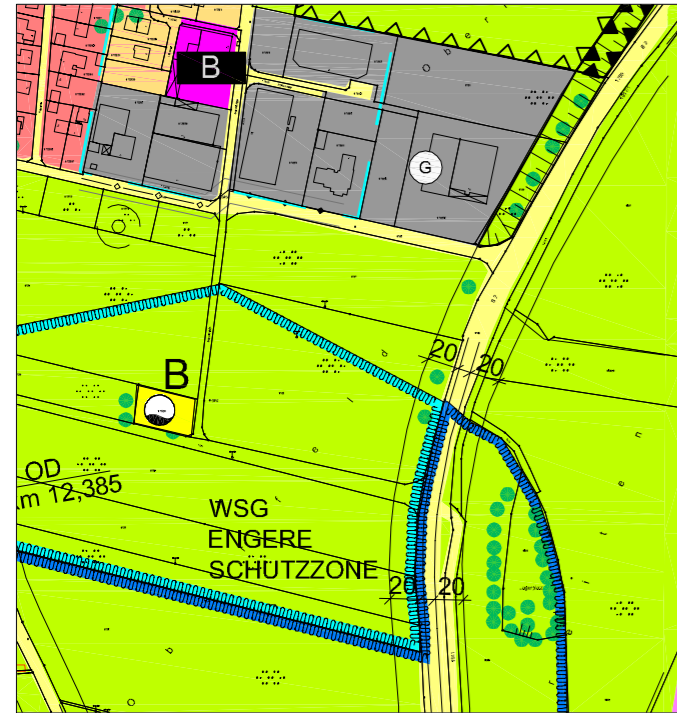



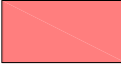


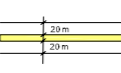
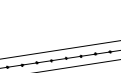





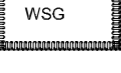

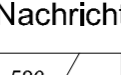


Planzeichnung

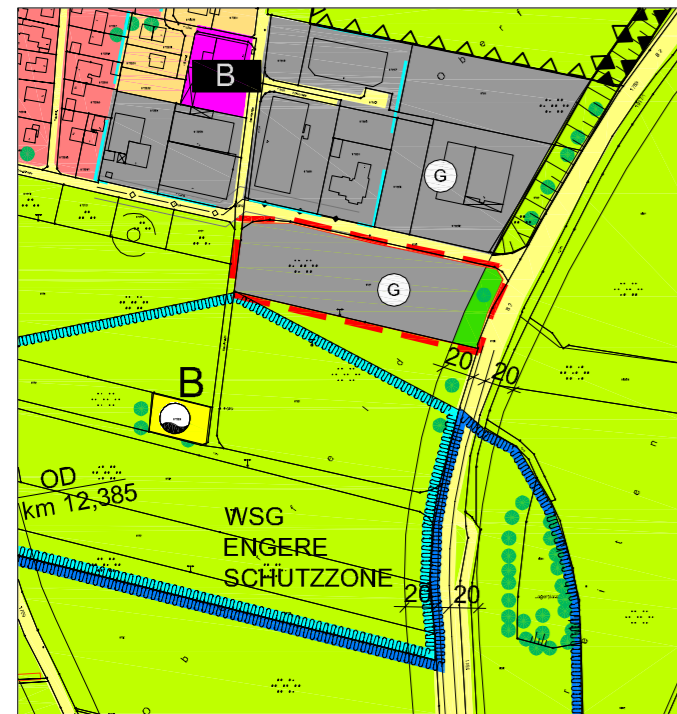
Bestand



Zeichenerklärung

-  Abgrenzung der Änderung
-  Gewerbegebiet
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Wohnbaufläche
-  Mischgebiet
-  Geltungsbereich aktueller Bebauungspläne
-  Bundesstraße mit anbaufreier Zone
-  Elektrische Freileitungen mit Baubeschränkungen
-  Fläche für Versorgungsanlagen
-  Brunnen
-  bestehende Gehölze (Bäume und Sträucher)
-  Grünflächen gemäß §5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB
-  Fläche für Landwirtschaft
-  Wasserschutzgebiet
-  Bodendenkmal
-  Flurgrenzen und bestehende Bebauung gem. DFK

Planung



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in der Sitzung vom 07.04.2009 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 16.06.2009 am 17.06.2009 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.06.2009 wurde in der Zeit vom 08.07.2009 bis 10.08.2009 durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 08.06.2009 erfolgte in der Zeit vom 06.07.2009 bis 10.08.2009.

Der Gemeinderat fasste in seiner Sitzung vom 15.12.2009 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 08.06.2009, geändert am 26.10.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2010 bis 05.02.2010 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2009 bis 04.02.2010.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.03.2010 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.04.2010 die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 26.03.2010 festgestellt.

Wielenbach, den 05.08.2010

i.V. _____
Andrea Jochner-Weiß
Zweite Bürgermeisterin

Siegel

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom 26.07.2010 Az.: 610-2; Sg. 40 Nr. 49 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Wielenbach, den 05.08.2010

i.V. _____
Andrea Jochner-Weiß
Zweite Bürgermeisterin

Siegel

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch das Landratsamt wurde mit Bekanntmachung vom 05.08.2010 am 06.08.2010 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam.

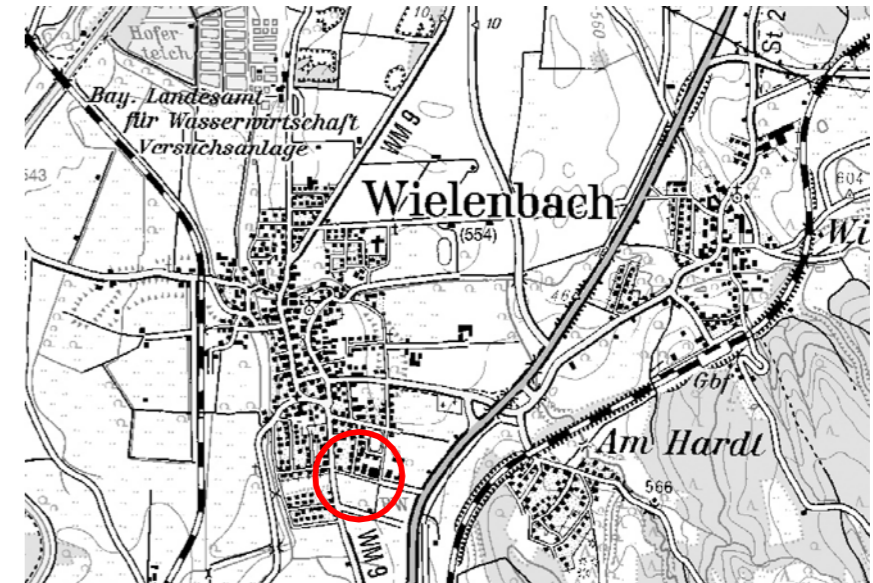
Wielenbach, den 06.08.2010

i.V. _____
Andrea Jochner-Weiß
Zweite Bürgermeisterin

Siegel

Gemeinde Wielenbach Landkreis Weilheim-Schongau

4. Änderung des Flächennutzungsplans "Erweiterung Gewerbegebiet Süd"



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Christian Hamberger, Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

Etting, den 26.03.2010

Dr. Ulrike Pröbstl

erstellt: 08.06.2009
geändert: 26.10.2009
26.03.2010



Maßstab 1 : 5.000

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de www.agl-proebstl.de

Gemeinde Wielenbach
Landkreis Weilheim-Schongau



4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SÜD“

BEGRÜNDUNG

Stand: 08.06.2009
geändert am: 26.10.2009
26.03.2010

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting-Polling

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl.-Ing. Christian Hamberger,
Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	4
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	4
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit	5
2.3	Geplante Nutzung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	6
3	REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN	6
3.1	Wielenbach: Änderung Nutzungsbestimmung Gemeinbedarfsfläche Bauhof in Feuerwehr	6
3.2	Wielenbach: Änderung Nutzungsbestimmung Bauhoffläche in Mischgebiet	6
3.3	Haunshofen: Änderung Nutzungsbestimmung Sportplatz in Landwirtschaftsfläche	7
3.4	Haunshofen: Erweiterung Sportplatzfläche um ca. 75 m.....	8
4	UMWELTBERICHT	9
4.1	Erforderlichkeit eines Umweltberichts	9
4.2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	9
4.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	9
4.4	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	11
4.4.1	Schutzgut Boden	11
4.4.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	12
4.4.3	Schutzgut Wasser.....	12
4.4.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
4.4.5	Schutzgut Mensch	13
4.4.6	Schutzgut Landschaft	14
4.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
4.4.8	Wechselwirkungen.....	15
4.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	15
4.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	16
4.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	16
4.6.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	16
4.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	16

4.8	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	16
4.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
4.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	17
5	LITERATUR	18

1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Wielenbach hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.04.2009 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Südosten von Wielenbach beschlossen, um u.a. am südlichen Ortsausgang die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe zu schaffen. Die Fläche, die zukünftig gewerblich genutzt werden soll, war bereits bei der Aufstellung des aktuellen Flächennutzungsplans vorgesehen, konnte damals aber wegen dem Wasserschutzgebiet nicht realisiert werden. Aufgrund geänderter Verhältnisse bezogen auf das Wasserschutzgebiet ist nun eine Darstellung im Flächennutzungsplan möglich, die mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden soll. Daneben werden weitere notwendige redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Wielenbach ist eine kreisangehörige Gemeinde des Landkreises Weilheim-Schongau, und besteht aus dem Hauptort Wielenbach, den Ortsteilen Wilzhofen, Haunshofen, Am Hardt und Bauerbach sowie einigen Weilern. Das Gemeindegebiet Wielenbach auf halber Strecke zwischen Weilheim und Ammersee zählt zum übergeordneten Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland. Der Hauptort Wielenbach und der Ortsteil Wilzhofen liegen in den südlichen Ausläufern des ehemaligen Ammerseebeckens, welches den Westteil des Gemeindegebietes prägt. Die Ortsteile Haunshofen und Bauerbach hingegen gehören zum Eberfinger Drumlinfeld, einer eiszeitlich geprägten Hügellandschaft mit einzelnen mehr oder weniger stark aufgeweiteten Bachtälern.

Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Höhenlage zwischen 542 m ü.NN (Ammer im Westen des Gemeindegebietes) und 656 m ü.NN (Fisselberg bei Haunshofen).

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

Die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung setzt sich aus einer neu aufgenommenen Fläche, wie in Kapitel 2 dargestellt, und redaktionellen Änderungen und Nachträgen, vgl. Kapitel 3, zusammen. Für den neuen Gewerbestandort wird in Kapitel 4 ein Umweltbericht beigelegt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004. Hier ist der Umgriff des geplanten Gewerbegebietes südlich der Edelweißstraße als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt laut der vorliegenden Änderung der Nutzungsbestimmung der Grünfläche hin zu einem Gewerbegebiet. Ziel ist die Stärkung der gewerblichen Struktur des Ortes und das bestehende Angebot an Arbeitsplätzen am Ort zu verbessern.

Die vorgesehene Struktur soll den angrenzenden gewerblichen Nutzungen entsprechen. Die Erweiterungsfläche verstärkt den bestehenden Standort und stellt davon eine organische Entwicklung dar, die mit den Zielsetzungen der Regionalplanung vereinbar ist.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,91 ha und umfasst die Flurnummer 1757. Die Fläche ist leicht nach Südwesten abfallend und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Osten schließt die B2 Mittenwald-Starnberg an. Im Westen und Süden befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen. Im Süden befindet sich ein Wasserschutzgebiet.

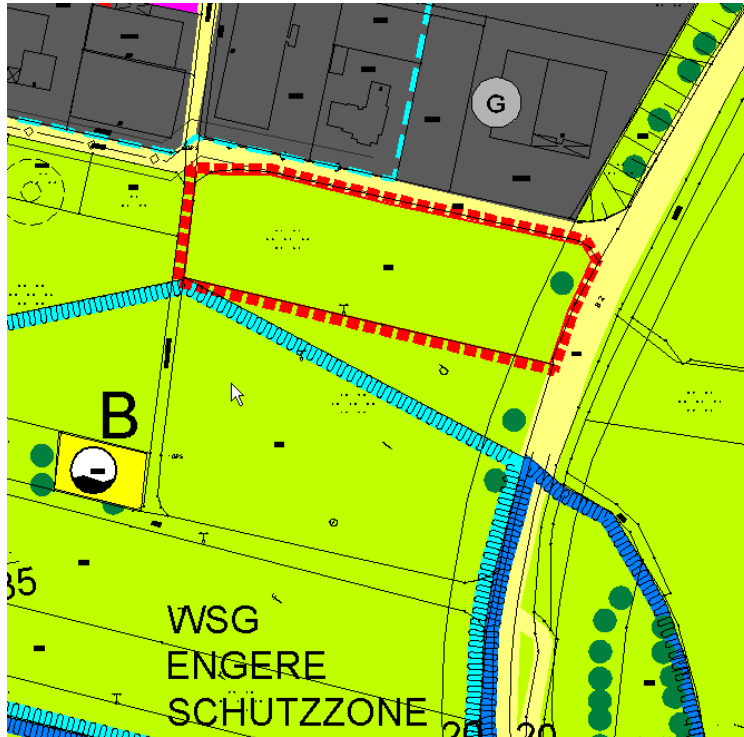


Abb. 1: Überblick über den Geltungsbereich (rot)

2.3 Geplante Nutzung

Auf der geplanten Gewerbegebietsfläche südlich der Edelweißstrasse ist die Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebiets Süd geplant. Eine Ausweisung als Gewerbefläche war bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wegen der damals noch anders geltenden Wasserschutzgebietes-Grenzen nicht möglich. Nach Verschiebung der Wasserschutzgebiets-Grenze weiter nach Süden bietet sich diese bereits erschlossene Fläche als Gewerbefläche an. Sie soll dem öffentlichen Bedarf des ansässigen Handwerks und künftiger Entwicklungen entsprechen. Neu anzusiedelnde Betriebe dienen einer wohnortnahen Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs. Das Gebiet der Änderung umfasst eine Größe von 0,91 ha. Die zukünftige Flächennutzung wird sich wie folgt verteilen:

Bezeichnung	Größe (ha)
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	0,81
Straßenbegleitgrün (Grünfläche) B2	0,10
Gesamt	0,91

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP Änderung

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über die Wasserversorgung Wielenbach, die Entsorgung der Abwässer über einen Anschluss an die bestehenden gemeindlichen Leitungen der AWA Ammersee.

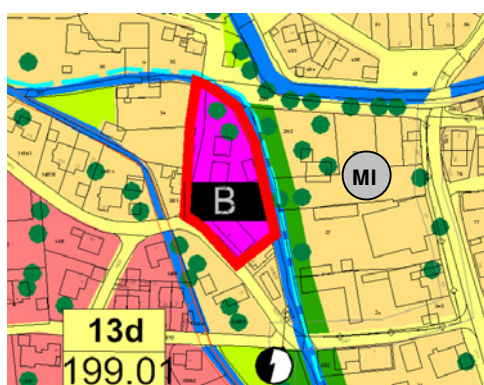
Das Gewerbegebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau angeschlossen.

3 REDAKTIONELLE ÄNDERUNGEN

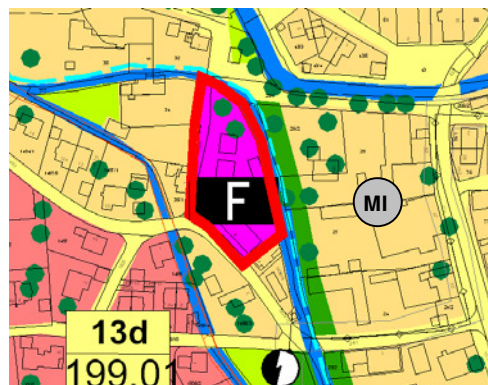
Wie bereits dargestellt sollen mit der Flächennutzungsplanänderung auch parallel redaktionelle Änderungen mit dargestellt werden.

3.1 Wielenbach: Änderung Nutzungsbestimmung Gemeinbedarfsfläche Bauhof in Feuerwehr

In Gemeindegebiet Wielenbach wird die Nutzungsbestimmung Gemeinbedarfsfläche Bauhof mit der Flurnummer 1498 am Mühlenweg in Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr geändert.



Alter Bestand

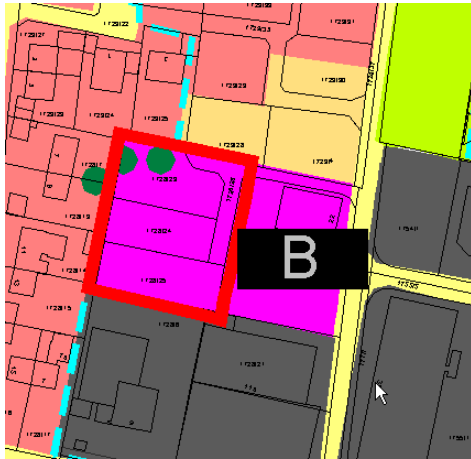


neuer Bestand

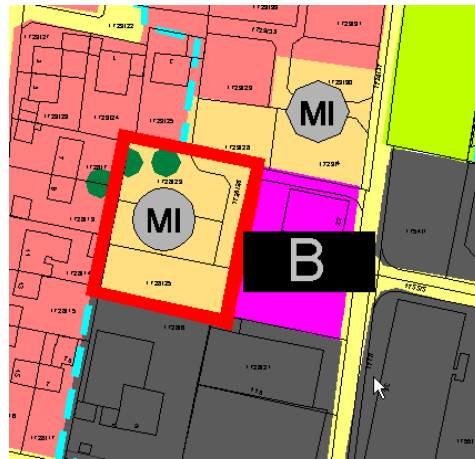
Änderungsfläche durch rote Umrandung hervorgehoben.

3.2 Wielenbach: Änderung Nutzungsbestimmung Bauhoffläche in Mischgebiet

In Gemeindegebiet Wielenbach wird die Nutzungsbestimmung Gemeinbedarfsfläche Bauhof mit den Flurnummern 1728/23, 1728/24, 1728/25, 1728/26 an der Blumenstraße in Mischgebietsflächen geändert. Flurnummer 1728/20 bleibt weiterhin als Gemeinbedarfsfläche Bauhof bestehen.



Alter Bestand



neuer Bestand

Änderung der Darstellung durch rote Umrandung hervorgehoben.

3.3 Haunshofen: Änderung Nutzungsbestimmung Sportplatz in Landwirtschaftsfläche

Im Gemeindegebiet Haunshofen werden die Nutzungsbestimmungen Grünfläche Sportplatz mit den Flurnummern 97(TF), 105(TF) und 106(TF) in Flächen für die Landwirtschaft geändert.



Alter Bestand



neuer Bestand

Änderungsfläche durch rote Umrandung hervorgehoben.

3.4 Haunshofen: Erweiterung Sportplatzfläche um ca. 75 m

Im Gemeindegebiet Haunshofen wird das Sportplatzgelände an der Hauptstraße um ca. 75 m nach Westen hin erweitert. Dazu wird die Flurnummer 831(TF), eine Fläche für die Landwirtschaft, in eine Grünfläche mit Sportplatz-Nutzung geändert.



Alter Bestand



neuer Bestand

Änderungsfläche durch rote Umrandung hervorgehoben.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Erforderlichkeit eines Umweltberichts

Der Umweltbericht bei Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans muss sich jeweils auf die Teilflächen beziehen, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt entstehen können. Dies sind regelmäßig Darstellungen zur Erweiterung der Siedlungsflächen. Im vorliegenden Fall ist ein Umweltbericht für die Erweiterung der gewerblichen Flächen erforderlich. Die Änderungen im Bereich des Bauhofs (Fläche 3.1. und 3.2) betreffen Flächen, in denen bereits eine Versiegelung besteht oder vorgesehen war. Die Änderungen führen eher zu Entlastungen bei Wohnnutzung mit Garten. Die redaktionellen Änderungen für Teilfläche 3.3 führen nicht zu zusätzlichen Siedlungen, sondern betreffen ebenfalls Siedlungsbestand.

Bei Haunshofen (Fläche 3.4) wird eine Umwandlung von intensiv genutztem Grünland in Siedlung mit lockerer Wohnbebauung übernommen. Die Flächen 3.5 und 3.6 betreffen die Umwandlung von Grünflächen zu Flächen für die Landwirtschaft und umgekehrt. Dadurch entstehen ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen.

4.2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Im Südosten von Wielenbach soll anstelle einer landwirtschaftlichen Fläche ein Gewerbegebiet dargestellt werden. Die Fläche dient der organischen Entwicklung von Flächen im Norden.

4.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a).

Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand August 2006

Nach dem Landesentwicklungsprogramm besitzt Wielenbach keine zentralörtliche Bedeutung.

Die Gemeinde liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München/Garmisch Partenkirchen), im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume bzw. des großen Verdichtungsraumes München.

Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind u.a.:

- Der Bewahrung einer eigenständigen ländlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Der Erhaltung des für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich notwendigen Freiflächen soll bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau besonderes Gewicht eingeräumt werden.
- Die Voraussetzungen für landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben und anderen Funktionen für die Verdichtungsräume sollen gewährleistet werden.

Regionalplan 17 Oberland

Der Regionalplan der Region 17 (Stand 16.12.2006) gibt folgende Ziele und Definitionen vor:

Wielenbach im ländlichen Raum, dessen Gebiet als attraktiver Lebens- und Arbeitsraum für die ansässige Bevölkerung erhalten bleiben soll.

Die Wirtschaft der Region soll gesichert und ausgebaut werden, die Eigenständigkeit gegenüber dem großen Verdichtungsraum München gestärkt werden.

Wielenbach ist dem Mittelzentrum Weilheim zuzurechnen.

Die Gemeinde Wielenbach liegt im Fremdenverkehrsgebiet „Pfaffenwinkel“.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege fällt besonderes Gewicht zu. Im Zusammenhang mit der Änderung sind folgende Zielsetzungen zu beachten:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu erhalten oder wieder herzustellen.
- Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes.
- Die Schonung der freien Landschaft soll bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden.

Als allgemeines Leitbild für die Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan folgende Punkte vor:

- Die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde soll sich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.
- Die Siedlungstätigkeit soll der Tradition des Oberlandes bezüglich der Einbindung in die Landschaft und in das Ortsbild verpflichtet sein, wobei die Belange der Ökologie, Kulturgeschichte des Denkmalschutzes sowie die Möglichkeiten der Durchgrünung zu beachten sind.

Hinsichtlich gewerblicher Siedlungstätigkeit gelten folgende Aussagen:

- Gewerbeflächen sollen dem örtlichen Bedarf des ansässigen Handwerks und dessen Erweiterung und künftiger Entwicklung entsprechen.

- Neu anzusiedelnde Betriebe sollen einer wohnortnahen Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Die Verkehrsinfrastruktur soll ausgebaut und leistungsfähiger gestaltet werden, der öffentliche Personennahverkehr bedarfsgerecht ausgebaut und Engpässe im Straßennetz beseitigt werden.

4.4 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

4.4.1 Schutzgut Boden

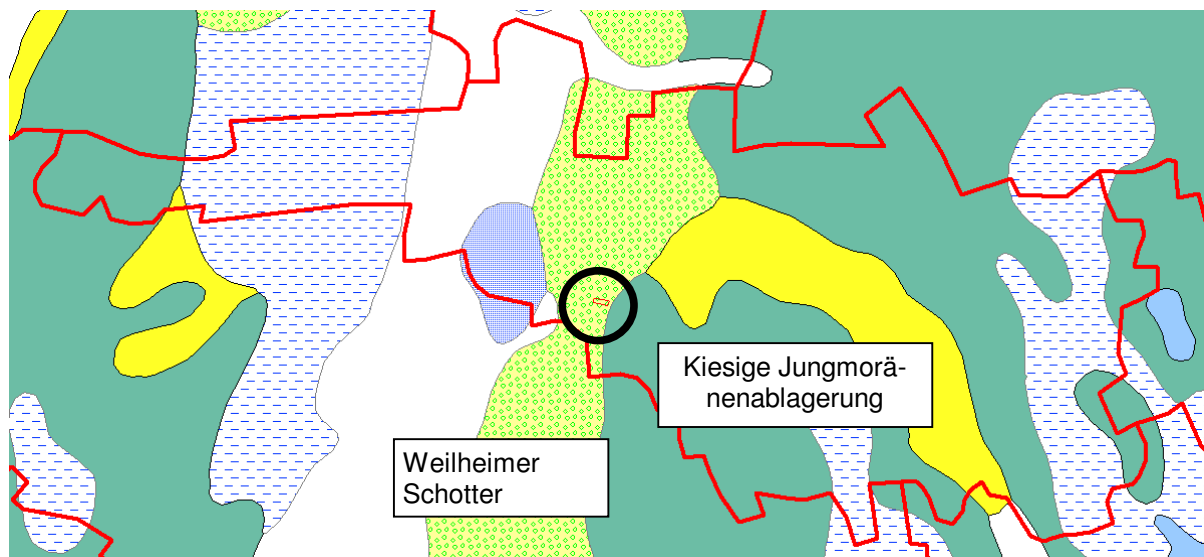


Abb. 2: Geltungsbereich auf Grundlage der Geologischen Karte Bayerns, Stand 1998, Quelle: AGL

Gemäß der geologischen Karte von Bayern liegt das Planungsgebiet auf einer Schotterterrasse. Die Schotterterrasse des Spätglazials zwischen Weilheim und Wielenbach ("Weilheimer Schotter") entstand während einer Stillstandsphase des Ammergletschers im frühen Spätglazial. Dieser Schotterkörper wurde von Schmelzwässern geschüttet, die aus südöstlicher Richtung aus einer Schmelzwasserrinne bei Deutenhausen kamen. Abgelagert wurde das von den Schmelzwässern mitgeführte Schottermaterial in Eisstauseen bzw. dem früheren Ammersee. Bohrungen ergaben zwischen Weilheim und Wielenbach eine Schottermächtigkeit von durchschnittlich 25-30 m. Auf den Schottern bildeten sich Braunerden.

Es sind keine Altlasten vorhanden.

Die Planänderung ermöglicht bei Umsetzung einen Verlust von Oberboden durch Versiegelung und Überbauung. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades von Gewerbeflächen und den dazugehörigen Stellplätzen ist tendenziell mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Wasserdurchlässige Beläge sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden als **mittel erheblich** bewertet.

4.4.2 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche fungiert aufgrund ihrer Größe in geringem Maße als Kaltluftentstehungsgebiet und sorgt vor allem in den heißen Sommermonaten für eine Durchlüftung der Gewerbegebiete im Nahbereich.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und –emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Derzeit bestehen am Standort erhebliche Vorbelastungen dieser Art durch den Verkehr auf der nahegelegenen B2.

Das geplanten Gewerbegebiet bedingt weiterhin ggf. einen geringfügig erhöhten Lkw Verkehr, der sich jedoch auf bestimmte Tageszeiten begrenzt und außerdem aufgrund der kurzen Anfahrt von der B2 nur geringen Auswirkungen auf den Geltungsbereich hat.

Ein Aufstau von Kaltluftseen oder auch ein Fluss von Kaltluftabflüssen ist aufgrund der kleinen Größe des Geltungsbereichs nicht gegeben. Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene als **gering erheblich** bewertet.

4.4.3 Schutzgut Wasser

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Genaue Angaben zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor.

Im Süden schließt sich an den Geltungsbereich ein Wasserschutzgebiet mit Wasserschutzzone II - Engeres Schutzgebiet an. Vom Rand der engeren Schutzzone soll die Fließzeit zu den Brunnen mindestens 50 Tage betragen, um Trinkwasser vor bakteriellen Verunreinigungen zu schützen. Bei sehr günstigen Untergrundverhältnissen (z. B. gespannter Grundwasserspiegel) soll die Grenze mindestens 100 m Abstand von der Wasserfassung haben. Die Verletzung der Deckschicht ist verboten, deshalb gelten Nutzungsbeschränkungen bei der Bebauung, der Verwendung von Wasserschadstoffen und der Bodennutzung mit Verletzung der oberen Bodenschichten. Hier ist in der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanung auf entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in den Festsetzungen zu achten.

Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung können entstehen, wenn sich der zulässige Versiegelungsgrad im Geltungsbereich erheblich erhöht. Verschmutzungen des Grundwassers sind möglich, wenn Bauwerke in den Grundwasserleiter eindringen.

Im Bereich der Gewerbeflächen können ggf. noch bauliche Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort vorgenommen werden. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering erheblich** eingestuft.

4.4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

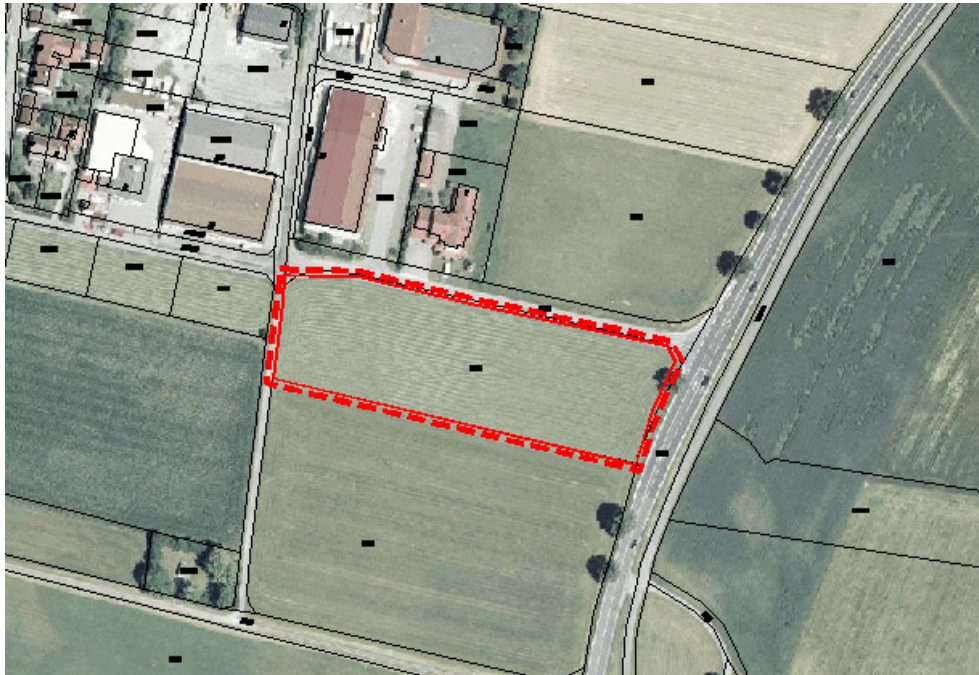


Abb. 3: Bestehende Grünstrukturen im Planungsgebiet, Quelle Bayerische Vermessungsverwaltung, Luftbild

Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt, es befindet sich ein Straßenbaum (Linde) im Geltungsbereich. Weiterhin befinden sich keine Gebäude oder Straßen im Gebiet.

Durch die intensive Bewirtschaftung und die angrenzende stark befahrene Straße besitzt der Geltungsbereich für die heimische Tier- und Pflanzenwelt nur eine sehr geringe Bedeutung. Im gesamten Bereich fehlen strukturgebende Elemente (ältere Bäume, Hecken oder Gewässer), die z.B. von Kleinsäugetieren, Insekten oder Vögeln als Lebensraum genutzt werden könnten. Auch befinden sich keine Waldgebiete im Nahbereich, die eine Bedeutung der betroffenen Fläche für die Wildäsung rechtfertigen würden. Dem Baumbestand wird durch Darstellung einer nicht zu bebauenden Böschung und öffentlichen Grünstreifen Rechnung getragen.

Durch die Planung geht wenig bedeutsames wirtschaftliches Grünland verloren. Im Rahmen der detaillierten Planungen zum Gewerbegebiet kommt der grünordnerischen Einbindung eine wichtige Bedeutung zu. Beim Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen, ist insgesamt mit einer Strukturanreicherung zu rechnen. **Erhebliche Beeinträchtigungen** des Schutzguts Pflanzen und Tiere sind durch die Planungen deshalb **nicht** zu erwarten.

4.4.5 Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung und Lärm

Die lärmtechnische Situation im Nahbereich des Planungsgebiets wird derzeit vor allem durch den Verkehr auf der B2 Mittenwald-Starnberg geprägt. Weitere Emissionen stammen von der Bahnlinie, die in ca. 200 m Entfernung östlich des Geltungsbereichs verläuft. Bei der Beurteilung ist diese Vorbelastung mit zu berücksichtigen.

Zusätzliche Emissionen aus dem Betrieb des Gewerbegebietes können sich z.B. durch das Be- und Entladen von Waren ergeben. Die bestehenden Gewerbebetriebe im Norden schirmen zur Wohnbebauung hin ab. Derzeit befinden sich im Nahbereich keine Wohngebiete. Zusätzlich können auf der Ebene der Bebauungsplanung weitere Maßnahmen zum Lärmschutz umgesetzt werden. Daher werden die Auswirkungen durch die Planung als **gering erheblich** eingeschätzt.

Erholung

Der Geltungsbereich hat für die Erholung keine Bedeutung.

4.4.6 Schutzgut Landschaft



Abb. 4 Blick auf den Geltungsbereich von Südwesten aus, AGL 2009

Das Bearbeitungsgebiet im Südosten von Wielenbach ist vom nahen Bergrücken, dem Ortsrand im Norden und den wirtschaftlichen Grünflächen im Westen und im weiteren südlichen Verlauf geprägt.

Entlang der B2 stehen westlich der Straße vereinzelte Straßenbegleitgehölze.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich mit Ausnahme eines Straßenbaums jedoch keine weiteren strukturgebenden Elemente. Dieser Randbereich wird als Grünfläche dargestellt und ermöglicht ggf. weitere Maßnahmen zur Einbindung.

Erhebliche Belastungen des Landschaftsbilds können dann vermieden werden.

Insgesamt werden die Auswirkungen durch die Planung als **gering erheblich** eingeschätzt.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind innerhalb des Geltungsbereiches keine denkmalgeschützten Kultur- und Sachgüter vorhanden. Daher sind bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Jedoch befindet sich in südwestlicher Richtung mit genügend Abstand vermutlich das Bodendenkmal "Straße der römischen Kaiserzeit". Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege überarbeitet derzeit seine Denkmalliste und wird fortlaufend aktualisiert. Eine Betroffenheit ist unwahrscheinlich. Eine differenzierte Analyse ist auf der Ebene des Bebauungsplanes möglich.

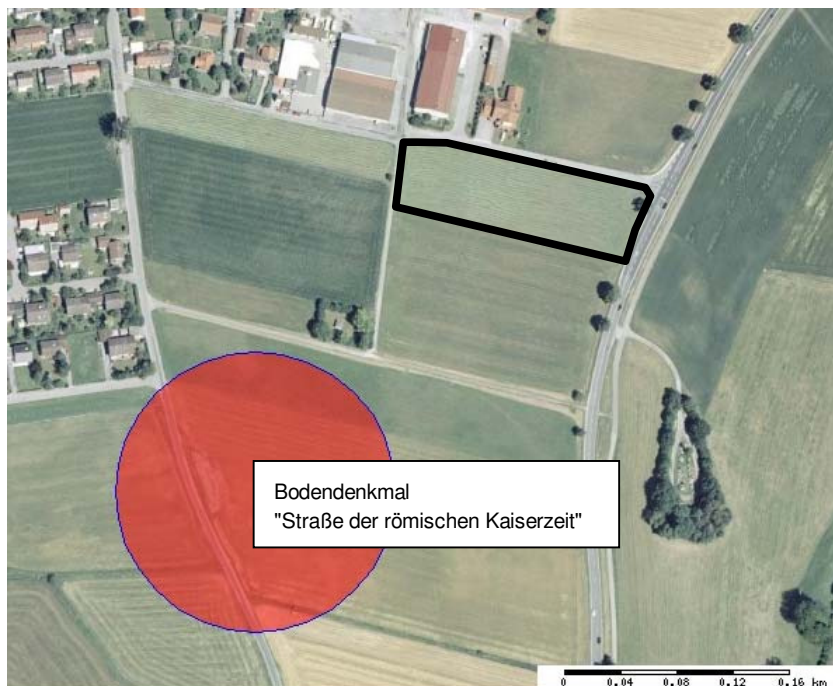


Abb. 5 Vorhandene Kultur- und Sachgüter in der Umgebung des Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches (schwarze Linie) sind keine Denkmäler bekannt. (Quelle Abbildung: BayernViewer-Denkmal, März 2010)

4.4.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die genannten Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als zu den vorab dargestellten führen werden.

4.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Planung blieben die aktuellen Darstellungen im Flächennutzungsplan zunächst erhalten. Es ist damit zu rechnen, dass die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgesetzt werden würde.

4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Landschaftsbild

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können nur wenige Vermeidungsmaßnahmen dargestellt werden. Hierzu zählt die Darstellung einer Grünfläche im Osten entlang der Bundesstraße, die eine Ergänzung der landschaftsprägenden Allee ermöglicht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens können Vermeidungsmaßnahmen wie flächenbezogene Schalleistungspegel und Schutzmaßnahmen für Betriebsleiterwohnungen festgesetzt werden.

4.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Gemeinde Wielenbach wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Der Ausgleichsfaktor liegt bei einer Einstufung in Kategorie A I zwischen 0,3 und 0,6.

Insgesamt umfasst die Änderung die Darstellung von 0,91 ha, davon sind 0,81 ha Gewerbegebietsflächen und 0,10 Grünflächen.

Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den Vermeidungsmaßnahmen werden dadurch Ausgleichsflächen in einer Größenordnung zwischen 0,27 und 0,55 ha notwendig.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind geeignete Flächen für den Ausgleich dargestellt. Eine Zuordnung erfolgt – entsprechend der Empfehlung der obersten Baubehörde – auf der Ebene der Bebauungsplanung.

4.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden von der Gemeinde im Ortsteil geprüft, es wird aber eine Bündelung der Gewerbeflächen seitens der Gemeinde bevorzugt. Aufgrund der vorhandenen kurzen Erschließung zur B2 und des bereits vorhandenen Gewerbegebiets nördlich der Edelweißstraße ist eine Ansiedlung am vorgeschlagenen Standort geeignet.

4.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgend Materialien zur Verfügung:

- Begründung und Themenkarten des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Technische Schwierigkeiten traten in Bezug auf den Grundwasserstand auf, da keine aktuellen Daten vorlagen.

4.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Eintrag von wassergefährdeten Stoffen im Geltungsbereich und in die südlichen Nachbargrundstücke ist wegen des daran anschließenden Wasserschutzgebietes unbedingt zu vermeiden. Überprüfungsmaßnahmen sollten diesbezüglich zusammen mit den Überprüfungen durch die Fachbehörden festgelegt werden.

4.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur Verbesserung des Versorgungsangebots soll im Südosten Wielenbach anstelle einer Grünfläche ein Gewerbegebiet dargestellt werden. Dadurch soll eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes nördlich der Edelweißstraße weiter in südlicher Richtung erfolgen.

Die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter wird nachstehend zusammengefasst:

Schutzgüter	Erheblichkeit
Boden	mittel
Klima	gering
Wasser	gering
Pflanzen und Tiere	gering
Mensch - Lärm	gering
Mensch - Erholung	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	entfällt

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf die Schutzgüter

Die Planungen lassen mit Ausnahme des Schutzgutes Boden vor allem geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten. Dies beruht vor allem auf der geringen Empfindlichkeit, der Vorbelastungen und der geringen Größe des Planungsbereichs.

Der zu erwartende Ausgleich zwischen 0,27 und 0,55 ha kann über das kommunale Ökokonto bereitgestellt werden.

Das Monitoring betrifft das Schutzgut Wasser, insbesondere den Grundwasserschutz im angrenzenden Schutzgebiet.

5 LITERATUR

ARBEITSGRUPPE FÜR LANDNUTZUNGSPLANUNG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE WIELENBACH, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN, Themenkarten und Begründung im Entwurfsstand vom 01.08.2000, Etting-Polling

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 ErbschaftssteuerreformG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?> [Stand: 26.03.2010]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 1996, Klimaatlas Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INFRASTRUKTUR, VERKEHR UND TECHNOLOGIE (HRSG.), 2006, Landesentwicklungsprogramm 2006, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, 2006: Regionalplan Oberland 17, Weilheim –URL: http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Textteil/t_ueber2.htm [Stand 25.05.2009]