

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der
Gemeinde Wielenbach
Gebiet „Wielenbach West“



Begründung

A. Planungsbedürfnis

In der Gemeinde Wielenbach befindet sich im Flächennutzungsplan 10.3.2004 östlich der Bahnlinie beiderseits des Wessobrunner Weges und bis zur Raistingener Straße und in unmittelbarer Entfernung zu vorhandener Wohnbebauung eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von geringer Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung. Dagegen ist die Nutzung als Wohnbauland in der Zeit der Baulandknappheit von hohem Wert.

Die Grundstückeigentümer haben die Ausweisung als Wohnbauland beantragt, mit der Absicht auf diesen Grundstücken Geschosswohnungen bzw. Reihenhäuser zu errichten.

B. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse der Gemeinde an dieser Flächenausweisung deckt sich mit den Intentionen der Antragsteller, da im Gemeindebereich besonders für 2-3-Zimmerwohnungen und für Reihenhäuser nur wenige geeignete Grundstücke zur Verfügung stehen.

C. Umweltbericht



Die Gemeinde Wielenbach hat die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Dadurch ergibt sich u.a. die Verpflichtung ökologische Ausgleichsflächen nachzuweisen. Für diese Planänderung wurde vom Büro U-Plan, Königsdorf ein gesonderter Umweltbericht mit Datum vom 20.7.2017 erstellt. Dieser ist als Bestandteil der Begründung eingefügt, er wurde um die in den zahlreichen Stellungnahmen zum Vorentwurf geforderten Ergänzungen erweitert.

Um die Frage des **Lärmschutzes** vorzeitig zu klären, wurde am 27.4.2018 eine Überarbeitung der „Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung“ (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche) des Ingenieurbüros Greiner in Germering ausgearbeitet (Bericht Nr. 217017 / 4 vom 27.4.2018). Die dort enthaltenen geforderten Maßnahmen sind in der Hauptsache in einem späteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Mit diesem Gutachten wird belegt, dass eine Ausweisung des Planungsgebietes als WA (allgemeines Wohngebiet) bzw. MI (Mischgebiet) ohne Bedenken empfohlen werden kann, wenn die dortigen Forderungen in den künftigen Bebauungsplan übernommen werden. Diese sind:

- Jene Teile des Planungsbereichs, deren Gebäude näher als 30 m vom Bahngleis entfernt zu liegen kommen werden als **Mischgebiet** ausgewiesen. Dort sollen Werkstätten für nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebswohnungen ermöglicht werden.
- Im WA-Gebiet wird eine Zeile von Garagen oder Carports als Lärmabschirmung ausgebildet; die Wohnbebauung wird im Wesentlichen mit 30 m Entfernung von der Gleisachse erstellt.
- Wo erforderlich sind auch passive Schallschutzmaßnahmen (Luftschalldämmung von Außenbauteilen), verbunden mit fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen anzuwenden. ist im Bebauungsplan eine Grundrissorientierung, (keine Fenster von Aufenthaltsräumen an der dem Lärm zugewandten Seite) anzugeben.
- In den Flächennutzungsplan wurde der geforderte Abstand der Gebäude eingetragen.
- In den Mischgebieten passive Schallschutzmaßnahmen an den zur Bahnlinie gewandten Außenwänden.

- Die von der Abt. Technischer Umweltschutz des Landratsamts Weilheim zum Entwurf vorgebrachten Anregungen und Bedenken bezüglich der Lärmimmissionen werden im künftigen Bebauungsplan-Verfahren eingehend im Detail behandelt und berücksichtigt.
- Im Folgenden der Umweltbericht Fassung v. 18.1.2018 des Ing.-Büros Uplan, von Herrn Uwe Feickert:

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt östlich der Bahnlinie Dießen a. Ammersee nach Weilheim und umfasst dort die noch unbebauten Flurstücke südlich der Raistingner Straße sowie die zum Teil bereits bebauten Flurstücke nördlich der Forster Straße (vgl. Darstellung oben).	In der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen östlich der Bahn, die im rechtswirksamen FNP bislang als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind, zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden. Im Weiteren wird innerhalb der 8. Flächennutzungsplanänderung östlich der Bahn eine private Erschließungsstraße dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die Grundlagen für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung des bislang landwirtschaftlich genutzten Areales gelegt. In diesem Zusammenhang sollen mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die planerischen Voraussetzungen für die Deckung des Wohnbedarfes der nachwachsenden Bevölkerung geschaffen werden.
Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	Der Bereich östlich der Bahnlinie ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planbereich ist bereits über die Raistingner Straße und die Forster Straße erschlossen. Der Planungsgriff der Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1,1 ha.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	<u>Tiere und Pflanzen:</u> Der Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach BNatSchG. Die amtliche Biotopkartierung weist im Plangebiet keine Biotope aus. Das nächstgelegene Biotop befindet sich westlich der Bahnstrecke (außerhalb des Planungsgriffes). Aktuell wird der Planbereich intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland, geringe Bedeutung). Einzelne Gehölze stehen an der Bahnböschung (mittlere Bedeutung). Fundorte bemerkenswerter Tierarten sind nicht bekannt. Der Bahnverkehr und die davon ausgehenden Schallemissionen stellen für die angrenzenden Lebensräume eine Störquelle dar. Grundsätzlich stellen Bahnböschungen potentielle Lebensräume für an Trockenlebensräume angepasste Arten (z. B. die gesetzlich geschützte Zau-neidechsen) dar.	Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen (geringe Bedeutung) zwischen Bahnlinie sowie der Raistingner und der Forster Straße einer neuen Nutzung zugeführt. Im vorliegenden Fall schließt das in die FNP-Änderung einbezogene Grundstück unmittelbar an die nach Osten exponierte Bahnböschung an. Der überplante Bereich stellt aufgrund der intensiven Grünlandnutzung keinen geeigneten Lebensraum für die genannten Arten dar. Insofern ist im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens besonderer Augenmerk darauf zu legen, ob die geplante Schallschutzwand Auswirkungen auf die in der Bahnböschung potentiell vorkommende Arten hat bzw. ob sich gestalterische Möglichkeiten ergeben, die Lebensbedingungen für die genannten Arten zu sichern oder gar zu verbessern.

	Bestand	Planung
<p>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</p>	<p>Das Plangebiet liegt zwischen Bahnlinie und der Bebauung im Umfeld der Raistingener und Forster Straße. Markante landschaftsbildprägende Elemente fehlen (geringe Bedeutung). Entlang der Bahnlinie finden sich einzelne Gehölze (mittlere Bedeutung), die den Bahndamm von der gehölfreien Grünlandfläche abgrenzen.</p> <p>Im Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ist ein Teilbereich der Raistingener Straße als Zubringer des Ammer-Amper-Radweges (Wielenbach) charakterisiert.</p>	<p>Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht eine Erweiterung der wohnbaulichen Nutzung. Hierdurch gehen unbebaute Grünlandflächen verloren. Ob ein Erhalt einzelner, an der Bahnböschung stehender Gehölze möglich ist, ist von den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwand) abhängig.</p>
<p>Schutzgut Kultur-/Sachgüter</p>	<p>Im Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ist der Bereich der nach Osten verlängerten Forsterstraße als Bodendenkmal dargestellt: Nr. D-1-8132-0127: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner).</p>	<p>In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf das Bodendenkmal „Straße aus der römischen Kaiserzeit“ hinzuweisen.</p>
<p>Schutzgut Boden Wasser Klima Luft</p>	<p><u>Boden:</u> Digitale geologische Karte (M 1 : 25.000) zeigt den Planbereich innerhalb kalkhaltiger, quartärer Ablagerungen. Aus dem geologischen Untergrund entwickelten sich „fast ausschließlich flachgründige Rendzinen aus Kalktuff oder Alm“ (Angabe gemäß Übersichtsbodenkarte (M 1 : 25.000, Blatt 8132, Weilheim). Die Bodenschätzung weist den Bereich als „lehmigen Sand (IS)“ der Zustandsstufe I mit Klima b und Wasserverhältnissen der Stufe 2 aus. Entsprechend wird der Boden im Planbereich mit einer Grünlandgrundzahl von 52 und einer Grünlandzahl von 50 bewertet.</p> <p>Es ergeben sich folgende überschlägige Bewertung der Bodenfunktionen: <u>Lebensraumfunktion:</u> <i>mittel bis hoch</i> <u>Bestandteil des Naturhaushaltes (Wasser- und Nährstoffkreisläufe):</u> <i>gering</i> <u>Filter- und Pufferfunktion:</u> <i>gering</i> <u>Archivfunktion:</u> <i>gering</i> <u>Nutzungsfunktion:</u> <i>gering bis mittel</i></p> <p>Aktuell wird der Boden als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt (mittlere Bedeutung gemäß Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft).</p> <p><u>Wasser:</u> Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Im Bayernatlas des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat ist der Planbereich außerhalb des HQ 100 der Ammer dargestellt. Angaben zur Höhenlage des Grundwassers liegen nicht vor. Aufgrund der Vegetationsbedeckung wird von einem Grundwasserstand ausgegangen, der nicht in den Oberboden reicht (mittlere Bedeutung).</p> <p><u>Klima:</u> Das Plangebiet verfügt über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Grünlandflächen stellen potentielle Kaltluftentstehungsflächen dar, die jedoch in dem ländlichen Raum keine besondere Funktion für das lokale Klima aufweisen (geringe Bedeutung).</p>	<p>Während mit der Überbauung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen einhergeht, erfolgt eine Minderung der Funktionsausprägung bei Umnutzung des Bodens. Anzumerken ist, dass ein Grundstück im Süden des Plangebietes bereits derzeit bebaut ist.</p> <p>Um diese Auswirkung einer Bebauung auf das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten, soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.</p> <p>Mit der Überbauung gehen wenig bedeutsame Funktionen für das lokale Klima verloren.</p>

	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind die von der Bahnlinie ausgehenden Schallemissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens besonders zu berücksichtigen. Die aktuelle Kfz-Belastung kann als geringfügig eingestuft werden.	Das zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellte Schallgutachten (Büro Greiner vom 12.07.2017 kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche der Bahnlinie Weilheim -- Mering die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Lärmsanierungswerte in Höhe von 70 / 60 dB(A) tags / nachts (verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle) innerhalb des Plangebietes überschritten werden können. Hierauf basierend sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Ein besonderes Biotopentwicklungspotential lässt sich für die von der Planung betroffenen Flächen nicht feststellen.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. In der Tatsache, dass die geplante Bebauung an die bebauten Ortsteile angrenzt, ist eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme zu sehen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in dem Planbereich nach aktuellem Kenntnisstand keine höherwertigen Flächenausprägungen vorliegen und durch die nahegelegene Bahnstrecke zudem eine Vorbelastung des Gebietes besteht.	
Planungsalternativen	<p>Bei dem Planbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen der Bahnstrecke und der östlich anschließenden, bestehenden Bebauung der Gemeinde Wielenbach. Die Auswahl der Fläche erfolgte mit dem Ziel, Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld bestehender Bebauung zur Verfügung zu stellen. Ausgehend von der Annahme, dass die von der Bahn ausgehenden Immissionen und Erschütterungen durch entsprechende Schutzmaßnahmen beherrschbar sind (vgl. dazu das angefertigte Schallgutachten der Firma Greiner) bietet sich eine Bebauung des bereits über die Raistingener Straße und den Wessobrunner Weg erschlossenen Areals auch unter dem Aspekt, vorhandene Erschließungsstraßen bestmöglich zu nutzen, an. Zudem ist anzumerken, dass die vorgenannte Fläche auch aufgrund ihrer Verfügbarkeit für eine Überbauung ausgewählt wurde.</p> <p>Aufgrund der Lage zwischen Straßen und Bahnlinie, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich keine hochwertige Vegetation und Fauna im Bereich des überplanten Grünlandes befindet. Dies wird durch die amtliche Biotopkartierung des Landkreises, die keine Biotope innerhalb des Planbereiches ausweist, bestätigt. Insofern folgt die Wahl der genannten Fläche auch dem Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung, indem eine naturschutzfachlich geringwertige, bereits von Außeneinflüssen beeinflusste Fläche zur Bebauung ausgewählt wurde, die zudem bereits über eine Erschließung verfügt.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde das Ziel verfolgt, in dem Bereich Wohnbebauung zu etablieren, sind aus den oben genannten Gründen keine grundsätzlich verschiedenen Planungsalternativen möglich.</p>	
Erwartete Kompensationsspanne, Erwarteter Kompensationsbedarf	Der erforderliche Kompensationsumfang ist zunächst davon abhängig, auf welcher gesetzlichen Grundlage das verbindliche Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Sofern die Eingriffsregelung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens anzuwenden ist, ist von der Anwendung eines Kompensationsfaktors zwischen 0,3 und 0,6 auszugehen.	
Empfehlung für die Kompensation	Da vorgesehen ist, den Planbereich bestmöglich für eine Bebauung zu nutzen, sind ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu positionieren.	

	Bestand	Planung
<p>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</p>	<p>Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in die zu untersuchenden Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind, sofern erforderlich, Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Die Umweltprüfung endet mit der Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Zum Detaillierungsgrad der Angaben sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.</p>	
<p>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</p>	<p>Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.</p>	
<p>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</p>	<p>Es sind keine spezifischen Monitoringmaßnahmen erforderlich.</p>	
<p>Schwerpunkt der Umweltauswirkungen</p>	<p>Mit der vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung wird die bauliche Nutzung des Gebietes zwischen der Bahnlinie und der Raistingener und der Forster Straße planerisch vorbereitet. Das derzeit intensiv als Grünland genutzte Gebiet weist keine gesetzlich geschützten Flächen und Lebensräume sowie keine naturschutzfachlich höherwertigen Strukturen auf. Insofern führt die Überbauung des Planbereiches zum Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.</p> <p>In einem ggf. auf die Flächennutzungsplanänderung folgenden Bebauungsplanverfahren sind das im Planbereich liegende Bodendenkmal (Straße aus der römischen Kaiserzeit) und die von der Bahn ausgehenden Schallemissionen zu berücksichtigen.</p>	

D. Bodengutachten, das zur Auslegung von Vorentwurf und Entwurf als Bestandteil beigelegt ist:

Als zusätzliche Information ist das privat beauftragte Bodengutachten des Ing.-Büros Blasy und Mader, 82279 Eching am Ammersee vom 26.9.2016 den Auslegungen beigelegt. Dieses weist einen relativ hohen Grundwasserstand von 1 bis 2 m unter Geländeoberkante aufgrund von „feinkörnigen Auenablagerungen“ bis zu einer Tiefe von 6,5 m auf. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist deshalb u.U. nur mit zusätzlichem technischem Aufwand sicherzustellen. Für nicht unterkellerte Gebäude ist ein Bodenaustausch, verbunden mit Pfahlgründungen erforderlich. Unterkellerte Gebäude sind wasserdicht mit Fundamenten aus Bodenplatten auszuführen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist stark eingeschränkt.

E. Weitere Stellungnahmen zur Auslegung des Vorentwurfs

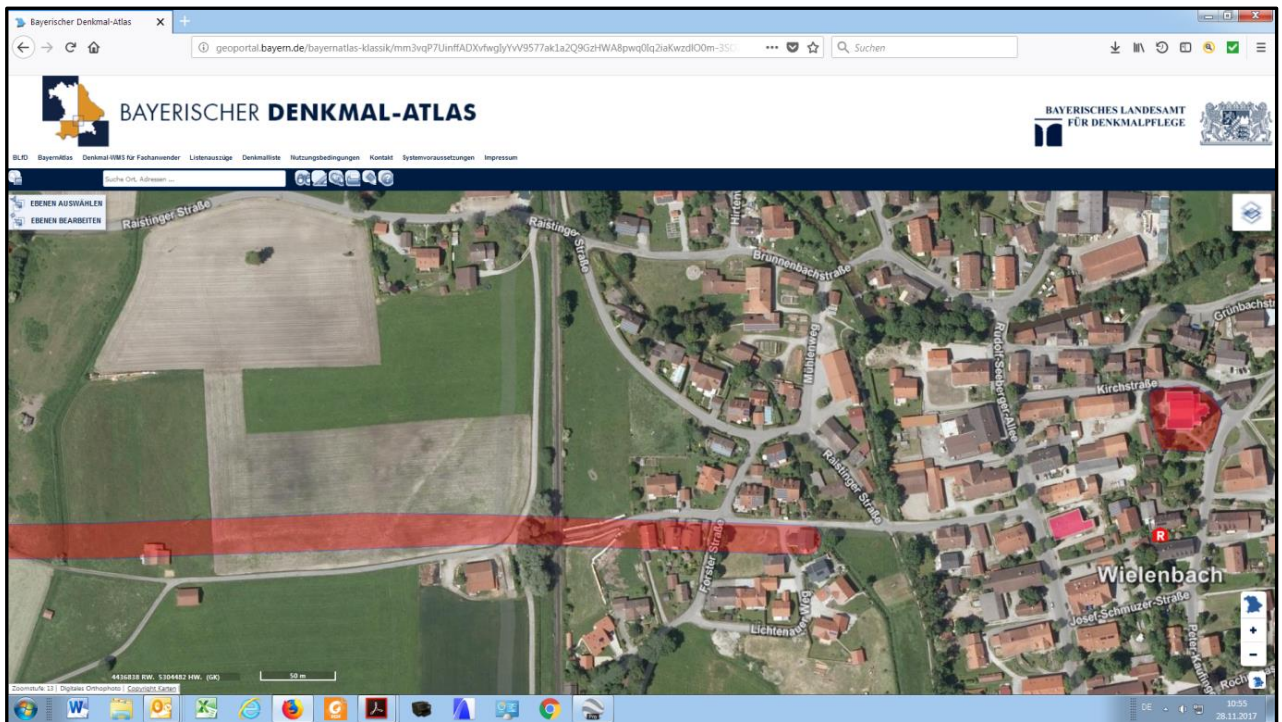
Bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf sind außerdem zahlreiche Anregungen und Bedenken vorgebracht worden, die in das künftige Bebauungsplan-Verfahren aufgenommen werden müssen. Diese kamen von:

- Landratsamt Weilheim, Abt. Natur- und Umweltschutz
- Regierung von Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Deutsche Bahn
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Und dem Bayer. Landesamt für Denkmalschutz:

Im Planungsbereich liegt folgendes Bodendenkmal:

D-1-8132-0127 Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner)

Das Luftbild aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas wird hier als Hinweis auf vermutete Bodendenkmäler entlang der Römerstraße aufgenommen:



Sofern das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren die Einhaltung all dieser Bedingungen in Aussicht stellt, erklärt die Gemeinde Wielenbach aus diesen Gründen die bisher noch nicht betroffenen Teile der Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO §4.

Gemeinde Wielenbach, Datum: 02.08.2018 -

Korbinian Steigenberger, 1. Bürgermeister

Seehausen am Staffelsee , 18.1.2018/3.5.2018/ **02.08.2018**

Verfasser: Architekt Dipl.-Ing. Dietfried Gruber

A handwritten signature in black ink, reading 'Dietfried Gruber', is written over a horizontal line.