

Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim-Schongau



4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN BEREICH „AM BAHNHOF“ - VORHABEN FEUERWEHRHAUS

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt am: 11.02.2013

geändert am:

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	4
2.5	Immissionsschutz.....	5
2.6	Artenschutzrechtliche Belange.....	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	8
3.3.1	Schutzgut Boden	8
3.3.2	Schutzgut Klima / Lufthygiene.....	10
3.3.3	Schutzgut Wasser.....	10
3.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	11
3.3.5	Schutzgut Mensch	12
3.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	14
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
3.3.8	Wechselwirkungen.....	14
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
3.6.1	Stadtplanerische und landschaftsplanerische Bewertung der einzelnen Standorte	16
3.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	17
3.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
3.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	18
4	LITERATUR	20

1 EINFÜHRUNG

Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in seiner Sitzung am 09.11.2011 beschlossen, die Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines Feuerwehrhauses zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Flächennutzungsplans als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans und zur Entwicklung des Feuerwehrhauses erforderlich.

Im Flächennutzungsplan soll der Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" dargestellt werden.

Im Auftrag der Gemeinde Iffeldorf erarbeitet die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) das Parallelverfahren von Flächennutzungsplanänderung sowie die Aufstellung des Bebauungsplans.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Standort ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Iffeldorf aus dem Jahr 2008 vorwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Nachdem sich Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssen, wird im Vorhabensgebiet eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, die zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt.

2.2 Lage, Größe, Beschaffenheit und Erschließung

Das Untersuchungsgebiet liegt in südlicher Ortsrandlage des Ortsteils Staltach gegenüber vom Bahnhof Iffeldorf (Bahnlinie Tutzing – Kochel) nahe der Staatsstraße St2038. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1358/2, 1356/3 und 779. Die Größe beläuft sich auf insgesamt ca. 0,26 ha. Das Gelände fällt leicht von Ost nach West sowie von Nord nach Süd ab und weist zudem eine muldenartige Geländeform auf.

Das Planungsgebiet selbst wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten schließen Gewerbegebietsflächen sowie Betriebsanlagen der Bahn und öffentliche Parkplätze an. Im Westen und Süden befindet sich landwirtschaftlich genutztes Grünland.

Im nördlichen und östlichen Vorhabensgebiet ist eine straßenbegleitende Baumreihe aus Linden vorhanden.

Die Erschließung ist über die Anbindung an die vorbeiführenden Gemeindestraßen "Am Bahnhof" und "Am Sportplatz" gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereichs direkt an der vorbeiführenden Straße "Am Bahnhof" befinden sich eine Telefonzelle und ein Postkasten sowie im Norden die Straßenbeleuchtung zur Sportplatzstraße.

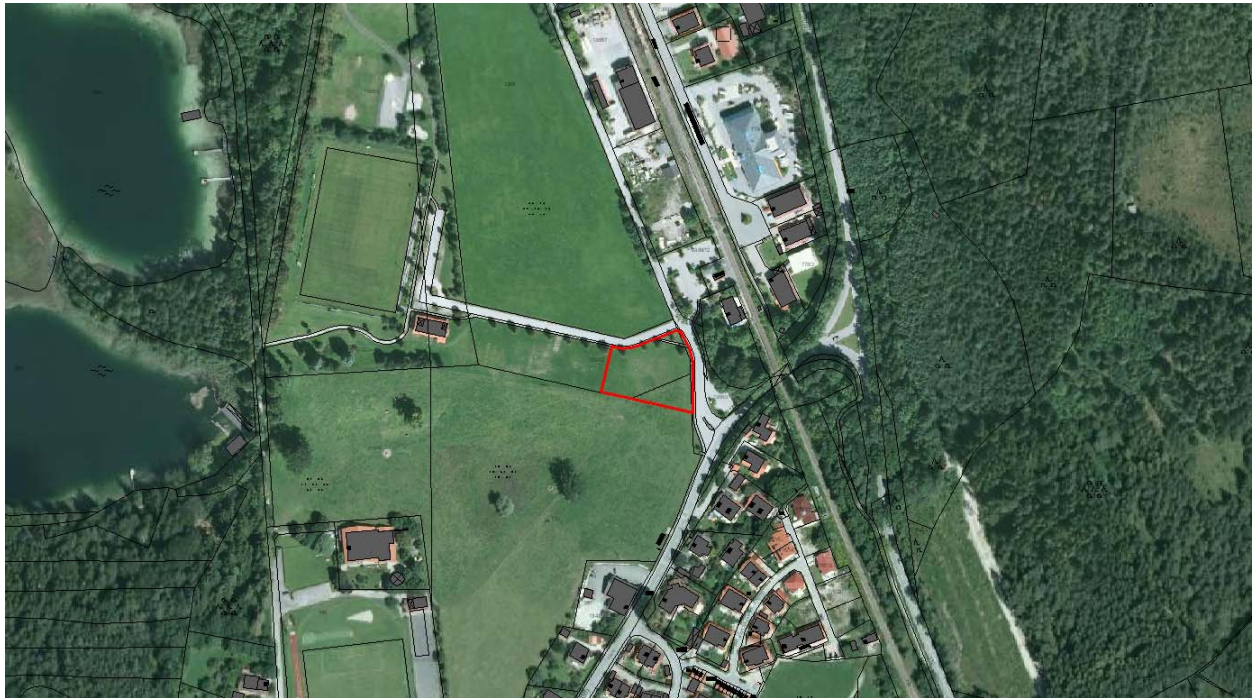


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets, rot: Geltungsbereich (Quelle Luftbild: BayernViewer, Juni 2012)

2.3 Geplante Nutzung

Vorgesehen ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses. 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 Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dargestellt.

Bezeichnung	Größe (ha)
Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr"	0,26
Gesamt	0,26

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 wird über die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Iffeldorf gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die

belebte Oberbodenzone). Gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Versickerungsanlagen sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Kanalanschluss der Gemeinde.

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

2.5 Immissionsschutz

Durch den normalen Betrieb (Übung, Ausbildung, Wartung) beim Feuerwehrhaus insbesondere auch durch Summenwirkung mit vorhandenen Betrieben ist eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte möglich.

Ein Lärmschutzgutachten für den Bereich und Umgebung wird auf der Ebene des Bebauungsplans in Auftrag gegeben.

2.6 Artenschutzrechtliche Belange

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner grünlandwirtschaftlichen Nutzung wenig durchgrünt. Nur entlang der vorbeiführenden Gemeindestraßen im Norden und Osten ist innerhalb des Planungsgebietes eine Lindenbaumreihe vorhanden. Diese Bäume sind heimisch, standortgerecht und vital. Das Planungsgebiet hat somit aus artenschutzrechtlicher Sicht teilweise eine Bedeutung für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden jedoch keine Nester und Höhlenbäume festgestellt.

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im nachgeschalteten Bebauungsplan möglich. Dazu zählt insbesondere die Begrenzung von Gehölzfällungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeiträume zum Schutz von Brutvögeln.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Planungen sollen die Neuanlage eines Feuerwehrhauses ermöglichen.

Um die 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 eine Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" 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.

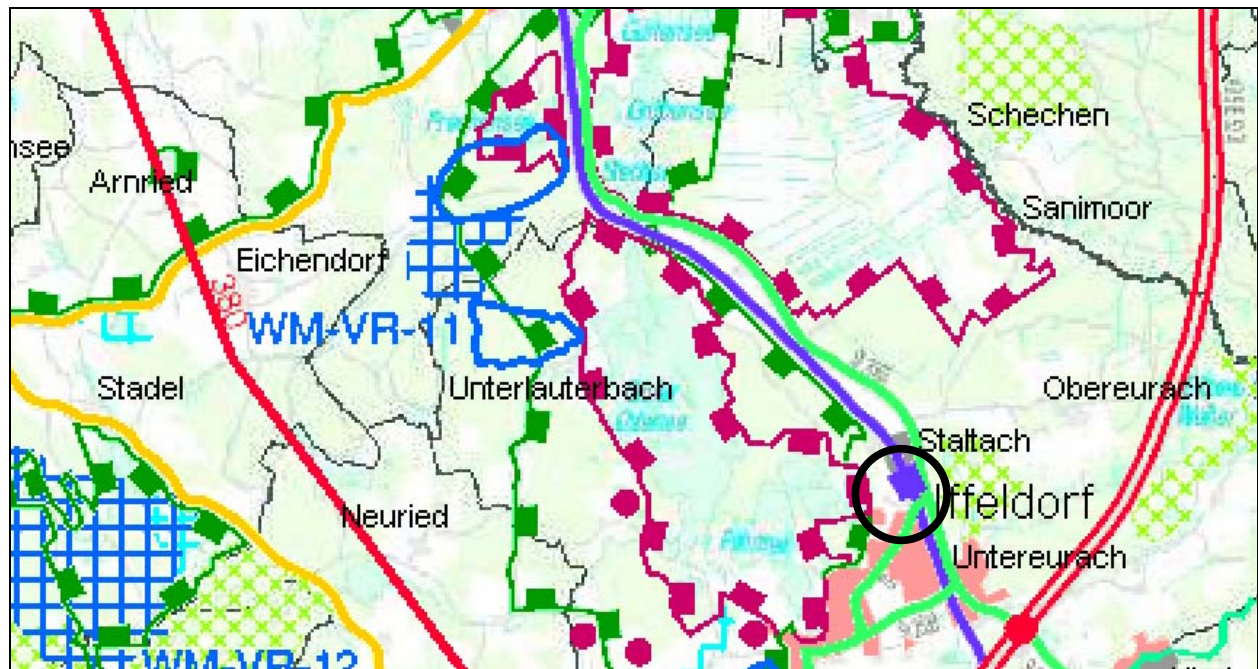


Abb. 2 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand Juni 2012)

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 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 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 dadurch lehmige Kies- und Schotterböden vor. Geologisch basiert der Bereich der Kames- u. Eisrandterrassen (mittelbare Bereiche östlich und südlich der Osterseen) und damit auch das Planungsgebiet auf würmeiszeitlichen Schottern (vgl. Geologische Karte Bayern 1 : 500.000). Hier lagert auf Schotterflächen geröllhaltiger, sandiger Lehm (Böden der Terrassenplatten mit zum Teil sehr steilen Abbruchkanten).

Die Bodenkarte des kommunalen Landschaftsplans zeigt für das Planungsgebiet mineralische Böden mit mittleren Standortverhältnissen auf, die mäßig feucht bis mäßig trocken sind und sich vor allem in ebener oder leicht geneigter Lage befinden. Diese Böden weisen vergleichsweise eine nicht so hohe Empfindlichkeit auf. Die Böden zeigen insgesamt durchschnittliche Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion (Grünlandwirtschaft).

Die Eiszerfallslandschaft Osterseen ist durch eine wellige Reliefstruktur geprägt. Die Fläche im Geltungsbereich ist leicht von Ost nach West sowie von Nord nach Süd abfallend und weist zudem eine muldenartige Geländeform auf.

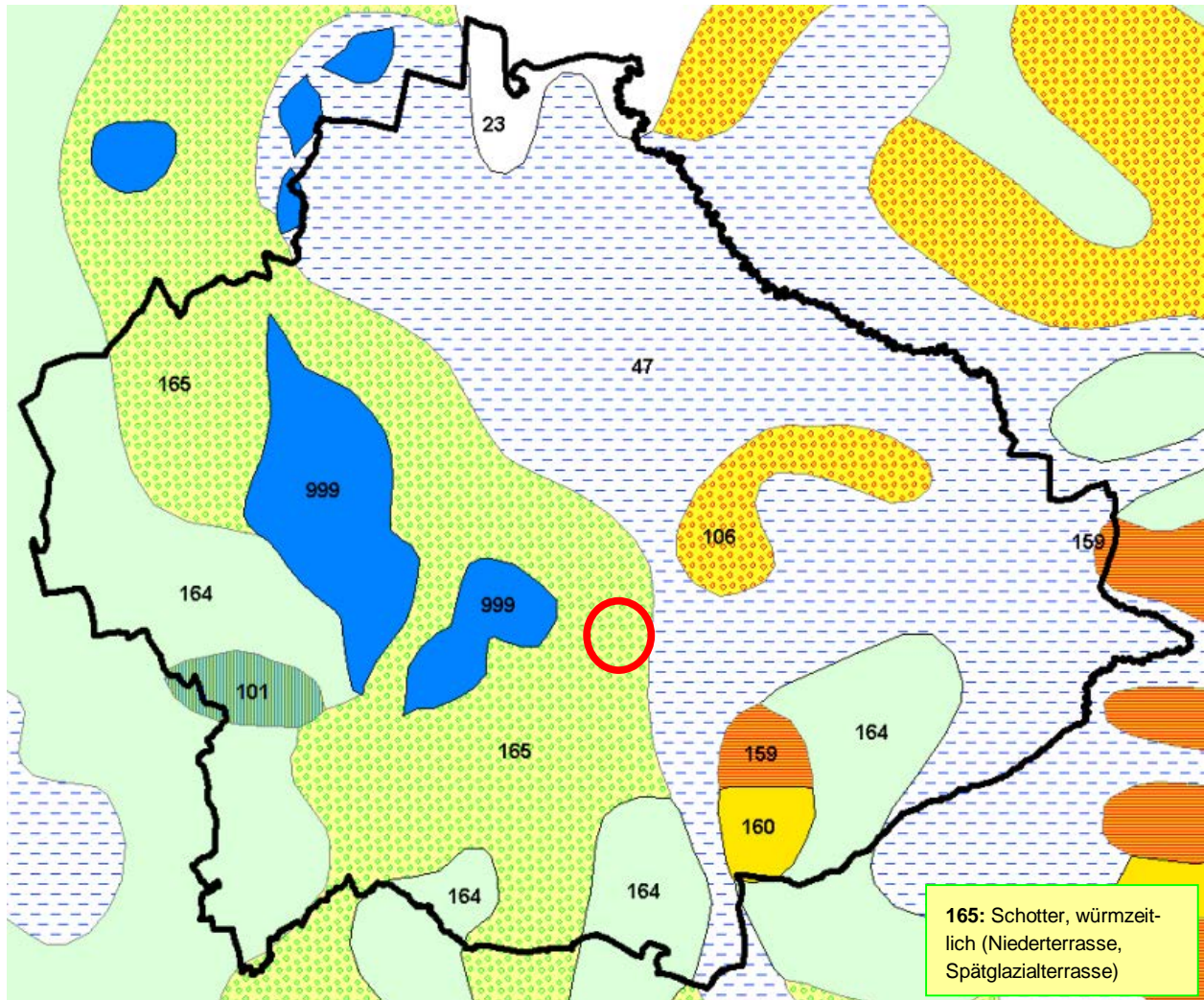


Abb. 3 Ausschnitt aus der Geologischen Karte Bayern 1 : 500.000 (Quelle: Geofachdatenatlas BIS-BY, LfU), roter Kreis: Lage des Planungsgebietes

Auswirkungen

Es sind vorwiegend Eingriffe in Bodenstrukturen von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material ist ggf. mit Bodenverdichtungen zu rechnen. Durch das neue Feuerwehrgebäude und Erschließungsflächen werden größere Teilflächen 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

Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.300 bis 1.500 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 von der Bebauung weg in Richtung Westen zu den Seen, abfließt. Die Freiflächen des Geltungsbereichs tragen zu einem gewissen Maße zur Belüftung bei. Ebenso sind auch die wenigen 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 durch die Staatsstrasse St2038 und Bahnbetrieb bestimmt. Darüber hinaus werden angrenzende Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Auswirkungen

Durch Versiegelung (neues Gebäude, 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 Grünflächen 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 geringen bis mittleren Anstieg des Verkehrs durch Bereitschaftsdienst, Übungen und Einsätze zu rechnen.

Insgesamt werden jedoch aufgrund der Betroffenheit einer kleineren Fläche von ca. 0,26 ha die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene als **gering erheblich** bewertet.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In Richtung Westen in genügender Entfernung von mehr als 250 m liegen die Ufer des Herrenalpsee und Fischkaltersee (Staltacher Seengruppe).

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Der Untergrund des Gemeindegebiets Iffeldorf ist in der Regel aus gut durchlässigen Sanden und Kiesen aufgebaut, so dass das Oberflächenwasser rasch versickert und Grundwasser schnell und reichlich gebildet wird.

Auswirkungen

Bei Unterkellerung sind ggf. Eingriffe in grundwasserführende Schichten möglich. 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 Bebauungspla-

nung Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen oder die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort möglich. Gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Versickerungsanlagen sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Aufgrund des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrads werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als **mittel erheblich** eingestuft.

3.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Die Fußwegeabkürzung im Nordosten hindurch die Fläche ist asphaltiert.

Als Gehölzstrukturen ist ausschließlich die straßenbegleitende Lindenbaumreihe aus 5 Bäumen vorhanden.



Abb. 4 Blick von Westen auf das Planungsgebiet, in der linken Bildhälfte ist die Lindenbaumreihe erkennbar. (Quelle: AGL, Mai 2012)

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotop betroffen. Die ausgewiesenen Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH-Gebiet) befinden sich im Westen in einem Abstand von ca. 240 m. Auch die Artenschutzkartierung (ASK) zeigt für das Planungsge-

biet keine wertvollen Lebensräume auf. Die Fläche zählt gemäß den Aussagen des Regionalplans Oberland auch nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Das Vorkommen geschützter Tierarten ist nicht bekannt und in Anbetracht der Rahmenbedingungen auch nicht zu erwarten. Die landwirtschaftliche und sonstige angrenzende Nutzung bedingt das Fehlen seltener Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet und auch auf den direkt angrenzenden Flächen. Gegebenenfalls ist der temporäre Aufenthalt von Greifvögeln und Kleinsäugetern im Rahmen ihrer Beutejagd denkbar. Aufgrund dem weitgehenden Fehlen von Gehölzen und entsprechenden Lebensraumpotentialen im Geltungsbereich sind durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Auswirkungen

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

Durch die Planungen werden vorwiegend Flächen der Grünlandwirtschaft dauerhaft verloren gehen, die jedoch von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Aufgrund der landwirtschaftlichen und sonstigen angrenzenden Nutzung (Bahnbetrieb, Gewerbe), 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 Gehölze 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 des Baufensters, Baumfällzeiträume u.ä.).

Darüber hinaus können neue Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Fläche erfolgen. Auf Bebauungsplanebene sind weitere Vermeidungsmaßnahmen und Aufwertungen möglich.

Aufgrund dem Fehlen von geschützten Lebensraumstrukturen, dem Wegfall von wenigen Gehölzen und 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

Lärm und Verkehrsbelastung

Beschreibung

Die lärmtechnische Situation im Nahbereich des Planungsgebiets wird derzeit allgemein durch das Gewerbegebiet im Norden, den Verkehr auf der Staatsstraße St2038 im Süden und Südosten, durch die Bahnlinie Tutzing - Kochel und Parkplätze im Osten und durch das Sport- und Freizeitgelände im Westen bestimmt.

Die Staatsstraße wird im Laufe des Tages in der Früh und in den Feierabendstunden stärker befahren.

Die Bahnlinie 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 aus Schall auch Erschütterungen durch den gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb auftreten können. Weiterhin ist zu beachten, dass durch die Elektrifizierung der Bahnstrecke ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) erfolgen können.

Darüber hinaus werden angrenzende Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet, von denen Emissionen ausgehen können.

Auswirkungen

Auf der gegenüber liegenden Seite der Staatsstraße St2038 befindet sich die nächstgelegene Wohnnutzung (Mischgebiet). Während der Bauzeit kann es temporär zu Lärmbelastungen kommen. Im Falle von Feuerwehreinsätzen und Benutzung der Sirene sowie bei stattfindenden Übungen sind zeitlich begrenzte Lärmimmissionen zu erwarten. Der An- und Abfahrtsverkehr wird sich durch Feuerwehrrübungen und Einsätze in diesem Bereich erhöhen.

Durch den normalen Betrieb (Übung, Ausbildung, Wartung) beim Feuerwehrhaus insbesondere auch durch Summenwirkung mit vorhandenen Betrieben kann es zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommen. Eine schalltechnische Untersuchung für den Bereich und Umgebung ist daher für den Bebauungsplan in Auftrag zu geben. Lärmimmissionen aus Schall und Erschütterung des gewöhnlichen Eisenbahnbetriebs sind zu berücksichtigen. Die sich hieraus möglicherweise ergebende Lärmproblematik ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen und zu regeln. Hier sind ggf. Regelungen zu Vorkehrungen hinsichtlich des Lärm- und Erschütterungsschutzes zum geplanten Gebäude im Bebauungsplan möglich.

Insgesamt werden die Auswirkungen insgesamt als **mittel erheblich** eingestuft.

Erholung

Beschreibung

Nachdem die Flächen im Untersuchungsgebiet landwirtschaftlich genutzt werden, haben sie für die Öffentlichkeit und für die lokale Naherholung keine besondere Bedeutung. Ggf. nutzen Hundebesitzer die Fläche als Hundeauslauf.

Fußwegeverbindungen führen zum bzw. vom Bahnhof und Sport-/Freizeitgelände unmittelbar am Geltungsbereich vorbei. Eine kleine Wegeabkürzung verläuft jedoch innerhalb des Planungsgebietes.

Auswirkungen

Während der Bautätigkeit kann es in Teilbereichen ggf. zu vorübergehenden Nutzungseinschränkungen der angrenzenden Fußwege kommen. Die vorhandenen fußläufigen Hauptverbindungen bleiben jedoch zukünftig in ihrem Bestand erhalten. Die Wegeabkürzung im Planungsgebiet wird voraussichtlich entfallen. Gravierende Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Erholung werden jedoch nicht erwartet. Nachdem keine wertvollen Flächen der lokalen Naherholung entfallen, sind die Beeinträchtigungen daher maximal als **gering erheblich** zu bewerten.

3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Staltach. Das lokale Siedlungsbild wird durch die Anlagen der Bahn, öffentliche Parkplätze und das Gewerbegebiet sowie im Süden durch Mischgebietsnutzung charakterisiert. Umliegende Flächen nach Nordwesten und Südwesten werden grünlandwirtschaftlich genutzt. Die weitere westliche Umgebung zeichnet sich durch das Sport- und Freizeitgelände sowie durch die Seenlandschaft aus. Die Seen sind jedoch vom Standort des Planungsgebietes aus nicht einzusehen.

Auswirkungen

Während der Bauzeit ist mit temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukräne, Maschinen, Materiallieferverkehr und Materiallager zu rechnen.

Durch die sensible landschaftliche Lage und die erforderliche Größe für mehrere Fahrzeuge sowie durch die Höhengestaltung mit einem Übungsturm sind – je nach Gestaltung des Gebäudes – Beeinträchtigungen des Ortsbildes möglich. Durch grünordnerische Maßnahmen lassen sich diese nur teilweise vermeiden.

In Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen vor Ort durch Gewerbebauten, öffentliche Parkplätze und Bahn sowie möglicher Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Eingrünung in den randlichen Bereichen) ist daher insgesamt mit **mittel 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 einer Gemeinbedarfsfläche soll in der Nachfolge die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglichen, der Baurecht für ein neues Feuerwehrhaus schaffen soll.

Ohne die Änderung würde das Untersuchungsgebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bedarf an einem neuen fortschrittlichen Feuerwehrhaus könnte nicht gedeckt werden.

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.

Im Flächennutzungsplan kann hier nur die Rahmenbepflanzung mit Großbäumen dargestellt werden.

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Ziff. 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Iffeldorf wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung eine Größe von ca. 0,26 ha. Eingriffe sind durch den Bau des neuen Feuerwehrgebäudes, Erschließungsflächen und Parkplätze zu erwarten. In der geplanten Gemeinbedarfsfläche ist in Abhängigkeit der Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen der erforderliche Ausgleich im Rahmen des Bebauungsplans zu ermitteln.

Geeignete Ausgleichsflächen stehen der Gemeinde Iffeldorf durch eine Moorrenaturierung zur Verfügung. Die Zuordnung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

3.6.1 Stadtplanerische und landschaftsplanerische Bewertung der einzelnen Standorte

Es wurden verschiedene Standorte für ein neues Feuerwehrhaus im Gemeindegebiet aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht überprüft.

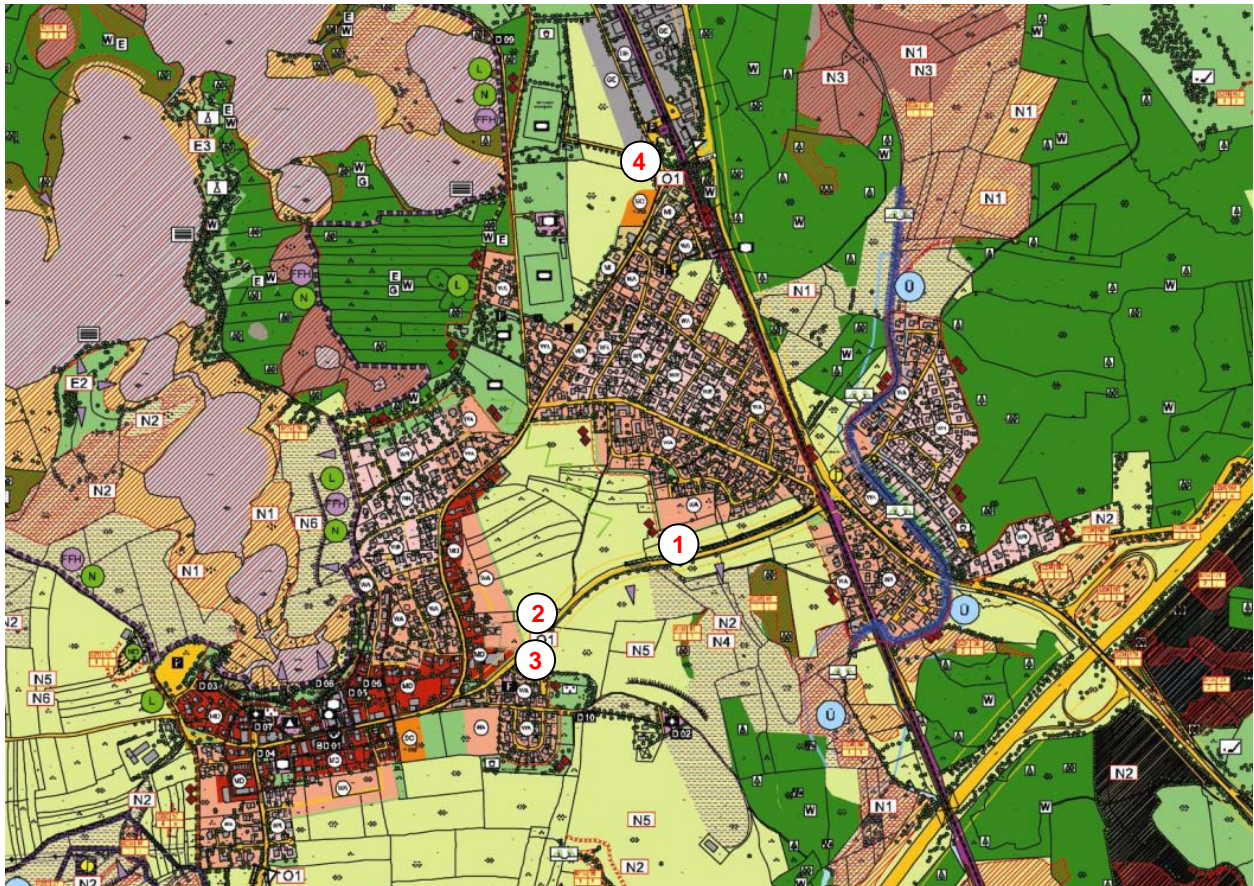


Abb. 5 Lage der untersuchten Standorte im Gemeindegebiet Iffeldorf (Plangrundlage Flächennutzungsplan, AGL)

Geprüft wurden die Standorte 1, 2, 3 und 4. Die Standorte 1, 2 und 3 wurden als nicht geeignet eingestuft. Die Gründe hierfür sind nachstehend dargelegt.

Standort 1

Der Bereich grenzt derzeit an im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellte Flächen an, die allerdings noch nicht bebaut sind. Baurechtlich würde dies möglicherweise Konsequenzen für das östlich gelegene Grundstück haben, bei dem ggf. Baurecht nach § 34 entstehen könnte. Eine differenzierte Planung müsste hier auch im Hinblick auf den Schallschutz erfolgen, da die vorhandenen Schallschutzmaßnahmen an der Straße unterbrochen werden und durch das neue Feuerwehrgebäude oder andere Maßnahmen hergestellt werden müssen. Aufgrund des Ortsbildes sollte nach Westen die bisherige "Klammerlinie" (Ortsrand) nicht übersprungen werden, sondern ggf. ein grüner Ortsrand realisiert werden.

Der Standort weist auch einen hohen Grundwasserstand auf. In diesem Bereich bestehen bereits Probleme mit der Versickerung von Niederschlägen. Daher wurde ein Feuerwehrhaus und –anlage mit hohem Versiegelungsgrad als ungünstig eingestuft.

Aufgrund des Immissionsschutzes, der städtebaulichen Lage und Problem der Versickerung wurde von diesem Standort 1 abgesehen..

Standort 2

Der Standort befindet sich ebenfalls in einem Bereich in dem (noch) keine angrenzende Siedlung besteht, aber vorgesehen ist. Die Lage ist etwas vor dem geplanten Siedlungsrand und exponiert. Zur städtebaulichen Einbindung müsste auch das südlich gelegene Grundstück bis zur Staatsstraße mit einbezogen werden. Das Feuerwehrhaus würde den bislang breiten Grünzug zwischen den Ortsteilen optisch reduzieren.

Derzeit schließt Dorfgebiet an die Fläche an, welches einen geringeren Geschützteitsgrad bezogen auf Emissionen bedeutet. Durch die abgesetzte Lage würden mehrere Grundstücke mit Baurecht nach § 34 BauGB entstehen. Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten in diesem Bereich würden negativ beeinflusst (Erschließung, Immissionsschutz). Aus landschaftsplanerischer Sicht gibt es keine Einschränkungen bei den Schutzgütern Vegetation, Tiere, Boden und Wasser. Allerdings wird der Standort als sehr exponiert bezogen auf das Ortsbild eingestuft.

Aufgrund der exponierteren Lage, der städtebaulichen Einschränkungen und Reduzierung des Grünzuges wurde Standort 2 nicht weiter verfolgt.

Standort 3

Dieser Standort liegt sehr exponiert im Bereich einer ansteigenden Hanglage. Der bestehende abgeschlossene Ortsrand mit guter Durchgrünung würde erweitert und müsste neu aufgebaut werden. Zusätzliches Baurecht nach § 34 BauGB wäre jedoch nicht zu befürchten. Angrenzende Flächen sind Allgemeines Wohngebiet (WA).

Ein Ausbau in der sensiblen Hanglage wurde aus städtebaulichen Gründen, dem Ortsbild und dem Immissionsschutz nicht gewählt.

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Ortsbesichtigung und Kartierungen im Gebiet, AGL Mai 2012
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, inkl. Themenkarten, AGL 2008
- Planung Feuerwehrhaus Iffeldorf, Architekturbüro Grubert, Penzberg, Stand Januar 2013

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationendiensten, 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 vorliegen.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Eine hohe Bedeutung kommt, wie der Scoping-Prozess gezeigt hat, der landschaftsplanerischen Einbindung zu, da es sich um einen attraktiven Bereich handelt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans kann dieser Aspekt nicht angemessen umgesetzt werden. Konkrete Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplans vorgeschlagen.

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 4. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung von bisher "Fläche für die Landwirtschaft" in eine Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" 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	mittel
Mensch – Erholung	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	entfällt

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

Wie in der Tabelle erkennbar, lässt die Planung geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten. Ausschließlich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere sowie Mensch / Erholung ergeben sich, da die derzeitigen Rahmen-

bedingungen 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.

Mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Lärm begründen sich durch Lärmimmissionen aus dem Betrieb durch Feuerwehreinsätze, Sirene und Übungen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich mittlere Auswirkungen durch die sensible Lage und die erforderliche Größe des Gebäudes für mehrere Fahrzeuge.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Ausgleichsflächen stehen im Gemeindegebiet Iffeldorf zur Verfügung.

Das Monitoring wird auf der Ebene des Bebauungsplans umgesetzt und betrifft die grünordnerische Einbindung.

Etting, den 11.02.2013



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

4 LITERATUR

- ARCHITEKTURBÜRO GRUBERT, Planung Feuerwehrhaus Iffeldorf, Penzberg, Stand Januar 2013
- BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?> [Stand: 11.02.2013]
- 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: 11.02.2013]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), URL: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do> [Stand: 11.02.2013]
- 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 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: 11.02.2013]