

# 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB

- „Marnbach-Ost“ -

- Begründung -

Stadt Weilheim i. OB  
Admiral-Hipper-Straße 20  
82362 Weilheim i. OB



Tel. 0881/682-0 Fax 0881/682-123  
E-Mail: [stadt.weilheim@weilheim.de](mailto:stadt.weilheim@weilheim.de)  
Internet: [www.weilheim.de](http://www.weilheim.de)

Fassung vom: 06.04.2017  
Geändert am: 03.08.2017  
Geändert am: 16.01.2018

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

## Inhalt

1. Plangebiet.....	1
2. Planwerk.....	1
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	1
4. Anlass und Ziele der Planänderung .....	2
5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	3

## **1. Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung eine im Ortsteil Marnbach, nördlich an die Seeshaupter Straße (St 2064) anschließende Fläche. Der ca. 0,9 ha große, die Grundstücke Fl.Nrn. 1264, 1265, 1266, 1268 und 1269 (TF), 1269/3, Gemarkung Deutenhausen umfassende Planbereich grenzt im Westen und Norden an gemischte Bauflächen an und ist im Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche teilweise als Streuwiese ausgeprägt sind, umgeben.

## **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:

- 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:

- Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können (B II (G) 4).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden [...] (B II (Z) 1.6).
- Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung zur freien Landschaft durch Grünzüge hergestellt werden (B I (Z) 2.7.3).

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012 vor. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat in seiner Sitzung vom 26.01.2017 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. Zugleich sind ein Gehölz sowie bestehende Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Darüber hinaus ragt im Norden das Überschwemmungsgebiet eines Nebengewässers des Angerbaches, welches nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde, in den Änderungsbereich.

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

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

Die Stadt Weilheim i. OB beabsichtigt, im Ortsteil Marnbach im Anschluss an die bestehende Bebauung gemischten Bauraum zu schaffen, um den anhaltenden Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken.

Zugleich werden naturschutzfachlich hochwertige Flächen, welche an den Änderungsbereich angrenzen, von einer Überbauung ausgenommen und erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume und Gehölze bleiben weiterhin im Flächennutzungsplan verankert.

Dass eine Teilfläche im nördlichen Änderungsbereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes eines Nebengewässers des Angerbaches liegt, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung z. B. durch eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise zu würdigen (s. auch Pos. 5.3, Schutzgut Wasser). Darüber hinaus ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein baulicher Abstand zum angrenzenden Marnbach einzuhalten.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die TÜV Süd Industrie und Service GmbH durchgeführt, 22.12.2015. Die Ergebnisse wurden im Flächennut-



zungsplan gewürdigt, indem die Flächen, bei welchen eine Überschreitung der für Mischgebiete in der DIN 18005, Beiblatt 1 dargelegten Orientierungswerte durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten ist, planzeichnerisch gekennzeichnet wurden.

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

### **5.1 Verbale Beschreibung**

#### Bestand:

Die 16. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine im Ortsteil Marnbach, nördlich der Seeshaupter Straße (St 2064) gelegene aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche im Norden und Westen von mischbaulich genutzten Flächen umgeben ist. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Änderungsbereich sind zudem Gehölze und Einzelbäume zu verzeichnen.



Abbildung 1:

Das digitale Orthophoto zeigt den Änderungsbereich im Ortsteil Marnbach (rot umrandet), Gemarkung Deutenhausen

(Datenquelle: Bayerisches Landesvermessungsverwaltung)

#### Planung und ihre Zielsetzung:

Das im Osten von Marnbach im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellte Gebiet wird nach Süden und Osten abgerundet. Zugleich bleiben naturschutzfachlich hochwertige Bereiche erhalten. Die aufgrund der angrenzenden Staatsstraße St 2064 und aufgrund eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung auf den Änderungsbereich wirkenden Schallemissionen werden gewürdigt, indem die Flächen, für welche im Rahmen der verbindlichen Vorkehrungen in Bezug auf den Schallschutz zu treffen sind, planzeichnerisch gekennzeichnet sind.

### **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. Zugleich

sind ein Gehölz sowie bestehende Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Darüber hinaus ragt das Überschwemmungsgebiet eines Nebengewässers des Angerbaches, welches nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde, im Norden in den Änderungsbereich.

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

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, in welche ein Gehölz sowie Einzelbäume eingebunden sind. Während dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Bedeutung (Kat. I) für Tiere und Pflanzen beizumessen ist, kommt dem Gehölz und den Einzelbäumen eine mittlere bis hohe Bedeutung (Kat. II-III) zu. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit es sich bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzen um gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG handelt, zu welchen u. a. „natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche“ gehören. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.

##### Planung:

Der Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch die geplante Bebauung und Nutzungsänderung führt aufgrund der geringen aktuellen Bedeutung zu geringen Auswirkungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Das Gehölz sowie die Einzelbäume werden ebenso erhalten, wie die an das Plangebiet angrenzenden höherwertigen Strukturen.

#### **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft**

##### Bestand:

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

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Jedoch grenzt im Norden ein Nebengewässer des Angerbaches (Marnbach) unmittelbar an den Änderungsbereich an, so dass sich dessen Überschwemmungsgebiet in einer Breite von 15-20 m in das Plangebiet erstreckt. Ferner sind Teilflächen des Änderungsbereiches als wassersensibles Gebiet ausgewiesen, d. h. dass die Flä-



chen durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Gemäß Hinweisen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wurden bei Baugrunduntersuchungen teilweise gespannte Grundwasserverhältnisse angetroffen, das Wasser stieg z. T. bis 0,6 m unter Geländeoberkante an.

Während dem Plangebiet in den potentiell überschwemmten Bereichen eine hohe Bedeutung (Kat. III) für das Schutzgut Wasser beizumessen ist, weist es in den übrigen Bereichen, für welche von intakten Grundwasserflurabständen auszugehen ist, eine mittlere Bedeutung (Kat. II) auf.

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. Die Tatsache, dass für Teilflächen ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, z. B. durch eine entsprechende hochwasserangepasste Bauweise zu würdigen. Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 77 WHG Überschwemmungsflächen zu erhalten sind.

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 Verkehrsflächen zur offenen Landschaft geprägt. Als strukturierende Elemente sind die im Gebiet vorhandenen Gehölze und Einzelbäume zu nennen. Diesen kommt im Gegensatz zur intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche, welcher eine geringe Bedeutung (Kat. I) in Bezug auf das Landschaftsbild beizumessen ist, eine mittlere Bedeutung (Kat. II) zu.

##### Planung:

Mit der Nutzungsänderung geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher, wobei dieses durch die angrenzende Staatsstraße sowie die umliegenden bebauten Flächen bereits vorbelastet ist. Durch die im Osten angrenzenden Gehölzstrukturen ist eine Einbindung der gemischten Bauflächen in die umgebende Landschaft sichergestellt. Die im Plangebiet vorhandenen strukturierenden Elemente (Gehölz, Einzelbäume) werden erhalten und sind weiterhin im Flächennutzungsplan

verankert.

### **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. Im Agrarleitplan sind die Flächen als Ortsbereich nicht eingewertet, die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Grünlandstandorte mit ungünstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen erfasst.

#### Planung:

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Schaffung von Bauraum für die ortsansässigen Bewohner gelegt. Damit verbunden ist ein Verlust an derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind.

Zugleich ist die städtebauliche Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so zu gestalten, dass Immissionen, die aufgrund der angrenzenden Staatsstraße St 2064 sowie aufgrund eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und durch Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden.

Weiterhin ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Tatsache Rechnung zu tragen, dass Teilflächen als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen sind, so dass ggf. Maßnahmen zur hochwasserangepassten Bauweise umzusetzen sind.

### **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 Bauflächen angrenzen und sich auf Bereiche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentrieren.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind durch weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, welche insbesondere die Durchgrünung sowie die Belange Immissions- und Hochwasserschutz fokussieren müssen, die durch die geplante Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Menschen gering zu halten.

## **5.6 Planungsalternativen**

Zum Planungsziel, Bauraum für die ortsansässige Bevölkerung im Bereich Marnbach durch Ortsabrundung zu schaffen und zugleich naturschutzfachlich hochwertige Bereiche zu erhalten, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Alternative Standorte stehen im Bereich Marnbach entweder nicht zur Verfügung oder würden Bereiche von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch nehmen. Der Vermeidungsgrundsatz (s. Pos. 5.5) ist umfänglich umgesetzt, indem die geplanten Bauflächen an vorhandene Bauflächen anschließen und auf Bereiche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft konzentrieren, Flächen von mittlerer bis hoher Bedeutung für Natur und Landschaft werden erhalten, was bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch entsprechende Darstellung der Gehölze zum Ausdruck kommt.

## **5.7 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:

Eingriffsfläche:

Geringe Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie I): ca. 0,79 ha

Mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II): ca. 0,12 ha

Variante A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A)

Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungsintensität A I

(Kompensationsfaktoren: 0,3 - 0,6): 0,24 ha - 0,47 ha

Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungsintensität A II

(Kompensationsfaktoren: 0,8 - 1,0): 0,10 ha - 0,12 ha

Kompensationsbedarf Variante A gesamt: ca. 0,34 ha - 0,59 ha

Variante B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)

Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungsintensität B I

(Kompensationsfaktoren: 0,2 - 0,5): 0,16 ha - 0,40 ha

Ausgleichsbedarf für Beeinträchtigungsintensität B II

(Kompensationsfaktoren: 0,5 - 0,8): 0,06 ha - 0,10 ha

Kompensationsbedarf Variante B gesamt: ca. 0,22 ha - ca. 0,50 ha

Da zum jetzigen Planungsstand noch nicht feststeht, mit welchem Versiegelungs- und Nutzungsgrad die Planung verbunden sein wird und die betroffenen Gebiete in der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes von geringer Bedeutung (Kategorie I) bis mittlerer Bedeutung (Kategorie II) sind, ist in Abhängigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen bei einer Eingriffsfläche von ca. 0,9 ha von einem Kompensationsbedarf zwischen 0,2 ha und 0,6 ha auszugehen.

## 5.8 Kompensation

Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich in den im Flächennutzungsplan 2020 und Landschaftsplan der Stadt Weilheim i. OB, Stand: 29.02.2012 genannten Schwerpunkträumen für Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Dabei sind neben Maßnahmen im Plangebiet, aufgrund des räumlichen Zusammenhanges 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 Hochwasserschutz) 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 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB werden die planerischen Voraussetzungen zur Abrundung der gemischten Bauflächen im Ortsteil Marnbach-Ost, nördlich der Staatsstraße 2064 (Seeshaupter Straße) gelegt, um den anhaltenden Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu decken. Zugleich werden naturschutzfachlich hochwertige Flächen, welche an den Änderungsbereich angrenzen, von einer Überbauung ausgenommen und erhalten. Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume und Gehölze bleiben weiterhin im Flächennutzungsplan verankert.

Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Neuversiegelung zu werten. Ferner führen die neu errichteten Gebäude zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Als Vermeidungsmaßnahme positiv zu werten ist der Anschluss an bereits vorhandene Bauflächen und die Konzentration auf Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft.



Dennoch stellt die geplante Bebauung einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,2 ha und 0,6 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 Schwerpunktraum 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 benannt. Im Rahmen dieser sind zugleich Prüfungen in Bezug auf den Hochwasserschutz vorzunehmen. Darüber hinaus sind potentielle emissionsschutzrechtlichen Konflikte durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu lösen.

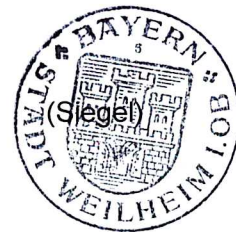
Weilheim i. OB, den

25. Jan. 2018

X



---

1. Bürgermeister

---

Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger