

**Bebauungsplan "Leprosenweg II, Erweiterung Nord"**  
**Gemarkung Unterhausen, Stadt Weilheim i.OB**

**Begründung**

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

**A) Planung**

**1. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

**1.1 Entwicklungsgebot**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke Fl.Nrn. 115/2 und 116, Gemarkung Unterhausen, sind seit 1989 im Flächennutzungsplan der Stadt Weilheim i.OB als Gewerbefläche ausgewiesen. Diese Ausweisung übernimmt auch der aktuell gültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 27.03.2019. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Geltungsbereich schließt unmittelbar im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Leprosenweg“ an.

**1.2 Erforderlichkeit**

Die Stadt Weilheim besitzt aktuell vier Gebiete für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Dies sind

- das Gewerbegebiet „Trifthof“ am südwestlichen Stadtrand
- das zusammen mit der Gemeinde Polling verwirklichte „Interkommunale Gewerbegebiet Achalaich“ am südlicher Stadtrand an der Staatsstraße St 2057
- das Gewerbegebiet „Am Weidenbach“ am östlichen Stadtrand beiderseits der Staatsstraße St 2064
- das zusammenhängende Gewerbegebiet „Leprosenweg / Paradeisstraße“ am nördlichen Stadtrand, teilweise in der Gemarkung Unterhausen gelegen

Die bestehenden Gewerbegebiete sind in ihrer Auslastung insbesondere für eine Ansiedlung neuer größere Einzelbetriebe nicht mehr geeignet, da sie allesamt an ihre Kapazitätsgrenze gelangt sind. Vereinzelt vorhandene Baulücken bzw. vorhandene Leerstände in diesen Gewerbegebieten sind zudem aktuell nicht verfügbar für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Weitere großflächig gewerblich nutzbare Flächen stehen ausweislich des derzeit gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Weilheim i.OB abgesehen von der durch den vorliegenden Bebauungsplan erfasste Bereiche nicht zu Verfügung.

Damit stellt die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten bebaubaren Bereiche aktuell die einzig verfügbare und auch großflächig im Zusammenhang gewerblich nutzbare Fläche zur (Neu-) Ansiedlung von Gewerbebetrieben dar.

Die Planung ist damit städteplanerisch erforderlich, um eine geordnete Ortsentwicklung zu gewährleisten (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

**2. Lage / Größe / Beschaffenheit des Baugebietes**

**2.1**

Das ausgewiesene Baugebiet liegt nördlich des bestehenden Bebauungsplanes "Leprosenweg II" in der Gemarkung Unterhausen. Die erfassten Flächen befinden sich im Privateigentum, im westlichen Teil des Planungsgebietes im Eigentum der Stadt Weilheim i.OB.

**2.2**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke bzw.

Grundstücksteilflächen (-TF):

Stadt Weilheim i.OB; Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Leprosenweg II, Erweiterung Nord“  
Begründung

Fl.Nrn. 115/2, 116, 117, 118, 119, 120, 126-TF und 127/2

### 2.3

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,952 ha.

### 2.4

Davon entfallen auf:

- a) ca. 1,825 ha bebaubare Fläche
- b) ca. 0,265 ha öffentliche Straßen und Wege
- c) ca. 0,334 ha private Verkehrsflächen
- d) ca. 0,681 ha nicht überbaubare Flächen und Grünflächen
- e) ca. 0,370 ha externe Ausgleichsflächen, außerhalb des Geltungsbereiches

## 3. Geplante bauliche Nutzung

### 3.1

Das Baugebiet wird räumlich gegliedert gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE bzw. Gewerbegebiet GE/e ausgewiesen.

Die im Plangebiet zugelassenen Nutzungen und mögliche Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO werden beschrieben.

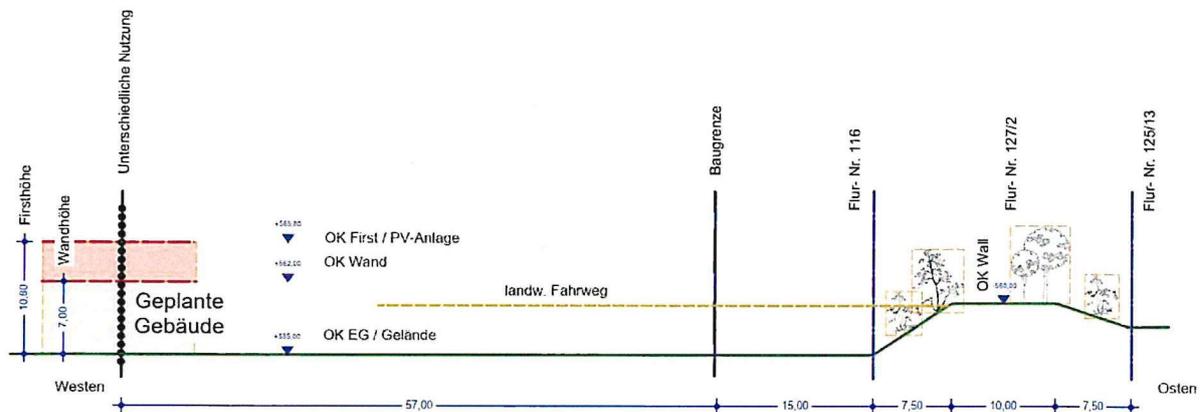
### 3.2

Die bauliche Nutzung der Grundstücke wird jeweils durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Wandhöhe (WH), der Firsthöhe (FH) und der Dachneigung (DN) bestimmt.

Beb.-Plan Leprosenweg II - Erweiterung Nord

#### Höhenschema 1 : 500

Bezug Gebäude zu Lärmschutzwall Ost / Unterhausen



Zur Gewährleistung einer zweckentsprechenden Nutzung der Gewerbegrundstücke wurde eine max. GRZ von 0,70 festgesetzt, durch die Wand-/Firsthöhen und die Form der Gebäude die Anpassung an das bestehende Gewerbegebiet erzielt.

### 3.3

Zur Umsetzung der Grünordnung und Freiflächengestaltung wurde die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes bei der Eingabeplanung festgeschrieben. Solar- und Photovoltaikanlagen wurden im Sinne der Schaffung von erneuerbaren Energien ausdrücklich zugelassen.

#### **4. Geräuschkontingentierung**

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Emissionskontingente:

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Teilgebiete gegliedert. Für jedes Teilgebiet wird ein Emissionskontingent LEK gemäß DIN 45691 festgesetzt. Es sind nur Vorhaben (Betriebe und andere Anlagen) zulässig, deren Betriebsgeräusche die in der Planzeichnung aufgeführten Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "Leprosenweg II Erweiterung Nord" wurde ein Schallgutachten durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH, Niederlassung Stuttgart, Bericht-Nr. 3183365 in der Fassung vom 07.07.2021 erstellt, das Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Aus diesem Gutachten ergeben sich die für das Bebauungsplangebiet geltenden Tages- und Nachthöchstwerte für flächenbezogene Schalleistungspegel, die jeweils in den festgesetzten Nutzungsbereichen GE und GE/e nicht überschritten werden dürfen.

Das Gewerbegebiet soll hinsichtlich der Verträglichkeit seiner Nutzungen gegliedert werden. Die geplante gewerbliche Fläche grenzt - getrennt durch die Bahnlinie Augsburg-Weilheim - an die bestehende Wohnbebauung der "Kohlwinkelstraße" in Unterhausen an. Südlich des geplanten Gebietes grenzt das Gewerbegebiet "Leprosenweg II" an. Vor dem Hintergrund dieser Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung ist es erforderlich, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die einerseits eine langfristige Entwicklungsperspektive für den Gewerbestandort eröffnen, andererseits jedoch den Immissionsschutz der Wohnnutzungen in der Umgebung sicherstellen. Hier ist eine Lösung zu finden, die den Anforderungen des Abwägungsgebotes genügt. Mithilfe der Geräuschkontingentierung werden die vom Plangebiet zukünftig ausgehenden Schallemissionen unter Einbeziehung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen südlich Plangebiets so begrenzt, dass für die schützenswerten, angrenzenden Nutzungen, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebiets befinden, die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der zulässigen Schallimmissionen eingehalten werden. Zusätzlich ist die bestehende Wohnnutzung durch den Bahndamm und den durch den im Bebauungsplan festgesetzten Wall mit Ausgleichsfläche abgeschirmt.

§ 1 Abs. 4 BauNVO bietet lediglich die Rechtsgrundlage für eine Gliederung des Baugebiets. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass ein Baugebiet nur gegliedert ist, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit seinem Urteil vom 07.12.2017 entschieden, dass bei der Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO gewährleistet sein muss, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen (vgl. BVerwG, Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16).

Diesen Anforderungen kann innerhalb des Plangebiets nicht nachgekommen werden.

§ 1 Abs. 4 BauNVO bietet für Gebiete, deren plangebietsinterne Gliederung diese Anforderungen der Rechtsprechung nicht erfüllt, die Rechtsgrundlage einer gemeindeweiten Gliederung. Es wird hier Bezug darauf genommen, dass die Teilgebiete plangebietsextern gegliedert werden. Nach herrschender Rechtsauffassung erfolgt diese plangebietsübergreifende Gliederung durch Bezugnahme auf vorhandene Ergänzungsgebiete innerhalb des Gemeindegebiets. Dabei muss die Kontingentierung von Gewerbegebieten auf weitere unkontingentierte bzw. ausreichend

kontingentierte (60 dB(A) tags/nachts) Gewerbegebiete Bezug nehmen, damit die allgemeine Zweckbestimmung des festzusetzenden Gebiets gewahrt bleibt.

Im Ergebnis erfolgt die Gliederung des festgesetzten Gewerbegebiets im Bebauungsplan "Leprosenweg II Erweiterung Nord" unter Bezugnahme auf folgende unkontingentierte Gewerbegebiete:

- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Trifthof“
- Bebauungsplan „Gewerbegebiet Leprosenweg – Paradeisstraße“

Somit ist klaggestellt, dass es in der Stadt Weilheim Gewerbegebiete gibt, die nicht durch Emissionskontingente beschränkt sind und für eine plangebietsexterne Gliederung herangezogen werden können.

## **5. Erschließungsanlagen**

### **5.1**

Das Baugebiet ist an die öffentliche Wasserversorgung und an die öffentliche Abwasserentsorgungsanlagen nach den entsprechenden Satzungen anzuschließen.

### **5.2**

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt durch die Verlängerung des Leprosenweges in nördlicher Richtung mit einem Wendehammer als Abschluss.

Die Erreichbarkeit des angrenzenden Erholungsgebietes wird durch Geh- und Fahrwege aus dem Gewerbegebiet sichergestellt.

### **5.3**

Der im westlichen Teil vorhandene landwirtschaftliche Feldweg mit der Fl.Nr. 119 bleibt bestehen. Der bisherige landwirtschaftliche Weg mit der Fl.Nr. 117 wird aufgelassen und durch einen neu zu erstellenden Weg nördlich der Fl.Nr. 115/2 zur Sicherstellung der Verbindung der beiden Wege zwischen Fl.Nr. 119 und Fl.Nr. 126 ersetzt.

## **6. Grünordnung und Landschaftsplanung**

### **6.1 Leitbild**

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes am Stadtrand, im Übergang zu teils Natur betonten Auenlandschaften, verlangt sowohl hinsichtlich der Einbindung in die Landschaft als auch der Ausprägung im Inneren besondere Festsetzungen, um die Belange von Natur und Landschaft in ausreichendem Maße zu berücksichtigen.

Aufgrund der Landschaftsanalyse wurde folgendes Leitbild entworfen:

- Erhaltung der Auenlandschaft in der Niederung
- Erhaltung der Terrassenkante zwischen Aue und Niederterrasse
- Gewerbegebiet auf tiefer gelegter Niederterrasse (durch Kiesabbau) zur Vermeidung einer exponierten Lage
- Gruppenartige Bepflanzung der Randgebiete als Überleitung zu den angrenzenden Auenwaldbeständen

### **6.2 Bestandsaufnahme**

Das Gebiet liegt in der ökologischen Raumeinheit „Niederterrasse“, westlich davon liegt die Ammer- aue. Die als „Weilheimer Schotter“ bezeichneten Sedimente wurden in der späten Würmeiszeit durch die eiszeitlichen Schmelzwasser abgelagert. Das Relief ist durch die Terrassenkante zur Aue geprägt. Störungen sind durch Kiesentnahmen vorhanden.

Folgende Nutzungen bestehen bisher auf dem Gebiet:

- landwirtschaftliche Grünlandnutzung
- Kiesabbaufläche im Norden (stillgelegt); Biotop
- Verschiedene Gewerbebauten südlich vom Geltungsbereich
- Auwald, als amtlicher Biotop kartiert

Im Westen und Norden grenzen Biotope an. Die Ammer mit ihren Altarmen und den Auen ist als FFH-Gebiet ausgewiesen.

### **6.3 Bewertung**

Die Auwaldbereiche stellen die hochwertigsten Vegetationseinheiten des Gebietes dar. Sie wurden in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und sind nach Kapitel 4 des BNatSchG geschützt.

Das Grünland auf der Niederterrasse und im Auenbereich ist intensiv genutzt. Von Bedeutung sind hier das Bodenpotenzial und die natürliche Versickerungsfähigkeit.

Hochwertigkeit und Schutzbedürftigkeit der Auenlandschaft haben ihren Niederschlag gefunden in der Darstellung dieses Gebietes als FFH-Gebiet.

## **7. Planerische Umsetzung**

### **Einfügung in die Landschaft**

Um eine exponierte Lage am Rande der Niederterrasse zu vermeiden, wird das Gelände im Norden tiefer gelegt. Die Abbausohle orientiert sich dabei an der Höhenlage der Erschließungsstraße. Diese wiederum ist abhängig von der Kanalleitung, damit das gesamte Gebiet im Freispiegel entsorgt werden kann.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird wegen dieser exponierten Stadtrandlage begrenzt; die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,80 m.

Die randlichen Böschungen werden zur Eingrünung gruppenartig mit heimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt und die Fläche als extensive Magerwiese ausgebildet. Der Lärmschutzwall im Osten wird intensiv mehrstufig bepflanzt.

Die am Westrand gelegene Terrassenkante bleibt bestehen, ebenso der Weiher unterhalb.

Der vorhandene Auwald ist als Biotop geschützt und wird als Natur betontes Grünelement zur Erhaltung festgesetzt.

Um auch im Inneren des Gewerbegebietes ausreichende Grünstrukturen sicherzustellen, wird im Zusammenhang mit den Stellplätzen eine Baumreihe festgesetzt.

Die Pflanzenauswahl orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation der Niederterrasse.

### **Bodenschutz**

Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, wie z.B., dass mind. 10 % der Grundstücksfläche nicht versiegelt und Stellplätze und Lagerflächen nur teilversiegelt werden dürfen, damit das Niederschlagswasser versickern kann. Eine gebündelte Versickerung über Straßensinkkästen, Rinnen und Sickerschächte (tech. Bauweisen) soll tunlichst vermieden werden, um die Bodenschichten flächiger zu benetzen und die extreme Austrocknung zu vermeiden. Angestrebt werden kombinierte technische und ingenieurbio-logische Bauweisen, wie z.B. randliche Sickerstreifen im Zusammenhang mit einer daran orientierten Flächenaufteilung.

### **Freizeit und Erholung**

Um die Erholungslandschaft Ammerau auch künftig gut zu erreichen, wird von der Erschließungsstraße zum westlichen Rand des Gewerbegebietes der landwirtschaftliche Weg erhalten. Ein weiterer Weg wird an die Nordgrenze verlegt. Diese Wege ermöglichen v.a. den künftig hier Beschäftigten auf kurzem Wege das Erreichen der Landschaft und schaffen Querverbindungen.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Alle vorstehend begründeten Maßnahmen dienen letztendlich auch den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Besonders hervorzuheben sind die Erhaltung des Auwaldes, sowie die Eingrünung des Grundstückes in Kombination mit der extensiven Magerwiese. Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Ausdrücklich zugelassen sind auch großflächige Industriedachbegrünungen, die den Anforderungen an Wärmeschutz und Lärmkapselung gerecht werden.

### **Eingriffsregelung nach dem BauGB**

Seit 1.1.2001 unterliegen gemäß § 1a BauGB Umwelt schützende Belange der Abwägung. Insbesondere die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft müssen dargestellt werden. Die Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung erfolgt in Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur-haushalt und Landschaftsbild, wofür folgende Sachverhalte maßgebend sind:

- große Teile des Gebietes waren Kiesabbauflächen (Konversionsflächen)
- zuletzt genutzt als Lagerflächen für Boden und Grünabfall
- übrige Flächen landwirtschaftlich intensiv genutzt

### **Vermeidung, Verminderung und Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs:**

Es wurde großer Wert auf die Einfügung des Baugebietes in die umgebende Landschaft gelegt. Eine angemessene Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes wird sichergestellt. Wegen des hohen Versiegelungsgrades werden Festsetzungen für den Bodenschutz und die Versickerungs-fähigkeit getroffen, um extreme Auswirkungen tunlichst zu vermeiden.

Das Gewerbegebiet ist von der Eingriffsschwere her als Typ A I, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, einzustufen. Die Faktorenspanne liegt bei 0,6 bis 0,3. Bei entsprechenden Abschwächungen der Eingriffe kann nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bei umfassender Vermeidung und Verminderung ein reduzierter Faktor zur Anwendung kommen. In diesem Fall kann ein reduzierter Faktor von 0,3 angewandt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches können folgende Kompensationsflächen zur Verfügung gestellt werden:

- Lärmschutzwall im Osten; Bepflanzung mehrstufig mit Bäumen und Sträuchern
- Magerwiese extensiv im Norden, mit Gebüsch- und Baumgruppen
- Magerwiese extensiv im Westen, mit Gebüsch- und Baumgruppen

Der Lärmschutzwall wird als modellierter Geländerücken ohne Oberboden-Abdeckung gestaltet. Er wird mit Bäumen und Sträuchern mehrstufig bepflanzt. Da es sich um eine ökologische Ausgleichsfläche handelt, wird autochthones Saatgut und Gehölzmaterial zwingend vorgeschrieben.

### **Sicherstellung der Umsetzung**

Der Grünordnungsplan regelt die Grundzüge der städtebaulichen Ordnung und der landschaftsplanerischen Erfordernisse in Bezug auf die nachhaltige Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen.

Zur Verwirklichung dieser planungsrechtlichen Festsetzungen sollen für Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächen-Gestaltungspläne vorgelegt werden. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die grünordnerischen und ökologischen Festsetzungen sinngemäß weiterentwickelt, baurechtlich abgesichert und damit letztendlich auch umgesetzt werden.

## **B) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Die Stadt Weilheim erweitert das bestehende Gewerbegebiet „Leprosenweg II“ um ca. 4 ha nach Norden und setzt damit ihren Flächennutzungsplan um. Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet mit entsprechender Verkehrserschließung. Mit der Ausweisung soll erreicht werden, dass

- Arbeitsplätze geschaffen werden,
- bestehende Betriebe von einer Abwanderung mangels Erweiterungsmöglichkeiten abgehalten werden,
- das bestehende Gewerbegebiet abgerundet und vollendet wird.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Laut LEP sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig zu gewährleisten, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu sichern, gesunde Umweltbedingungen zu erhalten und erforderlichenfalls wieder herzustellen. Laut Regionalplan soll die für das Oberland charakteristische traditionelle Siedlungsstruktur grundsätzlich erhalten bleiben. Die Siedlungstätigkeit soll sich grundsätzlich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Gliedernde innerörtliche Grünzüge Grünbereiche sollen erhalten werden. Laut Bodenschutzprogramm müssen die Böden auch künftig ihre Funktion erfüllen können als Lebensgrundlage und Lebensraum, als wesentlicher Teil der Stoffkreisläufe, als Filter und Puffer für Stoffe u.a.m.

Im Landschaftsplan von 2016 wird als wesentliches Ziel die Eingrünung der Ortsränder genannt und dass eine Ausweitung der Baugebiete in den Naturraum Ammertal unterbleiben sollte.

### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Boden**

Beschreibung: Das Planungsgebiet liegt auf der Niederterrasse der Ammer. Der geologische Untergrund besteht aus Sedimenten, die in der späten Würm-Eiszeit durch die eiszeitlichen Schmelzwasser abgelagert wurden. Diese „Weilheimer Schotter“ sind hochwertige Kiese und Sande, weshalb in diesem Gebiet Kiesabbau betrieben wurde. Über diesem geologischen Ausgangsmaterial haben sich Braunerden und Para-Braunerden entwickelt.

Auswirkungen: Durch Überbauung und Versiegelung werden die Regler- und Speicherfunktionen sowie die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens deutlich nachhaltig verändert.

Ergebnis: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mittel erheblich einzustufen.

#### **Schutzgut Wasser**

Beschreibung: Das Grundwasser liegt sehr tief und hängt wohl mit dem tiefer liegenden Auen-Regime zusammen. Die Grundwasserströmung geht in nördliche Richtung. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nur unterhalb der Terrassenkante befindet sich ein Weiher, der wohl künstlich geschaffen worden war.

Auswirkungen: Die Baukörper stehen auch bei Unterkellerung niemals im Grundwasser. Sie stellen also keinen Strömungswiderstand dar. Im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung bzw. Überbauung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Das Rückhaltevolumen des Bodens wird vermindert. Aufgrund des relativ tiefen Grundwasserspiegels dürfte eine vollständige

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gut möglich sein.

Ergebnis: Die Erheblichkeit des Eingriffs ist mittel.

#### Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung: Das geplante Gewerbegebiet liegt am Rande des Ammertals, einem großflächigen Kaltluft-Entstehungsgebiet. Die Niederschlagsmenge jährlich liegt bei rund 1.000 mm.

Auswirkungen: Es kann zu einer Reduzierung der randlichen Luftaustauschprozesse kommen (Kaltluftstau), sowie einer Temperaturerhöhung durch Gebäude und Versiegelung.

Ergebnis: Die Erheblichkeit wird als gering eingestuft.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die nördliche und östliche Hälfte des Planungsgebietes wird als Ackerfläche oder mehrschürige, intensiv gedüngte Grünlandfläche genutzt. Seltene Tiere und Pflanzen gibt es dort nicht. In der südlichen Hälfte wurde Kies abgebaut. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass auf dieser kiesig-sandigen Fläche sich Habitate für Zauneidechse und Laubfrosch gebildet haben. Unmittelbar westlich grenzt der Biotop 8132-0184-004 „Ammer-Auwaldreste“ mit der Terrassenkante an. Nördlich davon befindet sich der Biotop 8132-0188-001 „Kiesgrube südwestlich Weilheim“. Weiter nördlich davon beginnt dann das FFH-Gebiet 8331-302.03 „Ammer vom Alpenrand bis zum NSG Vogelfreistätte Ammersee Südufer“.

Auswirkungen: Die Habitate für Zauneidechse und Laubfrosch werden verloren gehen. Für das FFH-Gebiet werden keine nachteiligen Veränderungen erwartet.

Ergebnis: Die Ausweisung als Gewerbegebiet ist von mittlerer Erheblichkeit.

#### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Beschreibung: Das bestehende Gewerbegebiet wie auch die Erweiterung Nord liegen am Rande des Ammertals auf der Niederterrasse. Die Terrassenkante zwischen Ammer-Aue und Niederterrasse prägt das Landschaftsbild. Für die Kurzzeit-Erholung ist die Ammer-Auen-Landschaft von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen: Durch die weitere Bebauung entsteht im Norden eine neue Ortsrandsituation. Um das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, werden zur Verringerung der Auswirkungen Bepflanzungen am Nordrand festgesetzt.

Ergebnis: Nach dem Aufbau der Ortsrand-Bepflanzung verbleiben nur geringe Auswirkungen.

#### Schutzgut Mensch

Beschreibung: Auf der Ostseite liegt in einer Entfernung von ca. 60 m ein allgemeines Wohngebiet. Die Erschließung erfolgt über die Gewerbestraße mit Wendekreis am Ende. Mittig durch das Planungsgebiet verläuft in Ost-West-Richtung ein Feldweg, der von Fußgängern genutzt wird, um in die Ammer-Auen zu gelangen.

Auswirkungen: Während der Bauphase ist mit entsprechendem Baustellenverkehr zu rechnen. Daher ist vorübergehend also von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen. Um langfristig das angrenzende Gebiet vor Lärmemissionen zu schützen, wird ein bepflanzter Erdwall aufgeschüttet. Der Feldweg wird an die Nordseite verlegt und somit bleibt die Durchgängigkeit erhalten.

Ergebnis: Durch die Festsetzungen sind nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Es befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet.

#### Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die bedeutendsten und auch nachhaltigsten Wechselwirkungen bestehen zwischen Boden und Grundwasser. Dies sind vor allem die deutlich eingeschränkte Neubildungsrate des Grundwassers und die Pufferfunktion des Bodens. Der Oberflächen-Abfluss wird verstärkt.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Einerseits wird der Boden-Wasser-Haushalt durch Überbauung, Befestigung und Versiegelung erheblich und nachhaltig verändert, andererseits aber werden durch das Ortsrandgrün mit Bäumen sowie gruppenhafter Gebüschpflanzung und den Habitatstrukturen für Zauneidechse und Laubfrosch dauerhaft neue Biotopstrukturen geschaffen, die sich als Trittsteine im Biotop-Verbund entwickeln können.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen bleiben dann weiterhin intensiv landwirtschaftlich (Fl.Nr. 115/2) bzw. ungeordnet als Lagerfläche (Fl.Nr. 116) genutzt, was u.U. mit Stoffeinträgen in das Grundwasser einhergeht.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

##### Schutzgut Mensch:

Die angrenzende Wohnbebauung wird dauerhaft gegen Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet durch die Ausweisung eines Lärmschutzwalles und Nutzungsgliederung in die Bereiche GE und GE/e geschützt. Der landwirtschaftliche Weg im Baugebiet wird an den Nordrand verlegt. Dadurch kann die Erholungslandschaft an der Ammer fußläufig weiterhin gut erreicht werden.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die Pflanzung von Bäumen und Strauchgruppen sowie die Anlage einer extensiv genutzten, blumenreichen Wiese kann die Situation für Tiere und Pflanzen verbessert werden. Für Zauneidechse und Laubfrosch werden in den randlichen Ausgleichsflächen Habitats angelegt und zwar als CEF-Maßnahmen vor Beginn der Baumaßnahmen. Die Maßnahmen unter Ziffer 4 der saP müssen beachtet werden, v.a. auch die Einbindung einer ökologischen Baubegleitung während der Baufeldfreimachung und der Bauphase. Die Verlegung der landwirtschaftlichen Wege direkt an die Baugrenze kommt aber nicht zum Tragen.

##### Schutzgut Wasser:

Das Niederschlagswasser von den Freiflächen sollte in randliche Grünstreifen abgeleitet werden. Hier kann das Regenwasser verdunsten, versickern und von den Gehölzen aufgenommen werden. Durch diese Maßnahme könnte bezüglich der Neubildungsrate des Grundwassers der Eingriff in seiner Wirkung verringert werden. Durch die Festsetzung der GRZ wird der Versiegelungsgrad begrenzt und eine weitere Verringerung von Eingriffswirkungen erzielt. Die Stellplätze und Lagerflächen müssen als wasserdurchlässige Flächenbefestigung ausgeführt werden. Auf diese Weise wird der Oberflächenabfluss deutlich verzögert.

##### Schutzgut Boden:

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Lagerflächen wird über das Schutzgut Boden auch weiterhin eine gewisse Versickerung, gepuffert durch den Boden, ermöglicht. Im randlichen Grünstreifen kann die Funktion des Bodens durch die Modellierung einer Mulde und

Einleitung des Oberflächenwassers gestärkt werden.

Schutzgut Klima/Luft:

Durch die Festsetzungen zur Versickerung und der Bepflanzungen werden die Eingriffswirkungen reduziert.

Schutzgut Landschaftsbild:

Durch die gruppenhafte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der Nord- und Westseite des Gewerbegebietes sowie der waldartigen Bepflanzung des Lärmschutzwalles auf der Ostseite kann eine schöne Ortsrandsituation geschaffen werden.

Die Baumpflanzungen bei den Stellplätzen tragen zur Verminderung der Eingriffswirkungen bei und durchgrünen das Baugebiet.

**4.2 Eingriff und Ausgleich**

Eingriff und Ausgleich wurden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Flächen werden in Kategorie I (Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft. Das Baugebiet ist aufgrund der GRZ > 0,35 als Eingriffstyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) einzustufen. Die Faktorenspanne für Eingriffsflächen AI reicht von 0,3 bis 0,6. Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung kommt der untere Faktor mit 0,3 für die landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Anwendung und für die ehemalige Kiesgrube der obere Faktor mit 0,6, da in der Kiesgrube bis vor kurzem immer wieder mal gearbeitet wurde und sie damit noch nicht länger als 5 Jahre Entwicklungszeit hatte.

In o.g. Leitfaden“ - dort: Seite 28, Liste 1a Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter für Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), Schutzgebiet Arten und Lebensräume - sind Brachflächen jünger 5 Jahre aufgeführt. Durch die unregelmäßige weitere Kiesentnahme auf Teilflächen bleibt die Einstufung in Kategorie I bestehen. Dafür wurde im Gegenzug die gesamte ehemalige Kiesgrube mit dem oberen Wert 0,6 in die Eingriffsermittlung eingestellt und nicht nur die wertbestimmenden Flächenteile. Insoweit ist eine Einstufung in die Kategorie II unterer Wert 0,8 oder gar oberer Wert mit Faktor 1,0 nicht zu rechtfertigen.

Die Terrassenkante mit Weiher und Baumbestand wird in Kategorie III d.i. ein Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Hier findet jedoch kein Eingriff statt. Die Eingriffsfläche, also das Planungsgebiet ohne die festgesetzten Grünflächen und bestehende Straßen und Wege, beträgt 2,16 ha.

Daraus errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf, dargestellt in einem gesonderten Plan:

Typ	Faktor	Eingriff m <sup>2</sup>	Ausgleich m <sup>2</sup>
AI	0,3	8.871	2.661
AI	0,3	883	265
AI	0,3	841	252
AI	0,6	10.973	6.584
Kompensationsbedarf			9.762

Der gesamte Kompensationsbedarf für die Neuschaffung von Baurecht beträgt also 0,98 ha.

Der Ausgleich kann nicht komplett am Eingriffsort erbracht werden. Die randlichen Grünflächen zur Ortsrand-Eingrünung und der Lärmschutzwall mit 0,61 ha werden als extensiv genutztes Grünland mit Bäumen und Gebüschgruppen entwickelt. In diese randlichen Flächen werden die Habitatstrukturen für die Zauneidechse und den Laubfrosch integriert. Gemäß Leitfaden wird der Zielbiotop als Fläche mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II oben, eingestuft. Das Aufwertungspotenzial gegenüber dem Ausgangszustand beträgt eine volle Stufe, also Faktor 1,0.

Da dieser Teil des Gewerbegebietes endgültig den nördlichen Rand des gesamten Gewerbegebietes „Leprosenweg“ bildet, kommt dem Aufbau einer ländlichen Grünstruktur eine erhöhte Bedeutung zu. Durch die Ausweisung einer extensiven, blumenreichen Wiese mit Bäumen und Gebüsch in Gruppen und den Habitaten kann eine lockere Ortsrandeingrünung aufgebaut werden.

Damit verbleibt noch eine externe Ausgleichsfläche von 0,37 ha, die vom Ökokonto der Stadt Weilheim i.OB abgebucht werden soll. Dabei handelt es sich um Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 2052, 2053, 2053/1, 2054 und 2055, Gemarkung Weilheim, die beschrieben werden als „in Auflösung begriffenes reines Fi-Altholz mit Fi-Verjüngung im westlichen Teil; östlich und nördlich ohne Verjüngung auf je ca. 0,3 ha; z.T. Käfer- und Sturmschaden“.

Durch entsprechende Pflanzmaßnahmen mit Laubhölzern wird eine anrechenbare Fläche nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) von 0,38 ha erreicht. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Der Erhebungsbogen für die Ausgleichsmaßnahme vom Büro AGL, Etting-Polling, ist als Anlage beigefügt.

#### **4.3 FFH-Abschätzung**

Das Ammergebiet ist als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat) Nr. 8331-302 Teil des europäischen Schutzgebietssystem NATURA 2000. Nördlich grenzt die Teilfläche 03 an, die im Wesentlichen eine abgeschnittene Flussschlinge mit dem typischen Baumbestand der Auen ist.

Das für den Bereich des Bebauungsplanes maßgebliche konkretisierte Erhaltungsziel laut Ziffer 10 lautet: *„Erhalt ggf. Wiederherstellung der ....., der Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) und der .....in naturnaher Struktur und Baumarten-Zusammensetzung. Erhalt eines ausreichenden Angebots an Alt- und Totholz sowie an Höhlenbäumen und der natürlichen Dynamik auf extremen Standorten. Erhalt ggf. Wiederherstellung der prägenden Standort-Bedingungen (v.a. eines naturnahen Wasserhaushaltes).“*

Nach § 34 BNatSchG sind Projekte oder Pläne unzulässig, die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA- und FFH-Gebiete) in den für ihren Schutzzweck oder für ihre Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Genehmigungsbehörde (hier: Landratsamt) schätzt in eigener Verantwortung ab, ob der Plan oder das Projekt geeignet sein kann, die Erhaltungsziele des Gebietes erheblich zu beeinträchtigen. Die Erweiterungsfläche hat einen Abstand von ca. 120 m zur Grenze des FFH-Gebietes und liegt auf der Niederterrasse, ca. 5 m höher als der Auenbereich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes kann offensichtlich wohl ausgeschlossen werden.

#### **4.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind geregelt in § 44 BNatSchG. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die

Europäischen Vogelarten.

Darüber hinaus müssen die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, nach Art. 23 BayNatSchG dahingehend geprüft werden, ob in Folge eines Eingriffes Biotope zerstört werden, die für die dort wild lebenden Tiere und wild wachsenden Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Wenn dies zutrifft, darf der Eingriff nur zugelassen werden, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass innerhalb des Geltungs-bereiches des Bebauungsplanes Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-RL vorkommen und dementsprechend Verbotstatbestände vorliegen. Dies betrifft die Zauneidechse und den Laubfrosch. Da von der künftigen Bebauung im Geltungsbereich negative Auswirkungen auf geschützte Tierarten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten sind, müssen vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung des Bestandes der Zauneidechse und des Laubfrosches getroffen werden. Dies sind v.a. die Neuanlage von 4.500 m<sup>2</sup> Reptilien-Lebensraum im Norden des Geltungsbereiches sowie Neuanlage von zwei mindestens 25 m<sup>2</sup> großen, gut besonnten Tümpeln mit Sumpfbzone, mit einer max. Tiefe von 30 cm. Neben den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind jedoch auch Maßnahmen zur Vermeidung wie Vergrämung, Abfangen und Umsiedeln, Aufstellen von Schutzzäunen usw. rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Die unter Ziffer 4.1 festgelegten Maßnahmen zur Verlegung der landwirtschaftlichen Wegeflächen direkt an die Baugrenze werden nicht umgesetzt, weil erstens es nicht zielführend ist, diese Wege innerhalb des Grundstückes zu bauen und zweitens, auf diesen Wegen weitgehend kein Verkehr stattfinden wird, also keine besondere Gefahr für die geschützten Tiere zu erwarten ist.

Es befinden sich keine Biotope mit streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach BayNatSchG im bebaubaren Geltungsbereich, jedoch angrenzend an diesen. Durch die Bebauung werden diese aber nicht gestört oder verändert.

Aus Gründen des Artenschutzes steht einer Ausweisung des Gebietes als Gewerbegebiet Nichts entgegen, wenn die CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und den Laubfrosch rechtzeitig vorgezogen umgesetzt werden.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei diesem Bebauungsplan nur um eine kleine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes handelt und die Erweiterungsfläche zu den Betriebsflächen des südlich angrenzenden Gewerbebetriebes gehört, wurden keine anderen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

## **6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Umweltauswirkungen werden verbal argumentativ beurteilt und in drei Stufen dargestellt: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Da die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator ist, wird die Erheblichkeit bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen dementsprechend bewertet. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Bei der Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch werden die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden folgende Verfahren und Anleitungen angewandt:

- KÖPPEL/PETERSWENDE: Eingriffsregelung; Umweltverträglichkeitsprüfung;

FFHVerträglichkeitsprüfung; 2004

- Bayerischer Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Grünordnung laut Bebauungsplan
- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung; 2016
- saP, Büro r2, Dietramszell

### **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

In der geplanten randlichen Grünfläche werden auch der Reptilien-Lebensraum sowie die Tümpel für die Amphibien angelegt. Diese vielfältigen Strukturen tragen wesentlich zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes bei. Die gruppenhafte Bepflanzung sowie die Artenvielfalt der Extensivwiese sollte nach 5 Jahren überprüft und evt. eine Nachpflanzung bzw. Nachsaat durchgeführt werden. Ebenso sind die Habitate für Zauneidechse und Laubfrosch auf ihre Funktionstüchtigkeit hin zu überprüfen.

### **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Weilheim setzt ihren Flächennutzungsplan um, indem sie das bestehende Gewerbegebiet um eine Fläche von ca. 4 ha nach Norden erweitert. Die Ausweisung dient dazu, dem südlich angrenzenden bestehenden Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten und weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes kommt es i.W. zu folgenden Auswirkungen: Verlust an belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung; Verminderung der versickerungsfähigen Fläche; Temperaturanstieg durch Bebauung und Versiegelung; Verlust an Habitaten für Zauneidechse und Laubfrosch.

Voraussetzung für die Genehmigung ist auch, dass Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild umgesetzt werden.

Diese sind: Beschränkung des Versiegelungsgrades; versickerungsfähige Bodenbeläge für Stellplätze und Lagerflächen; Eingrünung des Grundstückes; Mindestpflanzungen an Bäumen und Sträuchern je Grundstück; offene Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Gebüschgruppen und gruppenartig bepflanzter Lärmschutzwall zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass innerhalb des Geltungsbereiches geschützte Tierarten vorkommen und damit auch Verbotstatbestände vorliegen. Für Zauneidechse und Laubfrosch sind daher Maßnahmen zu ergreifen.

Die benötigte Ausgleichsfläche für den Eingriff beträgt 0,98 ha. Vor Ort können 0,61 ha Ausgleichsfläche zur Kompensation zur Verfügung gestellt werden, die als lückige, extensive Grünlandfläche mit Bäumen und Gebüschgruppen sowie als gruppenartig bepflanzter Lärmschutzwall ausgewiesen werden. In diesen randlichen Ausgleichsflächen werden auch die Maßnahmen für den Artenschutz verwirklicht. Mit den Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wie z.B. Vergrämen, Absammeln, Umsetzen usw. sowie den vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für Zauneidechse und Laubfrosch können Beeinträchtigungen der lokalen Populationen vermieden werden.

Die FFH-Abschätzung ergab, dass die Entfernung zur Grenze des FFH-Gebietes ca. 120 m beträgt und das Baugebiet auf der Niederterrasse liegt, 5 m höher als die Ammer-Auen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes kann daher ausgeschlossen werden. Im Monitoring sollte die randliche Ausgleichsfläche als lückige, blumenreiche Extensivwiese mit Baumpflanzungen und Gebüschgruppen sowie der gruppenhaft bepflanzte Lärmschutzwall nach ca. 5 Jahren begutachtet werden. Ausserdem sollen die CEF-Maßnahmen für Zauneidechse und Laubfrosch überprüft werden.

**Tabelle: Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

Schutzgüter	Umweltrelevante Belastungswirkungen	Umweltrelevante Entlastungswirkungen
Mensch,	Belastung durch Lärm; Baulärm und evtl. Staubbelastung; vorübergehend	Lärmschutzwall
Tiere und Pflanzen	Verlust von Habitaten für Zauneidechse und Laubfrosch	Pflanzungen von Bäumen und Gebüschgruppen; Anlage einer extensiven, blumenreichen Wiese; Schaffung von neuen Habitat-Strukturen
Boden	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden	Begrenzung des Versiegelungsgrades
Wasser	Dauerhafter Verlust der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts (Grundwasserneubildung) in versiegelten Bereichen Zunehmender oberflächiger Wasserabfluss und Verringerung des Retentionsvermögens	Oberflächennahe Versickerung über Mulden bzw. Mulden-Rigolensysteme Stellplätze, Zuwege und Hofflächen als teilversiegelte, Wasser durchlässige Fläche
Klima/Luft	Kleinklimatische Erwärmung durch Baukörper und Dachflächen, sowie Bodenbeläge	Baumpflanzungen und Gebüschgruppen; extensive Dachbegrünungen
Landschaftsbild	Veränderung des Landschaftsbildes durch den/die Baukörper	Ortsrand-Eingrünung und Durchgrünung; Einbindung in die Landschaft
Kultur- und Sachgüter	keine	keine

Stadt Weilheim i.OB

Weilheim i.OB, 04.05.2020

geändert 17.02.2021

geändert 20.05.2021

geändert 23.09.2021

geändert 07.06.2022

Markus Loth  
1. Bürgermeister



gefertigt

Reiner Klier, Architekt  
Joseph Wurm, Landschaftsarchitekt  
Stadt Weilheim i.OB



AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
 Institut für ökologische Forschung

Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider  
 Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
 Stadtplanerin SRL  
 St. Andrä-Strasse 8a - D-82398 Etting-Polling  
 fon 0049-(0)8802-91091  
 fax 0049-(0)8802-91092  
 office@agl-proebstl.de  
 www.agl-proebstl.de

## ERHEBUNGSBOGEN FÜR AUSGLEICHSMABNAHMEN

nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2003)

01a

Bearbeitung	Prof. em Dr. Dr. hc Ulrich Ammer, Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider
Aufnahmedatum	Juli 2016

1. Allgemeine Angaben			
a) Eigentumsverhältnisse	<input type="checkbox"/>	Staat	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeinde/ Stadt	Stadt Weilheim
	<input type="checkbox"/>	privat	
	<input type="checkbox"/>	sonstige (z.B. Stiftungen)	
b) Gemarkung	Weilheim		
c) Flur-Nummer	Dist. I, Abt. 2, Best. a0, Bez. Hechenberg; auf Teilflächen von 2052, 2053, 2053/1, 2054, 2055		

2. Standort	
a) Geologie	Grundmoräne
b) Exposition	Nordost
c) Inklination	5 %
d) Standortseinheiten	mäßig frisch mit Kalk und Oberboden

3. Bestandsbeschreibung		
a) Fläche gesamt		ha

b) Teilflächen	0,63 ha
c) Beschreibung der Pflanzengemeinschaft(en)  - bei Waldfläche einschließlich Baumartenzusammensetzung in Prozent, Alter, Bestockungs- oder Beschirmungsgrad  - bei Offenland Pflanzengemeinschaft einschließlich Hemerobiegrad und charakteristischen bzw. wertbestimmenden Arten, beachtet werden sollten auch wertvolle landwirtschaftliche Standorte. Anhaltspunkte dafür sind die Acker- und Grünlandzahl der Fläche im Vergleich zum jeweiligen Landkreisdurchschnitts sowie mögliche agrarstrukturelle Belange (z.B. Erschließung, Zuschnitt)	Fichten Altholz, strukturarm; 100 % Fi; Alter: 127 Jahre; Bestockungsgrad: 0,8
d) Gefährdung	Sturm, Käfer
e) Schutzstatus und ggf. Waldfunktionen	--
f) Zusammenfassende Beschreibung	in Auflösung begriffenes reines Fi-Altholz mit Fi-Naturverjüngung im westlichen Teil; östlich und nördlich ohne Verjüngung auf je ca. 0,3 ha; z.T. Käfer- und Sturmschaden

4. Bestehende, zu beachtende Vorgaben und Entwicklungsziele	
4.1 Bestehende Entwicklungsziele für Wald nach:	
<input checked="" type="checkbox"/> Forsteinrichtung	60 % Fi, 40 % Lbh
<input type="checkbox"/> Betriebsgutachten	
<input type="checkbox"/> fachgutachterlicher Einschätzung	
4.2 Bestehende Entwicklungsziele für Offenlandflächen	
<input type="checkbox"/> Bauleitplanung (verbindlich)	
<input type="checkbox"/> vorbereitende Bauleitplanung und/oder Landschaftsplanung (unverbindlich)	
<input type="checkbox"/> FFH-Managementpläne bzw. Pflege- und Entwicklungspläne (verbindlich)	
<input type="checkbox"/> fachgutachterliche Einschätzung	

5. Entwicklungsziele der Ausgleichsmaßnahme	
a) <input type="checkbox"/> Maßnahmen in Ackerlebensräumen	

b)	<input type="checkbox"/>	Maßnahmen zur Extensivierung, Entwicklung und Erhaltung von artenreichem Dauergrünland	
c)	<input type="checkbox"/>	Entwicklung und Pflege von Trockenrasen und Halbtrockenrasen, Heiden oder wärmeliebenden Säumen	
d)	<input type="checkbox"/>	Entwicklung und Pflege von Ufersäumen an Gräben, Bächen und Flüssen	
e)	<input type="checkbox"/>	Offenhaltung und Pflege von naturschutzfachlich wertvollen, aber zuwachsenden Flächen (z.B. Lichtungen, Waldwiesen, Streuwiesen, Moore, Bachtälern)	
f)	<input type="checkbox"/>	Anlage und Entwicklung von Streuobstwiesen	
g)	<input type="checkbox"/>	Anlage von Ufergehölzstreifen mit Pufferzonen (Saum extensiv genutzten Grünlands)	
h)	<input type="checkbox"/>	Neuanlage und Entwicklung von gebietsheimischen Laubgebüsch, Feldgehölzen, strukturreichen, standortheimischen Wäldern, Waldaußenrändern oder (Baum-) Hecken auf unterschiedlichen Standorten (feucht bis trocken)	
i)	<input type="checkbox"/>	Anlage, Entwicklung, Wiederherstellung von historischen Waldnutzungsformen, die für den Arten- oder Biotopschutz bedeutsam sind (z.B. Mittel- oder Niederwald)	
j)	<input type="checkbox"/>	Sicherung bestimmter bisher bewirtschafteter Waldbestände als Prozessschutzflächen	
k)	<input type="checkbox"/>	Anlage, Entwicklung und Pflege von Strukturen, die für den Arten- und Biotopschutz im Wald bedeutend sind (z.B. Verzicht auf die Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung wertvoller Waldreifstadien, Gewässerrenaturierung im Wald, Förderung von Sonderstandorten im Wald)	
l)	<input type="checkbox"/>	Entwicklung seltener/gefährdeter Waldgesellschaften, z.B. durch Revitalisierung von Auwäldern, Bruchwäldern sowie von Wäldern trockenwarmer Standorte oder anderer Sonderstandorte (z.B. Schlucht-, Block- und Hangschuttwälder)	
m)	<input checked="" type="checkbox"/>	Maßnahmen, die eine dauerhafte Steigerung des Laubholzanteils, des Laubmischholzanteils oder der Weißtanne in Pflege- und Verjüngungsbeständen sowie bei Umbau- und Unterbaumaßnahmen bewirken, soweit gegenüber der sachgemäßen bzw. vorbildlichen Waldbewirtschaftung im Sinn des Waldgesetzes für Bayern eine Anhebung in Stufen um jeweils mindestens 10 Prozentpunkte festgelegt wird	
n)	<input type="checkbox"/>	Rückbau von Infrastrukturen (z.B. Wirtschaftswege, sonstige bauliche Anlagen) mit anschließender natürlicher Entwicklung	
o)	<input type="checkbox"/>	Sonstige	

<b>6. Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen</b>	
6.1 Beschreibung der Maßnahme	im östlichen Teil (0,3 ha) nach Räumung Eichenpflanzung im Zaun; im nördlichen Teil nach Räumung 2. Eichenzaun (0,3 ha);  Mischbaumarten: Hbu, Li;  Verjüngungsziel: 80 % Ei, 10 % HBU, 10 % Li
6.2.Förderung folgender Zielarten im Wesentlichen gemäß Handbuch der LRT nach Anhang I der FFH-RL in Bayern	Spechte (Grau- und Mittelspecht), Fledermäuse, Laufkäfer
6.3 Beachtung von bestehenden Entwicklungszielen	

<input checked="" type="checkbox"/>	Bei Waldflächen: Die Aufwertung überschreitet die vorgegebenen forstwirtschaftlichen Entwicklungsziele.
<input type="checkbox"/>	Bei Offenlandlebensräumen: Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele können durch die Maßnahmen umgesetzt werden bzw. stehen nicht im Widerspruch zu den genannten Entwicklungszielen.
6.4 Bewertung der Ausgleichsmaßnahme	
anrechenbare Fläche nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (2003):	<p>Die Differenz zwischen dem bestehenden Entwicklungsziel für Wald und dem Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme ergibt einen anrechenbaren Anteil von 60 %, dh.</p> <p style="text-align: right;"><math>0,6 \times 0,63 \text{ ha} = \underline{0,38}</math></p>
	ha

7. Grobe Kostenschätzung der geplanten Maßnahmen			
a)	<input type="checkbox"/>	Mahd (Dauer in Jahren x Mahdtermine pro Jahr)	€
b)	<input type="checkbox"/>	Entfernung des Mähgutes (Dauer in Jahren x Mahdtermine pro Jahr)	€
c)	<input type="checkbox"/>	Auslichten, auf den Stock setzen	€
d)	<input type="checkbox"/>	Baumpflegemaßnahmen an Einzelbäumen	€
e)	<input type="checkbox"/>	Entfernen von Einzelbäumen und Wurzelstöcken	€
f)	<input type="checkbox"/>	Entbuschung und Rodung	€
g)	<input type="checkbox"/>	Beseitigung, Entsorgung und Abtransport von Gehölzschnittgut	€
h)	<input checked="" type="checkbox"/>	Pflanzarbeiten	4.200 StEi, Hbu, Li à 2,- € = 8.400
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	Pflanzenverankerung	
j)	<input checked="" type="checkbox"/>	Schutzmaßnahmen, Verbissschutz	300 lfm + 250 lfm x à 10,- € = 5.500
k)	<input type="checkbox"/>	Fertigstellungspflege, Kontrolle	€
l)	<input type="checkbox"/>	Mulchen von Pflanzflächen	€
m)	<input type="checkbox"/>	Ansaat	€
n)	<input type="checkbox"/>	Wiedervernässung, Einstau durch Einbau, Veränderungen an Drainagen	€
o)	<input type="checkbox"/>	Anlage von Kleingewässern	€
p)	<input type="checkbox"/>	Entfernen von Materialien	€
q)	<input type="checkbox"/>	Renaturierung von Fließgewässern	€
r)	<input type="checkbox"/>	Lenkungsmaßnahmen (Wegesperrung, Information)	€



--	--	--	--

**10. Bestätigung**

**Bei Waldflächen:** Die fachliche Eignung der dargestellten Entwicklungsziele und Maßnahmen werden bestätigt und durch den Eigentümer in der beschriebenen Weise hergestellt:

Für das AELF, Datum 30.8.2017 .....  
 Für den Eigentümer, Datum 28.02.2018 *[Signature]* .....

Die untere Naturschutzbehörde nimmt Kenntnis, Datum .....  
 mit Schreiben vom 18.10.2016, Az: 1734.047 Sb. 41.3

**Bei Offenlandlebensräumen:** Die fachliche Eignung der dargestellten Entwicklungsziele und Maßnahmen werden bestätigt und durch den Eigentümer in der beschriebenen Weise hergestellt:

Für die untere Naturschutzbehörde .....  
 Für den Eigentümer, Datum .....

.....

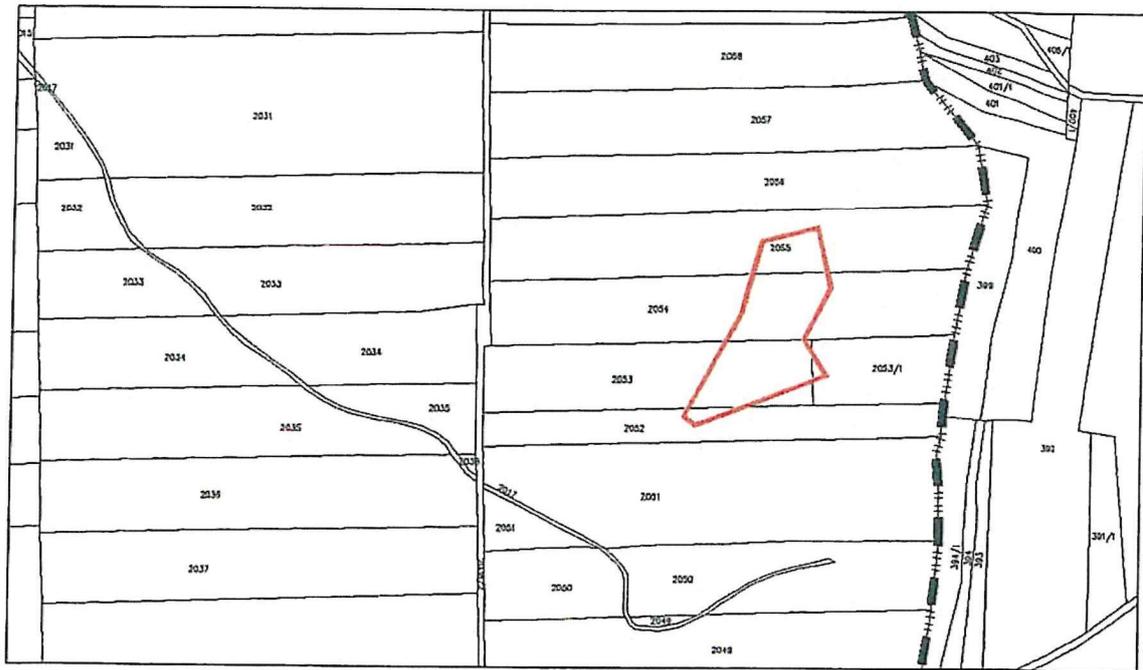
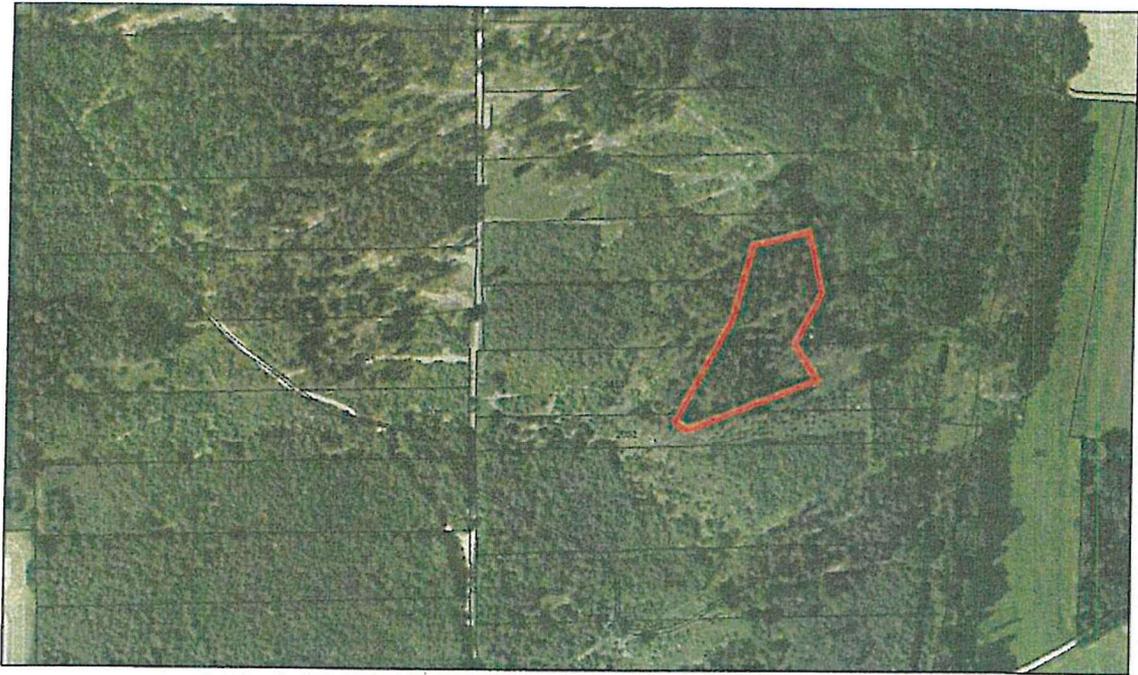
Amt für  
 und Forsten Weilheim i.OB  
 Dienstgebäude  
 Bahnhofsir. 18  
 82418 München  
 Tel.: 08841/812977  
 Fax: 08841/812979

STADTBAUAMT  
 Weilheim i.OB

**Anhang:**

- A) Abgrenzung der Ausgleichsfläche
- B) Fotodokumentation

# A) Abgrenzung der Fläche



## B) Fotodokumentation

*(Quelle: AGL, Mai 2016)*

Abb. 1 einschichtiger, strukturarmer Fichtenaltholzbestand

