

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

- „Nördlich der Geistbühelstraße“ -

- 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)

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)

Fassung vom: 22.01.2019  
Geändert am: 27.01.2020

**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 eine im Westen der Stadt Weilheim, zwischen Bahnlinie und Pollinger Straße gelegene Fläche. Im Norden und Nordosten grenzen die Pöltner Kirche und ein Kindergarten, des Weiteren Wohnbauflächen an. Im östlichen Anschluss befindet sich im Umfeld der Pöltner Kirche eine gehölzbestandene Grünfläche sowie neu errichtete Wohnbauflächen. Wohn- und gemischte Bauflächen prägen auch den südlich der Geistbühelstraße angrenzenden Bereich. Im Westen folgen jenseits der Bahnlinie Grün- und Erholungsflächen. Der Flächenumfang des Änderungsbereichs beträgt ca. 4,5 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, 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:**

- 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, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 31.12.2014 vor. Der Stadtrat der Stadt Weilheim i. OB hat in seiner Sitzung vom 22.11.2018 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i. OB zu ändern. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die von der Änderung betroffenen Flächen als Grünfläche (Planung Friedhof) dargestellt. Zugleich liegt der Änderungsbereich weitgehend im fachlich abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Ammer. Die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes ist zum 31.12.2014 abgelaufen, so dass aus wasserrechtlicher Sicht nach derzeitigem Status auch keine Ausnahmegenehmigung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. In ermittelten Überschwemmungsgebieten ist die Bauleitplanung unter Berücksichtigung des § 77 Wasserhaushaltsgesetz (u. a. Erhaltungsgebot für Rückhaltflächen) möglich.

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, dem Wohnraumbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und im Änderungsbereich Wohnbauflächen auszuweisen. Zugleich wird durch Errichtung einer Kindertagesstätte dem sich durch die Mehrung an Wohnbauflächen ergebenden Erfordernissen Genüge getan. Darüber hinaus wird die im Bestand zu verzeichnende Grünfläche, welcher auch im Hinblick auf die Frischluftzufuhr in die besiedelten Gebiete eine Bedeutung zukommt, im zentralen Bereich zwischen den geplanten Baugebieten als öffentliche Grünfläche erhalten.



Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die geplanten Nutzungen planerisch vor.

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

### **5.1 Verbale Beschreibung**

#### Bestand:

Die 12. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen westlich der Pollinger Straße gelegenen Bereich, welcher westlich an die Pöltner Kirche und nördlich an die Geistbühelstraße anschließt.



Abbildung 1:

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

(© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### Planung und ihre Zielsetzung:

Der Änderungsbereich wird im Nordwesten und Südosten als Wohnbaufläche dargestellt, der südwestliche Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Der zentrale Bereich bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten. Für die bislang als Grünfläche gemäß BauGB mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ vorgesehene Vorratsfläche besteht u. a. aufgrund aktueller Entwicklungen in der Bestattungskultur (mehr Urnenplätze) kein entsprechender Bedarf mehr. Darüber hinaus ist das fachliche abgegrenzte Überschwemmungsgebiet der Ammer weiterhin nachrichtlich im Flächennutzungsplan aufgenommen, auch wenn die vorläufige Sicherung des Überschwemmungsgebietes zum 31.12.2014 abgelaufen ist, so dass aus wasserrechtlicher Sicht nach derzeitigem Status auch keine Ausnahmegenehmigung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Unter Berücksichtigung von § 77 Wasserhaushaltsgesetz, in welchem u. a. das Erhaltungsgebot für Rückhalteflächen verankert ist, ist die Bauleitplanung möglich. Derzeit erarbeitet das Wasserwirtschaftsamt ein Hochwasserschutzkonzept Ammer Süd, das noch im ersten Halbjahr 2019 ins wasserrechtliche Verfahren gehen soll. Mit Umsetzung dieses Hochwasserschutzkonzeptes werden die Flächen in Weilheim, ausgehend von einem HQ<sub>100</sub>, hochwasserfrei sein. Nähere Festle-

gungen bleiben der konkreten Bauleitplanung vorbehalten (s. auch Hydraulische Untersuchung Ingenieurbüro Kokai, 02.08.2013).

Durch die Darstellungen wird zum einen die geplante wohnbauliche Nutzung sowie die geplante Kindertagesstätte vorbereitet, zum anderen der Erhalt der öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich 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 Grünfläche (Planung Friedhof) dargestellt. Zugleich liegt der Änderungsbereich weitgehend im fachlich abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Ammer.

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

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Bestand:

Der Änderungsbereich stellt sich als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar, welcher eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen beizumessen ist (Kat. I).

#### 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 Anlage der öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich 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. Von Bedeutung ist jedoch das ermittelte Überschwemmungsgebiet der Ammer. Aufgrund dessen kommt dem Änderungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine hohe Bedeutung (Kat. III) zu.

Das Plangebiet erfüllt sowohl in Bezug auf die Kaltluftentstehung als auch in Bezug auf die Frischluftzufuhr für besiedelte Gebiete eine mittlere Bedeutung (Kat. II).

#### **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. Zugleich gehen Flächen, welchen eine hohe Bedeutung als Retentionsflächen beizumessen ist (Lage im fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Ammer) verloren, wobei aktuell Planungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Hochwasserfreilegung des Gebietes laufen.

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

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Bestand:**

Das Landschaftsbild ist durch das Umfeld geprägt, welches von einer Hangkante, der erhöht liegenden Pöltner Kirche sowie den angrenzenden bebauten Flächen ebenso dominiert wird wie von den landwirtschaftlich intensiv genutzten, unbebauten Flächen östlich der Bahnlinie und nördlich der Geistbühelstraße. Im Plangebiet selbst fehlen strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume vollständig.

Dem Landschaftsbild kommt somit in der Gesamtschau eine mittlere Bedeutung zu (Kat. II).

#### Planung:

Die positive Wirkung, welche die innerörtliche Freifläche aktuell für das Landschaftsbild erfüllt, wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Allerdings kann je nach Ausgestaltung der zukünftigen, öffentlichen Grünfläche im Bereich zwischen den geplanten Wohnbauflächen eine Qualitätssteigerung der Fläche selbst im Vergleich zur derzeitigen, intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche erzielt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes zum Bebauungsplan ist in der Folge dem grünordnerischen Konzept ein entsprechendes Gewicht beizumessen.

#### Schutzgut Kultur-/Sachgüter

##### Bestand:

Im Plangebiet selbst sind keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) zu verzeichnen. Allerdings sind die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzende Pöltner Kirche sowie die dazugehörigen Gebäude und ein Stadel in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wie folgt erfasst:

##### Baudenkmäler:

- D-1-90-157-33: Greitherstraße 19; Nähe Greitherstraße. Ehem. kath. Pfarrhaus St. Hippolyth in Pöltten, zweigeschossiger schlichter Putzbau mit steilem Satteldach, nach 1793; Nebengebäude, erdgeschossiger Satteldachbau mit Backstein und Holzverschalung, 2. Hälfte 19. Jh. nachqualifiziert
- D-1-90-157-168: Unterer Graben 48; Nähe Unterer Graben. Kath. Stadtpfarrkirche St. Hippolyth in St. Pöltten, langgestreckter Saalbau mit polygonalem Chorschluss, südlich angefügter Sakristei mit ehem. Kapelle und nördlichem Flankenturm mit Spitzhelm, im Kern romanisch, barockisiert 1782, Turmerhöhung 1793 und 1844; mit Ausstattung; Neue Kirche, angefügter runder Zentralbau mit rechteckigen Erweiterungen, von Hans Strobel, 1968; mit Ausstattung; Kapelle St. Agatha, kleiner verputzter Saalbau mit dreiseitig schließendem Chor und Pilastergliederung, 1511, barockisiert 1674; mit Ausstattung; Teile der Friedhofsmauer, Ost- und Südzug mit alten Grabdenkmälern, Nordzug mit ehem. Karner und Geißelheiland, 17./18. Jh. nachqualifiziert
- D-1-90-157-145: Pollinger Straße 4. Ehem. Stadel der Pollinger Schwaige, zweigeschossiger Putzbau mit steilem Satteldach und Hochtennen, Ende 18. Jh. nachqualifiziert



**Bodendenkmal:**

- D-1-8132-0066: Tuffplatten- und Körpergräber des frühen Mittelalters sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Stadtpfarrkirche St. Hippolyt in Weilheim i. OB-St. Pölten und ihrer Vorgängerbauten sowie der Kath. Kapelle St. Agatha.

**Planung:**

Aufgrund des Plankonzeptes, welche im Umfeld der Pöltner Kirche den Erhalt einer Freifläche und deren grünordnerische Gestaltung vorsieht und aufgrund der Distanz der geplanten Wohnbauflächen zu den denkmalgeschützten Bereiche, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Objekte auszugehen.

**Schutzgut Mensch****Bestand:**

Dem Plangebiet selbst kommt eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu, eine Bedeutung für die Erholung erfüllt das Plangebiet nicht. Allerdings erfüllt die innerörtliche Freifläche eine gewisse Funktion für die Belüftung der angrenzenden Wohngebiete.

**Planung:**

Bei der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes ist das Augenmerk auf die qualitative Aufwertung der innerörtlichen Freifläche im Bereich zwischen den geplanten Bauflächen zu richten.

Zugleich sind die Emissionen, die von der Bahnlinie auf das Plangebiet wirken, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu würdigen. In Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Geistbühelstraße-Bereich Schwaigerstraße“ wurde von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH ein Schall- und Erschütterungstechnischer Bericht angefertigt (Bericht-Nr. F19/172-LG vom 23.10.2019), in welchem die Geräuschimmissionen, die durch den Schienenverkehr aufgrund der westlich vorbeiführenden Bahnlinie auf das Plangebiet einwirken, ermittelt und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung hergeleitet wurden. Die Maßnahmen sind in der Bebauungsplanung konkret zu verankern, bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wurden die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet.

Darüber hinaus wurde von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München eine Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung in der Geistbühelstraße durchgeführt (Stand 4. Juli 2018). Diese kam zu dem Ergebnis, dass ohne Eingriff in die heutige Knotengeometrie noch zusätzlich die geplante KITA und Wohnraum für ca. 360-370 Einwohner (ca. 145 WE) umge-

setzt werden könnten, was ca. 50% der geplanten Bebauung entspricht. Eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit ist durch verschiedene Maßnahmen möglich (z. B. Linksabbiegespur, Signalisierung, kleiner Kreisverkehr). Die Maßnahmen sind konkret in der verbindlichen Bauleitplanung zu planen und zu verankern.

#### **5.4 „Nullvariante“**

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibungen „Bestand“) erhalten. Die Grünfläche könnte weiterhin ihre Funktion für die Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche erfüllen. Ein besonderes Biotopotential 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 Planungsfall wurden die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen insofern genutzt, dass das Plangebiet an bebaute Flächen angrenzt, womit dem Anspruch von Landes- und Regionalplanung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine weitere Zersiedelung zu vermeiden, Rechnung getragen wird. Zudem wurde im zentralen Bereich der Erhalt der innerörtlichen Freifläche auf einer Teilfläche, welche im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird, fixiert. Dieser Bereich soll im Rahmen der Ausgestaltung des städtebaulichen und grünordnerischen Konzeptes grünordnerisch qualitativ aufgewertet werden und den zukünftigen Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete sowie der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden.

#### **5.6 Planungsalternativen**

Zum Planungsziel, den Bereich nördlich der Geistbühelstraße eine wohnbauliche Nutzung vorzubereiten, welche im Einklang mit dem Landschaftsschutz und den Ansprüchen der zukünftigen Bewohner an Gemeinbedarfsflächen und an Grünflächen steht, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen. Allerdings existieren für die konkrete Ausgestaltung des städtebaulichen Konzeptes zahlreiche Alternativen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes unter besonderer Würdigung von Grünordnung und Landschaftsschutz zu bewerten sind.

Wie bereits in Ziffer 4 der Begründung ausgeführt, beabsichtigt die Stadt Weilheim i. OB dem Bedarf der Bevölkerung an - zum Teil auch vergünstigtem - Wohnraum durch eine Neuausweisung von Wohnbauland Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur sozialgerechten Bodennutzung „Modell Weilheim“ vom 19.07.2018 werden „Nördlich der Geistbühelstraße“ sowohl neue



Wohnbauflächen als auch eine Fläche für eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine größere öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Nachdem für die Stadt Weilheim i. OB absehbar war, dass in den nächsten Jahrzehnten keine Vorbehaltsfläche für einen Friedhof mehr benötigt wird, wurden die Flächen nördlich der Geistbühelstraße bereits in den Jahren 2012 und 2014 im Rahmen von Machbarkeitsstudien zu einer Überplanung begutachtet und durch den Stadtrat dafür befürwortet. Mit den Aufstellungen des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) im Jahr 2014 und der Überarbeitung des „Leitbild Weilheim“ im Jahr 2017 wurde für die kommenden Jahre der Focus der städtebaulichen Entwicklung - mit Ausnahme der bereits zu Ausweisung anstehenden Wohnbauflächen „Am Gögerl“, „Am Hardtfeld II“ und „Östlich des Prälatenweges II“ - auf eine maßvolle Nachverdichtung und behutsame Neuausweisungen innerhalb der bebauten Bereichen gelegt. Vor der Ausweisung weiterer Bauflächen an den Ortsrändern sollten Potentiale zur Nachverdichtung im Stadtbereich geprüft werden.

Die Ausweisung der Flächen „Nördlich der Geistbühelstraße“ bietet sich daher an und entspricht auch den Planungszielen des Landesentwicklungsprogramms 2013 und dem Regionalplan Oberland 2006 (siehe Ziffer 3).

Andere Alternativen am Ortsrand wurden aus den o. g. Gründen nicht weiter untersucht.

### 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:

Eingriffsfläche: ca. 2,9 ha

Beeinträchtigungsintensität: A II (Kompensationsfaktoren: 0,8 - 1,0): ca. 2,32 - 2,90 ha

Kompensationsbedarf gesamt: ca. 2,32 ha - ca. 2,90 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 mittlerer Bedeutung (Kategorie II) sind, ist in Abhängigkeit der im Bebauungsplan festgesetzten Minderungsmaßnahmen bei einer Eingriffsfläche von ca. 2,9 ha von einem Kompensationsbedarf zwischen 2,32 ha (Faktor 0,8) und 2,90 ha (Faktor 1,0) auszugehen.

Kompensationsflächen, welche ggf. für den etwaigen Verlust von Retentionsflächen im Bereich des



Überschwemmungsgebietes der Ammer erforderlich werden, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung separat zu ermitteln.

### **5.8 Empfehlung für die Kompensation**

Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Plangebiet und in den im Flächennutzungsplan 2020 und Landschaftsplan der Stadt Weilheim i. OB, Stand: 29.02.2012 genannten Schwerpunkträumen für Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren. Von diesen sind die Flächen im Weilheimer Moos besonders 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, zum Artenschutz, zum Denkmalschutz) erforderlich bzw. sind die vorliegenden Gutachten weiter zu konkretisieren.

### **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 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilheim i. OB werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Bereiches nördlich der Geistbühelstraße für eine Wohnbebauung und die Errichtung einer Kindertragesstätte gelegt. Zugleich wird im zentralen Bereich eine Freifläche erhalten, welche die Frischluftzufuhr in die Siedlungsflächen ermöglicht und als qualitätsvolle Grünfläche für die Bewohner und im Sinne des Naturschutzes gestaltet wird. Die detaillierte Ausgestaltung erfolgt im Rahmen der im Bebauungsplan zu verankernden, grünordnerischen Konzepte.

Obwohl bei der Standortwahl dem Vermeidungsgrundsatz insofern Rechnung getragen wurde, dass die geplanten Bauflächen an bestehende Bauflächen angrenzen und somit eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird, sind mit der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Neben dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, von versickerungsfähigem Boden und von Kalt- und Frischluftentstehungsfläche mit Verbindung zu besiedelten Bereichen sind dies Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Zugleich gehen Flächen, welchen eine hohe Bedeutung als Retentionsflächen beizumessen ist (Lage im fachtechnisch abgegrenzten Überschwemmungsgebiet der Ammer) verloren, wobei aktuell Planungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Hochwasserfreilegung des Gebietes laufen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann konkret erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt werden, wenn zum einen das konkrete Maß der baulichen Nutzung und zum anderen der Umfang der Maßnahmen feststeht, die dazu beitragen, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu mindern. Im Besonderen können dies Maßnahmen sein, welche die innerörtliche Freifläche, welche zwischen den Bauflächen erhalten wird, ökologisch aufwerten.

Als Ausgleichsmaßnahmen bieten sich neben Maßnahmen im Plangebiet insbesondere Maßnahmen im Bereich des Weilheimer Moores an, da das Weilheimer Moos 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 genannt.

Darüber hinaus sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz zu verankern, welche grundsätzlich im Rahmen eines von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH angefertigten Schall- und Erschütterungstechnischen Berichtes dargestellt sind (Bericht-Nr. F19/172-LG vom 23.10.2019).

Ferner sind die Ergebnisse einer von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung in der Geistbühelstraße durchgeführten Verkehrsuntersuchung zu würdigen (4. Juli 2018). Die Untersuchung beinhaltet auch konkrete Maßnahmenvorschläge, die im Rahmen eines Verkehrskonzeptes, welches in der verbindlichen Bauleitplanung auszugestalten ist, zu berücksichtigen sind.

Weilheim i. OB, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister (Siegel)

\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger



Darüber hinaus sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung Maßnahmen zum Schall- und Erschütterungsschutz zu verankern, welche grundsätzlich im Rahmen eines von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH angefertigten Schall- und Erschütterungstechnischen Berichtes dargestellt sind (Bericht-Nr. F19/172-LG vom 23.10.2019).

Ferner sind die Ergebnisse einer von der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr, München zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung in der Geistbühelstraße durchgeführten Verkehrsuntersuchung zu würdigen (4. Juli 2018). Die Untersuchung beinhaltet auch konkrete Maßnahmenvorschläge, die im Rahmen eines Verkehrskonzeptes, welches in der verbindlichen Bauleitplanung auszugestalten ist, zu berücksichtigen sind.

Weilheim i. OB, den 27. Jan. 2020

  
1. Bürgermeister (Siegel)





Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger