

PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Für die Bereiche Mischgebiet Wilzhofen, Gewerbegebiet Wilzhofen Süd an der B2, Sondergebiet Lehrgarten Wielenbach Süd, Nelkenstraße in Wielenbach, Gewerbe- und Mischgebiet Wielenbach Nord, Sondergebiet Photovoltaik in Wielenbach Nord



GEMEINDE WIELENBACH

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

Genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau
vom 14.06.2013 Az. 610-2; Sg. 40 Nr. 53

Neusäß, den 20.09.2011
geändert am 17.04.2012
geändert am 22.11.2012
geändert am 05.02.2013

 **SteinbacherConsult**
... invent the future



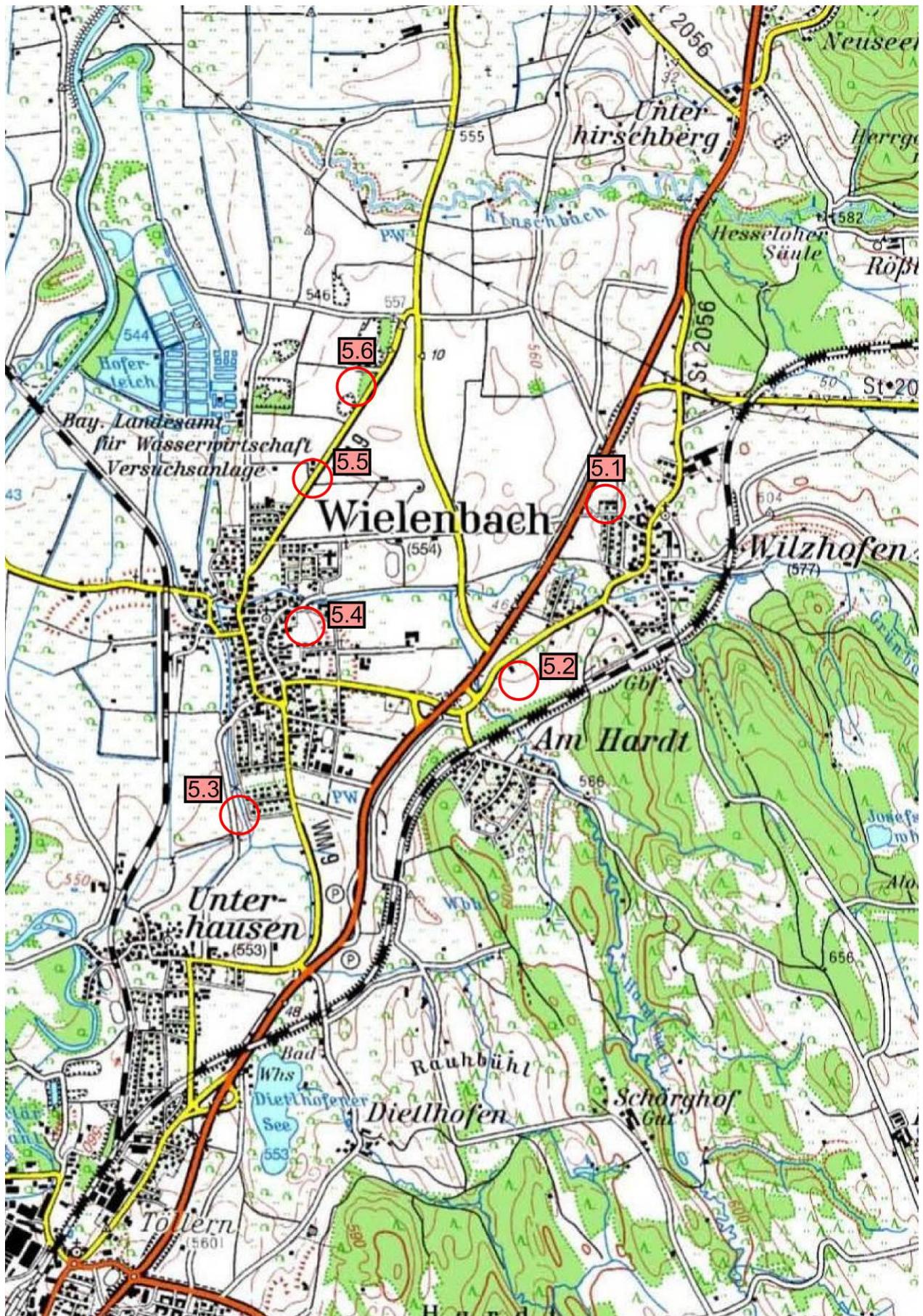
INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

Proj.-Nr. 111346

Inhaltsverzeichnis

A)	PLANZEICHNUNG	3
1.	Änderung 5.1 Bereich gemischte Baufläche Wilzhofen	3
2.	Änderung 5.2 Bereich gewerbliche Baufläche Wilzhofen Süd an der B2	4
3.	Änderung 5.3 Bereich Sonderbaufläche „Lehrgarten“ in Wielenbach Süd	5
4.	Änderung 5.4 Bereich Nelkenstraße (gemischte Baufläche in Wielenbach)	6
5.	Änderung 5.5 gewerbliche- und gemischte Bauflächen und 5.6 Sonderbaufläche Photovoltaik Bereich Wielenbach Nord	7
6.	Zeichenerklärung	9
B)	BEGRÜNDUNG	10
1.	Anlass der Planung	10
2.	Vorgaben	10
3.	Planinhalt	10
4.	Naturschutz	12
5.	Sonstige Hinweise	13
C)	VERFAHRENSVERMERKE	14
D)	UMWELTBERICHT	15
1.	Einleitung	15
2.	Umweltauswirkungen	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	18
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
5.	Planungsalternativen	19
6.	Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	20
7.	Zusammenfassung	20
E)	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	21
1.	Ziel der 5. Änderung	21
2.	Planung	21
3.	Verfahrensablauf	21
4.	Abwägungsvorgang	22

Übersichtsplan (M 1 : 25 000)



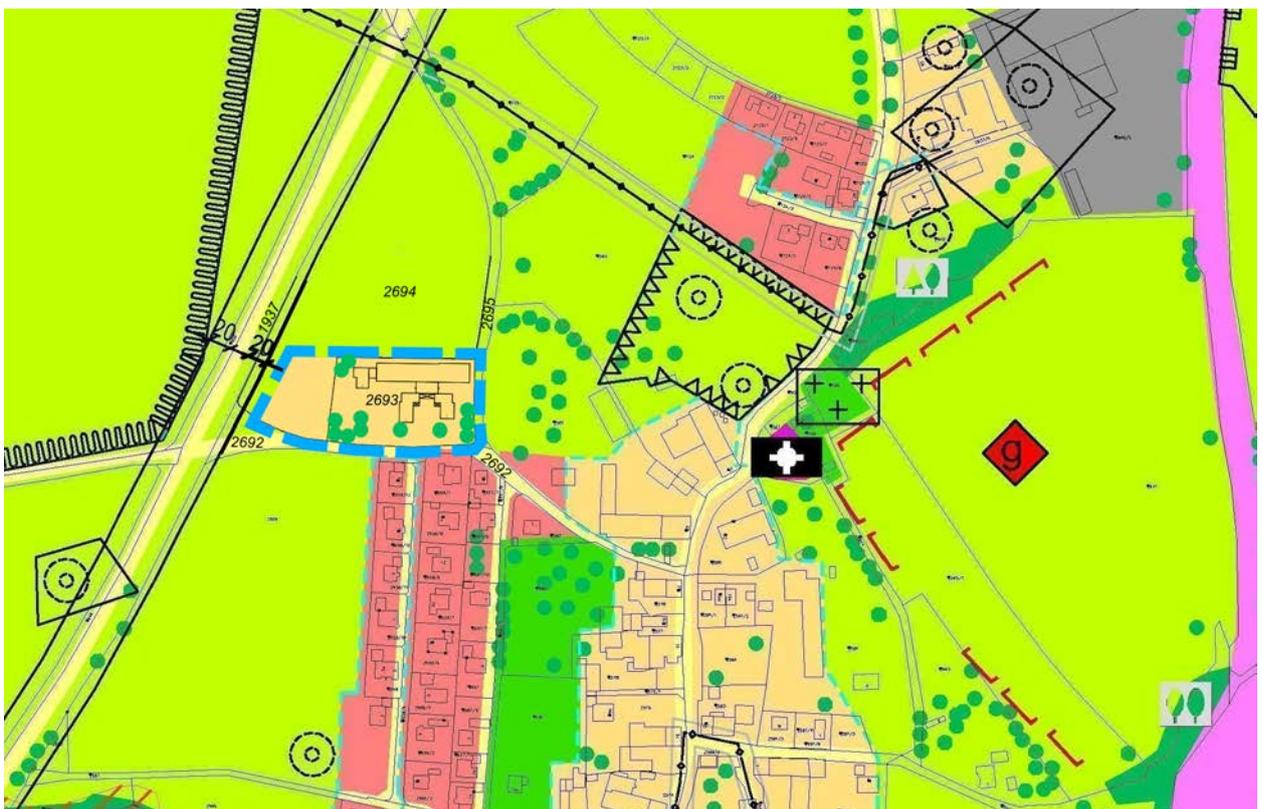
A) PLANZEICHNUNG

1. Änderung 5.1 Bereich gemischte Baufläche Wilzhofen

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000)



5.1 Änderung (M 1 : 5 000)



2. Änderung 5.2 Bereich gewerbliche Baufläche Wilzhofen Süd an der B2

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000)

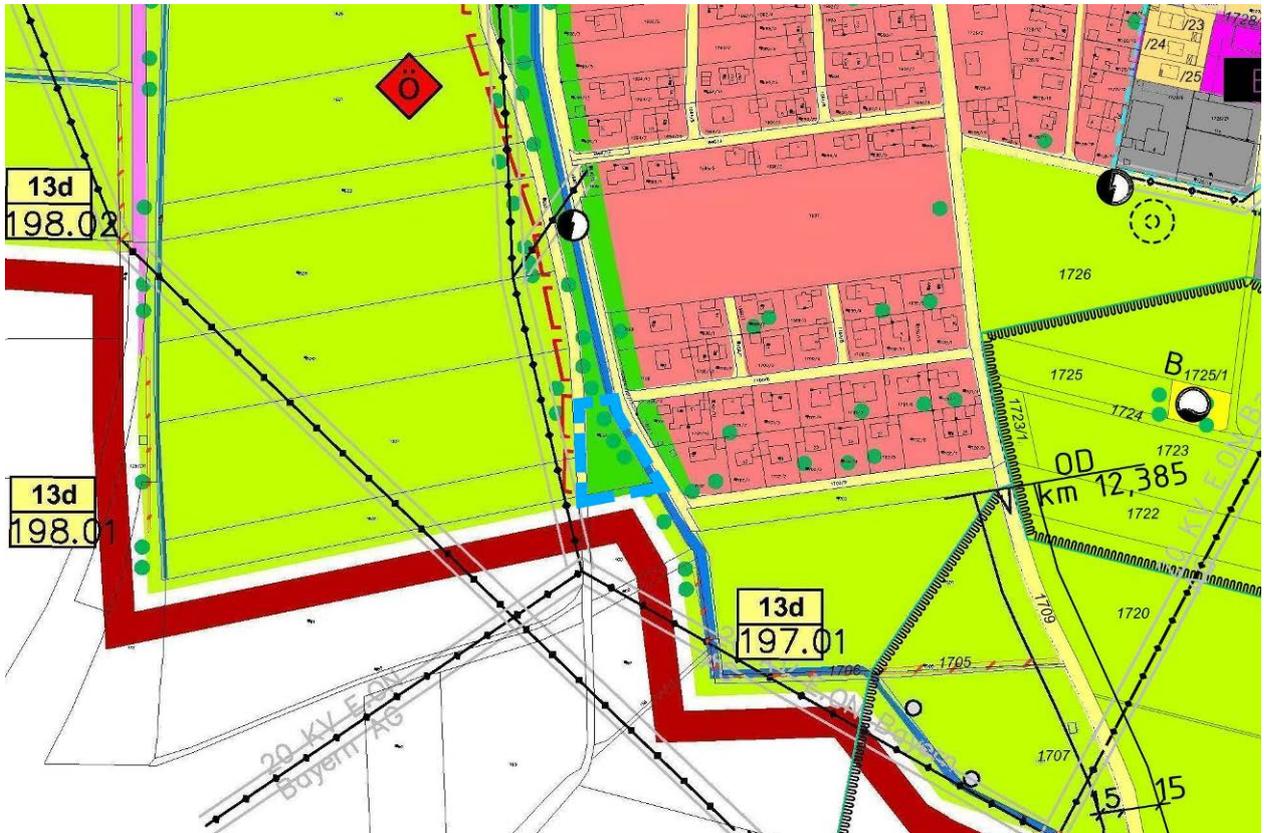


5.2 Änderung (M 1 : 5 000)



3. Änderung 5.3 Bereich Sonderbaufläche „Lehrgarten“ in Wielenbach Süd

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000)

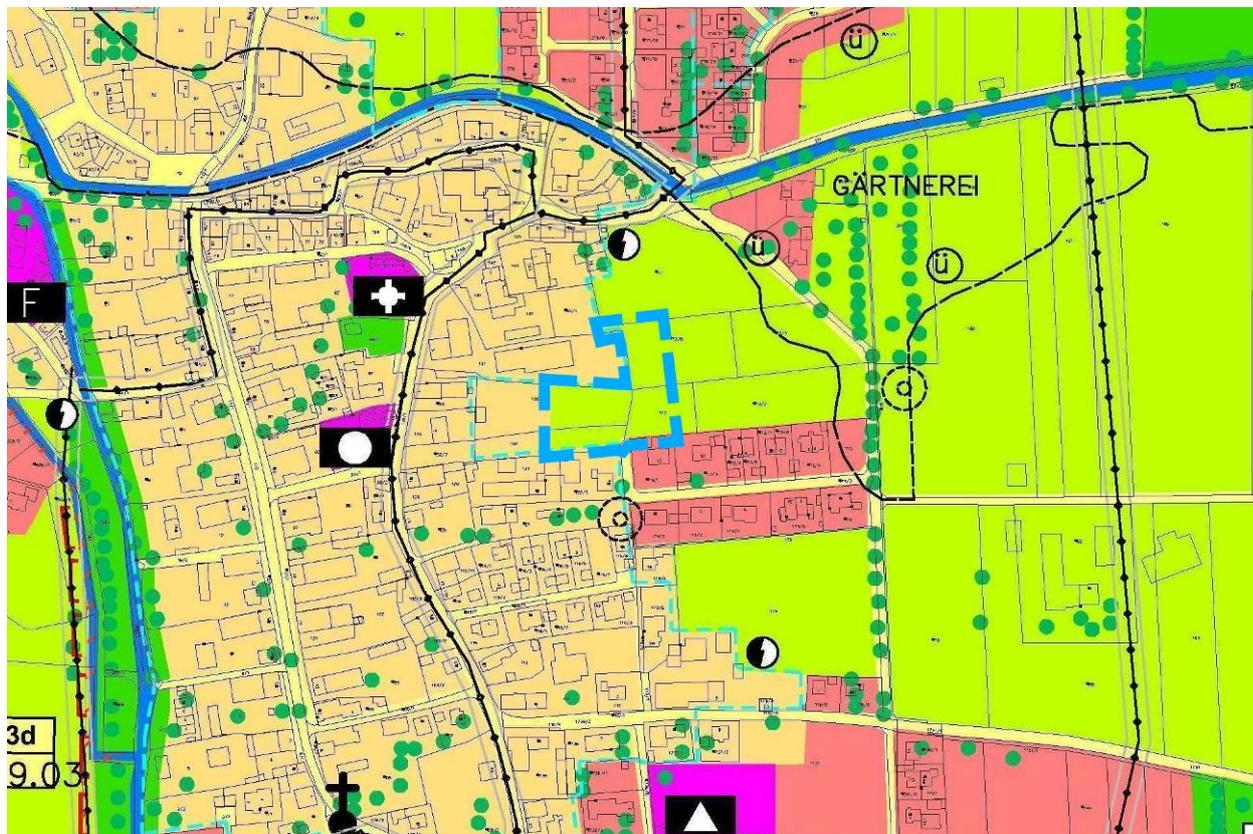


5.3 Änderung (M 1 : 5 000)

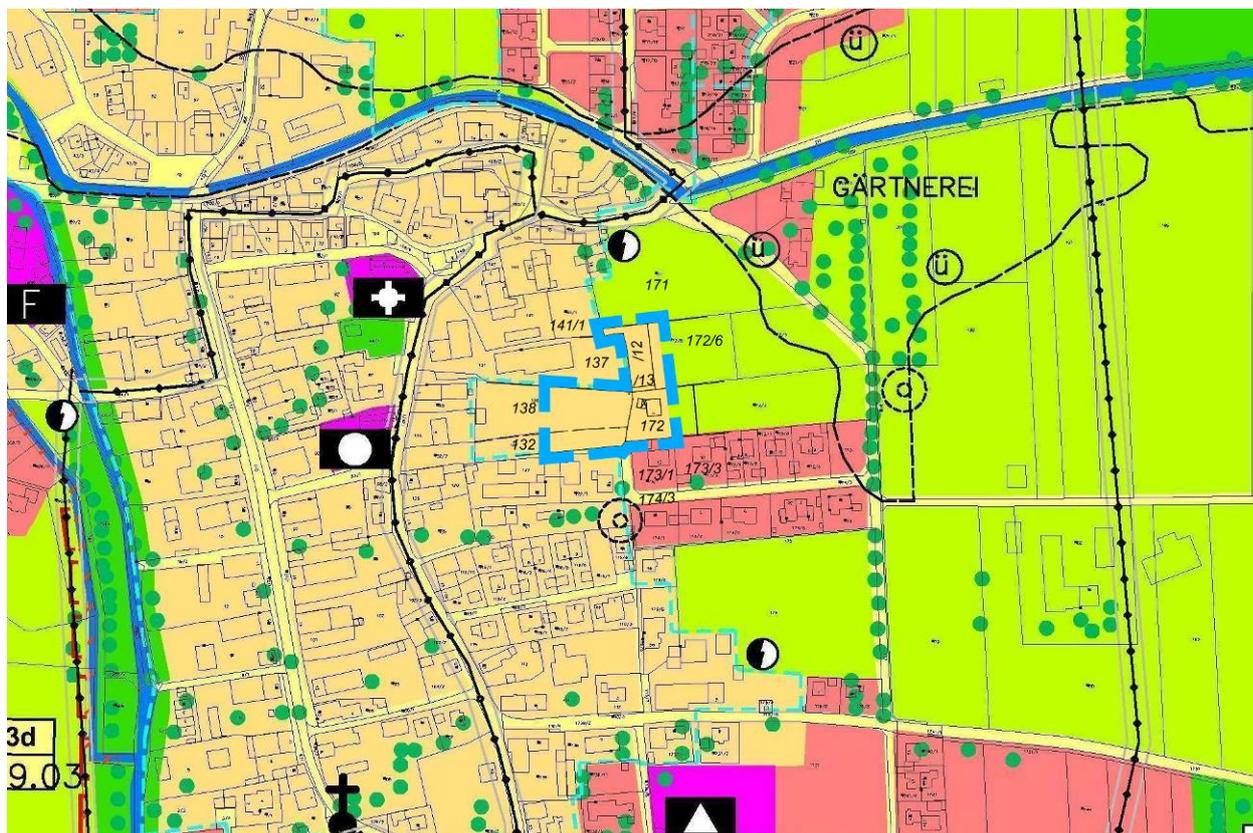


4. Änderung 5.4 Bereich Nelkenstraße (gemischte Baufläche in Wielenbach)

Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000)

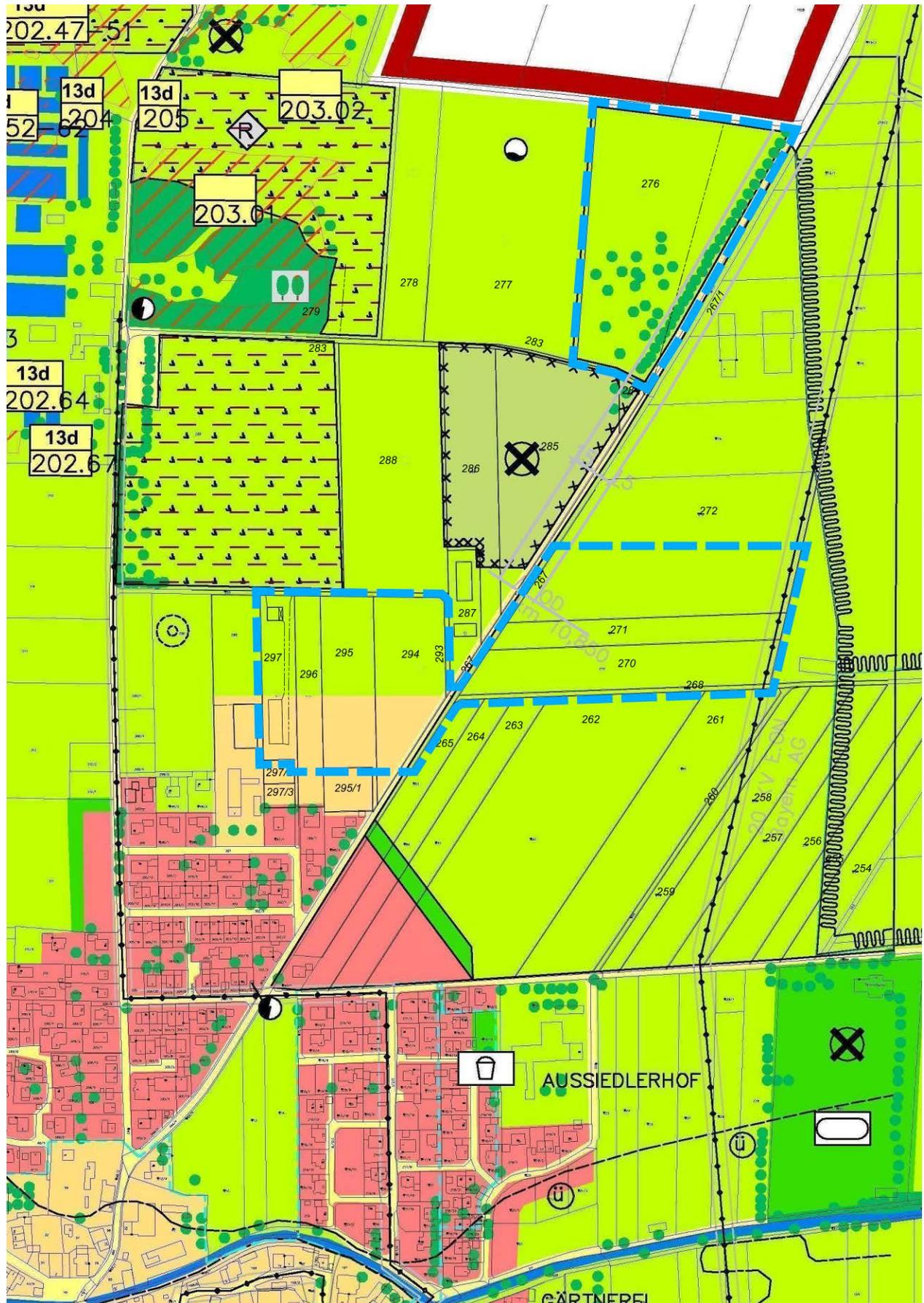


5.4 Änderung (M 1 : 5 000)

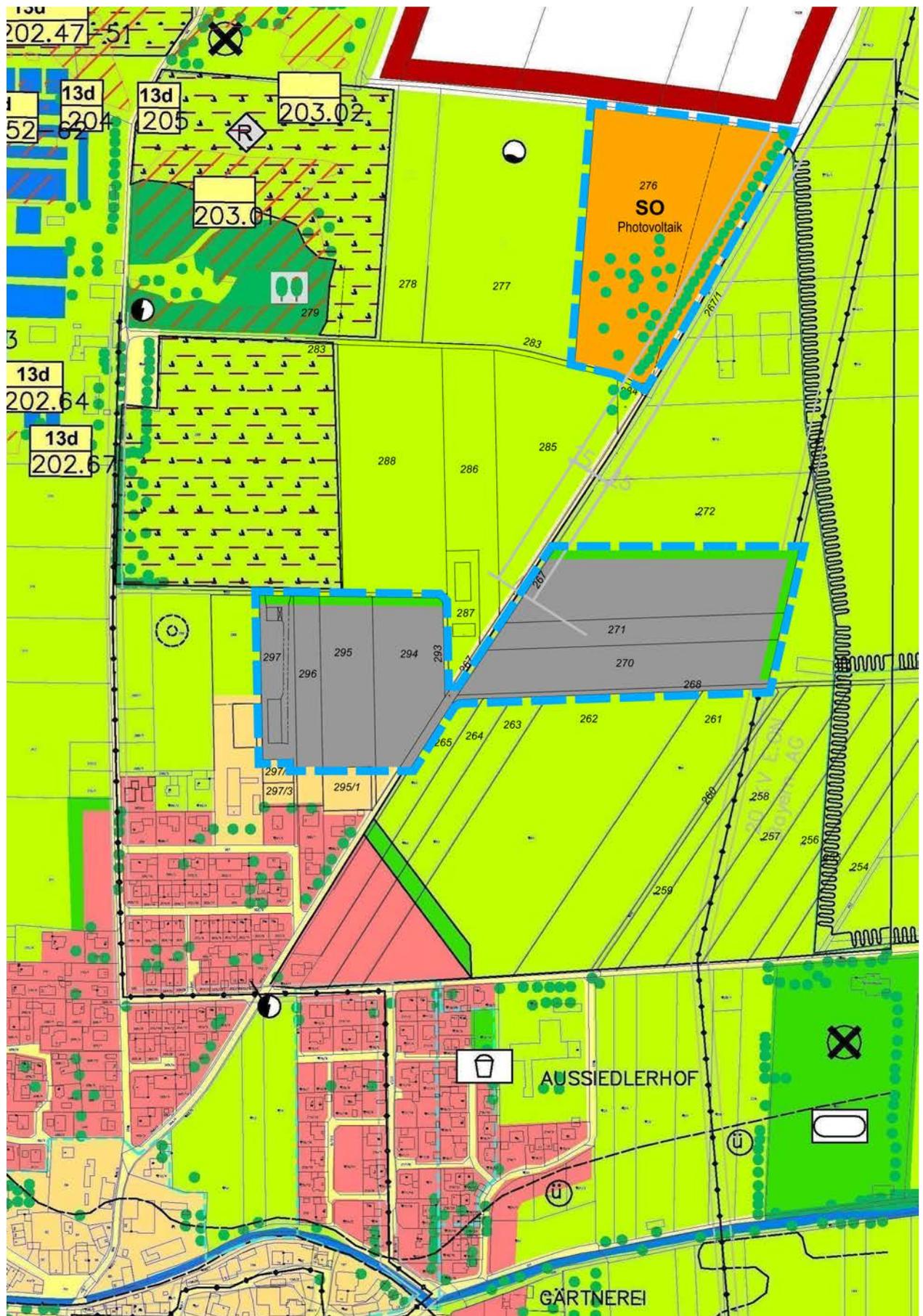


5. Änderung 5.5 gewerbliche- und gemischte Bauflächen und 5.6 Sonderbaufläche Photovoltaik Bereich Wielenbach Nord

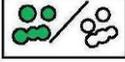
Rechtswirksame Fertigung (M 1 : 5 000)



5.5 und 5.6 Änderung (M 1 : 5 000)



6. Zeichenerklärung

	WOHNBAUFLÄCHE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHE
	GEWERBLICHE BAUFLÄCHE
	SONDERBAUFLÄCHE
	SONSTIGE GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	BESTEHENDE/GEPLANTE GEHÖLZE (BÄUME UND STRÄUCHER)
	GELTUNGSBEREICH

B) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Wielenbach hat beschlossen, den Flächennutzungsplan in 6 Teilbereichen zu ändern. Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen und Eingabeplanungen geschaffen werden.

Teilweise werden die Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Vorgaben

Die Gemeinde Wielenbach besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40. Zwischenzeitlich fanden 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Die einbezogenen Flächen dienen im Wesentlichen dem Eigenbedarf der Bevölkerung.

3. Planinhalt

3.1 Änderung 5.1 Bereich Gemischte Baufläche Wilzhofen

Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine Fläche für die Landwirtschaft.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für diesen Bereich ein Bebauungsplan aufgestellt. Die Planungen dienen dazu, eine gewerbliche Bebauung für das Grundstück entsprechend der östlich angrenzenden Nutzung zu ermöglichen. Dementsprechend wird hier eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der Lage an der B 2 mit seinem direkten Anschluss über die Schützenstraße ist sichergestellt, dass die umliegenden Anwohner von zusätzlichem Verkehrslärm nicht tangiert werden. Gleichzeitig ist der östlich angrenzende bestehende Betrieb in seiner zukünftigen, derzeit noch nicht abschätzbaren Entwicklung nicht eingeschränkt. Die Gewerbebetriebe haben somit die Möglichkeit, sich im Bedarfsfall nach Norden zu erweitern und das Gebiet abzurunden.

Die einbezogene Fläche dient dem Eigenbedarf eines einheimischen Gewerbebetriebes, der seinen Betrieb aus der innerdörflichen Lage aussiedeln und erweitern möchte.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darauf zu achten, dass keine Wohnbebauung aufgrund der Nähe zur B 2 möglich ist und zum Schutze des Landschaftsbildes eine ausreichende Ortsrandeingrünung erforderlich ist.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes und der sich hieraus ergebenden Fläche anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Ein-

griffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung ermittelt und durchgeführt.

3.2 Änderung 5.2 Bereich Gewerbegebiet Wilzhofen Süd an der B2

Das bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wielenbach ausgewiesene ca. 5,5 ha große Gewerbegebiet östlich der Bundesstraße B2 und südlich Wilzhofen soll aufgrund der dort bestehenden Hochwasserproblematik und seiner Lage in der freien Landschaft entfallen. Stattdessen plant die Gemeinde am nördlichen Ortsrand von Wielenbach im Anschluss an das bestehende Mischgebiet westlich und östlich der Pähler Straße eine Gewerbegebietsfläche auszuweisen (siehe Änderung 5.5).

Der vorgesehene Alternativstandort ist in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern gewählt worden.

3.3 Änderung 5.3 Bereich Sondergebiet „Lehrgarten“

Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine sonstige Grünfläche.

Dem Ortsverschönerungs- und Gartenbauverein wurde eine Teilfläche der Flur Nr. 1634 zur Nutzung als Vereinsgarten verpachtet.

Um die Baugenehmigung auf Errichtung einer Vereins- und Gerätehütte zu erhalten, ist die Ausweisung als Sondergebiet „Lehrgarten“ im Flächennutzungsplan erforderlich.

Die Fläche ist bestens für die künftige Nutzung vor allem aufgrund seiner vorhandenen Ortsrandeingrünung geeignet. Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft können durch zeitliche Nutzungseinschränkungen ausgeschlossen werden.

3.4 Änderung 5.4 Bereich Nelkenstraße in Wielenbach

Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den nördlichen Bereich der Änderung wurde die Einbeziehung für das Gebiet „Nelkenstraße“ aufgestellt. Diese ist am 04.07.2008 durch Bekanntmachung in Kraft getreten.

Das Gebiet wird unter Einbeziehung einer weiteren Teilfläche im Norden für ein Grundstück insgesamt als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Änderung ist im Wesentlichen redaktioneller Art.

3.5 Änderung 5.5 Bereich Gewerbe- und Mischgebiet Wielenbach Nord

Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und als gemischte Baufläche dargestellt.

Wie unter Punkt 3.2 beschrieben, dienen die neu dargestellten gewerblichen und gemischten Bauflächen als Ersatz für das ca. 5,5 ha große Gewerbegebiet (siehe Änderung 5.2).

In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern (Schreiben vom 13.04.2011, AZ 24.1-8291-WM) ist die alternative Ausweisung eines Gewerbegebietes am nördlichen Ortsrand von Wielenbach grundsätzlich mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Die gewählte Ausweisung gewährleistet langfristig eine optimale gemeindliche Siedlungsentwicklung.

Aus städtebaulicher Sicht wurde von der Regierung von Oberbayern der Variante mit der Anbindung nach Norden an den Solarpark der Vorzug gegeben. Mit der Ausdehnung des Gewerbegebietes über die Pähler Straße nach Osten werden jedoch Konflikte mit der angrenzenden nördlich gelegenen Landwirtschaft (Alpakazucht) und die Interessen der Forschungsanstalt des LfU (Zustrombereich der Quellfassung) vermieden.

3.6 Änderung 5.6 Bereich Sondergebiet Photovoltaik in Wielenbach Nord

Die einbezogene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich hier um ein einzelnes Grundstück in dem bislang Kies abgebaut wurde.

Hier soll entsprechend dem EEG (Erneuerbare Energiengesetz) auf Konversionsflächen (vorbelastete Flächen) eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Aufgrund der Vorbelastung durch Kiesabbau ist die Planungsfläche förderfähig gemäß Energieeinspeisungsgesetz. Zusätzlich ist der Standort mit der Verfügbarkeit und Anschlussmöglichkeit an das bestehende Stromnetz als geeignet anzusehen.

Parallel zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Photovoltaikanlage Wielenbach Nord“ aufgestellt.

4. Naturschutz

Es ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich.

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird im Zuge der Aufstellung der Satzungen und der sich hieraus ergebenden Fläche anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung ermittelt und durchgeführt.

5. Sonstige Hinweise

5.1 Denkmalschutz

Im näheren Umfeld der Änderungen, nicht aber direkt in den betroffenen Bereichen befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- Die Änderung 5.1 liegt im Randbereich der beiden Bodendenkmäler Nr. 1-8133-0020 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild“ und 1-8133-0021 „Siedlung oder Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild“.
- Die Änderung 5.4 liegt direkt nördlich des Bodendenkmals Nr. 1-8132-0024 „Frühmittelalterliche Reihengräber“.
- Die Änderung 5.5 liegt mit seinem südwestlichen Teil im Bereich des Bodendenkmals Nr. 1-8132-0055 „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild“

Gemäß Art. 1 DSchG sind diese Denkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

5.2 Energieversorgung

Im Bereich der Änderungen 5.1, 5.5 und 5.6 befinden sich Hochdruckleitungen der Energie Südbayern GmbH. Bei der Planung der Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass keine Wechselspannungen auftreten.

C) VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2011 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.09.2011 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.10.2011 bis 02.12.2011 öffentlich ausgelegt.
- 3. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.10.2011 bis 01.12.2011 beteiligt.
- 4. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.04.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2012 bis 27.07.2012 und in der Fassung vom 22.11.2012 in der Zeit vom 17.12.2012 bis 21.01.2013 erneut öffentlich ausgelegt.
- 5. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 17.04.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.2012 bis 27.07.2012 und in der Fassung vom 22.11.2012 in der Zeit vom 14.12.2012 bis 25.01.2013 erneut beteiligt.
- 6. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 05.02.2013 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.02.2013 festgestellt.

Gemeinde Wielenbach, den 13.02.2013

.....
K. Steigenberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

- 7. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 14.06.2013 Az. 610-2; Sg. 40 Nr. 53 genehmigt.

- 8. Die Genehmigung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Gemeinde Wielenbach, den

.....
K. Steigenberger, 1. Bürgermeister (Siegel)

D) UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für

- Eine gemischte Baufläche auf landwirtschaftlich genutzter Fläche
- Ein Sondergebiet innerhalb einer Grünfläche
- Eine gemischte Baufläche auf landwirtschaftlich genutzter Fläche
- Gewerbliche Nutzung auf landwirtschaftlicher Fläche
- Sondergebiet Photovoltaik auf einer Konversionsfläche (Kiesgrube)

Gleichzeitig wird die planungsrechtliche Voraussetzung für ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet zurückgenommen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß LEP B VI 2.1G ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland und gewerblichem Bauland durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik mit einschließt, möglichst Rechnung zu tragen (Vergleiche auch RP 17BII4G).

Des Weiteren sind die Fachgesetze zum Naturschutz zu beachten.

Der „Leitfaden zur Eingriffsregelung“ wird hinsichtlich des Naturschutzes angewandt. Der Ausgleichsflächenbedarf wird innerhalb der Aufstellung von Bebauungsplänen ermittelt und soll nach Möglichkeit innerhalb der Baugebiete erbracht werden.

2. Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich durch die Bereiche 5.1, 5.5 und 5.6. Die Änderungen 5.3 Sondergebiet „Lehrgarten“ in Wielenbach Süd und 5.4 Nelkenstraße in Wielenbach spielen eine untergeordnete Rolle.

Die Änderung 5.2 Gewerbegebiet Wilzhofen Süd an der B2 stellt eine Verbesserung der aktuellen Situation dar, da die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbegebieten zugunsten von Grünflächen zurückgenommen werden.

2.1 Schutzgut Mensch

Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Bei der Änderung der Fläche 5.1 ist aufgrund der geringen Größe der Erweiterungsfläche von 0,2 ha und dem damit verbundenen Maß der Nutzung mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Zusätzliche Emissionen können sich im Gewerbegebiet der Änderung 5.5 aus dem Betrieb z. B. durch das Be- und Entladen von Waren ergeben. Aufgrund der günstigen Lage der Gewerbefläche im Norden der Ortslage sind auch bei Westwindlagen und bei austauscharmen Ostwetterlagen nur geringe Emissions- und Lärmbelastungen zu erwarten. Durch Erschließungsverkehr ist mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Maßnahmen zum Lärmschutz sind auf der Ebene der Bebauungsplanung anzusetzen.

Aufgrund der großzügigen Entfernung des Solarparks von der Wohnbebauung und aufgrund der Errichtung auf einer Konversionsfläche mit bestehender Eingrünung ist nur mit geringer Emissionsbelastung und Blendwirkung zu rechnen.

2.2 Tiere und Pflanzen

Es ist mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

Die Gebiete 5.1, 5.3 und 5.4 werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie haben keine Bedeutung als besonders wertvoller Biotop oder für den Biotopverbund. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind hier nicht bekannt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Tier und Pflanzenwelt durch die Darstellung als Baugebiet ist nicht zu erwarten.

Durch die Rücknahme der Darstellung des Gewerbegebiets bei Wilzhofen 5.2 kommt es dort zu keiner Beeinträchtigung durch mögliche Bebauung.

Das Sondergebiet Photovoltaik 5.6 liegt in einer ehemaligen Kiesgrube, in Teilbereichen wird noch immer in geringem Umfang Kies gewonnen. In der restlichen Fläche konnten sich durch Sukzession Hochstauden, Grasfluren und Gehölze entwickeln. Entlang der Pähler Straße stockt ein ca. fünfzehnjähriger, monostrukturierter Weidenbestand, der aus forstwirtschaftlicher Sicht nicht wertvoll eingestuft wird. Für die notwendigen Rodungsarbeiten liegt eine forstfachliche Zustimmung vor. Fundpunkte der Artenschutzkartierung oder kartierte Biotope sind nicht bekannt. Aufgrund der vielfältigen Strukturen kann in der Kiesgrube das Vorkommen von seltenen und weniger häufigen Pflanzen und Tieren dennoch nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung wurden Vorkommen von Zauneidechse bestätigt (vgl. Armin Beckmann: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung Anlage 1).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist es daher notwendig, für die Fläche eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und durch entsprechende vorgezogene Biotopentwicklungsmaßnahmen für den Erhalt der artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu sorgen.

2.3 Schutzgut Boden, Wasser, Luft, Klima

Es sind mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima zu erwarten.

Die Darstellung der Gebiete 5.1, 5.4 und 5.5 im FNP ermöglicht die spätere Nutzung als Baufläche. Die damit verbundene Versiegelung führt in geringem Umfang zu einer Verminderung der Wasserversickerung und der Grundwasserneubildung. Das Bodenleben wird im versiegelten Bereich beeinträchtigt.

Die bebauten Flächen werden nicht mehr als Frischluftentstehungsgebiete wirksam sein, da sich die Luft über versiegelten und bebauten Flächen stärker erwärmen wird. Für den Luftaustausch bedeutsame Frischluftschneisen, sind durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen.

Über geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplänen zur Minimierung der Flächenversiegelung und die oberflächliche Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers soll den Beeinträchtigungen entgegengewirkt werden.

2.4 Schutzgut Landschaft

Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Die Baugebiete 5.1, 5.3, und 5.4 schließen an bestehende Bebauung an und fügen sich in die vorhandene Struktur ein. Es sind nur geringe negative Wirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Um dem raumordnerischen Erfordernis eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, wird im Zuge der Darstellung gewerblicher Bauflächen gemäß der Änderung 5.5 gleichzeitig die Darstellung von gewerblichen Bauflächen in der Änderung 5.2 aufgegeben. Somit findet ein Ausgleich statt

Die Einbindung der Gewerbefläche 5.5 in die Landschaft erfolgt durch die Darstellung eines randlichen Grüngürtels.

2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bau- und Kunstdenkmäler sowie Bodendenkmäler sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

3. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Bei Durchführung der Planungen werden Baugebiete entstehen, die nach einigen Jahren gut in die Landschaft und die Umgebung eingefügt sein werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßiger Düngung bestehen bleiben.

Andere Alternativen, wie z. B. die Ausweisung von Wohnbauflächen oder Sportanlagen sind sehr unwahrscheinlich.

4. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nachteilige Auswirkungen sind insbesondere durch Eingrünung und Verminderung der Versiegelung soweit wie möglich zu vermeiden, zu verringern und darüber hinaus auszugleichen.

Die jeweiligen Minimierungsmaßnahmen und der genaue Bedarf von Ausgleichsflächen werden im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne ermittelt und innerhalb der Baugebiete geregelt.

5. Planungsalternativen

Änderung 5.1 Bereich Gemischte Baufläche Wilzhofen

Die Änderung 5.1 ermöglicht einem einheimischen Gewerbetreibenden seinen Betrieb aus der innerdörflichen Lage auszusiedeln und sich an verkehrsgünstiger Lage an der B2 zu erweitern ohne den Ortskern von Wilzhofen durch den Zulieferverkehr zusätzlich zu belasten. Standorte innerhalb der Ortslage stellen keine zukunftsorientierten Alternativen dar, da sie flächenmäßig beschränkt sind, und so dem aussiedlungswilligen Betrieb keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Bei einer Entwicklung von Mischgebietsflächen in Ortslage sowie in sonstiger Ortrandlage Wilzhofen würde der mögliche Zulieferverkehr die Dorfmitte belasten.

Änderung 5.3 Bereich Sondergebiet „Lehrgarten“ in Wielenbach Süd

Im Ortsgebiet Wielenbach ist keine weitere Fläche vorhanden, die als Lehrgarten angelegt bzw. aufgrund ihrer Struktur, Größe und landschaftlichen Einbindung als solcher geeignet ist. Die Darstellung eines Sondergebietes „Lehrgarten“ ist daher an diesem Standort sinnvoll und möglich. Gleichwertig geeignete Alternativstandorte bestehen aus gemeindlicher Sicht nicht.

Änderung 5.5: Bereich gewerbliche und gemischte Bauflächen

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen der Ortschaft Wielenbach sind aus ökologischen Gründen von Bebauung frei zu halten (FNP). Für die weitere Entwicklung der Wohnbauflächen sind daher die Flächen im Süden und Nordosten von Wielenbach vorgesehen. Die bezüglich der Erschließung für Gewerbe günstigen Lagen an der B2 im Südosten von Wielenbach sind bereits als Gewerbeflächen im FNP dargestellt. Dieses Gebiet kann nicht nach Süden erweitert werden, da sich hier ein Wasserschutzgebiet befindet.

Um die weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbebauung im Osten von Wielenbach nicht zu beeinträchtigen, sollen die zukünftigen Gewerbeflächen im Norden angesiedelt werden. Im Norden liegende Gewerbegebiete sind bezüglich möglicher Emissionen günstig, da weder bei Westwinden noch bei austauscharmen Nord-Ostwetterlagen eine Beeinträchtigung der Wohngebiete zu befürchten ist.

Der alternative Standort des Gewerbegebietes im Norden von Wielenbach wurde als Alternative zu der vorhandenen Darstellung von gewerblichen Bauflächen bei Wilzhofen mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt.

Änderung 5.6 Bereich Sondergebiet Photovoltaik Wielenbach Nord

Prinzipiell sind in Wielenbach die landwirtschaftlichen Flächen mit Anbindung an die Siedlungen als Standort für Photovoltaikanlagen

geeignet (LEP Anbindungsziel B VI 1.1). Die angebundenen Flächen sind in der Regel von naturschutzfachlich geringerer Bedeutung.

Die Gemeinde Wielenbach möchte jedoch die bereits vorhandene Einschränkung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde nicht verschärfen (vgl. 5.5) sowie die landwirtschaftlichen Standorte nachhaltig sichern. Sie stimmt darin mit dem Gesetzgeber überein, der auf die Förderung von Photovoltaik auf Ackerflächen verzichtet und zukünftig Anlagen nur noch auf Konversionsflächen sowie auf auto- und eisenbahnnahen Flächen fördert (EEG-Novelle). Aufgrund der Synergieeffekte, die durch die Nutzung von Infrastruktureinrichtungen mit der benachbarten Photovoltaikanlage Pähl entstehen, gibt die Gemeinde Wielenbach der Konversionsfläche „Kiesgrube“ den Vorzug vor der Nutzung eisenbahnnaher Flächen.

6. Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die plankonforme Ausführung der Maßnahmen unterliegt der Überwachung durch die Gemeinde bzw. des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Erhebliche Umweltauswirkungen durch die geplanten Maßnahmen sind nicht zu erwarten.

7. Zusammenfassung

Die Änderung 5.1 stellt eine gemischte Baufläche, die Änderung 5.5 sowohl gemischte Bauflächen als auch gewerbliche Bauflächen dar. Die Änderung 5.6 stellt ein Sondergebiet Photovoltaik auf Konversionsflächen (Kiesgrube) dar. Aus städtebaulicher Sicht sind die dargestellten Standorte unproblematisch und, da als einzig derzeit realisierbar, empfehlenswert.

Es sind mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima durch das Gewerbegebiet 5.5, sowie mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch das Sondergebiet Photovoltaik 5.6 zu erwarten. Diese sind auf der Ebene des Bebauungsplans auszugleichen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt durch die Darstellung des Sondergebietes Lehrgarten (Änderung 5.3) und des Dorfgebietes (Änderung 5.4) sind nicht zu erwarten.

Über die zukünftigen Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne zu Pflanzmaßnahmen und zur Versickerung von Regenwasser sowie die geeignete Integration in die nähere Umgebung sind wesentliche negative Umweltauswirkungen zu mindern.

Mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tierarten im Bereich der Sondergebietes Photovoltaik sind in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu untersuchen.

E) ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

FASSUNG VOM 20.06.2013

1. Ziel der 5. Änderung

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen und Eingabeplanungen geschaffen werden.

2. Planung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für

- Eine gemischte Baufläche auf landwirtschaftlich genutzter Fläche in Wilzhofen
- Eine Sonderbaufläche „Lehrgarten“ innerhalb einer Grünfläche in Wielenbach Süd
- Eine gemischte Baufläche auf landwirtschaftlich genutzter Fläche im Bereich Wielenbach Nord
- Gewerbliche Nutzung auf landwirtschaftlicher Fläche im Bereich Wielenbach Nord
- Sondergebiet Photovoltaik auf einer Konversionsfläche (Kiesgrube) Fläche im Bereich Wielenbach Nord

Gleichzeitig wird die planungsrechtliche Voraussetzung für ein bisher dargestelltes Gewerbegebiet zurückgenommen in Wilzhofen Süd an der B 2.

3. Verfahrensablauf

Nach Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes war diese zuletzt vom 14.12.2012 bis 25.01.2013 öffentlich ausgelegt und am 05.02.2013 festgestellt worden.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Änderung mit Bescheid vom 14.06.2013 Az. 610-2; Sg. 40 Nr. 53 genehmigt.

4. Abwägungsvorgang

Die Berücksichtigung der Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung haben sich im Wesentlichen auf die Planungen im Norden von Wielenbach ausgewirkt.

Aufgrund der vorhandenen Anlagen des Bayerischen Landesamt für Umwelt mit der Nutzung des Grund- und Quellwassers im Bereich Wielenbach Nord bestanden erhebliche Bedenken gegen Eingriffe in den Boden. Nach mehrfacher Abwägung hat die Gemeinde unter Einbeziehung aller Belange die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Teilbereichen von Norden nach Osten verlagert. Die Größe des Gebietes wurde beibehalten, da als Ausgleich die Aufgabe von Gewerbeflächen im Süden von Wilzhofen an der B 2 vorgenommen wurde. Bzgl. der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind diese im weiteren Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die Ausweisung und Nutzung des Sondergebietes „Photovoltaik“ wurde unter Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen ebenfalls fortgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Baugebieten auf eine Randeingrünung zu achten ist.

Die Hinweise zu den Immissionen im Bereich des Sondergebiet „Lehrgarten“ und den gemischten Baufläche an der Nelkenstraße wurden zur Kenntnis genommen und werden berücksichtigt.