

**Gemeinde Iffeldorf**

**Landkreis Weilheim-Schongau**



## **7. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

Vorentwurf

- a.) Orts- und landschaftsbildprägende Grünflächen – „Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinklkapelle“**
- b.) Sondergebiet "Hotel und soziales Wohnen" – „Nördlich Hofmark“**
- c.) Allgemeines Wohngebiet – „Floriansweg“**
- d.) Allgemeines Wohngebiet – „Zum Brandler Bühl“**

erstellt: 23.10.2019

geändert:

### **AGL**



#### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

St. Andrästr. 8a

82398 Etting-Polling

Tel.: 08802 / 910 –91 Fax: –92

e-mail: [office@agl-proebstl.de](mailto:office@agl-proebstl.de), [www.agl-proebstl.de](http://www.agl-proebstl.de)

Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets</b>	<b>4</b>
<b>2.3</b>	<b>Geplante Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
<b>3.1</b>	<b>Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans</b>	<b>8</b>
<b>3.2</b>	<b>Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung</b>	<b>8</b>
<b>3.3</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</b>	<b>10</b>
3.3.1	Schutzgut Fläche	10
3.3.2	Schutzgut Boden	10
3.3.3	Schutzgut Wasser	11
3.3.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	12
3.3.5	Schutzgut Klima / -wandel	14
3.3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	14
3.3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	16
3.3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	18
<b>3.4</b>	<b>Bewertung</b>	<b>18</b>
3.4.1	Orts- und landschaftsbildprägende Grünflächen – „Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinklkapelle“	19
3.4.2	Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ – Nördlich Hofmark	20
3.4.3	Allgemeines Wohngebiet – „Floriansweg“	21
3.4.4	Allgemeines Wohngebiet – „Zum Brandler Bühl“	22
<b>3.5</b>	<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<b>23</b>
<b>3.6</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>23</b>
<b>3.7</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	<b>24</b>
<b>3.8</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>25</b>
<b>3.9</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>25</b>
<b>4</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>27</b>

## 1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Iffeldorf hat in der Gemeinderatssitzung vom 10.07.2019 die Änderung des Flächennutzungsplans für vier Teilbereiche beschlossen.

Die Gemeinde besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007.

Ziel der Planung ist es wertvolle Grünflächen innerorts zu erhalten sowie die baurechtlichen Grundlagen für die maßvolle Erweiterung von Wohngebieten zu schaffen. Außerdem soll die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Betreutes Wohnen/ Hotel geschaffen werden.

Mit der Erstellung der Plangrundlagen und der Begründung mit Umweltbericht wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

## 2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

### 2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007.

Die Geltungsbereiche sind derzeit wie folgt dargestellt:

- a.) Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinklkapelle: Der Großteil der Flächen ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang der Hofmark ist ein Sondergebiet „Hotel“ sowie eine Sonstige Grünfläche dargestellt.
- b.) Nördlich Hofmark: Dorfgebiet
- c.) Floriansweg: Fläche für die Landwirtschaft
- d.) Zum Brandler Bühl: Der Großteil des Geltungsbereiches ist durch Fläche für die Landwirtschaft, bestimmt. Im Westen sind Verkehrsflächen sowie sonstige Grünflächen dargestellt.

## 2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

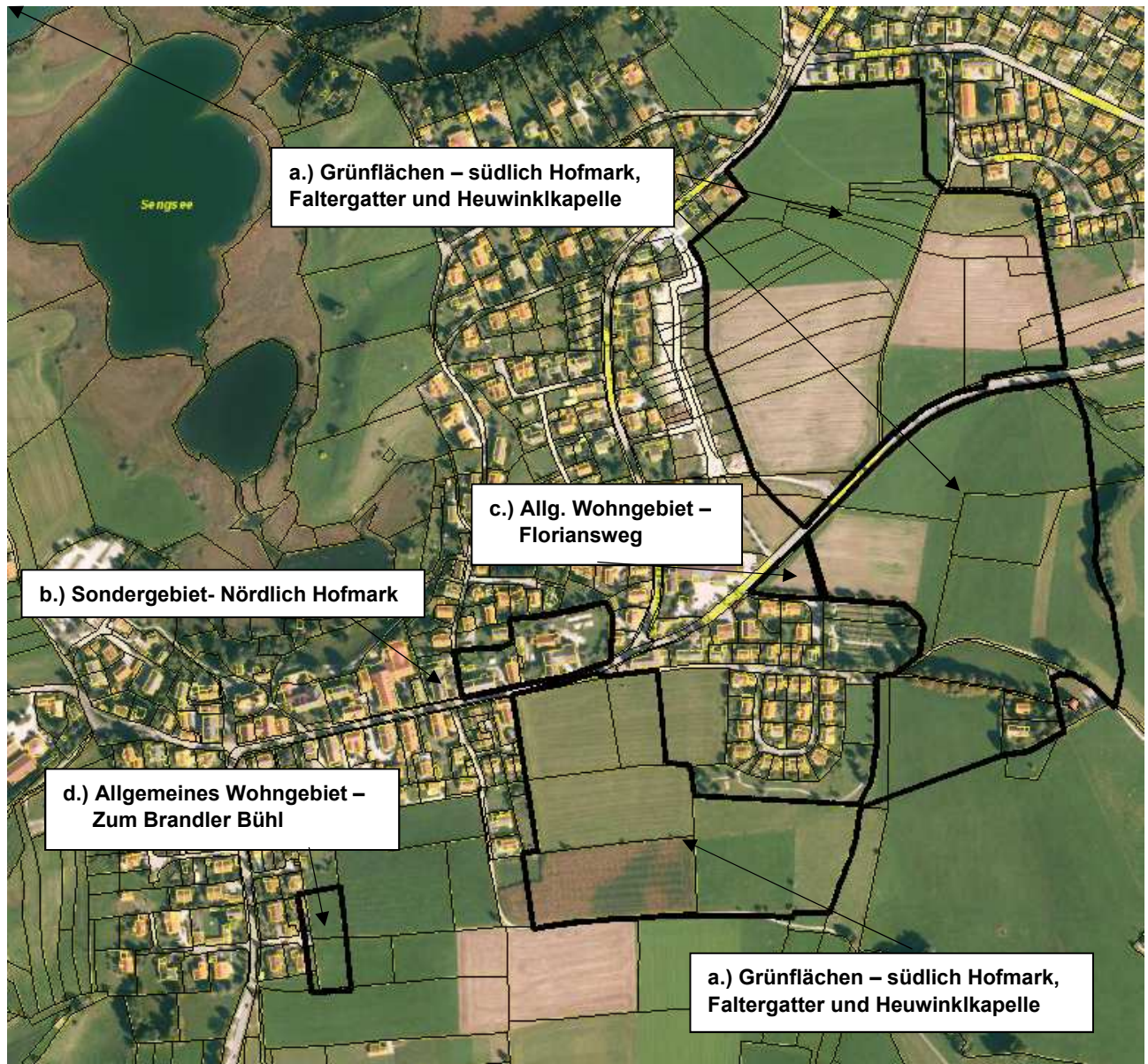


Abb. 1 Lageplan der Geltungsbereiche auf Basis der Luftbildkarte mit Parzellen (Quelle: Bayernatlas, Juni 2019)

Im Anschluss werden Lage, Größe und Beschaffenheit der verschiedenen Teilbereiche der Flächen-nutzungsplanänderung beschrieben.

**a.) Orts- und landschaftsbildprägende Grünflächen – „Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinkelkapelle“**



*Abb. 2 Blick von Hofmark Richtung Süden*

Der Geltungsbereich betrifft drei große Teilbereiche. Der Teilbereich südlich Hofmark umfasst die Flurnummern 313, 314, 316, TF Fl. Nr. 317 sowie die Fl. Nr. 317/4, Gemarkung Iffeldorf südlich der Straße Hofmark in der Ortsmitte von Iffeldorf. Die Fläche ist eben, hat eine Größe von 5,56 ha und wird derzeit grünlandwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt Wohnbebauung und im Westen Dorfgebiet mit kleineren Geschäften an. Nördlich führt die Staatsstraße St2038 Hofmark vorbei.

Der Teilbereich im Süden des Rathauses umfasst die Fl. Nrn. 383, 394, 395, 396, 398, 399, 400, 402, 403, 404, 405, 406, 404/3, 411/1, 411/4, 422/1, 422, 435/2, TF 437, TF 438, 433/2, 391. Die gesamten Flächen werden grünlandwirtschaftlich bewirtschaftet und haben eine Größe von 10,16 ha.

Im Bereich der Heuwinkelkapelle sind die Fl. Nrn. 323, 325, 461, TF 460 und 465 betroffen. Diese Bereiche steigen Richtung Süden an und sind grünlandwirtschaftlich genutzt. Ihre Fläche beträgt 6,11 ha.

**b.) Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ – „Nördlich Hofmark“**

Der Geltungsbereich befindet sich auf den Fl. Nrn. 71, 72 und 69 mit einer Größe von 0,81 ha. Die Fläche ist mit landwirtschaftlichen Gebäuden bestanden. Der östliche Bereich ist von Wiesenflächen mit Obstbäumen geprägt. Das Gelände wird über die südlich vorbeiführende Staatsstraße 2038 Hofmark erschlossen.

**c.) Allgemeines Wohngebiet – „Floriansweg“**



*Abb. 3 Blick vom Edeka Richtung Floriansweg*

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,22 ha und umfasst eine Teilfläche von Fl. Nr. 325. Die Fläche liegt am östlichen Ortseingang von Iffeldorf und grenzt an das südliche Wohngebiet an. Erschlossen wird es von der Penzbergerstraße über den Floriansweg. Es wird aktuell grünlandwirtschaftlich genutzt. Im Süden ist das Gebiet durch eine Hecke eingegrenzt.

#### d.) Allgemeines Wohngebiet – „Zum Brandler Bühl“



Abb. 4 Blick vom südlichen Ortseingang Richtung Norden/ bestehende Bebauung

Am südlichen Ortsrand von Iffeldorf erstreckt sich der Geltungsbereich auf Teilflächen der Fl. Nrn. 240/1, 240/2, 240/4, 240/5, 239/20 und 239/22. Die Fläche ist eben und grenzt an Wohnbebauung im Norden und Westen an. Sie wird über den Wendehammer Zum Brandler Bühl erschlossen und hat eine Größe von 0,37 ha.

### 2.3 Geplante Nutzung

#### a.) Orts- und landschaftsbildprägende Grünflächen – „Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinklkapelle“

Die gesamten Flächen des Geltungsbereiches werden als Sonstige Grünfläche – für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen, Schutzstreifen um Bau- und Gewerbegebiete dargestellt. Diese sind von Bebauung freizuhalten. Eine landwirtschaftliche oder grünordnerische Nutzung ist zulässig, eine Entwicklung von Gebäuden auch über eine landwirtschaftliche Privilegierung wird damit ausgeschlossen. Dabei wird auch eine Teilfläche südlich Hofmark, die aktuell als Sondergebiet „Hotel“ dargestellt ist, als Sonstige Grünfläche dargestellt. Ziel ist es, die Blickachsen Richtung Heuwinklkapelle und Berge zu erhalten und jegliche Bebauung auszuschließen. Die Flächen werden als ortsbildprägend eingestuft.

**b.) Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ – „Nördlich Hofmark“**

Die bisher als Dorfgebiet (MD) dargestellte Fläche wird als Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ dargestellt. Die innerörtlichen Hofstellen und der landwirtschaftliche Betrieb wurden bis auf einen Betrieb aufgegeben. Ziel ist es, eine Nutzung in der Ortsmitte zu ermöglichen, die der zentralen Lage gerecht wird und aktuellen Erfordernissen, insbesondere im Bereich Fremdenverkehr und sozialem Wohnen Rechnung trägt. Der Standort eignet sich durch die direkte Blickbeziehung zu den Bergen ausgezeichnet für die Entwicklung eines Hotels. Daher wurde auch der bisher vorgesehene Standort (siehe unter a) aufgegeben.

**c.) Allgemeines Wohngebiet – „Floriansweg“**

Die bisherige Fläche für die Landwirtschaft wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Ziel ist es, die Angebote für Wohnen im Einheimischenmodell, wo möglich, anzubieten. Die Entwicklung schließt an bestehende Bebauung an, eine grüne Ortsrandausbildung ist vorgesehen, die Grundlagen der Erschließung bestehen bereits.

**d.) Allgemeines Wohngebiet – „Zum Brandler Bühl“**

Die bisher landwirtschaftliche Fläche wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Dabei wird die bestehende sonstige Grünfläche an den westlichen Siedlungsrand verschoben und die südliche Grünfläche fortgeführt, so dass eine gute landschaftliche Einbindung im südlichen Ortseingangsbereich der Gemeinde Iffeldorf gewährleistet werden kann. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung.

Geplante Flächenverteilung:

Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )
<b>a.) Orts- und Landschaftsbildprägende Grünflächen „Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinkelkapelle“</b>	<b>239.600</b>
Sonstige Grünfläche „Südlich Hofmark“	55.600
Sonstige Grünfläche „Faltergatter“	101.600
Sonstige Grünfläche „Heuwinkelkapelle“	82.400
<b>b.) Sondergebiet „Nördlich Hofmark“</b>	<b>8.150</b>
Sondergebiet	
<b>c.) Allgemeines Wohngebiet „Floriansweg“</b>	<b>2.200</b>
Allgemeines Wohngebiet	
<b>d.) Allgemeines Wohngebiet „Zum Brandler Bühl“</b>	<b>gesamt 3.700</b>
Allgemeines Wohngebiet	2.530
Grünflächen	1.090
Verkehrsfläche	80
<b>Gesamt</b>	<b>253.650</b>

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

### 3 UMWELTBERICHT

#### 3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst vier Teilbereiche und soll dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum, einem Sondergebiet für Mehrfachnutzung sowie der Erhaltung ortsbildprägender Freiflächen dienen. Dazu muss in Teilbereichen die derzeitige Darstellung von landwirtschaftlicher bzw. Grünfläche in Allgemeines Wohngebiet geändert werden. Andererseits werden landwirtschaftliche Flächen als Sonstige Grünflächen dargestellt. Das Sondergebiet war vorher als Dorfgebiet dargestellt.

#### 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).

##### Regionalplan 17 Oberland

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

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sind für das Planungsgebiet keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht formuliert, außer dass westlich das Landschaftsschutzgebiet "Osterseen" angrenzend ist; ein Teil des Bebauungsplans liegt im Landschaftsschutzgebiet. Im Süden Iffeldorfs ist ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen, das die Trinkwasserversorgung der Gemeinde sicherstellt, welches aber durch die Planungen nicht betroffen ist.

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).

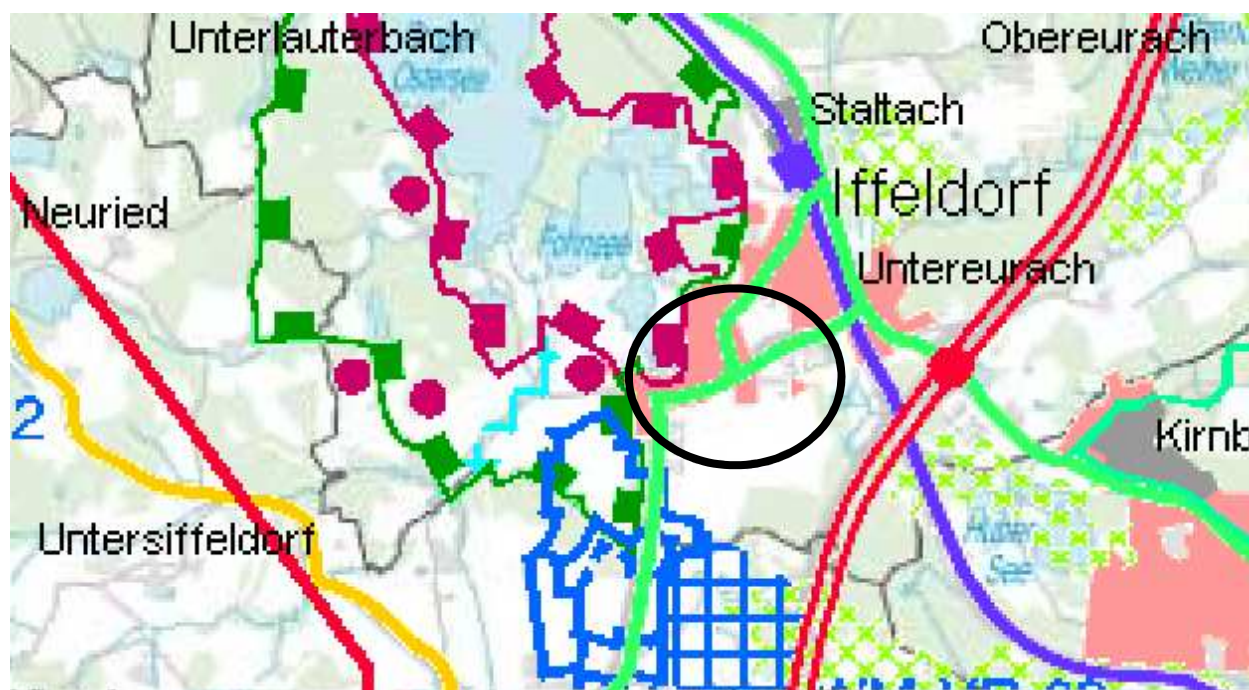


Abb. 5 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand Mai 2012)

### **3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

#### **3.3.1 Schutzgut Fläche**

##### Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner häufigen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet demnach nur begrenzt verfügbar.

#### **3.3.2 Schutzgut Boden**

##### Basisszenario

Die würmeiszeitlichen End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben im Ammer-Loisach-Hügelland eine stark reliefierte Landschaft geformt. Überwiegend herrschen dadurch leh- mige 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).

Die Untersuchung zur Beurteilung des Untergrundes (Crystal Geotechnik, März 2012) hat festge- stellt, dass im Planungsgebiet unter geringmächtigen Mutterböden würmeiszeitliche Kiese in Form von sandigen Kiesen mit nur sehr geringen Feinkorn- und Schluffanteilen vorkommen. Nach dem vorliegenden Kartenmaterial und nach Angaben Ortsansässiger ist davon auszugehen, dass diese Kiese bis in größere Tiefen anstehen. In den vorliegenden, würmeiszeitlichen Kiesen wurde in die- sem Zusammenhang der Nachweis für relativ gute Versickerungsbedingungen erbracht.

Die Bodenkarte des kommunalen Landschaftsplans zeigt für das westliche Planungsgebiet minera- lische 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 Erzeugungs- bedingungen für die landwirtschaftliche Produktion (Grünlandwirtschaft). Im zentralen und östlichen Geltungsbereich befinden sich weitgehend überbaute und versiegelte Böden (Verkehrs- und Sied- lungsflächen). Versiegelte Böden haben ihre natürlichen Funktionen völlig verloren. Wohn- und Dorf- gebiete stellen ein Mosaik aus offenen (Gärten) und überbauten Böden dar.

Die Eiszerfallslandschaft Osterseen ist durch eine wellige Reliefstruktur geprägt. Jedoch gestalten sich die Flächen im Geltungsbereich nahezu eben. Erst im westlichen Geltungsbereich – in dem Streifen, der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist - fällt das Gelände erst leicht, dann etwas steiler nach Westen hin ab.

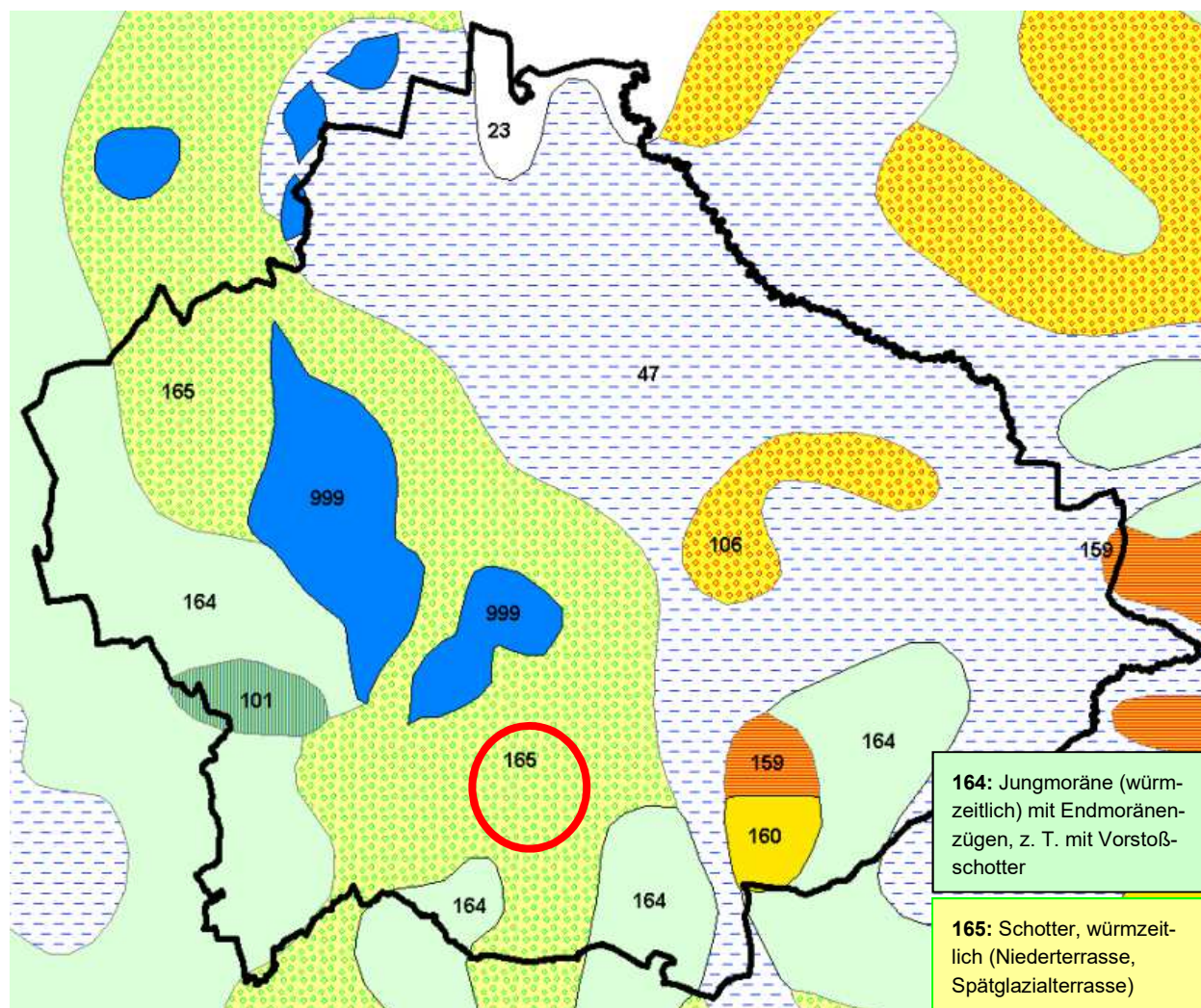


Abb. 6 Ausschnitt aus der Geologischen Karte Bayern 1 : 500.000 (Quelle: Geofachdatenatlas BIS-BY, LfU), roter Kreis: Lage des Planungsgebietes

### 3.3.3 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

##### *Oberflächenwasser*

Die Wasserflächen von Fließ- und Stillgewässer nehmen eine Gesamtfläche von knapp 212 ha ein, was einem Anteil von ca. 7 % der Gemeindefläche entspricht.

**Seen:** Das Gemeindegebiet ist durch die Kette der Osterseen charakterisiert. Diese sind aus großen Toteislöchern in der Eiszeit entstanden. Außerdem sind **kleinere Toteislöcher ohne Anschluss an die Seenkette** sowie weitere künstlich angelegt Weiher vorhanden.

**Fließgewässer:** Die Osterseen haben nur geringe oberirdische Zuflüsse. Von Westen her fließen der Steinbach und der Lanzenbach, die sich bei Steinbach vereinigen, zu. Ohne Verbindung zu den Osterseen sind drei weitere Bäche, die sich im Ostteil des Gemeindegebiets befinden vorhanden.

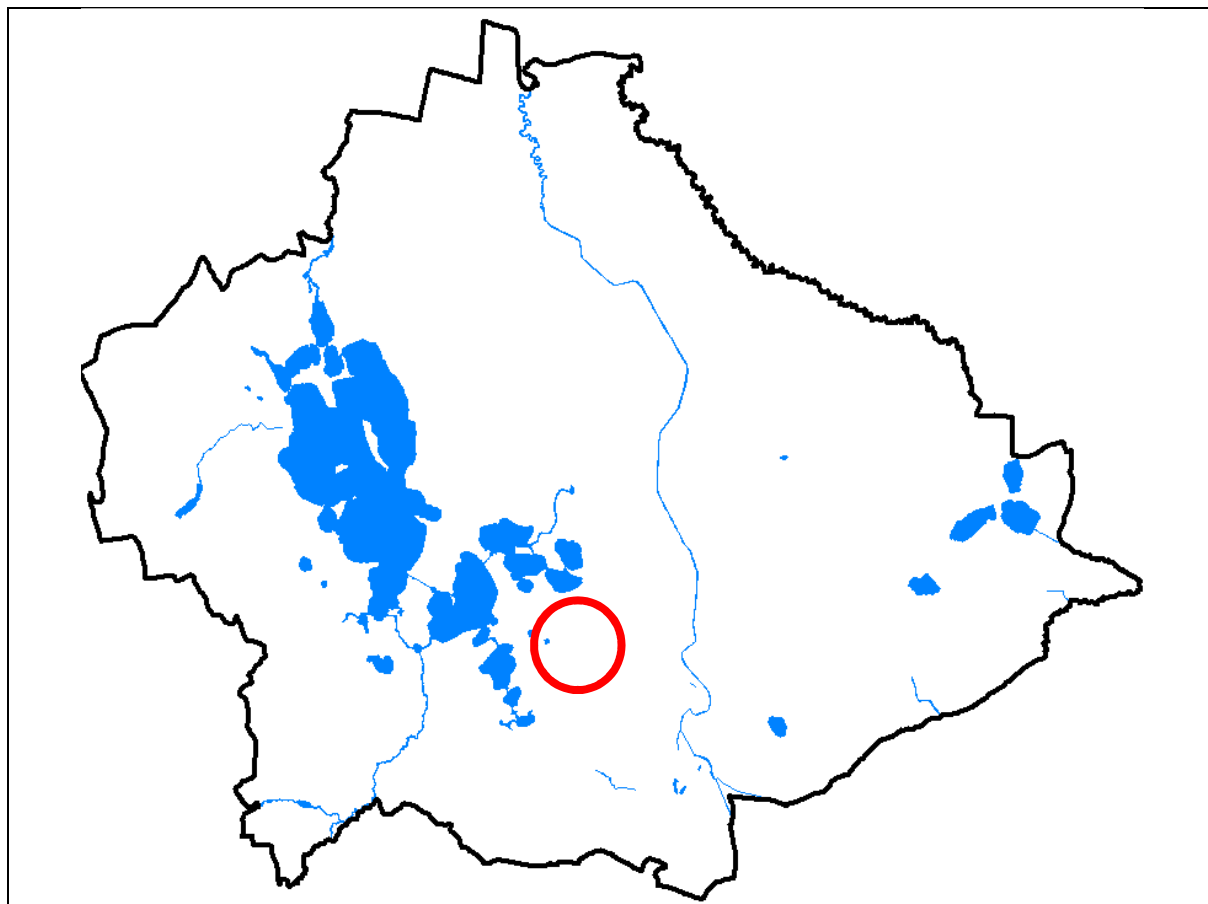


Abb. 7 Fließ- und Stillgewässer im Gemeindegebiet (Quelle: eigene Darstellung), rot: Lage des Planungsgebietes

#### *Schicht- und Grundwasser*

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. Darüber hinaus durchströmt das Grundwasser relativ zügig von Süden nach Norden das Gemeindegebiet. Allerdings besitzen die durchflossenen Schichten kaum Filterfunktion (vgl. auch Melzer 1976).

Im Süden des Gemeindegebiets steht in geringer Tiefe die sogenannte Härtlingsschwelle aus Molassegesteinen an. Sie zwingt den Grundwasserstrom nach oben (Raeder, 1990), so dass das Grundwasser im Gemeindegebiet in der Regel sehr oberflächennah ansteht. Dies äußert sich in zahlreichen Quellaustritten, die vor allem im Bereich der südlichen Osterseen zutage treten.

### **3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

#### Basisszenario

Das Gemeindegebiet weist ein vielseitiges Mosaik aus Waldflächen, Gehölzen, Gewässern, landwirtschaftlichen Flächen, Moore- und Verlandungszonen der Gewässer, Hoch- und Übergangsmooren und Niedermooren auf.

Gemäß den Angaben des Landschaftsplans weist die Artenschutzkartierung Bayern für das Iffeldorfer Gemeindegebiet ca. 670 Tier- und Pflanzenarten aus. Trotzdem zeigt die darin enthaltene große Anzahl von Arten der Roten Liste die hohe Bedeutung der vorkommenden Lebensräume für selten

gewordene oder bedrohte Arten im Gemeindegebiet.

Unter Berücksichtigung der Kriterien Natürlichkeitsgrad, Bedeutung als Lebensraum für Fauna und Flora sowie Seltenheit und Gefährdung des Lebensraums wurden die Flächennutzungen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bewertet.

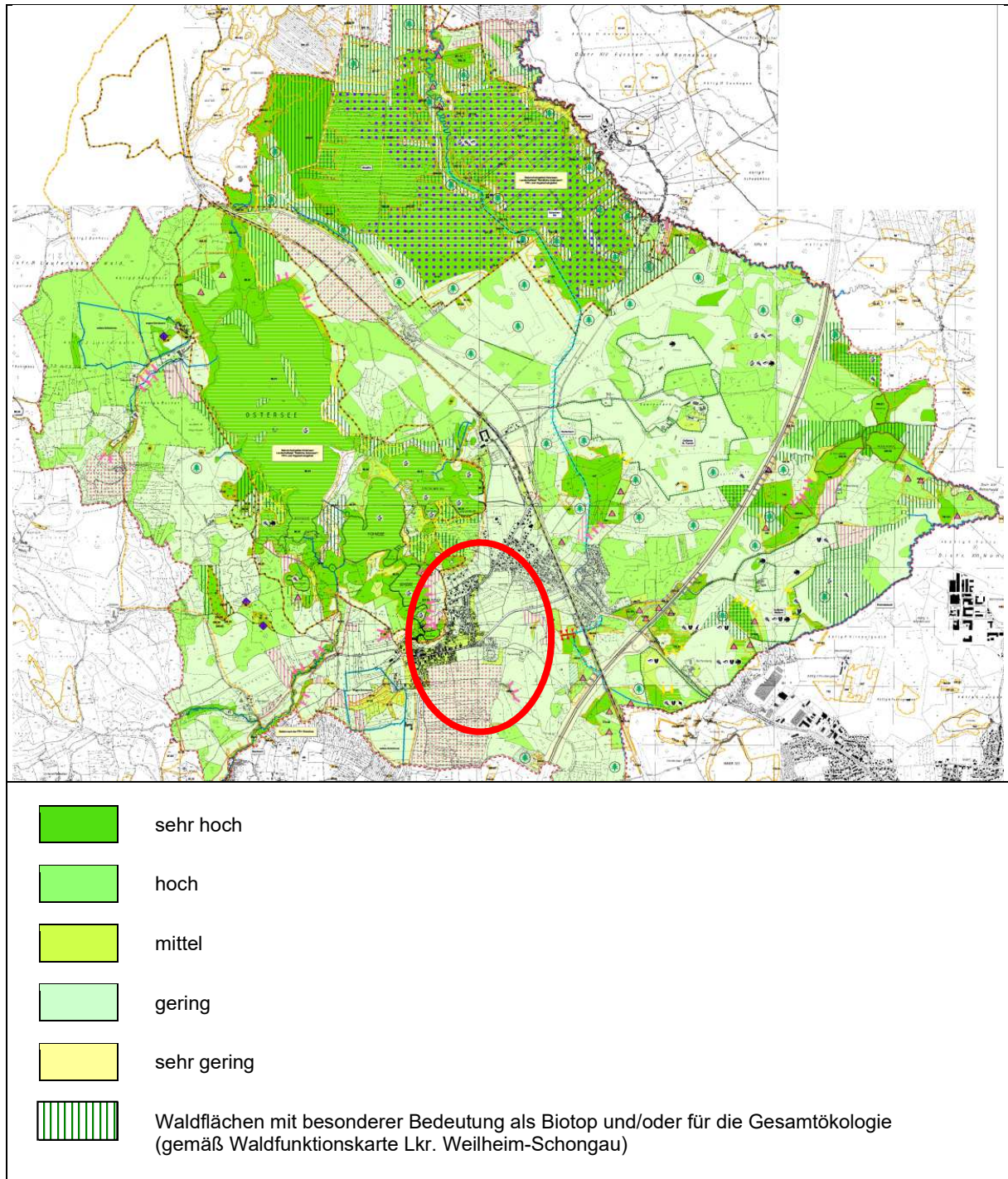


Abb. 8 Bedeutung der Flächen für den Arten- und Biotopschutz gemäß der oben genannten Kriterien, rot Kreis: Lage des Planungsgebietes

### 3.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

#### Basisszenario

Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.100 bis 1.300 mm. Ebenfalls bedeutend sind die Föhninflüsse 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. Die Freiflächen 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 relativ stark befahrene Ortsstraße Hofmark bestimmt.

### 3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

#### Basisszenario

##### *Lärm – und Verkehrsbelastung*

Überregional wird die Gemeinde Iffeldorf über die Bundesautobahn BAB 95 (München - Garmisch-Partenkirchen) angeschlossen. Die Autobahnabfahrt "Penzberg/Iffeldorf" befindet sich direkt am südöstlichen Ortsausgang von Untereurach.

Die Staatsstrassen St 2063 (Penzberg - Seeshaupt) sowie St (2538) und St 2038 (Iffeldorf - Murnau) binden Iffeldorf regional an.

Eine Zugverbindung besteht entlang der Bahnlinie München - Kochel am See mit dem Haltepunkt am Bahnhof Iffeldorf.

Im Zuge der Workshops wurde besonders die Verkehrsüberlastung der Hofmark bemängelt. Besonders an den Wochenenden sowie zu Abendveranstaltungen häuft sich das wilde Parkieren im Ortszentrum.

Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die bestehende Verkehrsanbindung.

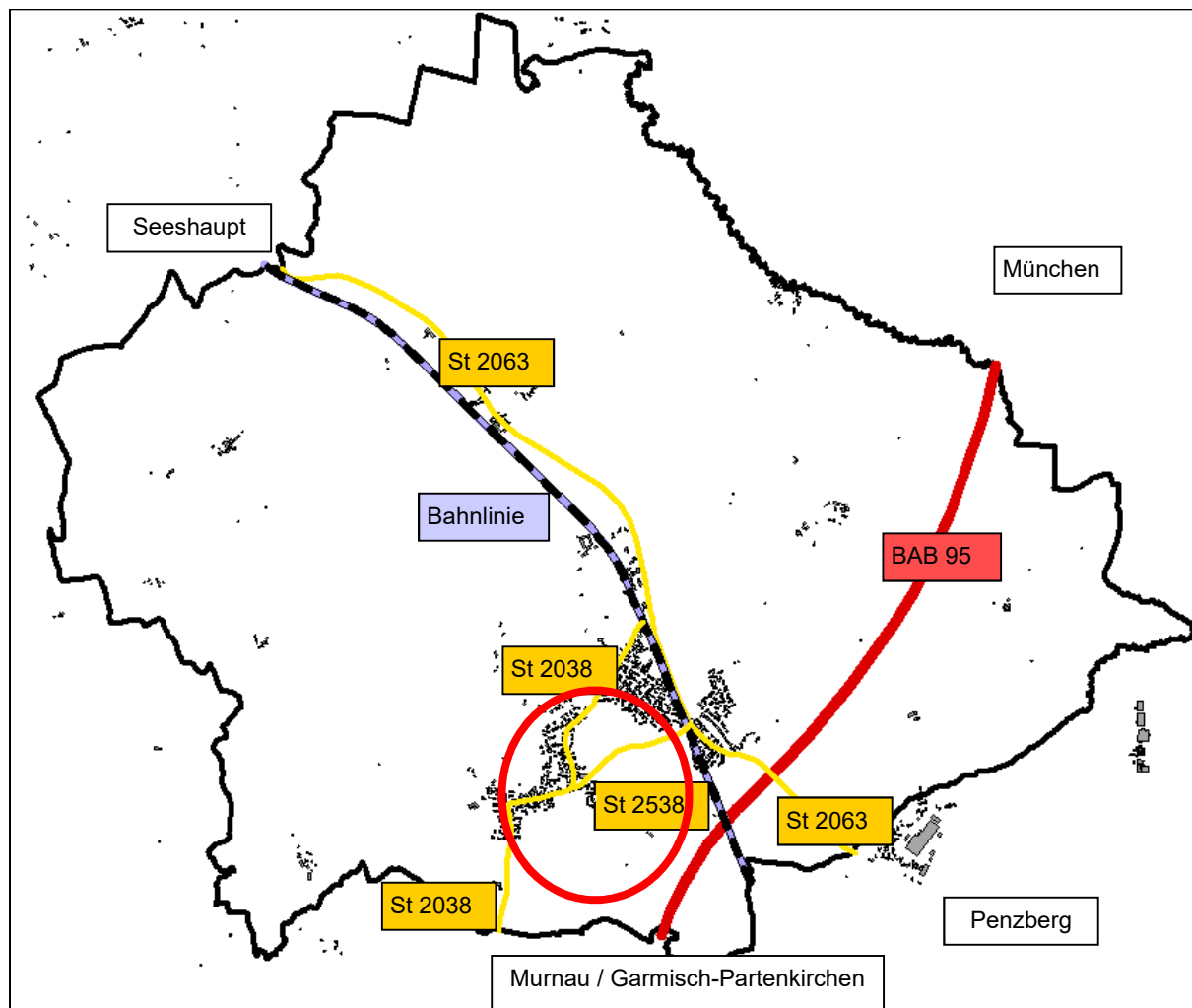


Abb. 9 Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem, Quelle: eigene Darstellung, rot: Lage des Planungsgebietes

### Erholungseignung

In Iffeldorf bestehen viele Möglichkeiten zur ruhigen Erholung. Spazieren gehen und Wandern sind fast das ganze Jahr über auf zahlreichen Wegen und Pfaden möglich, auch zum Radfahren sind viele Wege geeignet. In den Sommermonaten kommen die meisten der Besucher zum Schwimmen und Baden, Sonnen und Picknicken an die Seen." (Geiß, 2001). Verschiedene Bereiche sind speziell als Bade- und Liegebereiche im südlichen Teil des NSG am Fohnsee und am Großen Ostersee ausgewiesen.

Zahlreiche Rundwanderwege bieten die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen. Der überwiegende Teil der Wege erschließt das NSG Osterseen, aber auch in Richtung Eitzenberg, zum Heuwinkl oder in Richtung Steinbach besteht die Möglichkeit, Rundwanderungen zu unternehmen. Bekannt ist der Prälatenweg, ein Fernwanderweg, der zum Teil innerhalb des Gemeindegebiets verläuft ([...] Unterlauterbach, Gablchristlhof, Gröben, Iffeldorf, Heuwinkl, Huber See [...]).

Wie aus den vielfältigen naturbezogenen Erholungsangeboten deutlich wird, ist für die Erholungseignung die Qualität des Landschaftsbildes und damit der Erlebniswert der Landschaft ein wesentliches Kriterium. Dennoch spielen diesbezüglich auch Aspekte wie Zugänglichkeit, Erschließung und sonstige infrastrukturelle Einrichtungen eine Rolle. Deshalb sind nicht alle für das Landschaftsbild bedeutenden Flächen von besonderer Bedeutung für die Erholung und umgekehrt.

### 3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

#### Basisszenario

##### *Bau- und Bodendenkmäler*

Gemäß dem aktuellen Erkenntnisstand seitens des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, existieren zwei Bodendenkmale im Siedlungskern von Iffeldorf. Dabei handelt es sich um eine " Burgstall des hohen und späten Mittelalters“ sowie die „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus in Iffeldorf und ihres Vorgängerbaus“. Der Bereich der Heuwinklkapelle ist als Bodendenkmal „Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria in Heuwinkl und ihres Vorgängerbaus“ kartiert.

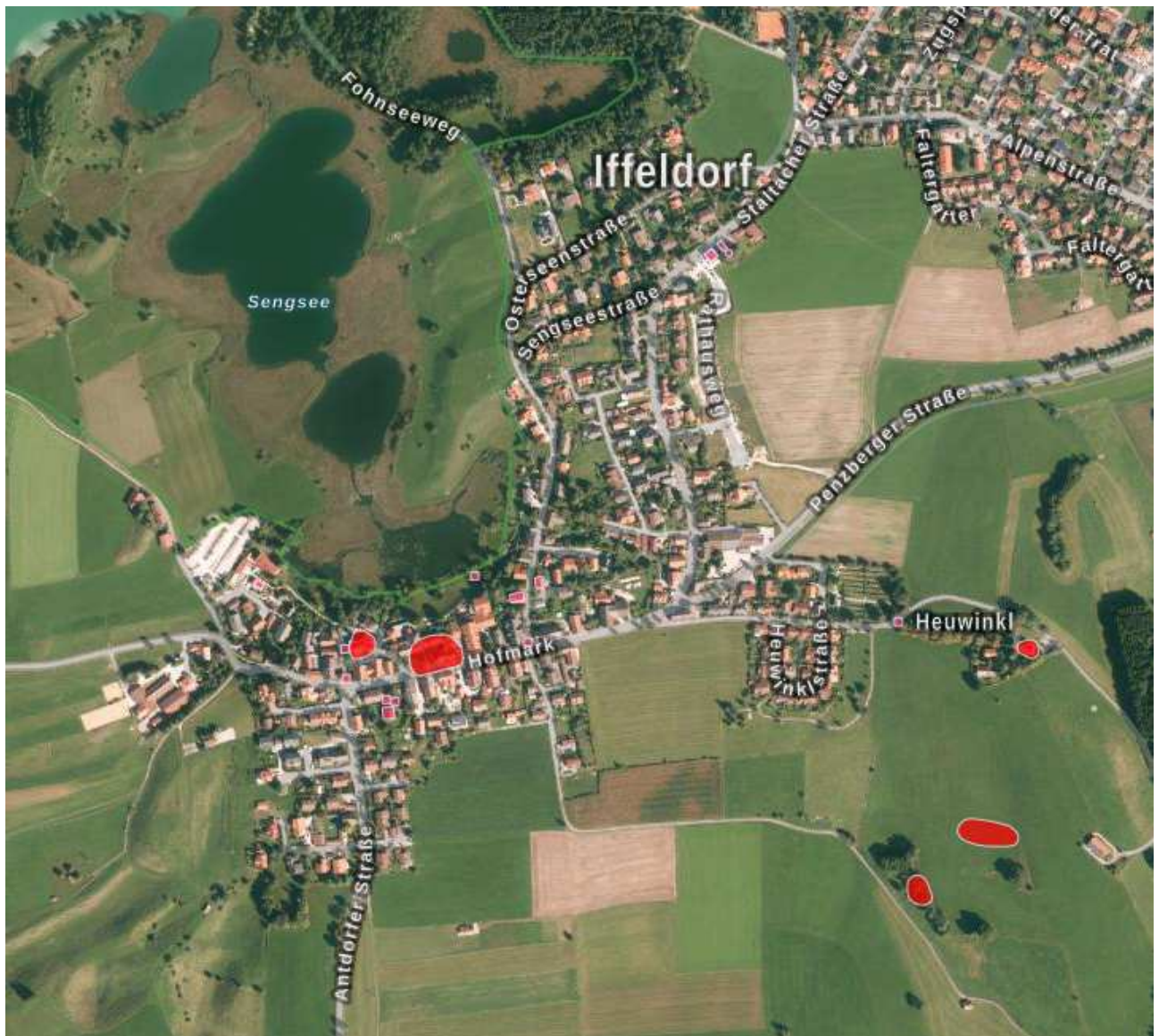


Abb. 10 Lage und Ausdehnung der Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (pink), (Quelle: Bayernatlas, Juni 2019)



### *Landschaftsbild*

Im Hinblick auf das Landschaftsbild sind vier verschiedene Teilbereiche/ ökologische Raumeinheiten mit unterschiedlicher Ausprägung des Landschaftsbilds zu unterscheiden.

**Niederung der Osterseen:** *Nutzung:* Aufgrund des Status als Naturschutz- und FFH-Gebiet ist die Raumeinheit durch eine schonende Nutzungsweise geprägt. Neben den der Natur überlassenen Abschnitten dominiert die naturbezogene Erholung mit Wander- und Radwegen, Badestellen und zwei Campingplätzen. *Bewertung:* Gemäß ihrer aktuellen Nutzungsstruktur hat dieser Teilraum für den Naturschutz sowie für naturbezogene Erholungsformen eine wichtige Bedeutung.

**Hochmoorgebiet:** *Nutzung:* Moorflächen mit lückigem bis stärkeren Gehölzaufwuchs *Bewertung:* Trotz der bestehenden Degradierungen kommt dem seltenen Biotoptyp Hochmoor eine wichtige naturschutzfachliche Bedeutung zu.

**Kames- und Eisrandterrassen:** *Nutzung:* In diesen Bereichen liegt der Schwerpunkt der Besiedlung, aber auch der landwirtschaftlichen Nutzung. Neben der Grünlandwirtschaft wird auch Ackerbau betrieben. *Bewertung:* Trotz der intensiven Nutzung durch Siedlung und Landwirtschaft, weisen besonders die Terrassenkanten eine wichtige Bedeutung in Sinne eines Biotopverbunds auf. Die Belange von Naturschutz, Erholung und insbesondere auch des Wasserschutz einerseits sowie der Siedlungsentwicklung und landwirtschaftliche Nutzung andererseits, bedürfen besonders in diesem Bereich eine gute Abstimmung.

**Grundmoränenlandschaft:** *Nutzung:* ausgedehnte, naturnah aufgebaute Waldflächen, im Osten Golfplatz große Fläche *Bewertung:* Der Sicherung der ökologischen Funktionsfähigkeit der Wälder und Biotope kommt einer hohen naturschutzfachlichen aber auch kulturlandschaftlichen Bedeutung zu.

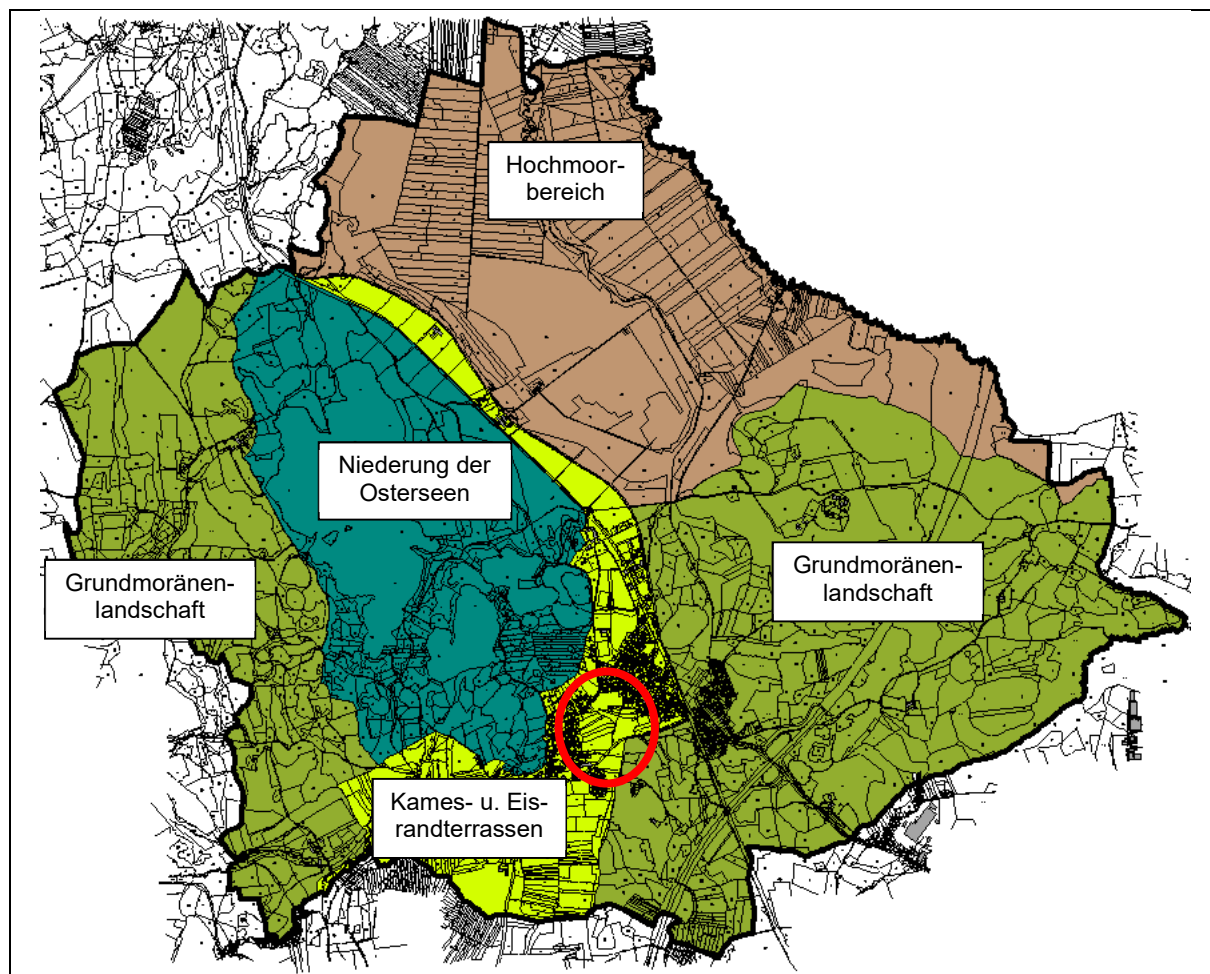


Abb. 11 Übersicht über die ökologischen Raumeinheiten, rot: Lage des Planungsgebietes

### 3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

## 3.4 Bewertung

Um die Ergebnisse für die Planungen vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen in tabellarischer Form. Dabei werden die Auswirkungen - entsprechend dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung - auf einer fünfteiligen Skala von Stufe 1 (Auswirkungen sehr geringer Erheblichkeit) bis Stufe 5 (Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit) bewertet. Die Tabellen enthalten jeweils die Schutzgüter, die Wertstufe sowie eine Erläuterung der wichtigsten Ergebnisse. Diese Erläuterung fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammen und führt zusätzliche Detailinformationen bezogen auf den jeweiligen Standort an. Weiterhin werden die auf der Ebene des Flächennutzungsplans darstellbaren Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie bei der Einstufung der Auswirkungen berücksichtigt wurden.

### 3.4.1 Orts- und landschaftsbildprägende Grünflächen – „Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinkelkapelle“

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> wärmzeitliche Schotter, geröllhaltiger, sandiger Lehm, durchschnittliche Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine Beeinträchtigungen, da keine Versiegelung zu erwarten ist</li> </ul>
Fläche	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> Sicherung von ortsbildprägenden Freiflächen, keine Versiegelung</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine</li> </ul>
Klima / Kleinklima / Klimawandel	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet mit positiver Wirkung auf die umliegende Wohnbebauung; <u>Immissionen:</u> Verkehrsimmissionen durch vorbeiführende Staatsstraße im Norden</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine Auswirkungen wegen fehlender Versiegelung</li> </ul>
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario*:</b> <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> kein Grundwassereinfluss</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine Auswirkungen wegen fehlender Versiegelung</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> Wirtschaftsgrünland, im Bereich der Heuwinkelkapelle Baumbestand <u>Schutzgebiete/Biotop:</u> keine</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine Auswirkungen durch Erhaltung der Grünflächen</li> </ul>
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch direkt vorbeiführende Staatsstraße <u>Erholung:</u> hohe Bedeutung, Wanderweg Richtung Heuwinkelkapelle</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine Auswirkungen durch Erhaltung der Grünflächen</li> </ul>
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Kulturgüter:</b> <u>Planungsgebiet:</u> Baudenkmal jetziges Rathaus, Bodendenkmal im Bereich der Heuwinkelkapelle</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine Auswirkungen durch Erhaltung der Grünflächen</li> </ul>
	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Landschaftsbild:</b> bedeutende innerörtliche Freiflächen mit Bergblick</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> keine Auswirkungen durch Erhaltung der Grünflächen</li> </ul>

Tab. 2 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort "Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinkelkapelle"

## 3.4.2 Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ – Nördlich Hofmark

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> wärmzeitliche Schotter, geröllhaltiger, sandiger Lehm, durchschnittliche Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Beeinträchtigung durch die Planungen und bereits bestehende Versiegelung</li> </ul>
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> Inanspruchnahme von teilweise bereits bebauten und landwirtschaftlichen Flächen an bestehender Erschließung</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen durch Nutzung vorhandener Erschließung in begrenzter Entwicklungsfläche</li> </ul>
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Siedlungsbereich mit gärtnerisch genutzten Flächen und Gehölzen <u>Immissionen:</u> Verkehrsimmissionen durch vorbeiführende Staatsstraße</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen wegen geringem Versiegelungsgrad und Durchgrünung</li> </ul>
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario*:</b> <u>OG:</u> keine; <u>GW:</u> kein Grundwassereinfluss</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen Versiegelungsgrad</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> bebaute Bereiche, Wiesen- und Gartenland mit Obstbäumen und Gehölzen; <u>Schutzgebiete/Biotope:</u> keine</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei Erhaltung von Grünflächen</li> </ul>
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch direkt vorbeiführende Staatsstraße <u>Erholung:</u> hohe Bedeutung, Wanderwege</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei entsprechender Gestaltung neuer Gebäude und Anordnung der Räume bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung, Gebäude in ortsbildprägender Lage mit Bergblick</li> </ul>
Kulturelles Erbe - Kulturgüter - Landschaftsbild	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Kulturgüter:</b> <u>Planungsgebiet:</u> keine Bau- und Bodendenkmäler</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung</li> </ul>
	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Landschaftsbild:</b> ortstypische Komplex aus landwirtschaftlichen Gebäuden, Gartenland und Gehölzen</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei zu erwartenden geringem Versiegelungsgrad sowie guter Einbindungsmöglichkeiten in das Landschafts- und Siedlungsbild</li> </ul>

Tab. 3 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort "Nördlich Hofmark"

### 3.4.3 Allgemeines Wohngebiet – „Floriansweg“

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> wärmzeitliche Schotter, geröllhaltiger, sandiger Lehm, durchschnittliche Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad</li> </ul>
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen an bestehender Erschließung</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen durch geringfügige Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen, die aber keine neuen Erschließungsmaßnahmen erfordern</li> </ul>
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen durch Erhöhung des Versiegelungsgrads auf Flächen mit geringer kleinklimatischer Funktion</li> </ul>
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario*:</b> <u>OG:</u> keine Betroffenheit; <u>GW:</u> Grundwasser ferner Standort;</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahmen im FNP darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Beeinträchtigung bei zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad; in der Regel Versickerung vor Ort möglich</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> Wirtschaftsgrünland</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei geringer Baudichte mit hohem Durchgrünungsgrad</li> </ul>
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch direkt vorbeiführende Staatsstraße</li> <li>▪ <u>Erholung:</u> hohe Bedeutung, Wanderwege</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung</li> </ul>
Kulturelles Erbe - Kulturgüter	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Kulturgüter:</b> <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> keine</li> </ul>
- Landschaftsbild	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Landschaftsbild:</b> Lage am Ortseingang</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei zu erwartenden geringem Versiegelungsgrad sowie guter Einbindungsmöglichkeiten in das Landschafts- und Siedlungsbild</li> </ul>

Tab. 4 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort "Floriansweg"

## 3.4.4 Allgemeines Wohngebiet – „Zum Brandler Bühl“

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Boden	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> wärmzeitliche Schotter, geröllhaltiger, sandiger Lehm, durchschnittliche Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Beeinträchtigung durch zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad</li> </ul>
Fläche	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen an bestehender Erschließung</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen durch geringfügige Inanspruchnahme von bisher un bebauten Flächen, die aber keine neuen Erschließungsmaßnahmen erfordern</li> </ul>
Klima / Kleinklima / Klimawandel	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Bedeutung fürs Klima:</u> Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> Darstellung einer Ortsrandeingrünung</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen durch Erhöhung des Versiegelungsgrads auf Flächen mit geringer kleinklimatischer Funktion</li> </ul>
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG))	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario*:</b> <u>OG:</u> keine Betroffenheit; <u>GW:</u> Grundwasser ferner Standort;</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> keine Vermeidungsmaßnahmen im FNP darstellbar</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Beeinträchtigung bei zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrad; in der Regel Versickerung vor Ort möglich</li> </ul>
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> Wirtschaftsgrünland</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei geringer Baudichte mit hohem Durchgrünungsgrad</li> </ul>
Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario:</b> <u>Lärm:</u> Vorbelastung durch Nähe zu Staatsstraße im Westen</li> <li>▪ <u>Erholung:</u> hohe Bedeutung, Wanderwege</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei ortstypischer Gestaltung neuer Gebäude und Erhaltung bzw. Optimierung der grünordnerischen Einbindung</li> </ul>
Kulturelles Erbe - Kulturgüter	nicht betroffen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Kulturgüter:</b> <u>Planungsgebiet:</u> keine; <u>Umgebung:</u> keine</li> </ul>
- Landschaftsbild	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Basisszenario Landschaftsbild:</b> Lage am Ortseingang</li> <li>▪ <b>Vermeidungsmaßnahme:</b> Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten</li> <li>▪ <b>Auswirkungen:</b> geringe Auswirkungen bei zu erwartenden geringem Versiegelungsgrad sowie guter Einbindungsmöglichkeiten in das Landschafts- und Siedlungsbild</li> </ul>

Tab. 5 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort "Zum Brandler Bühl"

### 3.5 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 in Einklang mit Natur und Landschaft" an.

Im Bereich der Wohngebiete „Floriansweg“ und „Zum Brandler Bühl“ werden aufgrund der zu erwartenden Eingriffe abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen Ausgleichsflächen notwendig. Folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf ergibt sich für die geplanten Siedlungsflächen.

	Größe (ha)	Faktor (min.)	Faktor (max.)	Kompensation min. (ha)	Kompensation max. (ha)
<b>Siedlungsstandorte</b>					
<b>Floriansweg</b>	0,22	0,2	0,5	0,04	0,10
<b>Zum Brandler Bühl</b>	0,26	0,2	0,5	0,05	0,14
<b>Summe 1</b>	<b>0,48</b>			<b>0,09</b>	<b>0,24</b>

Tab. 6 Zusammenfassung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs für die zukünftigen Siedlungsflächen

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Für das Sondergebiet „Nördlich Hofmark“ ist somit im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, in wie weit ausgleichspflichtige Eingriffe zu erwarten sind.

Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Flächen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als mögliche Ausgleichsflächen vorgeschlagen wurden.

### 3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Iffeldorf ist in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch Flächen für den Quellschutz, Wasserflächen, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Belange des Denkmal- und Ensembleschutzes in der Siedlungsentwicklung gegenüber anderen Orten erheblich eingeschränkt. Weiterhin sind bei der baulichen Entwicklung auch die Belange der aktiven landwirtschaftlichen Betriebe zu beachten. Daher standen vergleichbar gut geeignete Standorte nicht zur Verfügung.

Die bisherigen Hotelstandortalternativen wurden verworfen, da besser geeignete Flächen im Bestand zur Verfügung stehen.

### 3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde eine fünfteilige, ordinale Skalierung der zu erwartenden Umweltwirkungen gewählt.

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
nicht betroffen	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> </ul>
Stufe 1	Umweltauswirkungen <b>sehr geringer</b> Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder</li> <li>das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf, oder</li> <li>vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung reduziert werden</li> </ul>
Stufe 2	Umweltauswirkungen <b>geringer</b> Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder</li> <li>das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf, oder vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung verringert werden</li> </ul>
Stufe 3	Umweltauswirkungen <b>mittlerer</b> Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder</li> <li>Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung deutlich reduziert</li> </ul>
Stufe 4	Umweltauswirkungen <b>hoher</b> Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder</li> <li>Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung deutlich reduziert</li> </ul>
Stufe 5	Umweltauswirkungen <b>sehr hoher</b> Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder</li> <li>die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden</li> </ul>

Tab. 7 Stufen der möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter

Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Iffeldorf, 2007 mit Themenkarten
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Regionalplan Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt



Weiterhin wurde im Juni 2019 ein Geländebehang durchgeführt, um die Flächen im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

### **3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Das Monitoring ist für jeden Standort gesondert festzulegen und mögliche Effekte für das gesamte Gemeindegebiet zu untersuchen.

Bezogen auf den Standort „Floriansweg“ wird empfohlen, den Lärmschutz in das Monitoring mit einzubeziehen. Dabei soll insbesondere die Entwicklung des Verkehrs auf der Staatsstraße beobachtet und geprüft werden, in wie weit in Zukunft Maßnahmen zum Schutz der Anwohner notwendig werden. Das Monitoring kann alle fünf Jahre im Rahmen der amtlichen Bundesverkehrszählung (Erhebung der durchschnittlichen, täglichen Verkehrsstärke, DTV) durchgeführt werden.

Nachdem im Rahmen der Ortsabrundungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, wird für die anderen Standorte kein Monitoring notwendig.

### **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 (Boden, Fläche, Klima/ Kleinklima/ Klimawandel, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit, Kulturelles Erbe).

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die großzügige Darstellung von orts- und landschaftsbildprägenden Grünflächen im Bereich „Südlich Hofmark, Faltergatter und Heuwinkelkapelle“ vor. Außerdem sollen die Wohngebiete im Bereich „Floriansweg“ und „Zum Brandler Bühl“ dargestellt werden. Die betroffenen Flächen sind im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Sonstige Grünfläche dargestellt und werden aktuell auch grünlandwirtschaftlich genutzt. Als Vermeidungsmaßnahme erfolgen im Bereich „Zum Brandler Bühl“ umfassende Ortsrandeingrünungen.

Zum anderen soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel und soziales Wohnen im derzeit als Dorfgebiet gekennzeichneten Bereich dargestellt werden.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter tabellarische zusammengefasst.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			
	Standort Grünflächen "Südlich Hofmark"	Standort SO „Nördlich Hofmark“	Standort WA "Floriansweg"	Standort WA "Zum Brandler Bühl"
<b>Boden</b>	keine	1	2	2
<b>Fläche</b>	keine	1	1	1
<b>Klima / Kleinklima / Klima- wandel</b>	keine	1	1	1
<b>Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG)</b>	keine	1	1	1
<b>Pflanzen, Tiere, Biologi- sche Vielfalt</b>	keine	1	2	2
<b>Menschliche Gesundheit - Lärm - Erholung - Emissionen</b>	keine	2	2	2
<b>Kulturelles Erbe - Kulturgüter</b>	keine	1	keine	keine
<b>- Landschaftsbild</b>	keine	1	2	2

Tab. 8 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter, wobei die Stufe 1 geringe Auswirkungen und die Stufe 5 sehr erhebliche Auswirkungen kennzeichnet

Insgesamt sind ausschließlich geringe Auswirkungen zu erwarten. Dabei gründen sich die Auswirkungen auf die direkte Anbindung an bestehende Wohnbebauung und die bestehende Erschließung.

Etting, den 23.10.2019



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

#### 4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH (BAUGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), Bayerischer Denkmal-Atlas,

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-WEB online Viewer)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Geologie und Boden

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 mit Fortschreibung 2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/> [Stand: April 2018]

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 17 OBERLAND, 2006-2015, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/region/> [Stand: April 2018]