



2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN BEREICH „OSTERSEEHOF“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt am: 29.11.2010
geändert am: 07.04.2011

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting-Polling

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINFÜHRUNG	3
2	BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG	3
2.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.2	Lage, Größe, Beschaffenheit und Erschließung.....	3
2.3	Geplante Nutzung	4
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Erschließung (Verkehr, Stellflächen).....	5
2.6	Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit	6
3	UMWELTBERICHT	7
3.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	7
3.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	7
3.3	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	9
3.3.1	Schutzgut Boden	9
3.3.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	10
3.3.3	Schutzgut Wasser.....	11
3.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	12
3.3.5	Schutzgut Mensch	15
3.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	16
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
3.3.8	Wechselwirkungen.....	18
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	18
3.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	18
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
3.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	18
3.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
3.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	21
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	22
3.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22
4	LITERATUR	24

1 EINFÜHRUNG

Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in seiner Sitzung am 21.07.2010 beschlossen, die Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines Gnadenhofes – dem sog. "Gut Aiderbichl Iffeldorf" - zu schaffen. Dabei soll sowohl die vorhandene Bebauung im Außenbereich ("Osterseehof") in ihren künftigen Fortbestand gesichert, als auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuanlage von Gebäuden im Rahmen des Vorhabens "Gut Aiderbichl Iffeldorf" geschaffen werden.

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Dazu wird im Umgriff des Osterseehofes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" dargestellt.

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Umgriff des bestehenden Osterseehofes ist als Bebauung im Außenbereich im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf überwiegend als Fläche für Landwirtschaft und als Verkehrsfläche 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.

2.2 Lage, Größe, Beschaffenheit und Erschließung

Der Osterseehof als Einzelgehöft liegt im nördlichen Gemeindegebiet Iffeldorfs nahe dem Großen Ostersee, ca. 500 m vom Ufer entfernt, südlich der St 2063 und nördlich der Bahnlinie Tutzing - Kochel. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1284/14, 1284/13, 1296/2 und 1296/3 (TF). Die Größe beläuft sich auf insgesamt ca. 6,6 ha. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich, neben dem Anwesen Osterseehof mit landwirtschaftlichen Nebenanlagen (Stallungen, Fahrsilos, etc.), ein größerer gebührenpflichtiger Parkplatz.

Im Norden von Wald umgeben, öffnet sich das Untersuchungsgebiet nach Südwesten in Richtung freie Landschaft, die hier von Wiesen und Weiden sowie daran angrenzende Waldflächen gekennzeichnet ist.

Das Gelände gestaltet sich im Umgriff des Osterseehofes nahezu eben. Nur im Bereich der Bahnunterführung sind die Randstreifen entlang der Straße als teilweise steile Böschungen ausgebildet.

Die Freiflächen werden grünlandwirtschaftlich oder als Weide genutzt. Teilweise werden diese Flächen intensiv bewirtschaftet. Die vorhandenen heimischen Bäume und Gehölzstrukturen

konzentrieren sich vorwiegend im Bereich der umliegenden Gartenpartien des Osterseehofes und entlang von Verkehrsflächen.

Die bestehenden Wegeverbindungen und die öffentlichen Parkplätze sind fast ausschließlich aus wasserdurchlässigen Materialien (Kies, Schotter) ausgebildet. Im Bereich der Stallungen und im Innenhof des Anwesens sind Flächen durch Asphalt und Beton versiegelt.

Die Haupterschließung wird über die vorbeiführende Staatsstraße St 2063 und die Osterseehofstraße gesichert.



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets, rot: Geltungsbereich (Quelle Luftbild: BayernViewer, Juli 2010)

2.3 Geplante Nutzung

Auf der südlich vom Osterseehof gelegenen Grünfläche soll das neue Gut Aiderbichl Iffeldorf entstehen. Vorgesehen ist die Sicherung der vorhandenen Bausubstanz (Osterseehof) und die Errichtung des Gut Aiderbichls mit Haupthaus bestehend aus Stall- und vorgelagertem Wirtschaftsgebäude, einem Gästehaus und einer Mehrzweckhalle sowie die Anlage eines zusätzlichen Parkplatzes westlich des Osterseehofes. Neben dem regulären Besuch des Gnadenhofes, der die Wochenenden und Ferienzeiten zum Schwerpunkt hat, sind auch andere Veranstaltungen wie Symposien, Feriencamps für Kinder und sozial Schwachgestellte, Lernerfahrungen für Schulen, Oster- und Weihnachtsmärkte etc. geplant.

Das genaue Maß der baulichen Nutzung wird auf Bebauungsplanebene geregelt. Dort sind auch Vermeidungsmaßnahmen möglich, die gewährleisten, dass sich das Vorhaben in das Landschaftsbild einfügt.

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" nach § 11 BauNVO sowie in Teilbereichen als Grün- und Verkehrsfläche dargestellt.

Bezeichnung	Größe (ha)
Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung"	6,21
Grünflächen	0,28
Verkehrsflächen	0,10
Gesamt	6,59

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 derzeit aus einer eigenen Anlage - einem Flachbrunnen innerhalb des Hofbereiches (Erschließung oberflächennahen Grundwassers). Da die Einzelwasserversorgungsanlage nicht den heutigen Anforderungen entspricht, wird die künftige Trinkwasserversorgung über einen Anschluss an die gemeindlichen Leitungen erfolgen. Bis zum Anwesen Seeshaupter Straße 77, ca. 550 m südöstlich vom geplanten Standort Gut Aiderbichl führt bereits eine Versorgungsleitung der gemeindlichen Wasserversorgung. Der weiterführende Wasseranschluss ist bereits in Planung.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches nördlich der Bahnlinie ist zur Abwasserbeseitigung eine private Pflanzenkläranlage mit nachgeschalteter UV-Desinfektion geplant, in welche die Abwässer des Anwesens Gut Aiderbichl / Osterseehof eingeleitet und gereinigt werden sollen. Das Abwasserkonzept sieht die "Abwasserreinigung inklusive Brauchwasserkreislauf und Einleitung in die Güllegrube Gut Aiderbichl Iffeldorf" vor. Näher bedeutet dies, dass das häusliche Abwasser über einen Fettabscheider in eine mechanische Absetzkammer mit Nachschaltung einer biologischen Reinigungsstufe (Pflanzen) und über eine anschließende UV-Anlage geführt wird. Das so gereinigte und desinfizierte Wasser wird dann über ein Pufferbecken (= Löschwasserteich) dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und wird mittels Drucksteigerungssystemen z. B. für tägliche Reinigungszwecke an die Zapfstellen in den Stallungen weitergeleitet. Hier wird es folgend der Güllegrube zugeführt und letztlich landwirtschaftlich verwertet.

Für die Versorgung mit Löschwasser steht zukünftig der Löschwasserteich bereit, welcher hauptsächlich von Niederschlagswasser und geklärtem Wasser der Pflanzenkläranlage gespeist werden soll.

Der Abfall wird über das öffentliche Abfallentsorgungszentrum Erbenschwang (EVA GmbH) des Landkreis Weilheim-Schongau entsorgt.

2.5 Erschließung (Verkehr, Stellflächen)

Das künftige Sondergebiet wird über den bereits bestehenden Stichweg "Osterseehof" (weiter südlich nur noch für forst- und landwirtschaftlichen Verkehr frei), welcher von der vorbeiführenden Staatsstrasse St 2063 abzweigt, erschlossen.

Derzeit befindet sich ein größerer öffentlicher Parkplatz nördlich des Anwesens Osterseehof, welcher als Ausgangspunkt für Wanderer, Radfahrer, Badegäste etc. dient. Eine Bushaltestelle

gibt es südlich entfernt im Ortsteil Torfwerk, die nächste Bahnhaltestelle in Iffeldorf, die jedoch nicht im direkten Umfeld liegt. Daher ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Gäste des Gut Aiderbichls mit ihrem privaten PKW oder mit dem Bus ankommen werden. Daher ist eine Entwicklung der momentanen Parkplatzsituation erforderlich. Geplant ist eine zusätzliche Parkplatzzfläche aus Schotterrasen im Nordwesten des Geltungsbereiches mit ca. 5.000 m² ohne Markierung und feste Einteilung.

2.6 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung wenig durchgrünt und insgesamt fehlen auch auf umliegenden Flächen landschaftsgliedernde Strukturen. Dennoch sind Flächen im Bereich des Osterseehofes und in Randbereichen der Verkehrsflächen gehölzbestanden. Diese Bäume und Sträucher sind überwiegend heimisch und standortgerecht. Die Freiflächen haben somit aus artenschutzrechtlicher Sicht teilweise eine Bedeutung für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Das FFH-Gebiet "Osterseen" grenzt nördlich und südlich in genügendem Abstand an das Planungsgebiet und besitzt die gleiche Abgrenzung wie das gleichnamige Naturschutzgebiet "Osterseen". Südlich entlang der Bahnlinie beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und ihre Umgebung". Überschneidungen der Schutzgebietsgrenzen (LSG, NSG, FFH) mit dem Geltungsbereich ergeben sich nicht. Das geplante Sondergebiet liegt in einem Korridor, der weder Schutzgebiet ist, noch ökologisch sensible Flächen oder gesetzlich geschützte Biotop- und Landschaftsbestandteile unmittelbar beinhaltet. Das Planungsgebiet liegt zwischen zwei Bereichen, die als Natura2000-Gebiet und Naturschutzgebiet geschützt sind, daher ergibt sich eine Prüfpflicht aufgrund des Umgebungsschutzes. Im Umweltbericht wird daher bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung dargelegt, in wieweit die Erhaltungs- und Schutzziele des Naturschutz- und FFH-Gebiets sowie artenschutzrechtliche Belange durch die Planungen betroffen sein könnten.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Einerseits handelt es sich bei den Planungen um die Bestandssicherung und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit des Osterseehofs, andererseits um die Neuanlage des Gut Aiderbichls mit Wirtschaftsgebäuden, Stallungen, Nebenanlagen und sonstigen dazugehörigen Flächen.

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 vorwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" in ein Sondergebiet 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 den Aussagen und der Strukturkarte des LEP zählt Iffeldorf zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Jedoch anzusprechen ist 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

Gemäß dem **Regionalplan 17 Oberland** zählt die Gemeinde Iffeldorf zum ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

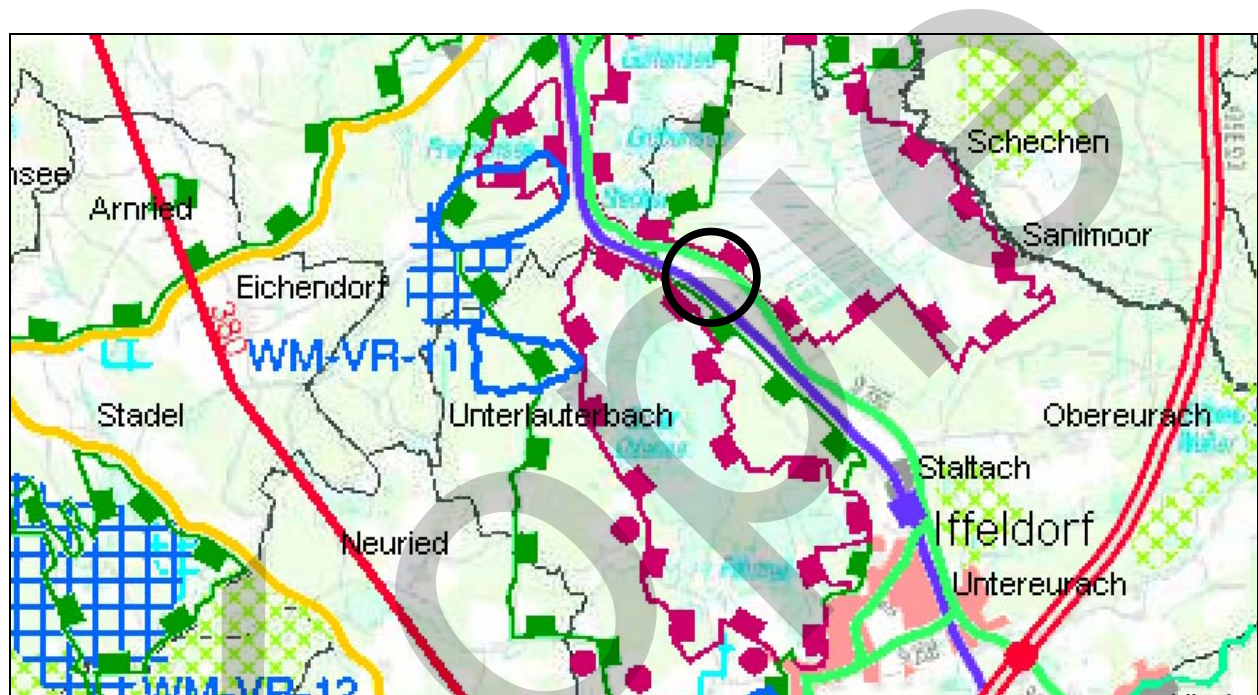


Abb. 2 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand Juli 2010)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland sind jedoch zu berücksichtigen.

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 touristischen 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 eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die würmeiszeitlichen End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben im Ammer-Loisach-Hügelland eine stark reliefierte Landschaft geformt. Überwiegend herrschen hier lehmige Kies- und Schotterböden vor. Gemäß der Geologischen Karte Bayern 1 : 500.000 gründet das Planungsgebiet im Bereich von würmeiszeitlichen Schotter und Niederterrassen. Die Bodeneigenschaften sind daher kiesig bis sandig. Die im Norden oberhalb der Staatsstraße angrenzenden bewaldeten und stärker bewachsenen Bereiche werden von Torf geprägt.

Die Bodenkarte des kommunalen Landschaftsplans (vgl. Abb. 4) zeigt, dass in den baulich nicht veränderten Bereichen um den Osterseehof ackerfähige Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vorherrschen.

Das Gelände des Osterseehofs liegt in der naturnahen Landschaft der Eiszerfallslandschaft Osterseen. Die Bereiche um die Osterseen sind daher durch eine wellige Reliefstruktur geprägt. Jedoch gestaltet sich das Gebiet im Umgriff des Hofes nahezu eben. Erst südlich der Bahnlinie fällt das Gelände leicht nach Südwesten in Richtung des Ostersees hin ab. Nur im Bereich der Bahntrasse und der Bahnunterführung sind die Randstreifen entlang der Straße als Böschungen ausgebildet.

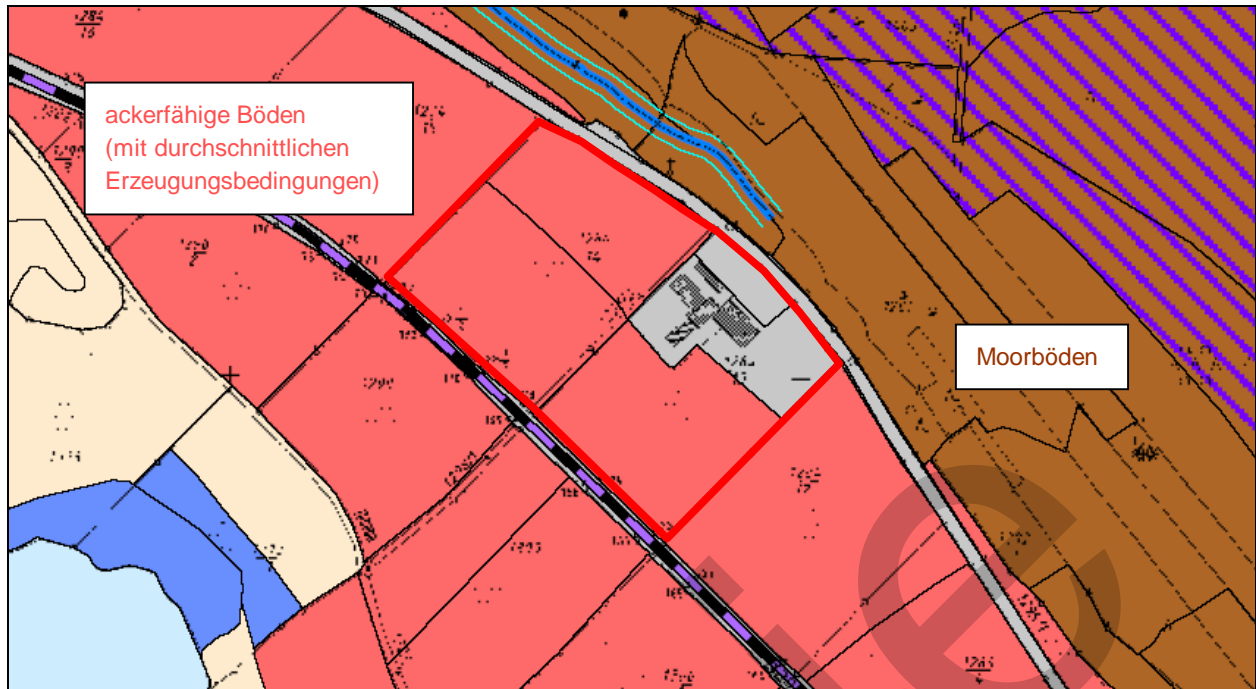


Abb. 3 Themenkarte Boden (Auszug) des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Stand 2008, rot: Geltungsbereich

Auswirkungen

Vorwiegend sind Eingriffe in Bodenstrukturen von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zu erwarten. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material ist ggf. mit Bodenverdichtungen zu rechnen. Durch die geplanten neuen Gebäude und Erschließungsflächen wird eine große Fläche dauerhaft versiegelt oder baulich verändert. Vor allem in diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend zerstört. Jedoch können durch mögliche Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung diese erheblichen Beeinträchtigungen vermindert werden, beispielsweise durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen o.ä.

Nachdem es sich hierbei nicht um seltene besonders empfindliche Bodenarten handelt, ist von maximal **mittleren Beeinträchtigungen** des Schutzguts Boden auszugehen.

3.3.2 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt in direkter Nähe zum Großen Ostersee. Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1100 bis 1300 mm. Ebenfalls bedeutend sind die Föhneinflüsse und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

Die Freiflächen, aber auch umliegendes Grünland, dienen als lokale Kaltluftentstehungsgebiete, wobei die entstehende Kaltluft jedoch vor allem in Richtung Ostersee abfließt. Die Freiflächen des Geltungsbereichs tragen zu einem gewissen Maße zur Belüftung des Osterseehofes bei. Ebenso sind auch die vorhandenen Gehölze durch ihre Frischluftproduktion kleinklimatisch wirksam.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination vor allem durch die Bahnlinie und die Staatsstrasse St 2063 bestimmt. Darüber hinaus werden angrenzende Flächen landwirtschaftlich und teilweise intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die Rinderhaltung des Osterseehofs selbst auch Emissionen / Immissionen zu erwarten.

Auswirkungen

Durch die Versiegelung von geplanten Gebäuden und Erschließungsflächen geht die kleinklimatische Funktion in diesen Bereichen verloren. Eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine Verminderung der Frischluftproduktion ist zu erwarten. Da jedoch im Umfeld noch großflächige Grün- und Waldflächen erhalten bleiben, die eine ausgleichende Funktion einnehmen können, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu erwarten.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation ist mit einem Anstieg des Verkehrs durch Besucherströme zu rechnen. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr auf die verschiedenen Tages- und auch Wochenzeiträume gleichmäßig verteilen wird. Temporäre Beeinträchtigungen sind ggf. im Rahmen von Veranstaltungen zu erwarten, wenn mehrere Zuschauer in einem begrenzten Zeitraum anreisen.

Insgesamt werden daher **geringe Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima erwartet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In genügender südlicher Entfernung liegen die Ufer des großen Ostersees.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Jedoch sind Grundwasserleiter zu erwarten, die in etwa mit dem Wasserspiegel des Ostersees korrelieren. Trotz der höheren geografischen Lage ist im gesamten Planungsgebiet mit einem mittleren Geschütztheitsgrad des Grundwassers zu rechnen.

Auswirkungen

Es sind daher bei Unterkellerungen ggf. im Zuge der Baumaßnahmen auch Eingriffe in grundwasserführende Schichten nicht ganz auszuschließen. In wie weit die Baumaßnahmen auch zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen können, hängt von der Höhe des zukünftigen Versiegelungsgrads ab. Zur Vermeidung einer erheblichen Verringerung der Grundwasserneubildung sind im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung Maßnahmen hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen oder die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort möglich.

Aufgrund des mittleren Geschütztheitsgrads des Grundwassers werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als **mittel erheblich** bewertet.

3.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet werden hauptsächlich grünlandwirtschaftlich (Beweidung mit Kühen und Pferden, Schnittblumenfeld) genutzt. Wenige Flächen sind durch Schotter, Kies, Beton und Asphalt vor allem im Bereich des Anwesens und der Verkehrsflächen sowie durch Gebäudebestand versiegelt. Entlang der Bahnlinie und den Verkehrsflächen sowie im Umfeld der Gebäude sind einige Gehölzstrukturen, Sträucher und Hecken vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH) sowie keine amtlich kartierten Biotope betroffen. Auch zählt die Fläche gemäß den Aussagen des Regionalplans Oberland nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dennoch ist die sensible Lage des Geltungsbereiches zu den bestehenden Schutzgebieten zu berücksichtigen.

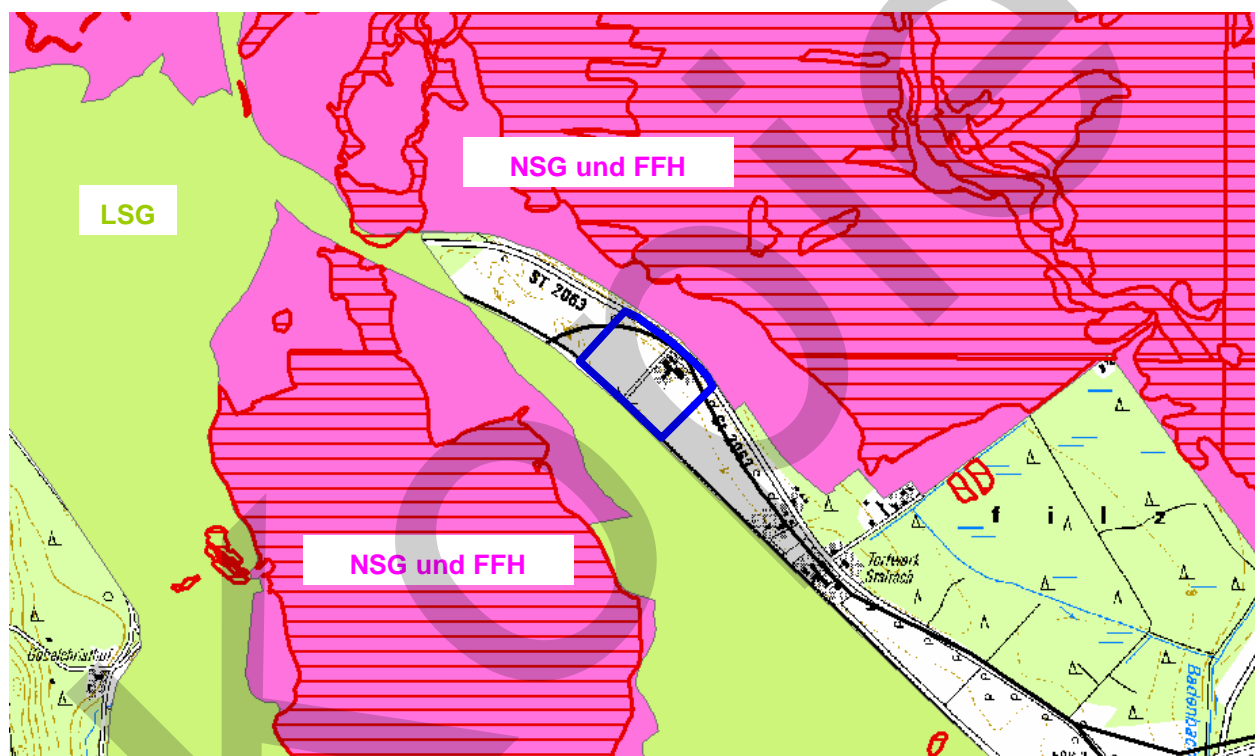


Abb. 4 Schutzgebiete (grün, magenta) und amtlich kartierte Biotope (rot schraffiert) im Umfeld des Planungsgebiets (blau)

Landschaftsschutzgebiet

Im Süden grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und ihre Umgebung". Aufgrund der Lage zum Schutzgebiet kommt der guten landschaftlichen Einbindung neuer Gebäude eine große Bedeutung zu.

FFH-Gebiet / Naturschutzgebiet

Nördlich und weiter südlich grenzt das Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet "Osterseen" an das Planungsgebiet. Gemäß dem amtlichen Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet steht die Erhaltung der formenreichen Eiszerfallslandschaft unmittelbar südlich des Starnberger Sees, mit moorigen und nährstoffreichen Seen, Moor- und Bruchwäldern, Flach-, Übergangs- und

Hochmooren im Mittelpunkt des Schutzziels. Das FFH-Gebiet "Osterseen" hat insgesamt eine Größe von 1087 ha und liegt im Durchschnitt auf einer Höhe von 591 m ü.NN. 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 Datenbogen die Terrassenflächen, 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), Schäden der Ufer durch Badenutzung 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 Schwinggrasmoore (7140)
- 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-Schneckenfalter (Feuchtwiesen- u. gebiete, Trockenrasen)
- *Unio crassus* Gemeine Flussmuschel (naturnahe Fließgewässer)
- *Ophiogomphus cecilia* Grüne Flussjungfer (naturnahe Fließgewässer)

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

- *Cypripedium calceolus* Gelber Frauenschuh (lichte Wälder, Berghänge)
- *Liparis loeselii* Glanzstendel (Kleinseggenrieder, Moore)

Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora:

- *Hyla arborea* Europäischer Laubfrosch (Kleingewässer, Feuchtwiesen- u. gebiete)
- *Sympecma paedisca* Sibirische Winterlibelle (Moore, Verlandungszonen)
- *Leucorrhinia caudalis* Zierliche Moosjungfer (stehendes Gewässer mit schwach saurem Wasser)

In Folge der fehlenden Lebensraumstrukturen und Habitate (vgl. Anmerkungen in den Klammern hinter den Artnamen der aufgelisteten Tiere) ist im Planungsgebiet nicht mit dem Vorkommen der oben genannten FFH-Arten zu rechnen. Einzig die Grüne Flussjungfer oder der Skabiosen-Schneckenfalter könnten temporär im Planungsgebiet vorkommen bzw. gelegentlich von den nahen Feuchtgebieten am Ufer des Ostersees einfliegen.

Amtliche Biotopkartierung

Amtlich kartierte Biotope kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Bei den im Norden befindlichen Flächen handelt es sich um größere und kleinere Hochmoorkomplexe sowie Moorwaldkomplexe im NSG Osterseen. Das südliche Biotop umfasst die Osterseen-Eiszerfallslandschaft zwischen Iffeldorf im Süden und den Ameisensee im Norden.

Amtliche Artenschutzkartierung (ASK)

Auch die ASK zeigt für das Planungsgebiet keine wertvollen Lebensräume auf.

Auswirkungen

Wertvolle Biotope und Schutzgebiete sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden bzw. nicht betroffen.

Durch die Planungen werden vorwiegend intensiv genutzte Grünflächen berührt. Bei diesen Flächen handelt es sich um Gebiete geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen, ist davon auszugehen, dass sich keine wertvollen Pflanzenarten oder empfindliche Tierarten vorfinden. Vorkommende Greifvögel, die ggf. hier ihr

Jagdhabitat haben, können auf die angrenzenden Flächen ausweichen. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität der vorkommenden Populationen wird in Folge der Planungen nicht erwartet.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass durch die Planungen ein Teil der bestehenden Gehölzstrukturen verloren geht. In diesem Zusammenhang sind auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG möglich (z.B. durch die Lage der Baufenster, Rodungszeiträume u.ä.). Eine mögliche Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange wird in einer gesonderten speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht.

Außerdem werden im Zuge der späteren Gestaltung der Außenanlagen neue Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung der Fläche erfolgen. Auf Bebauungsplanebene sind weitere Vermeidungsmaßnahmen und Aufwertungen möglich.

Aufgrund dem Fehlen von geschützten Lebensraumstrukturen oder Arten des angrenzenden FFH-Gebiets und der Tatsache, dass die geplanten Baumaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete haben, sind durch die Planungen keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet "Osterseen" zu erwarten. Dennoch wird aufgrund der sensiblen Lage zu den Schutzgebieten eine gesonderte FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt, welche darlegt, ob die Erhaltungs- und Schutzziele des Naturschutz- und FFH-Gebiets möglicherweise von den beabsichtigten Planungen beeinträchtigt werden könnten.

Nachdem vorwiegend nur landwirtschaftlich genutzte Flächen (Gebiete geringer naturschutzfachlicher Bedeutung) von den Planungen betroffen sind, werden die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als maximal **gering erheblich** eingeschätzt.

3.3.5 Schutzgut Mensch

Geruchsimmissionen, Verkehrsbelastung und Lärm

Beschreibung

Die lärmtechnische Situation im Nahbereich des Planungsgebiets wird derzeit allgemein durch den Verkehr auf der St 2063 und durch die eingleisige Bahnlinie Tutzing - Kochel im Süden bestimmt. Die Staatsstrasse wird nur in der Früh und in den Feierabendstunden stärker befahren. Teilweise wird der Straßenlärm von den Gebäuden des Osterseehofs und durch bestehende Gehölzreihen gemindert. Die Bahnlinie hingegen wird an 7 Tagen in der Woche 2 mal stündlich von 6 bis 18 Uhr für den Personenverkehr genutzt. Hier ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der Nähe der Bahnlinie neben Lärmimmissionen auch Erschütterungen durch den Eisenbahnbetrieb auftreten können. Weiterhin ist zu beachten, dass im Nahbereich der Bahnlinie aufgrund der bestehenden Oberleitung ggf. störende Impulse auf technische Anlagen (EDV-Anlagen, Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) erfolgen können.

Darüber hinaus werden angrenzende Flächen landwirtschaftlich und teilweise intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Innerhalb des Geltungsbereichs sind durch die Rinderhaltung des Osterseehofs selbst auch Emissionen / Immissionen zu erwarten.

Auswirkungen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn die Nutzungen in den einzelnen Gebäuden feststehen, sind mögliche Belastungen und Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen (z.B. schallschutztechnische Maßnahmen im Baufenster, Lärmschutzfenster, etc.).

Während der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastungen kommen. Neben einer gewöhnlichen Betriebsführung des Guts (landwirtschaftliche Hoftätigkeiten, Bewirtschaftung der Grünflächen und Stallungen, Lieferverkehr – Warenanlieferung, Verkehr durch das Personal) mit Besuchsmöglichkeit (Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Anreise der Gäste) in zeitlich begrenzten Zeiträumen sind keine weiteren Lärmbelastungen zu erwarten. Geruchsimmissionen können durch die vorgesehene Tierhaltung entstehen.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie können Lärmimmissionen sowie Erschütterungen durch den Eisenbahnbetrieb auftreten. Hier sind ggf. Regelungen zu Vorkehrungen hinsichtlich des Lärm- und Erschütterungsschutzes im Bebauungsplan möglich.

Erst in ca. 500 m Entfernung befindet sich die nächste Wohnnutzung, für die durch die Planungen jedoch keine deutliche Beunruhigung wahrzunehmen sein sollte. Daher werden die Auswirkungen insgesamt als **mittel erheblich** eingestuft.

Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet und die Umgebung sind durch ein attraktives Landschaftsbild geprägt. Die Fläche besitzt aufgrund der Nähe zum Ostersee mit Badeplatz sowie ausgewiesener Wander- und Radwanderwege potentiell eine hohe Aufenthaltsqualität. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz als Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten in der Umgebung der Osterseen. Ein Forst- und Landwirtschaftsweg führt vom Parkplatz durch das Planungsgebiet zum Ostersee und dem bestehenden Rad-Wanderwegenetz. Nachdem die Flächen im Planungsgebiet jedoch hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt werden, haben sie für die Öffentlichkeit für die lokale Naherholung keine besondere Bedeutung.

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in Teilbereichen zu vorübergehenden Nutzungseinschränkungen kommen (Parkplatz, Benutzung des Feldwegs). Der Feldweg zum Ostersee und der Parkplatz bleiben jedoch zukünftig in ihrem Bestand erhalten. Gravierende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung werden daher nicht erwartet. Auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung sind weitere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens möglich. Insgesamt sind die Beeinträchtigungen daher maximal als **gering erheblich** zu bewerten.

3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Gemäß der Themenkarte Landschaftsbild und Erholung des kommunalen Landschaftsplans bestehen in diesem Bereich um den Osterseehof wegen fehlender landschaftsbildprägender Strukturen und der Einförmigkeit der Nutzung / Landschaft Konflikte. Dabei ist zu bedenken,

dass eine strukturreiche und abwechslungsreiche Landschaft die Grundlage für eine hohe Erholungsqualität bedeutet.

Das Planungsgebiet befindet sich in nördlicher Umgebung des großen Ostersees. Das lokale Landschaftsbild wird derzeit von Ackerflächen, landwirtschaftlich genutzten Wiesen und Viehweiden, sehr wenigen strukturierenden Gehölzen und dem Osterseehof-Anwesen bestimmt. Die Osterseen sind jedoch vom Standort des Osterseehofs aus nicht einzusehen.



Abb. 5 Blick in Richtung Osten auf den Osterseehof. Deutlich zu erkennen die großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit teilweise Ackerbau und die fehlenden landschaftsbildprägenden Strukturen. (Quelle: AGL, Sommer 2010)

Auswirkungen

Während der Bauphase ist in Teilbereichen mit temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukräne, Maschinen, Lieferverkehr und Materiallager zu rechnen, die ggf. auch von weiter entfernten Standorten an den Uferbereichen des Ostersees einsichtig sind.

Das geplante Gut Aiderbichl kann sich durch eine angemessene Größe und Situierung der Baukörper und durch eine umfangreiche Eingrünung gut in das umgebende Gelände einpassen. Trotzdem bedingen neue Gebäude eine Veränderung des lokalen Landschaftsbildcharakters. Diesbezüglich sind gestalterische Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung und Grünordnung möglich. Mit visuellen Veränderungen ist durch den zunehmenden Verkehr und parkende Pkws (auf dem geplanten Parkplatz) an der Staatsstrasse zu rechnen.

In Anbetracht der bestehenden Vorbelastung und möglicher Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Eingrünung in den randlichen Bereichen) ist daher insgesamt mit **gering erheblichen** Auswirkungen zu rechnen.

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler.

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 und 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 mit der Darstellung eines Sondergebietes soll in der Nachfolge die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglichen, der neben dem neu zu schaffenden Baurecht die bauplanungsrechtliche Situation des Gebäudebestandes im Planungsgebiet langfristig regelt.

Ohne die Änderung würde das Untersuchungsgebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche und der Osterseehof als Bebauung in Außenbereich dargestellt. Eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung ist in diesem Gebiet jedoch ohne das Vorhaben nicht sichergestellt.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Möglichkeiten begrenzt, detaillierte Vermeidungsmaßnahmen darzustellen. Ausführbare Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung werden bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt und können entsprechend umgesetzt werden.

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Größe von ca. 6,59 ha. Auf etwa der Hälfte des Geltungsbereiches sind Eingriffe durch den Bau neuer Gebäude, Erschließungsflächen und Parkplätze zu erwarten. Im Sondergebiet ist in Abhängigkeit der

Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen von einem Ausgleichsbedarf **zwischen 0,7 bis 1,1 ha** auszugehen.

Der notwendige Ausgleich wird außerhalb des Planungsgebietes auf Flächen des Vorhabenträgers (Gut Aiderbichl Iffeldorf) bereit gestellt werden.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Stiftung Gut Aiderbichl verfolgt in Deutschland und Österreich ein dezentral ausgerichtetes Konzept. Dies bedeutet, dass für die verschiedenen Standorte eine überschaubare Größe und anstelle einer Vergrößerung eines Standortes die Neuerrichtung eines Gutes an anderer Stelle angestrebt wird. Weiterhin ist es das Ziel der Stiftung, mit den verschiedenen Standorten auch unterschiedliche Themenschwerpunkte anzubieten, die den Besuch unterschiedlicher Betriebe in verschiedenen Landschaften Bayerns attraktiv machen. Der Themenkomplex im geplanten Standort in der Gemeinde Iffeldorf soll dem Thema Kühe und Milch gewidmet werden. Wichtig ist es, überschaubare und für die Besucher erlebbare Einheiten zu schaffen. Daher wird der Planung der maximale Ausbauzustand zugrunde gelegt. Eine Erweiterung ist vom Grundsatz her folglich nicht vorgesehen, sondern bei zusätzlichem Bedarf wird ein neuer Standort in einem neuen Landkreis / Region gesucht.

Die Standortwahl für eine entsprechende Anlage muss verschiedene Anforderungen gewährleisten:

- Lage außerhalb von Ortszentren und Wohngebieten aufgrund des Immissionsschutzes (potentielle Lärm- und Geruchsbelästigung)
- Erreichbarkeit über leistungsfähige Verkehrsverbindungen ohne Belastung von Siedlungsgebieten
- Lage im Außenbereich mit Erweiterung bzw. Errichtung spezifischer Anlagen für eine artgerechte Haltung diverser Tierarten sowie
- der Möglichkeit landschaftsgerechte Anlagen für den ruhenden Verkehr anzubieten.

Weiterhin dürfen keine natur- oder artenschutzrechtlichen Belange dem Vorhaben entgegenstehen.

Die Entwicklungsoptionen für einen entsprechenden Standort sind im Gemeindegebiet eingeschränkt, da weite Teile des Gemeindegebietes eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Daher sind Bereiche innerhalb des Naturschutzgebietes Osterseen aufgrund der überregionalen Bedeutung dieser überwiegend oligotrophen gering bis mäßig belastbaren Lebensräume für eine entsprechende Anlage ungeeignet. Landwirtschaftliche Betriebe innerhalb dieser Grenzen kommen daher nicht in Frage.



Abb. 6 Gemeindegebiet Iffeldorf (Plangrundlage Flächennutzungsplan, AGL)

Weiterhin sind Flächen im Nordwesten des Gemeindegebietes durch die Herzklinik Lauterbacher Mühle als potentieller Standort ausgeschlossen. Wichtige Argumente sind dabei die Emissionen, die Erschließung und die Trinkwasserversorgung (vgl. Nr. 1 im Plan).

Im Süden des Gemeindegebietes außerhalb der Schutzgebiete (im Plan Nr. 2a – c) ist eine Entwicklung eines Gnadenhofes aus Gründen des Emissionsschutzes nicht möglich (Lärm, Geruch von den Stallungen). Bei 2a sind zudem Flächen des Landschaftsschutzgebietes betroffen. Fläche 2b stellt ein wichtiges Potential für weitere örtliche Siedlungsentwicklung dar. Diese langfristige städtebauliche Entwicklung wäre durch einen Gnadenhof nachhaltig beeinträchtigt. Weiterhin ist in diesem Bereich ein Sondergebiet Tourismus vorgesehen, das einer möglichen Entwicklung eines Gnadenhofes aufgrund der Emissionen entgegen steht. Weiterhin sind die attraktiven Sichtachsen im Süden des Gemeindegebietes in Richtung der Berge zu beachten.

Standort 3 im Osten des Gemeindegebietes im Anschluss an den Golfplatz weist eine ungünstige Erschließung für einen touristischen Schwerpunkt auf. Die Benachbarung zu einem überregional bekannten Golfplatz und eine Beeinträchtigung desselben durch die Erschließung erwiesen sich hier als negativ. Weiterhin kann hier nicht an bestehende Siedlungsstrukturen angeknüpft werden.

Gleiches gilt für die Offenlandbereiche bei Standort 4. Auch hier bestimmt der Golfplatz die Landnutzung. Die Emissionen und die Gebäudenutzung verträgt sich nicht mit den aktuellen Nutzungen. Die südlich angrenzenden Bereiche weisen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf und scheiden daher ebenfalls aus. Hier ist der Grundwasserstand deutlich erhöht. Weideflächen für die Tiere sind hier mit den Belangen des Naturschutzes nicht vereinbar (vgl. 4b).

Der Standort 5 weist eine Reihe denkmalgeschützter Objekte und Gebäude mit Ensemblechutz auf (Landhaus mit Jugendstilelementen, um 1910; Wegkreuz, um 1865). Die Gebäude einer ehemaligen Brauerei bieten auch die Möglichkeit neue Nutzungen, wie Gastronomie oder Tagungstourismus zu ermöglichen. Dies wäre bei einem Gnadenhof ausgeschlossen. Nachdem Teile derzeit auch als Wohnung genutzt werden, spricht auch der Emissionsschutz dagegen. Lagerung von Mist und Silage sind hier nicht möglich. Im Bereich der Fläche 6 ist der Schwerpunkt für die Gewerbegebietsentwicklung im Ort. Nachdem vielfach Betriebsleiterwohnungen integriert sind, kommt eine Benachbarung mit einem Gnadenhof in diesem Bereich nicht in Frage. Die Erschließung ist ebenfalls für 5 und 6 durch Wohngebiete und auch dieser Aspekt widerspricht diesen Standorten.

Aus diesen Gründen ist die Anlage nur an Standort 7 umsetzbar. Hier werden die o.g. Anforderungen am Besten erfüllt. Der Gnadenhof Gut Aiderbichl Iffeldorf würde einen bestehenden Aussiedlerhof umwandeln und damit nicht zu einer zusätzlichen Zersiedelung beitragen. Eine Anbindung an bestehende Siedlungen ist aufgrund der Anforderungen des Immissionsschutzes (Lärm, Geruch) nicht möglich. Die Erreichbarkeit ist durch die Anbindung über die Autobahn München und die St 2063 gegeben. Eine erhöhte Belastung von Anwohnern durch ruhenden und fließenden Verkehr wird am ausgewählten Standort vermieden. Der Standort liegt nicht in einem Schutzgebiet und die vorgesehenen Anlagen betreffen keine geschützten Biotope bzw. Lebensräume.

Nachdem die geplante Änderung der Darstellung sowohl auf der Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Betriebes als auch auf der Errichtung eines Gut Aiderbichls und dessen Zugehörigkeit zum Osterseehof beruht, ist die räumliche Nähe zum Bestand von wichtiger Bedeutung. Eine räumliche Verlagerung erscheint in diesem Hinblick nicht sinnvoll.

Andere Flächen und Standorte, auf denen umfassende bauliche Maßnahmen zulässig sind, stehen darüber hinaus aufgrund der ausgewiesenen Landschafts- und Naturschutzgebiete in den Außenbereichen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung. Weiterhin schließen immissionsschutzrechtliche Voraussetzungen (Lärm, Geruchsbelastung) andere Standorte aus. Für diesen Standort spricht auch die verkehrstechnisch günstige Lage.

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.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

- Ortsbesichtigung und Kartierungen im Gebiet, AGL Juli 2010
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, inkl. Themenkarten, AGL 2008
- Amtliche Biotopkartierung, Stand 1993/1994
- Amtliche Artenschutzkartierung, Stand 1984 und 1994
- Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet "Osterseen", Hrsg. LfU 2009
- Planungen und Ausbauphasen zum Gut Aiderbichl Iffeldorf - Entwürfe zu Grundriss, Ansichten und Geschosse Hauptgebäude, Stand: 16.06.2010 und 03/2011

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Internet-Informationenplattformen wie z.B. dem GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser im Hinblick auf die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet auf, da keine genauen Angaben vorlagen.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das vorgesehene Monitoring bezieht sich auf den Verkehr. Mit dem Gut Aiderbichl Iffeldorf bekommt das Gebiet neben dem Weg zu den Osterseen eine weitere Attraktion, die temporär zu Überlastungen führen kann. Daher wird die Verkehrsentwicklung in diesem Bereich in das Monitoring einbezogen. Dabei werden die DTV-Werte und ihre Entwicklung miteinbezogen sowie die Verhältnisse an ausgewählten Wochenendtagen durch die Gemeinde beobachtet. Das Monitoring ist mindestens ein Jahr bis nach der vollständigen Fertigstellung der Endausbaustufe durchzuführen. Dabei sind auch ggf. Ausstrahlungswirkungen auf andere Ortsteile zu beachten.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Im Zuge der 2. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung von bisher "Fläche für die Landwirtschaft" mit Bebauung im Außenbereich in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" geändert.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter	Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden	mittel
Klima / Lufthygiene	gering
Oberflächenwasser	entfällt
Grundwasser	mittel
Pflanzen und Tiere	gering
Mensch – Lärm / Geruchsmissionen	mittel
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.

Ausschließlich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere sowie Mensch / Erholung und Landschaftsbild ergeben sich, da die derzeitigen Rahmenbedingungen weitestgehend erhalten bleiben bzw. auf Bebauungsplanebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen möglich sind.

Die mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die zu erwartende Erhöhung des Versiegelungsgrads hervorgerufen. In Bezug auf das Schutzgut Wasser ist zudem aufgrund des angenommenen geringen bis mittleren Geschützteitsgrads des Grundwassers mit relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Die mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Lärm begründen sich vor allem durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens durch den Betrieb.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Mit einem Ausgleichsbedarf zwischen **0,7** bis **1,1 ha** ist zu rechnen. Der erforderliche Ausgleich kann im Umfeld des Planungsgebiets erbracht werden.

Das Monitoring betrifft die Verkehrsentwicklung in Bereich Gut Aiderbichl.

Etting, den 07.04.2011



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 DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?> [Stand: 02.08.2010]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on> [Stand: 02.08.2010]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), URL: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do> [Stand: 02.08.2010]

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, München

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/schutzgebietsabgrenzungen/index.htm> [Stand: 02.08.2010]

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

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: 02.08.2010]