestand vorhanden. Die Grünflächen sind im Bereich der Obstwiesen extensiv gepflegt, im Hofbereich sind sie artenärmer ausgeprägt. Im Norden und Westen sind intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen zu verzeichnen. Der südliche Änderungsbereich ist mit Gewächshäusern bestanden. Des Weiteren finden sich im Plangebiet Einzelbäume und Einzelgehölze.

Während den teilversiegelten Flächen, dem intensiv genutzten Grünland und den intensiv gepflegten Grünflächen eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kat. I) beizumessen ist kommt dem artenreichen oder extensiv genutztem Grünland sowie den strukturreichen Gärten und Hecken eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu. Die älteren Obstwiesen erfüllen eine hohe Bedeutung für Arten und Lebensräume (Kat. III).

(Veränderter Auszug aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gmünder-Anwesen", Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, März 2016).

Da aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen und Gebäude von einer artenschutzrechtlichen Bedeutung des Gebietes, u. a. für Fledermäuse und Brutvögel auszugehen ist, sind etwaige Verbotstatbestände im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung darzustellen und ggf. Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität festzulegen.

„Gut Dietlhofen":

Großräumig betrachtet werden die Wiesen in der Umgebung als zweischürige, kaum gedüngte Grünlandflächen und Weiden genutzt. Die Flächen auf Gut Dietlhofen sind gut gekammert durch die Anpflanzung von Feldhecken. Die Erschließungsstraße wird von einer Allee gesäumt. Der Bach ist im Hofbereich als naturfern einzustufen. An den Rändern des Geltungsbereiches liegen vier amtlich kartierte Biotope (Feldhecken und Bach-Begleitgehölze), in die jedoch kein Eingriff erfolgt. Das Hofgut ist sehr gut eingegrünt. Die Erhaltung der Artenvielfalt ist schon seit Jahrzehnten Ziel der Bewirtschaf-

tung des Gutshofes.
In der Gesamtbetrachtung kommt den Flächen eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume zu (Kat. II).

Darüber hinaus kommt den im Gebiet vorhandenen Strukturen eine artenschutzrechtliche Bedeutung zu. So stellen einzelne Gebäude einen Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel dar, die extensiv genutzten Bereiche sind für die Zauneidechse von Bedeutung.
(Ergänzter Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016)

Planung:

„Gmünder-Anwesen":
Die Planung führt zu einem dauerhaften Verlust der Lebensräume von Tieren und Pflanzen durch Versiegelung und Nutzungsänderung. Während der Verlust im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aufgrund der geringen Bedeutung der Flächen für Pflanzen und Tiere mit geringen Auswirkungen verbunden ist, führt der etwaige Verlust der Gehölze zu mittleren Auswirkungen. Konkret werden die Auswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf der Basis des dort verankerten, detaillierten städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes für das Gebiet benannt.

„Gut Dietlhofen":
Neben dem Verlust von extensiv genutzten Vegetationsbereichen führt der teilweise Abbruch und Umbau von Gebäuden zu einer Beeinträchtigung von geschützten Arten. In der Folge wurde zum Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität festgelegt (s. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016).

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Bestand:

„Gmünder-Anwesen":
Das Plangebiet ist durch Kolluvien geprägt, welche sich über jüngeren Schotterböden entwickelten. Aufgrund der anthropogenen Nutzung durch Gebäude und durch die landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden jedoch teilweise beseitigt bzw. anthropogen überprägt. Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kommt den Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere

Bedeutung (Kat. II) für das Schutzgut Boden zu, die überbauten Flächen erfüllen keine Funktion für das Schutzgut Boden.

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Gebiet, bedingt durch den kolluvialen Untergrund in einem wassersensiblen Bereich. In der Folge kommt dem Gebiet eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für das Schutzgut Wasser zu.

Bezüglich des Schutzgutes Klima ist die allgemeine Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen als Kaltluftentstehungsflächen zu werten, wobei diese aufgrund der vorhandenen Verkehrstrassen und Bebauung keine besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr von besiedelten Gebiete erfüllen (Kat. I).

„Gut Dietlhofen":

Die landwirtschaftlichen Flächen Dietlhofens liegen auf einem Moränenhügel mit glazialen Ablagerungen der letzten Eiszeit aus Kiesen und Sanden mit stellenweise schluffigen Anteilen. Die Siedlung selbst liegt weitgehend auf einer Talfüllung aus Kiesen und Auelehm. Die Versickerfähigkeit ist gut. Direkt angrenzend im Westen befindet sich in einer Senke der Dietlhofer See mit moorigen Böden an den Ufern und anmorigen vorgelagerten Streuwiesen (Auszug aus dem Umwelt bericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016).
Gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kommt den Böden unter Dauerbewuchs eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für das Schutzgut Boden zu, die überbauten Flächen erfüllen keine Funktion für das Schutzgut Boden.

Durch das Gut Dietlhofen fließt ein Bach, der aus dem Hardt kommt und in den Dietlhofer See mündet. Er führt sehr unregelmäßig Wasser. Bei länger andauernden heftigen Niederschlägen kann er sehr schnell anschwellen und entwickelt dann eine hohe Schleppkraft. Im Bereich des Hofgutes ist der Bach begradigt und sind die Ufer verbaut. Das Gebiet ist hochwassergefährdet. Im Jahre 1999 wurden zur Verbesserung der Hochwassersicherheit verschiedene Maßnahmen durchgeführt. Östlich und westlich davon ist der Bachlauf noch natürlich, unverbaut und mäandrierend, mit natürlichem Uferbewuchs. Der Bach muss auch einen Löschweiher speisen, für den ein Großteil des Wassers abgezweigt wird, so dass im westlichen Teil des Baches zum Dietlhofer See deutlich weniger Wasser ist als im östlichen (Auszug aus dem Umwelt bericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016).
Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Gebiet, bedingt durch den kolluvialen Untergrund in einem wassersensiblen Bereich. In der Folge kommt dem Gebiet eine mittlere Bedeutung (Kat. II) für das Schutzgut

Wasser zu.
Die landwirtschaftlich genutzten Flächen erfüllen eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftproduktion, die Gehölze wirken sich positiv auf das Lokalklima aus (Kat. I bis Kat. II).

Planung:

„Gmünder-Anwesen" und „Gut Dietlhofen":
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 ist eine Veränderung der Grundwasserneubildung verbunden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima ist der Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die Kaltluftproduktion als Umweltauswirkung zu nennen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

„Gmünder-Anwesen":
Das Landschaftsbild ist durch bebaute Bereiche inmitten der landwirtschaftlichen Flur geprägt. Positiv wirken die das Gehöft umgebenden Gehölze. Eine Vorbelastung stellt die östlich angrenzende Bundesstraße B 2 dar. Dem bebauten Gehöft kommt in der Gesamtschau unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die angrenzende Bundesstraße ebenso wie den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu (Kat. I), dagegen ist den Gehölzen eine mittlere bis hohe Bedeutung (Kat. II bis Kat. III) beizumessen.

„Gut Dietlhofen":
Die Landschaft ist durch naturräumlich topographische Vielfalt in Form der Senke mit Dietlhofer See und Drumlins südlich und westlich des Gutes gekennzeichnet.
Die vorhandenen Waldflächen und die die Wiesen und Weiden umgebenden Feldhecken, sowie die bachbegleitenden Gehölze und die Allee, die die Straße nach Dietlhofen begleiten, prägen den Charakter der heutigen Landschaft. Die bestehenden Gebäude sind gut in die Landschaft eingebettet.
Von Dietlhofen aus hat man eine sehr schöne Aussicht nach Süden über Weilheim bis zur Alpenkette und nach Westen zum Dietlhofer See mit seinen naturnahen Bereichen (Auszug aus dem Umwelt

bericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016).

Planung:

„Gmünder-Anwesen" und „Gut Dietlhofen":
In den konkreten Bebauungsplänen werden die städtebaulichen und grünordnerischen Konzepte so gestaltet, dass vorhandene Eingrünungsstrukturen erhalten und gestärkt werden.

Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Bestand:

„Gmünder-Anwesen":
Es liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.

„Gut Dietlhofen":
Im Plangebiet sind folgende zwei Bodendenkmäler zu verzeichnen:

- D-1-8132-0070: Körpergräber des frühen Mittelalters; nachqualifiziert, Benehmen nicht hergestellt
- D-1-8132-0076: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; nachqualifiziert, Benehmen nicht hergestellt

Planung:

Gmünder-Anwesen":
Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

„Gut Dietlhofen":
Ein Erhalt der Bodendenkmäler, welche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden, ist im Zuge der Umsetzung der Planung sicherzustellen.

Schutzgut Mensch

Bestand:

„Gmünder-Anwesen":
Die Gebäude des Gehöftes werden aktuell nicht genutzt, die Bausubstanz ist entsprechend beeinträchtigt. Ebenso erfüllt das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Erholung. Die angrenzen-

de stark befahrene Bundesstraße stellt eine Vorbelastung dar.

„Gut Dietlhofen":
Das stadtnahe Gut Dietlhofen wird wegen seiner reizvollen Umgebung und der extensiv bewirtschafteten Kulturlandschaft von Fußgängern, Joggern und Radfahrern gerne als Ziel genommen, um dann über den Dietlhofer See den Rundweg fortzusetzen (Auszug aus dem Umwelt bericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016).

Planung:

„Gmünder-Anwesen" und „Gut Dietlhofen":
Die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Nutzungskonzepte dienen aufgrund ihrer sozialen Komponente unmittelbar dem Menschen. Etwaige Schallemissionen, welche auf die Plangebiete wirken, bzw. von diesen auf die umliegenden Gebiete ausgehen, werden durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungspläne gewürdigt.

5.4 „Nullvariante"

„Gmünder-Anwesen":
Bei Nicht-Durchführung der Planung bestünde die Gefahr, dass durch weiteren Verfall der bestehenden Gebäude, das Landschaftsbild beeinträchtigt würde. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den Flächen nicht zu. Da

„Gut Dietlhofen":
Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der derzeitige Bestand erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential kommt den Flächen nicht zu.

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 und teils bereits überbaute Bauflächen angrenzen.

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

5.6 Planungsalternativen

Da wesentliche Bestandteile der Plankonzepte sowohl für den Bereich „Gmünder-Anwesen" als auch für den Bereich „Gut Dietlhofen" die in den Gebieten jeweils bereits vorhandene Bausubstanz sowie die spezifische Ausstattung von Natur und Landschaft sind, existieren zur Umsetzung der Konzepte keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

5.7 Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde der Kompensationsbedarf konkret ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

„Gmünder-Anwesen":
Der Ausgleichsbedarf wurde mit 2.537 m² ermittelt. Ihm wird durch die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese im westlichen Anschluss an das Gehöft Rechnung getragen.

„Gut Dietlhofen":
Der Ausgleichsbedarf wurde mit 7.579 m² ermittelt. Der Ausgleich wird mit folgenden Maßnahmen erbracht:

- Anlage einer Streuobstwiese auf der Westseite als Eingrünung des Sondergebietes; saP: Neuschaffung bzw. Optimierung von Zauneidechsenhabitaten im Bereich der Streuobstwiese u. a. durch Schaffung von Eiablageplätzen, Sonn- und Versteckplätzen
- Anlage einer Streuobstwiese im Plangebiet
- Renaturierung des Baches im Gutsbereich

5.8 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.

5.9 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, zum Artenschutz) erforderlich.

5.10 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.

5.11 Schwerpunkt der Umweltauswirkungen

Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB sollen die planerischen Voraussetzungen zur inhaltlichen Erweiterung der Sonderbaufläche „Gmünder-Anwesen" sowie zur räumlichen Erweiterung und inhaltlichen Konkretisierung der Sonderbaufläche „Gut Dietlhofen" geschaffen werden. Damit wird das Angebot an sozialen Einrichtungen im Gemeindegebiet Weilheim i. OB weiter ausgebaut. Zugleich werden aufgrund der geplanten Nutzungskonzepte die Gehöfte erhalten und harmonisch in die umgebende Landschaft eingebunden.

Dem Vermeidungsgrundsatz wird Rechnung getragen, indem die Bauleitplanung der Revitalisierung bestehender Bausubstanz dient und insbesondere Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden. Dennoch verbleiben erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen, die auszugleichen sind. Neben dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, von versickerungsfähigen Boden und von Kaltluftentstehungsfläche sind dies Veränderungen des Landschaftsbildes.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wurde für beide Teilbereiche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret ermittelt. Für den Bereich „Gmünder-Anwesen" liegt dieser bei 2.537 m² und wird durch Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese westlich des Gehöftes erfüllt (s. Um-

weltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gmünder-Anwesen", Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten, März 2016). Für den Bereich „Gut Dietlhofen" liegt der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf bei 7.579 m². Ihm wird durch Anlage von Streuobstwiesen und Zauneidechsenhabitaten sowie durch Renaturierung des Baches im Gutsbereich entsprochen (s. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gut Dietlhofen", Landschaftsarchitekt Joseph Wurm, 29.03.2016).

Weilheim i. OB, den 07. April 2017

1. Bürgermeister (Siegel)

BAYERN STADT WEILHEIM i. OB

Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger