

Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim-Schongau



1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN BEREICH „LAUTERBACHER MÜHLE“

BEGRÜNDUNG

Stand: 02.06.2009
geändert am: 09.09.2009
30.03.2010

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl, Dipl. Ing. Belinda Reiser,

Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.5	Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit	5
3	UMWELTBERICHT	6
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	6
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	6
3.3	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	7
3.3.1	Schutzgut Boden	8
3.3.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene	8
3.3.3	Schutzgut Wasser	9
3.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	10
3.3.5	Schutzgut Mensch	13
3.3.6	Schutzgut Landschaft	14
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.3.8	Wechselwirkungen	15
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	15
3.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
3.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
3.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
3.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
4	LITERATUR	18

1 EINFÜHRUNG

Die Lauterbacher Mühle ist eine internistisch-kardiologische Privatklinik mit Schwerpunkt in der Prävention und Rehabilitation von Herz- und Kreislauferkrankungen. Sich ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen (z. B. Kostenübernahme der Krankenkassen, Vorgaben zur Ausstattung etc.), aber auch die gestiegenen Ansprüche der Patienten im Hinblick auf Service und Komfort der medizinischen und infrastrukturellen Ausstattung (z. B. größere Zimmer/Suiten, moderne Therapieangebote, etc.) zwingen die Klinik zu einer ständigen qualitativen und quantitativen Anpassung des Angebots.

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Dazu wird im Umgriff der Lauterbacher Mühle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" dargestellt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff der Lauterbacher Mühle befand sich noch bis vor kurzem im Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung". Aufgrund dessen wurde das Planungsgebiet im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Bebauung im Außenbereich dargestellt. Nachdem sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, wird für das Planungsgebiet eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, die zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt. Diese war jedoch gebunden an eine Ausnahme des Umgriffs der Lauterbacher Mühle aus dem Landschaftsschutzgebiet. Ein entsprechender Antrag befand sich im Kreistag zur Beratung. Der Umgriff der Lauterbacher Mühle wurde laut dem Kreistagsbeschluss vom 23.10.2009 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit

Die Lauterbacher Mühle befindet sich nordwestlich des Großen Ostersees, ca. 230 m vom Ufer entfernt. Der Geltungsbereich umfasst zwei Teilbereiche: der zentrale Bereich der Lauterbacher Mühle mit den Fl.-Nr. 1079, 1079/1, 1081 (TF), 1081/1 (TF), 1094 (TF), 1094/2 (TF), 1096 (TF), 1097 (TF), 1242/1 (TF) sowie den Gabelchristlthof mit den Fl.-Nr. 1242 (TF), 1257/1 (TF) westlich davon. Die Größe beläuft sich auf insgesamt 3,53 ha.

Das Gelände der Lauterbacher Mühle liegt in der naturnahen Landschaft der Eiszerfallandschaft Osterseen. Das Gelände ist in diesem Bereich durch eine wellige Reliefstruktur geprägt und fällt in Richtung der Osterseen nach Südosten hin ab. Die bestehenden Gebäude befinden sich dadurch auf unterschiedlichem Höheniveau, so liegt zum Beispiel die Kaffeemühle gegenüber dem zentralen Bereich deutlich erhöht, die Alte Säge liegt z.B. tiefer.

Die Freiflächen sind von Sträuchern und Großbäumen geprägt, weshalb trotz der teilweisen Verwendung von Ziergehölzen ein naturnaher Charakter entsteht. Die Begrünung gewährleistet eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft. Insbesondere die aus heimischen Gehölzen bestehenden Strauchhecken im Südosten stellen einen guten Übergang in die freie Landschaft dar. Südwestlich des zentralen Verwaltungsbereichs befindet sich ein Obst- und Gemüsegarten mit Obstbäumen und Kräuterbeeten.

Die durch die Anlage führenden Wegeverbindungen sind fast ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien wie Kleinsteinpflaster oder wassergebundener Decke ausgebildet. Dies trägt ebenfalls zum naturnahen Charakter des Ensembles bei.

2.3 Geplante Nutzung

Der Geltungsbereich wird vollständig als Sondergebiet "Klinik" dargestellt. Dieser besteht aus zwei Teilflächen: dem Zentralbereich der Lauterbacher Mühle mit Patientenzimmern, Verwaltung und verschiedenen Therapieeinrichtungen sowie dem Gabelchristlhof, in dem Lagerflächen und –gebäude, eine Personalwohnung sowie Besucherzimmer und Seminarräume untergebracht sind. Wie die dargelegten Nutzungen zeigen, stehen beide Bereiche, trotz der räumlich getrennten Lage, schon jetzt in einem engen funktionalen Zusammenhang. In Zukunft sollen im Gabelchristlhof weitere Betriebswohnungen (z.B. für einen Hausmeister) entstehen, die zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe notwendig sind. Diese Planung macht eine Regelung auf der Ebene der Bebauungsplanung notwendig, um auch langfristig zu verhindern, dass sich am Gabelchristlhof vom Klinikbetrieb unabhängige Wohnnutzungen etablieren. Aufgrund der Lage der Klinik im Außenbereich stände eine solche Entwicklung den Zielen der Landes- und Regionalplanung entgegen. Weiterhin können durch die Einbeziehung des Gabelchristlhofs in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und nachfolgend in den des Bebauungsplans die notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, um die geplanten baulichen Entwicklungen landschaftsgerecht in den Bestand einzubinden.

Bezeichnung	Größe (ha)
Zentralbereich, Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Klinik"	3,10
Gabelchristlhof, Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Klinik"	0,43
Gesamt	3,53

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

2.4 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Bayern AG und das betriebseigene BHKW. Zusätzlich besteht eine Notstromversorgung über einen Generator, der derzeit ausgebaut wird (bereits genehmigte Planung). Dies wird notwendig, um vor allem für die Intensivmedizin auch bei Stromausfall eine ausreichende Energieversorgung sicher stellen zu können.

Heizung

Eine Versorgung mit Energie für die Heizungsanlage erfolgt mit Öl und Gas. Die Heizungsanlage wurde in der Vergangenheit bereits vollständig erneuert und modernisiert und ist auch für die Versorgung der kurzfristig geplanten baulichen Maßnahmen ausreichend.

Frischwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt derzeit über ein eigenes Quellgebiet, welches sich im Norden der Lauterbacher Mühle befindet. Um auch langfristig eine ausreichende Trinkwasserversorgung bereit stellen zu können, wird die Lauterbacher Mühle an die öffentliche Wasserversorgung über eine bereits verlegte Versorgungsleitung an die Gemeinde Seeshaupt angeschlossen.

Brauchwasser/Löschwasser/Umgang mit Niederschlagswasser

Für die Versorgung mit Löschwasser stehen drei Löschwasserteiche bereit, die über Regenwasser und einen Wiesenbach versorgt werden.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Sickergruben, teilweise mit Vorklärbecken vor Ort versickert. Die Sickergruben sind über das gesamte Gelände verteilt.

Abwasser

Die Abwässer werden in einer privaten Kleinkläranlage nordöstlich des Geltungsbereichs gereinigt. Die Anlage entspricht den einschlägigen Normen und Richtlinien und reicht auch für eventuelle Erweiterungsmaßnahmen aus.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit

Die Klinikanlage der Lauterbacher Mühle ist durch einen hohen Durchgrünungsgrad gekennzeichnet. Der Gehölzbestand weist überwiegend heimische und standortgerechte Gehölzarten auf. Die Freianlagen haben somit aus artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Im Umweltbericht wird deshalb bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft, in wie weit durch die Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten.

Das FFH-Gebiet "Osterseen" grenzt östlich an das Planungsgebiet heran und besitzt die gleiche Abgrenzung wie das Naturschutzgebiet "Osterseen und Umgebung". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich an den Flurgrenzen. Durch die großmaßstäbliche Abgrenzung der Schutzgebiete reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans dadurch auf wenige Meter in die genannten Schutzgebiete hinein. Die Baugrenzen sind hier jedoch so angelegt, dass ausschließlich der Bestand aufgenommen wird. Darüber hinaus sind in diesem Randbereich keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Im Umweltbericht wird dargelegt, dass die Schutzziele des Naturschutz- und FFH-Gebiets durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Lauterbacher Mühle ist eine überregional bedeutsame Herzkllinik an den Osterseen. Aufgrund veränderter medizinischer und ausstattungstechnischer Rahmenbedingungen und Anforderungen wurden in den letzten Jahren bereits verschiedene Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen notwendig. Um für die Zukunft weiterhin eine städtebauliche Ordnung zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang wird die Änderung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" notwendig.

3.2 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

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt Iffeldorf zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Zu erwähnen ist jedoch die Nachbarschaft zum Mittelzentrum Penzberg, das als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort bestimmt ist.

Im gewerblichen Bereich sollen günstige Rahmenbedingungen zur Sicherung bestehender Industrie- und Gewerbestandorte (insbesondere auch für die Mittelschicht) geschaffen werden (LEP, B II, 1.1.2).

Allgemein soll in den Gemeinden eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs angestrebt werden (LEP, B II, 1.1.3.2). Im Vordergrund für die Gemeinde Iffeldorf steht dadurch die Sicherung der Existenzfähigkeit und Weiterentwicklung des örtlichen Gewerbes.

Das LEP benennt u.a. das Oberland als Gebiet mit erheblichen Urlaubstourismus (LEP, Karte Tourismusgebiete zu B II, 1.3). Für die Gemeinde Iffeldorf bedeutet dies, den Belangen des Tourismus bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen besonders zu berücksichtigen und die Erhaltung der Attraktivität des Raums zu beachten. Darüber hinaus ist der Urlaubstourismus vor

allem durch eine nachfrageorientierte qualifizierte Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen zu sichern und weiter zu entwickeln (B II, 1.3).

Bezüglich der Siedlungsentwicklung sind die gewachsenen, charakteristischen Siedlungsstrukturen zu erhalten und unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiter zu entwickeln. Dabei kommt der Berücksichtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Flächensparen eine besondere Bedeutung zu (B VI, 1).

Regionalplan 17 Oberland

Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

Die charakteristische Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelhöfen, die bauliche Tradition des Oberlands sowie landschaftsprägende Strukturen (z. B. ökologische wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder, prägende Geländekanten) soll erhalten bleiben (RP 17, B II, Abs. 1.4 und 1.5).

Teil B IV Wirtschaft

Die Ansiedlung und Erweiterung, insbesondere von mittelständischen, Betrieben soll gefördert und notwendige Infrastruktureinrichtungen bereitgestellt werden (RP 17, B IV, Abs. 1.2). Das touristische Angebot ist in allen Bereichen zu sichern und qualitativ zu verbessern (RP 17, B IV, Abs. 2.6).

Teil B VII Erholung

Die Region soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP 17, B VII, Abs. 1.1).

3.3 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.

3.3.1 Schutzgut Boden

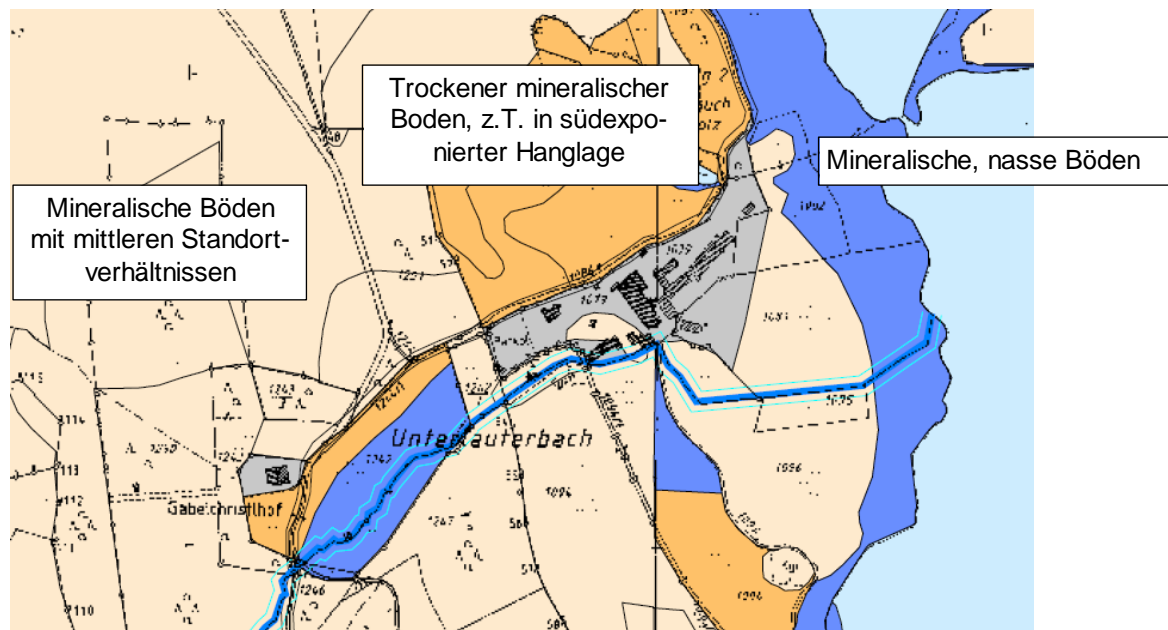


Abb. 1 Themenkarte Boden (Auszug) des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Stand 06.2008,

Gemäß der geologischen Karte von Bayern liegt das Planungsgebiet auf einer Schotterterrasse aus der Würmeiszeit oder der Frühwürmeiszeit. Das Ausgangsgestein für die Bodenbildung hat dadurch kiesig-sandige Eigenschaften.

Die Bodenkarte des kommunalen Landschaftsplans (siehe Abbildung oben) differenziert mineralische Böden mit unterschiedlicher Bodenfeuchte, die wiederum vom Grundwasserflurabstand abhängig sind. Nachdem das Planungsgebiet im Vergleich zu den Uferbereichen des Ostersees deutlich höher liegen, dominieren auf den baulich noch nicht veränderten Bereichen mineralische Böden mit mittlere Standortverhältnissen.

Das Gelände weist eine relativ starke Reliefenergie auf, wodurch die Gebäude auf unterschiedlichen Geländehöhen liegen. Die teilweise natürlich anstehenden, teilweise aber auch im Zuge früherer Baumaßnahmen hergestellten Böschungen sind mit Gehölzen begrünt oder gärtnerische angelegt. Die Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden sind wasserdurchlässig ausgebildet, so dass sich der Versiegelungsgrad relativ gering ist.

Durch die Darstellung eines Sondergebiets sollen die baurechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung geschaffen werden. Es könnten demnach auch Eingriffen in bisher unberührte Bodenschichten entstehen. Weiterhin ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrads zu erwarten. Nachdem jedoch keine wertvollen oder besonders empfindlichen Bodenarten betroffen sind, ist von maximal **mittleren Beeinträchtigungen** des Schutzguts Boden auszugehen.

3.3.2 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Klimatisch bestimmend sind die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Sie bringen ca. 1100 mm Jahresniederschläge. Gleichmaßen bedeutend sind die Föhnwinden und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die mittleren Temperaturen sind entspre-

chend niedrig. Dabei liegt die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode bei 13,16°C und im Jahresdurchschnitt bei 7,5°C.

Die südlichen Freiflächen dienen als lokale Kaltluftentstehungsgebiete, wobei die entstehende Kaltluft aufgrund der Geländeneigung vor allem in Richtung Ostersee abfließt. Der Baumbestand sorgt durch die Beschattung insbesondere in heißen Sommermonaten für ein angenehmes Kleinklima.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und –emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Derzeit bestehen am Standort keine Belastungen dieser Art, da weder Durchgangstrassen vorhanden sind, noch erhebliche Emissionen aus dem Betrieb entstehen. Dies bedingt sich auch dadurch, dass die Heizungsanlage erst kürzlich modernisiert wurde und den einschlägigen Normen entspricht.

Geringfügige Belastungen sind während der Bauphase durch Staumentwicklung zu erwarten. In wie weit Kaltluftentstehungsgebiete durch die Planung betroffen sind, ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung festzustellen, wenn die Lage der Baufenster festgelegt wird. In diesem Zusammenhang sind Vermeidungsmaßnahmen möglich. Es werden deshalb nur **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima erwartet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Südlich der Lauterbacher Mühle verläuft ein Wiesenbach, der westlich der Kaffeemühle aufgeweitet wurde, um einen Löschwasserteich zu bilden. Nachdem der Bach in der Vergangenheit aus Gründen des Hochwasserschutzes geteilt wurde, fließt ein Teil des Wassers heute im weiteren Verlauf südlich der Kaffeemühle und der Alten Mühle über die dortige Wiese in Richtung Ostersee.

Die Uferbereiche des Ostersees weisen gemäß der Aussage der Themenkarte "Wasser" des kommunalen Landschaftsplans eine geringe Nährstoffbelastung auf. Es ist somit davon auszugehen, dass auch der Wiesenbach eine gute Wasserqualität besitzt.

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Wasserschutzgebiet, welches der Versorgung der Lauterbacher Mühle dient. Es handelt sich bei dem Schutzgebiet um eine Quellwassererschließung, der Brunnenbereich liegt nördlich der Erschließungsstrasse. Im Nahbereich der Quellfassung ist somit mit oberflächennahen Grundwasserschichten zu rechnen. Darüber hinaus sind in tieferen Lagen weitere Grundwasserleiter zu erwarten, die in etwa mit dem Wasserspiegel des Ostersees korrelieren. Trotz der teilweise höheren geografischen Lage der Gebäude ist im gesamten Planungsgebiet mit einem geringen bis maximal mittleren Geschütztheitsgrad des Grundwassers zu rechnen.

Das Planungsgebiet umfasst auch einen Teil des Wiesenbachs, ggf. sind dadurch auch Beeinträchtigungen möglich, wenn die geplante Bebauung in Ufernähe situiert wird. Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht auszuschließen, wenn wasserführende Schichten im Zuge der Baumaßnahmen berührt werden. In wie weit die Baumaßnahmen auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen könnten, hängt von der Höhe des zukünftigen Versiegelungsgrads ab. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zur Gewährleistung einer guten Erholungsqualität im Planungsgebiet eine ausreichende Durchgrünung und damit

eine ausreichender Anteil von versickerungsfähigen Flächen verbleibt. Aufgrund des geringen bis mittleren Geschütztheitsgrads des Grundwassers werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als ***mittel erheblich*** bewertet.

3.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

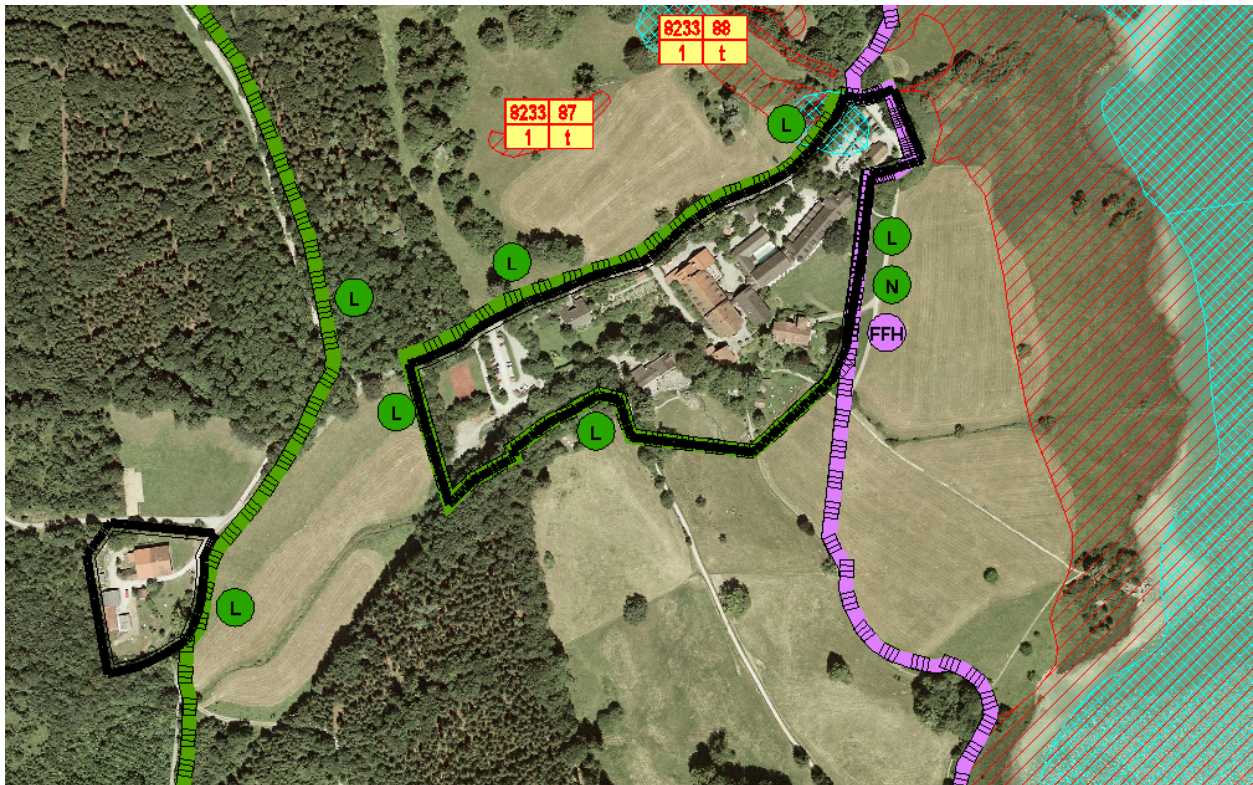


Abb. 2 Vorhandene Schutzgebiete: L: Landschaftsschutzgebiet; N: Naturschutzgebiet; FFH: Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (identische Grenze mit NSG); rote Schraffur mit Nummerierung: Amtlich kartierte Biotope; blau schraffiert: Auszüge aus der Artenschutzkartierung

Die Freiflächen im Planungsgebiet werden durch eine strukturreiche gärtnerische Nutzung geprägt. Vor allem die in den Randbereichen vorzufindenden heckenartigen Gehölzstrukturen aus standortgerechten Arten bieten heimischen Vögeln, Kleinsäugetern oder Insekten einen wichtigen Lebensraum. Die zwischen den Gebäuden gelegenen Beete sind als Ziergärten angelegt. Östlich des zentralen Hauptgebäudes befindet sich ein Obst- und Kräutergarten, der ebenfalls wichtige Kleinstrukturen bietet. Südlich geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen (teilweise Beweidung) über, die in Richtung des Ostersees abfallen. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen haben insbesondere die vorkommenden Einzelbäume eine wichtige Bedeutung als Singwarte oder Nistplatz für Vögel. Der südlich der Lauterbacher Mühle verlaufende Wiesenbach trägt weiterhin zur Strukturanreicherung bei, obwohl entlang der Ufer strukturgebende Elemente (wie Röhrichte, Gewässerbegleitgehölz o.ä.) fehlen.

Die im Planungsgebiet vorkommenden Einzelbäume wurden in einem Baumbestandsplan erfasst und nach dem Vorkommen von Höhlen oder Stamm-Abbrüchen hin augenscheinlich untersucht, um das Vorkommen von Spechten oder Fledermäusen zu prüfen. Dabei konnten an vier Bäumen Höhlen ausgemacht werden (drei entlang der Erschließungsstrasse, eine südlich der Hauptterrasse).

Landschaftsschutzgebiet

Der östliche Teil des Planungsgebiets lag bisher innerhalb des Landschaftsschutzgebiets "Osterseen und ihre Umgebung". Auf Antrag der Gemeinde wurde beim Kreistag eine Herausnahme des Planungsgebiets aus dem Schutzgebiet beantragt. Der Kreistag hat am 23.10.2009 beschlossen, den Umgriff der Lauterbacher Mühle aus dem Landschaftsschutzgebiet herauszunehmen. Trotz der Herausnahme aus dem Schutzgebiet kommt jedoch auch weiterhin der guten landschaftlichen Einbindung neuer Gebäude eine große Bedeutung zu.

FFH-Gebiet/Naturschutzgebiet

Östlich grenzt das Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet "Osterseen" an das Planungsgebiet an. Gemäß amtlichen Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet steht im Mittelpunkt des Schutzziels, die Erhaltung der formenreichen Eiszerfallslandschaft unmittelbar südlich des Starnberger Sees, mit moorigen und nährstoffreichen Seen, Moor- und Bruchwäldern, Flach-, Übergangs- und Hochmooren. Das FFH-Gebiet Osterseen hat insgesamt eine Größe von 1087 ha und liegt im Durchschnitt auf einer Höhe von 586 müNN, es umfasst die gesamten Osterseen sowie die angrenzenden Feucht- und Moorflächen. Dieses Gebiet gilt als europaweit bedeutsame und neben der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte größte und strukturreichste Eiszerfallslandschaft des bayerischen Alpenvorlands mit außerordentlicher Lebensraumtypen- und Artenvielfalt. Als strukturgebende Elemente werden im Meldebogen die Terrasseflächen, Kesselfelder, Kameshügel und Oser genannt, die sich in der Umgebung der Seen verteilen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend extensiv als Streuwiesen genutzt. Vor allem die Degradierung der östlich der Osterseen gelegenen Moore durch die Entwässerung und Torfgewinnung in der Vergangenheit stellte eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Weiterhin sind Teilflächen des Schutzgebiets durch Gewässereutrophierung bedingt durch die angrenzende Landwirtschaft (v.a. im Bereich der südlichen Seenplatte), durch Schäden der Ufer durch Baden sowie durch Störungen des ökologischen Gefüges und der Vogelwelt durch Fischbesatz und Sportfischerei gefährdet.

Nachfolgend werden die im FFH-Gebiet bekannten geschützten Lebensräume, Pflanzen und Tierarten aufgelistet:

Vorkommende Lebensräume, die im Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführt sind:

- Oligo- bis mesotrophe kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen (Lebensraum-Nr. gemäß Anhang I: 3140)
- Dystrophe Seen und Teiche (3160)
- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia) (* besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen) (6210)
- Pfeifengraswiesen auf kalkreichem Boden, torfigen und tonig-schluffigen Böden (Molinion caeruleae) (6410)
- Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe (6430)
- Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*) (6510)
- Lebende Hochmoore (7110)
- Noch renaturierungsfähige degradierte Hochmoore (7120)

- Übergangs- und Schwingrasenmoore (7140)
- Torfmoor-Schlenken (Rhynchosporion) (7150)
- Kalkreiche Sümpfe mit *Cladium mariscus* und Arten des Caricion davallianae (7210)
- Kalkreiche Niedermoore (7230)
- Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) (9130)
- Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (Cephalanthero-Fagion) (9150)
- Moorwälder (91D0)
- Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91E0)

Vorkommende Amphibien und Reptilien, die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind:

Bombina variegata Gelbbauchunke (Bach-/Flussaue, temporäre Kleingewässer)

Vorkommende Fische, die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind:

Chalcalburnus chalcoides Seelaube (See)

Rhodeus sericeus amarus Bitterling (flache, langsam fließende/stehende Gewässer)

Vorkommende Wirbellose, die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind:

Euphydryas aurinia Skabiosen-Schreckenfalter (Feuchtwiesen- u. gebieten,
Trockenrasen)

Unio crassus Gemeine Flussmuschel (naturnahe Fließgewässer)

Ophiogomphus cecilia Grüne Flussjungfer (naturnahe Fließgewässer)

Pflanzen, die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt sind:

Cypripedium calceolus Gelber Frauenschuh (lichte Wälder, Berghänge)

Liparis loeselii Sumpfglanzkrout (Kleinseggenrieder, Moore)

Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora:

Sympecma paedisca Sibirische Winterlibelle (Moore, Verlandungszonen)

Leucorrhinia caudalis Zierliche Moosjungfer (stehendes Gewässer mit schwach
saurem Wasser)

In Folge der fehlenden Lebensraumstrukturen und Habitaten (vgl. Anmerkungen in den Klammern hinter den Artnamen der Tiere/Insekten), ist im Planungsgebiet nicht mit dem Vorkommen der oben genannten FFH-Arten zu rechnen. Einzig die Grüne Flussjungfer oder der Skabiosen-Schreckenfalter könnten temporär im Bereich des Wiesenbachs vorkommen bzw. aus den nahen Feuchtgebieten am Ufer des Ostersees einfliegen.

Amtliche Biotopkartierung

Amtlich kartierte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Bei den im Norden angrenzenden Flächen handelt es sich um Extensivgrünland mit Magerrasenstrukturen (westlich) sowie um Großseggenrieder, Feuchte Hochstaudenflure und Verlandungszonen im Bereich einer kleinen Wasserfläche. Östlich des Planungsgebiets schließen die Feuchtgebiete und Verlandungszonen des Ostersees an.

Amtliche Artenschutzkartierung (ASK)

Die ASK zeigt im Osten des Planungsgebiets einen flächigen Feuchtlebensraum, in dem in den Jahren 1984 und 1994 Wasserfrosch, Teich-, Kamm- und Bergmolch sowie die Hufeisen-Azurjungfer und die Blaue Federlibelle kartiert wurden. Nachdem innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bereits seit mehr als 30 Jahren der Parkplatz besteht, ist davon auszugehen, dass es sich hier nur um eine grafische Ungenauigkeit handelt. Nördlich der Erschließungsstrasse (damit außerhalb des Planungsgebiets) befindet sich noch heute ein Feuchtgebiet, die für die oben genannten Arten einen potentiellen Lebensraum bieten.

Durch die Darstellung des Sondergebiets und des anschließenden Aufstellen eines Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, dass durch neue Gebäude auch vorhandene Grünstrukturen entfallen werden, die für heimische Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger einen Lebensraum darstellen. In diesem Zusammenhang sind auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG möglich (z.B. durch die Lage der Baufenster, Rodungszeiträume u.ä.).

Aufgrund des Fehlens von geschützten Lebensraumstrukturen oder Arten des angrenzenden FFH-Gebiets und der Tatsache, dass die geplanten Baumaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Gebiete haben, sind durch die Planungen keine negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet "Osterseen" zu erwarten. Eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsstudie wird deshalb nicht notwendig.

Unter diesen Voraussetzungen werden die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als **mittel erheblich** eingeschätzt.

3.3.5 Schutzgut Mensch

Verkehrsbelastung und Lärm

Das Gebiet liegt abseits jeder Hauptverkehrsstrasse, so dass die derzeitige schalltechnische Situation im Untersuchungsgebiet allein durch den An- und Abfahrtsverkehr der Besucher und Patienten sowie durch den Lieferverkehr für die Ver- und Entsorgung des Betriebs geprägt wird. In der Regel verteilt sich dieses geringe Verkehrsaufkommen auf den gesamten Tag, so dass dadurch keine nennenswerten Belastungen auftreten. Dies bedingt sich auch durch die Lage der Stellplätze in den Randbereichen des Planungsgebiets außerhalb der Aufenthalts- und Erholungsflächen. Einzig während Veranstaltungen im Rahmen der Lauterbacher Akademie kann es ggf. zu einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Folge der Konzentration der An- und Abfahrt auf die Zeit unmittelbar vor und nach der Veranstaltung kommen.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen vor allem dazu dienen, den betrieblichen Ablauf zu opti-

mieren bzw. die Anpassung an ggf. erforderliche neue Qualitätsstandards und die Einrichtung medizinischer Angebote zu ermöglichen. Eine erhebliche Erweiterung in Bezug auf die Patientenanzahl ist dagegen nicht geplant. Es ist demnach davon auszugehen, dass sich das bisherige Verkehrsaufkommen nicht erheblich verändert. Auch andere Lärmbelastungen können ausgeschlossen werden, da sich dadurch die für den Betrieb der Klinik notwendige, gute Erholungsqualität verschlechtern würde. Für das Schutzgut Mensch werden deshalb maximal **geringe Beeinträchtigungen** durch die in der Bauphase temporär entstehenden Lärmbelastungen erwartet.

Erholung

Neben den hochwertig ausgestatteten Gebäuden, tragen insbesondere auch die Freiflächen zur guten Erholungsqualität der Klinik bei. Dies bedingt sich durch die Nähe zu den Osterseen, den Blick auf den See und die Berge von den vorhandenen Terrassen sowie die naturnah ausgebildeten Freiflächen. Westlich der Lauterbacher Mühle führt ein überregionaler Wander- und Radweg durch das Planungsgebiet.

Wie bereits oben angemerkt, hat die Aufenthaltsqualität für die Erholung der Patienten eine wichtige Bedeutung. Es ist demnach davon auszugehen, dass die geplanten Maßnahmen so erfolgen, dass die vorhandene Erholungseignung des Gebiets nicht beeinträchtigt wird.

3.3.6 Schutzgut Landschaft

Die Lauterbacher Mühle liegt südexponiert am nordwestlichen Rand des Ostersees. Westlich und östlich grenzen naturnahe Buchenwälder an, im Norden und Süden extensiv genutzte Wiesen oder Viehweiden. Prägend ist der Blick auf die Osterseen, die auch über verschiedene Fußwege erreichbar sind. Durch die Lage - eingebettet vom Landschaftsschutzgebiet - ist eine harmonische Siedlungs- und Freiflächenentwicklung von besonderer Bedeutung.

Die bestehenden Gebäude sind derzeit gut in die vorhandenen Grünstrukturen integriert. Abhängig von der Lage und der Größe der neuen Baukörper ist auch weiterhin eine gute Einbindung realisierbar. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (trotz der beantragten rechtlichen Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Schutzgebiets verbleibt die Insellage in geschützten Flächen) kommt den Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Grünordnung) auf der Ebene der Bebauungsplanung eine hohe Bedeutung zu. Dabei ist zu bedenken, dass eine strukturreiche und abwechslungsreiche Landschaft die Grundlage für eine hohe Erholungsqualität bedeutet. Wie bereits zum Schutzgut Mensch-Erholung erwähnt, ist deshalb davon auszugehen, dass auch weiterhin eine gute landschaftliche Einbindung gewährleistet bleibt. Die möglichen Auswirkungen durch die Planung werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich oder im Nahbereich nicht bekannt.

3.3.8 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.

Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Landschaftsbild und Mensch/Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet.

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

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

Die Flächennutzungsplanänderung soll in der Nachfolge die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglichen, der die baurechtliche Situation im Planungsgebiet langfristig regelt. Ohne die Änderung wären erforderliche bauliche Maßnahmen nur noch in sehr begrenzten Umfang möglich. Dadurch könnte langfristig die Erhaltung des Klinikbetriebs gefährdet sein.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Das Sondergebiet wurde auf die unmittelbaren Betriebs- und zur Klinik gehörenden Freiflächen begrenzt. Dadurch werden die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf die bereits durch Bebauung und intensive Nutzung gekennzeichnete Flächen begrenzt. Eingriffe in die umgebende freie und naturnahe Landschaft werden so verhindert.

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Gemeinde Iffeldorf wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfadens „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Größe von 3,53 ha. Die Flächen besitzen geringe (z.B. Stellplätze, versiegelte und teilversiegelte Flächen) bis mittlere Bedeutung (naturnahe Gehölze und Gartenbereiche) für den Naturschutz. Flächen mit bestehender Versiegelung (Straße, Gebäude) bleiben in der Ausgleichsermittlung unberücksichtigt. Weiterhin ist davon auszugehen, dass große Teile der vorhandenen Freiflächen erhalten bleiben. Es wird insgesamt mit einem Ausgleichsbedarf zwischen 0,4 und 0,6 ha gerechnet.

Der Ausgleich ist durch die Renaturierung eines durch Begradigung und Nitrateintrag degradierten Wiesenbachs südlich des Gabelchristlhofs auf einem klinikeigenen Grundstück geplant.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem die geplante Änderung der Darstellung auf der gewünschten Erweiterung eines bestehenden Betriebes beruht, ist die räumliche Nähe zum Bestand von wichtiger Bedeutung. Eine räumliche Verlagerung erscheint vor allem im Hinblick auf den dann notwendigen weitaus größeren Flächenverbrauch nicht sinnvoll. Flächen mit ähnlicher Erholungsqualität stehen darüber hinaus in den Außenbereichen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Dies begründet sich auch dadurch, dass auf weiten Flächen in Folge der ausgewiesenen Landschafts- und Naturschutzgebiete keine umfassenden baulichen Maßnahmen zulässig sind.

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung:

- Analyse des Baumbestands im Hinblick auf artenschutzrechtliche Aspekte, AGL Juni 2009
- Amtliche Biotopkartierung, Stand 1993/1994
- Amtliche Artenschutzkartierung, Stand 1984 und 1994
- Standard-Datenbogen für das FFH-Gebiet "Osterseen", Hrsg. LfU 2009
- Einschätzung des Grundwasserstands im Bereich der Lauterbacher Mühle, Telefonat mit Hr. Eichenseher, WWA Weilheim, 26.06.2009

Technische Schwierigkeiten traten im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet auf, da nur grobe Abschätzungen anhand bekannter Daten aus dem nördlichen Wasserschutzgebiet vorliegen. Im Planungsgebiet selbst wurden bisher keine Bohrungen durchgeführt.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nachdem erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild, dann nicht ausgeschlossen werden können, wenn nicht eine intensive und breite grünordnerische Einbindung erfolgt, sollte die Wirksamkeit geplanter Maßnahmen in den Folgeplanungen überprüft werden.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Um die baurechtlichen Voraussetzungen zur Modernisierung und maßvollen Erweiterung der Privatklinik „Lauterbacher Mühle“ im Norden Iffeldorfs zu schaffen, wird die Darstellung im Flächennutzungsplan von bisher "Landwirtschaftliche Fläche" mit Bebauung im Außenbereich in ein Sondergebiet "Klinik" geändert.

Die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter wird nachstehend zusammengefasst:

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

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

Die Planung lässt geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten. Die mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich durch die zu erwartende Erhöhung des Versiegelungsgrads. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist zudem mit relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, so dass ggf. während der Bauphase Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vor Verunreinigungen notwendig werden.

Die mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere begründet sich vor allem durch die mögliche Beunruhigung angrenzender Lebensraumstrukturen während der Bauphase.

Ausschließlich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima, Mensch und Landschaftsbild werden erwartet, da davon auszugehen ist, dass die für die Erholung der Patienten notwendigen Rahmenbedingungen (ruhige Lage abseits von den Hauptverkehrsadern, gute Einbindung in die Landschaft, gutes Kleinklima, etc.) auch weiterhin erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Erhaltung von Grünstrukturen) und der vorhandenen Versiegelung wird mit einem Ausgleichsbedarf zwischen 0,4 und 0,6 h gerechnet. Der Ausgleich soll im Nahbereich der Lauterbacher Mühle durch Renaturierung eines degradierten Wiesenbachs erfolgen.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen.

Etting, den 30.03.2010



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

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 LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

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

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), Schutzgebietsgrenzen und Amtliche Biotopkartierung im GIS-shape, Standard-Datenbogen für FFH-Gebiet "Osterseen", URL: <http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/schutzgebietabgrenzungen/index.htm> [Stand: 01.06.09]

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

GEMEINDE IFFELDORF (HRSG.), 2008: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht, inkl. Themenkarten, Bearbeitung AGL

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND 2009, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Konzept/konzept2.htm> [Stand: 01.06.2009]