

22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB

- „Waldorfschulzentrum“ -

- 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
Internet: www.weilheim.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 11.05.2018
Geändert am: 27.09.2018

Inhalt

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

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst das östlich des Narbonner Ring und nördlich der Verlängerung der Hardtkapellenstraße gelegene Grundstück, Fl.Nr. 2297/1, Gemarkung Weilheim i. OB. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 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, geändert 2018 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 auf eine Ausweisung von Entwicklungsachsen verzichtet wurde, ist diese faktisch weiterhin vorhanden. Darüber hinaus wurde Weilheim i. OB im Rahmen der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes, in Kraft seit 01.03.2018 zum Oberzentrum hochgestuft.

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 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, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 31.12.2014 vor. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat in seiner Sitzung vom 22.03.2018 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 das Plangebiet Teil eines Bereiches, für welchen im Flächennutzungsplan als Planungsziel die Freihaltung von Bebauung verankert ist.

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 i. OB als Schulstandort zu sichern und damit auch ihrem Versorgungsauftrag als Oberzentrum Rechnung zu tragen, hat die Stadt Weilheim beschlossen, die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines Schulzentrums der Freien Waldorfschule Huglfing zu schaffen. Mit dem geplanten Standort am Narbonner Ring wird eine im Bestand bereits vorhandene Gemeinbedarfsfläche an der Hardtkapellenstraße als Sonderbaufläche fortgeführt. Durch die Nähe zu bestehenden Wohn- und Neubaugebieten sind kurze Schulwege möglich. Somit können in Verbindung mit einer guten Fuß- und Radweganbindung die durch Bring- und Holverkehr regelmäßig im Umfeld von Schulen ausgelösten Kfz-Verkehrsbewegungen minimiert werden. Die Bebauung wird zudem nur Flächen in Anspruch nehmen, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. In der Folge wichtet die Stadt Weilheim i. OB den Belang, den Bildungsstandort Weilheim i. OB zu stärken, höher als die im Flächennutzungsplan verankerte Planaussage, den Bereich von Bebauung freizuhalten, auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass keine alternativen Standorte für die Errichtung des Schulzentrums zur Verfügung stehen.

Um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung des Schulzentrums zu schaffen, bereitet die Flächennutzungsplanänderung die geplante Nutzung vor, indem das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Soziales“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird. Bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden die zulässigen Nutzungen im Detail fixiert. Darüber hinaus wird bereits auf dieser Ebene die Eingrünung des Gebietes gegenüber der offenen Landschaft planzeichnerisch verankert.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

5.1 Graphische Darstellung und verbale Beschreibung

Bestand:

Die 22. Flächennutzungsplanänderung umfasst das östlich an den Narbonner Ring und nördlich an die Verlängerung der Hardtkapellenstraße angrenzende Grundstück, Fl.Nr. 2297/1, Gemarkung Weilheim i. OB, welches im Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist.



Abbildung 1:

Das digitale Orthophoto zeigt den Änderungsbereich (rot umrandet) auf dem Gebiet der Gemarkung Weilheim

(© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Planung und ihre Zielsetzung:

Mit der Darstellung der Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Schule und Soziales“ schafft die Stadt Weilheim i. OB die planerische Voraussetzung zur Errichtung des Schulzentrums der Waldorfschule und trägt damit auch den Zielen von Landesentwicklung und Regionalplanung Rechnung, indem der Standort Weilheim i. OB als Bildungsstandort gestärkt wird. Die beabsichtigte Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft wird bereits auf der Ebene der Flächen-

nutzungsplanung durch Darstellung einer Ortsrandeingrünung verankert.

5.2 Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan, Stand: 29.02.2012, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 31.12.2014 vor. Dort sind die von der Änderung betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich ist das Plangebiet Teil eines Bereiches, für welchen im Flächennutzungsplan die Planaussage „von Bebauung freizuhalten“ verankert ist.

5.3 Schutzgutbezogene Darstellung des Bestandes und der Planung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche 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 Schutzgut Arten und Lebensräume.

Die geplante Gebietseingrünung im Bereich der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kann, je nach Ausgestaltung, eine Verbesserung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere darstellen.

Artenschutz:

Von der durch die Flächennutzungsplanung vorbereiteten baulichen Nutzung werden voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. Weder sind im Plangebiet Siedlungsgehölze und Bestandsgebäude, welche von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen könnten, vorhanden, noch kommt dem Plangebiet floristisch eine artenschutzrechtliche Bedeutung zu.

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. 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 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 Ausgestaltung der Gebietseingrünung ein adäquates Gewicht einzuräumen.

Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Bestand:

Für das Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Jedoch sind aufgrund von früheren Funden in Benachbarung des Änderungsbereiches auch in diesem mit einiger Wahrscheinlichkeit bislang unbekannte Bodendenkmäler zu erwarten.

Planung:

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Jedoch bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern und in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

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 Schulzentrums 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 angrenzenden Narbonner Ring auf das Plangebiet wirken, gewürdigt und bei Bedarf durch die Festlegung entsprechender Maßnahmen gelöst werden. 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 Baufläche an vorhandene Bau- und Verkehrsflächen angrenzt und nur Flächen von geringer Bedeutung von Natur und Landschaft in Anspruch nimmt.

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

Zur Verwirklichung des Planungszieles, das Schulzentrum der Waldorfschule Huglfing an einem Standort zu errichten, welcher sich in der Nähe von Wohn- und Neubaugebieten befindet, eine Fortsetzung von bestehenden Gemeinbedarfsflächen darstellt und von welchem keine Flächen von höherer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind, gibt es zum gewählten Standort keine grundsätzlichen Planungsalternativen.

Im Vorfeld der Planung wurden verschiedene Standortalternativen geprüft (s. Abbildung 2), welche jedoch aufgrund ihrer Größe, Lage und aufgrund von Unverträglichkeiten mit benachbarten Nutzungen (Standort 1: benachbarte Gewerbeflächen), aufgrund einer zwischenzeitlichen Inanspruchnahme durch andere Nutzungen (Standort 2: Berufsschulzentrum), aufgrund ungünstiger Grundstückszuschnitte (Standorte 3 und 4) sowie aufgrund einer mangelnden Flächenverfügbarkeit (Standort 5) nicht weiterverfolgt werden konnten. Weiteren Standorten, z. B. im Bereich „Am Weidenbach“, „Lichtenau“, „An der Au“ standen u. a. naturschutzfachliche Gründe entgegen.

Dagegen erfüllt der im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Standort zum einen die Standortanforderungen des Waldorfschulzentrums, wie z. B. gute Erreichbarkeit und Umsetzbarkeit der Waldorfschulpädagogik durch Nähe zur Natur sehr gut und führt darüber hinaus aufgrund der aktuell geringen Bedeutung der Schutzgüter des Naturhaushaltes zu geringen Umweltauswirkungen.



Abbildung 2: Geprüfte Alternativstandorte (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

5.7 Kompensationsbedarf und Kompensationsmaßnahmen

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 und Eingriffsfläche: ca. 1,4 ha

Beeinträchtigungsintensität: A I (Kompensationsfaktoren: 0,3 - 0,6): ca. 0,42 - 0,84 ha

Kompensationsbedarf gesamt: ca. 0,42 ha - ca. 0,84 ha

Da die Planung mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) verbunden sein wird und die betroffenen Gebiete in der Zusammenschau der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes von geringer Bedeutung (Kategorie I) sind, ist in Abhängigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen bei einer Eingriffsfläche von ca. 1,4 ha von einem Kompensationsbedarf zwischen 0,42 ha (Faktor 0,3) und 0,84 ha (Faktor 0,6) auszugehen.

Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Umfeld des Plangebietes in dem im Flächennutzungsplan 2020 und Landschaftsplan der Stadt Weilheim i. OB, Stand: 29.02.2012 genannten Schwerpunktraum Hardtlandschaft zu realisieren. 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.

5.8 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) 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 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Schulzentrums der Waldorfschule Huglfing 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. Durch die Nähe der geplanten Schule zu bestehenden Wohn- und Neubaugebieten in Verbindung mit einer günstigen Anbindung durch Fuß- und Radwege können umfangreichere Kfz-Verkehrsströme durch Bring- und Holverkehr vermieden werden. Zugleich stellt die Sonderbaufläche aufgrund der geplanten Nutzungen eine Fortsetzung der westlich des Narbonner Rings bereits bestehenden Gemeinbedarfsfläche dar. Darüber hinaus 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. Den Belang, den Standort Weilheim i. OB als Bildungsstandort zu stärken, wichtet die Stadt in der Gesamtschau höher als die im Flächennutzungsplan verankerte Planaussage, den Bereich von Bebauung freizuhalten.

Trotz der genannten Vermeidungsmaßnahmen stellt die geplante Bebauung einen kompensationspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,42 ha und 0,84 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 des verbindlichen Bauleitplanes genannt.

Weilheim i. OB, den 27. Sep. 2018



1. Bürgermeister
Markus Loth
1. Bürgermeister



Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger
Planfertiger