

**Gemeinde Iffeldorf**  
**Landkreis Weilheim-Schongau**



## **5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH „GEWERBEGEBIET SEESHAUPTER STRASSE“**

### **BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

erstellt am: 18.04.2013

geändert am:

#### **AGL**



---

#### **Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a

82398 Eting-Polling

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>3</b>
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	Immissionsschutz.....	5
2.6	Artenschutzrechtliche Belange.....	6
<b>3</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>6</b>
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	<b>Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>8</b>
3.3.1	Schutzgut Boden .....	8
3.3.2	Schutzgut Klima / Lufthygiene.....	10
3.3.3	Schutzgut Wasser.....	11
3.3.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	11
3.3.5	Schutzgut Mensch .....	13
3.3.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	15
3.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	16
3.3.8	Wechselwirkungen.....	17
3.4	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....</b>	<b>18</b>
3.5	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....</b>	<b>18</b>
3.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	18
3.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	18
3.6	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>19</b>
3.7	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....</b>	<b>20</b>
3.8	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>20</b>
3.9	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>22</b>

## **1 EINFÜHRUNG**

Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in seiner Sitzung am 18.04.2012 beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes an der Seeshaupter Straße zu schaffen. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Flächennutzungsplans als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wird aufgrund der bestehenden Nachfrage an gewerblichen Nutzflächen und in Ermangelung alternativer und kurzfristig anderer Gewerbestandorte erforderlich, insbesondere aber auch, um Erweiterungswünschen von bereits in diesem Bereich angesiedeltem Gewerbe (Fa. Gaukele) gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang soll die bislang im Außenbereich befindliche Wohnbebauung mitgeregelt werden. Die Gemeinde sieht vor, über den Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet für den Erweiterungsbereich festzusetzen, da dem Heranrücken an die Wohnbebauung aus immissionschutzrechtlichen Gründen Rechnung getragen werden muss.

Im Flächennutzungsplan soll der an das bestehende Gewerbegebiet anschließende Bereich als Gewerbegebiet und im Norden im Bereich der bebauten Flächen als Mischgebiet 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. Die nördliche Wohnbebauung – darunter ein denkmalgeschütztes Gebäude – liegt im Außenbereich.

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 nördlicher Ortsrandlage des Ortsteils Staltach an der Staatsstraße St2063 (Seeshaupter Straße). Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1365/1, 1367, 1370, 1371/2 und 1372 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 1339/2 (TF), 1353 (TF), 1353/1 (TF), 1364/3 (TF), 1364/10 (TF), 1371 (TF) und 1388/5 (TF). Die Größe beläuft sich auf insgesamt ca. 2,61 ha. Das Gelände wird durch eine weitgehend eben ausgebildete Fläche charakterisiert.

Das Planungsgebiet wird im südlichen Teilbereich ackerbaulich, im nordwestlichen Bereich grünlandwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befindet sich Wohnbebauung im Außen-

bereich - darunter ein denkmalgeschütztes Gebäude. Im Norden schließen grünlandwirtschaftlich genutzte Flächen, nach Westen Betriebsanlagen der Bahn, im Süden Gewerbegebietsflächen und nach Osten die Staatsstraße an.

Gehölz- und Heckenstrukturen sind nur im Süden (bisheriger Eingrünungstreifen des Gewerbegebietes) und im Bereich der Wohnbebauung vorhanden.

Die Erschließung ist über die Anbindung an die vorbeiführende Staatsstraße St2063 (Seeshaupter Straße) und über bestehende Verbindungen bzw. zu schaffende Anschlüsse innerhalb des Gewerbegebietes gesichert.

Die ausgewiesenen Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH-Gebiet) befinden sich in westlicher Richtung (im Bereich der Seen) in einem ausreichenden Abstand von mind. 140 m.

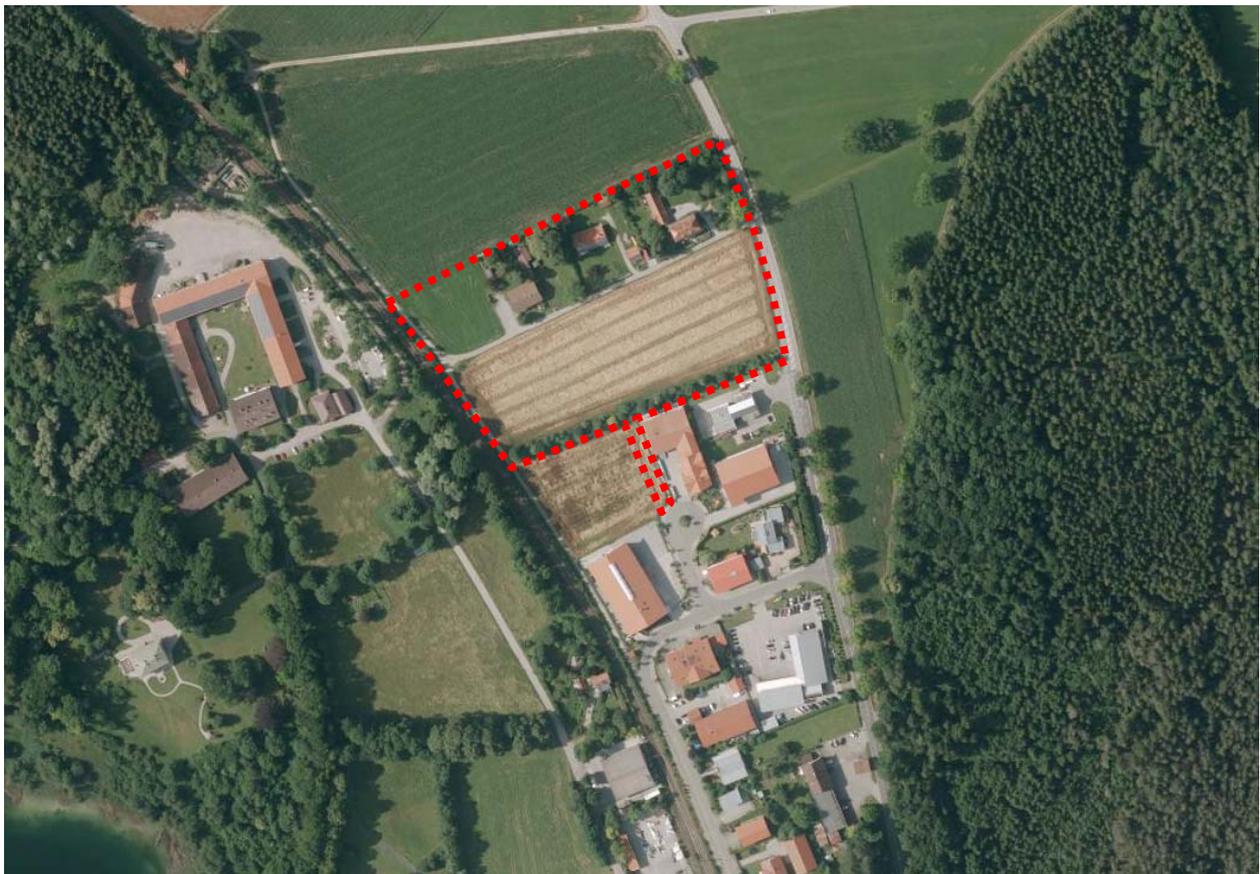


Abb. 1 Lage des Planungsgebiets, rot: Geltungsbereich (Quelle Luftbild: BayernViewer, 2013)

### 2.3 Geplante Nutzung

Vorgesehen ist die Ausweisung einer Gewerbegebietsfläche im südlichen Bereich und eines Mischgebietes im Bereich der bestehenden Wohnbebauung. Das genaue Maß der baulichen Nutzung wird auf Bebauungsplanebene geregelt. Dort sind auch Vermeidungsmaßnahmen möglich, die gewährleisten, dass sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt sowie auf Belange des Denkmalschutzes Rücksicht genommen wird.

Der Geltungsbereich wird im Süden als Gewerbegebiet mit Eingrünungstreifen und im Norden als Mischgebiet dargestellt. Die Verkehrserschließung der neuen Gewerbeflächen wird über die

bestehende Erschließung im vorhandenen Gewerbegebiet angeschlossen und in der FNP-Änderung als Verkehrsfläche dargestellt. Daran angebunden wird ebenfalls das geplante Mischgebiet.

Bezeichnung	Größe (ha)
Gewerbegebiet	1,19
Mischgebiet	1,13
Verkehrsflächen	0,13
Grünflächen	0,16
<b>Gesamt</b>	<b>2,61</b>

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

Die Wohnbebauung im Norden befindet sich derzeit im Außenbereich und stellt baurechtlich kein Wohngebiet dar. Durch das Heranrücken des Gewerbegebietes an die Wohnbebauung ist jedoch dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen. Im Hinblick auf die Belange des Lärmschutzes und der Begutachtung des Ausgangszustandes wurde ein Fachgutachten (Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Seeshaupter Straße", Gemeinde Iffeldorf, C. Hentschel Consult, 15.04.2013) in Auftrag gegeben, das die Grundlage für entsprechende Festsetzungen auf Bebauungsplanebene darstellt. Die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird ebenfalls im Schallschutzgutachten überprüft. Damit wird aktiv versucht, die berechtigten Interessen der Anwohner zu berücksichtigen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Art der Betriebe noch offen. Eine verträgliche Steuerung auf Bebauungsplanebene ist jedoch möglich. Das Schallschutzgutachten zeigt, dass eine sachgerechte Abwägung unter Berücksichtigung der Interessen der Anlieger insgesamt erreicht werden kann. Erforderliche aktive und / oder passive Maßnahmen zum Immissionsschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt.

## 2.6 Artenschutzrechtliche Belange

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner ackerbaulichen Nutzung in diesem Bereich nicht durchgrünt. Gehölzbestandene Flächen sind im Bereich der Wohnbauung und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes als Eingrünungsstreifen vorhanden. Diese Bäume und Sträucher sind überwiegend heimisch und standortgerecht. Das Untersuchungsgebiet hat somit aus artenschutzrechtlicher Sicht teilweise eine Bedeutung für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden jedoch keine Nester oder Höhlenbäume festgestellt.

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene 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 Planung soll die Neuansiedlung und Erweiterung von Betrieben im Gewerbegebiet sowie eine gewerbliche Nutzung im Bereich der Wohnbauung 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 Gewerbe- bzw. Mischgebiet 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.

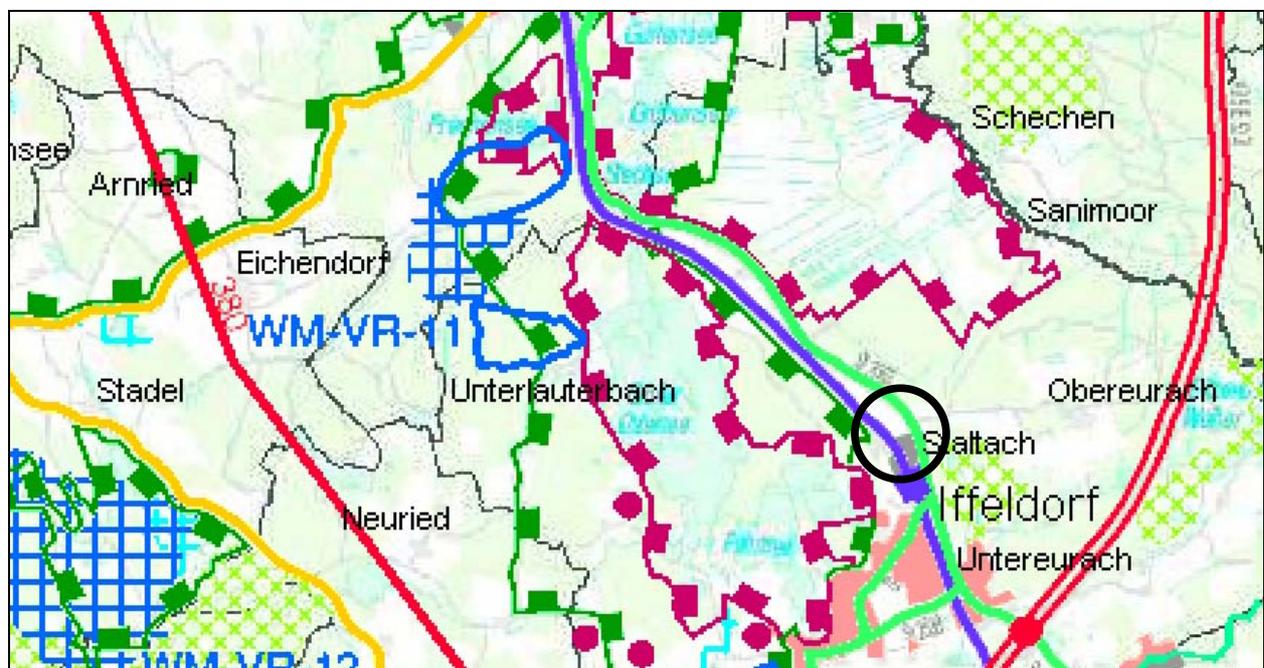


Abb. 2 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 2013)

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 Untersuchungsgebiet ackerfähige Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen für die landwirtschaftliche Produktion auf. Diese Böden weisen vergleichsweise eine nicht so hohe Empfindlichkeit auf.

Es handelt sich um ein weitgehend ebenes Gelände.

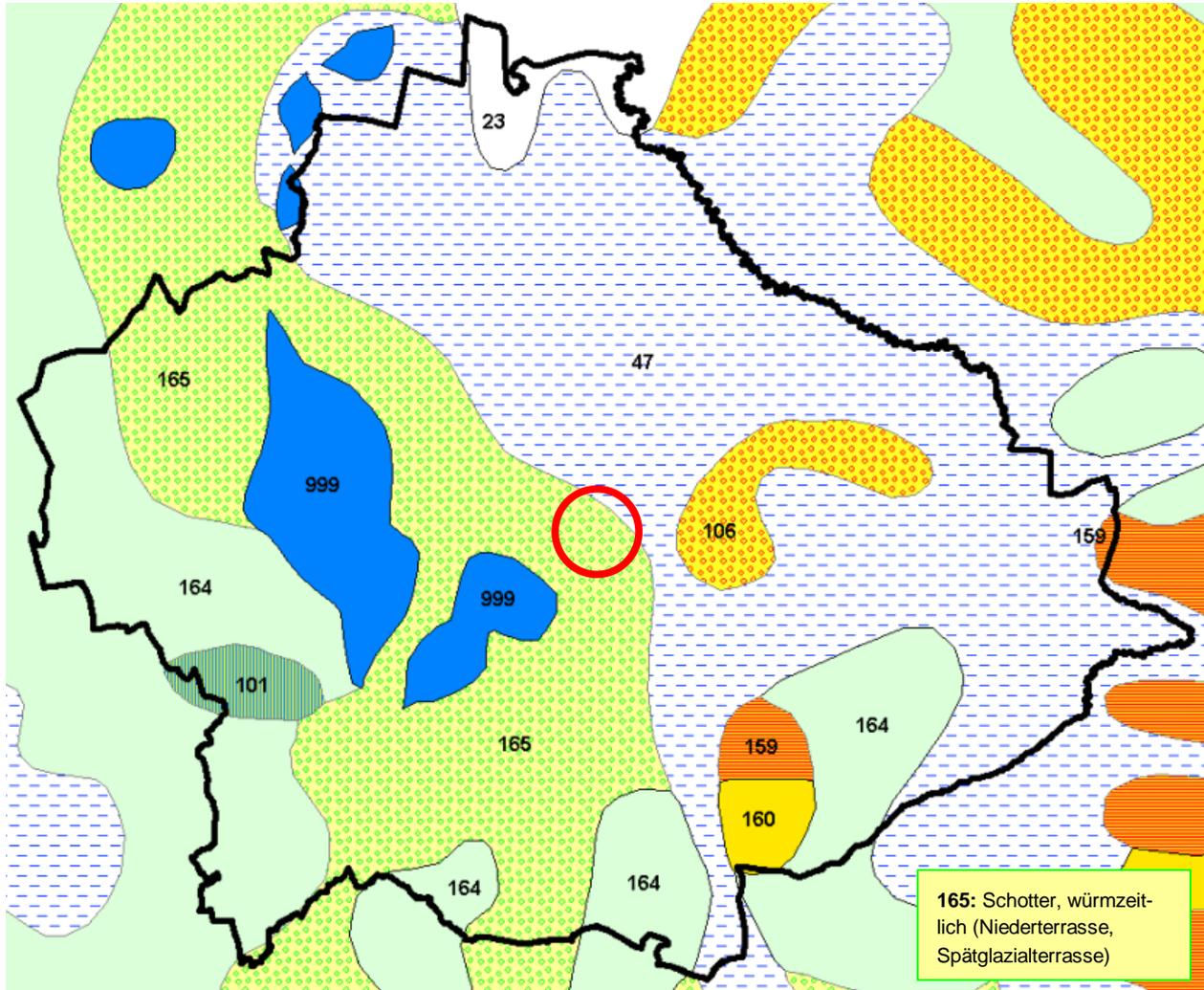


Abb. 3 Ausschnitt aus der Geologischen Karte Bayern 1 : 500.000 (Quelle: Geofachdatenatlas BIS-BY, LfU), roter Kreis: Lage des Planungsgebietes

### Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen vorwiegend Eingriffe in bislang unberührte Bodenschichten. Unter Umständen sind auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten für den Bau von Fundamenten und ggf. Unterkellerungen erforderlich. Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird der Versiegelungsgrad durch die Ausdehnung der Bebauung auf derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen ansteigen. Durch die Versiegelung geht an diesen Stellen die natürliche Bodenfunktion verloren. Darüber hinaus sind in Folge des Maschineneinsatzes Bodenverdichtungen beim Bau und durch Materiallagerung möglich.

Auf Bebauungsplanebene sind insbesondere zur Begrenzung des Versiegelungsgrads Maßnahmen zur Vermeidung möglich. Dazu zählt z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge und die Festsetzung der zulässigen GRZ.

Nachdem bei der Ausweisung von Gewerbegebieten mit einem erhöhten Versiegelungsgrad zu rechnen ist, jedoch nur der südliche Teilbereich davon betroffen ist und Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene möglich sind, ist von **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 1.100 bis 1.300 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 Ackerflächen des Untersuchungsgebietes tragen nur zu einem geringen Maße zur Belüftung bei. Darüber hinaus sind aber die vorhandenen Gehölze im Gebiet durch ihre Frischluftproduktion kleinklimatisch wirksam. Das umliegende Grünland dient umso mehr als lokales Kaltluftentstehungsgebiet, wobei die entstehende Kaltluft jedoch vor allem in Richtung Westen zu den Seen, abfließt.

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Staatsstrasse St2063 (Seeshaupter Straße) und Bahnbetrieb sowie Gewerbegebiet bestimmt. Darüber hinaus werden angrenzende Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

#### Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen sind während der Bauphase durch Staubeentwicklung bei Materialtransport und Baumaßnahmen zu erwarten.

Generell ist im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes von einem erhöhten Versiegelungsgrad auszugehen. Durch neue Gebäude geht jedoch nur eine kleinklimatisch wirksame Fläche von geringer Bedeutung verloren. Eine bedeutsame Verminderung der Frischluftproduktion und erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation sind daher nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang sind auch die Vorbelastungen (Gewerbegebiet, Staatsstrasse, Bahnbetrieb) zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan können im Rahmen der Grünordnung Grünflächen festgesetzt werden, die das Kleinklima im Gebiet positiv beeinflussen. Inwiefern der bestehende Gehölzbestand (Eingrünungstreifen bestehendes Gewerbegebiet) erhalten werden kann, ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Abhängig von der Art der geplanten Gewerbe ist unter Umständen mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Untersuchungsgebiet selbst sowie auf den Erschließungsstrassen zu rechnen.

In Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Gehölzpflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, etc.) sind maximal Beeinträchtigungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### 3.3.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

##### *Oberflächenwasser:*

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

##### *Grundwasser:*

Zum Grundwasserstand liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Aufgrund der Lage auf dem Schotterkörper und den Erfahrungen auf den angrenzenden Flächen ist nicht von einem hoch anstehenden Grundwasserstand auszugehen. Daher wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser rasch versickert und Grundwasser schnell und reichlich gebildet werden kann.

#### Auswirkungen

Bei Baumaßnahmen in tiefer liegenden Bodenschichten (z.B. Fundamente, Unterkellerung) sind ggf. Eingriffe in grundwasserführende Schichten möglich. Hierzu sind jedoch Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene möglich.

Inwieweit 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 Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Lagerflächen, Stellplätze und Fußwege oder die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort möglich. Gegebenenfalls zusätzlich erforderliche Versickerungsanlagen sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Aufgrund des zu erwartenden höheren Versiegelungsgrades und des unsicheren Geschützhitsgrades des Grundwassers, jedoch möglicher Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als **mittel erheblich** eingestuft.

### 3.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Beschreibung

Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden vorwiegend ackerbaulich bzw. intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt. Gehölz- und Heckenstrukturen sind ausschließlich im Süden (bisheriger Eingrünungstreifen des Gewerbegebietes) und im Bereich der bebauten Flächen im Norden vorhanden.

Bereits versiegelte Flächen stellen, neben der Wohnbebauung im Norden, der Wohnanliegerweg sowie der asphaltierte Rad- und Wanderweg dar.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotop vorhanden. Die ausgewiesenen Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH-Gebiet) befinden sich in westlicher Richtung (im Bereich der Seen) in einem ausreichenden Abstand von mind. 140 m. Auch die Artenschutzkartierung (ASK) zeigt für das Planungsgebiet 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 angesichts der Rahmenbedingungen (Ackernutzung, Bahnlinie, Gewerbegebiet) auch nicht zu erwarten. Die ackerbauliche und sonstige angrenzende Nutzung bedingt das Fehlen seltener Tiere und Pflanzen im Planungsgebiet und auch auf den direkt angrenzenden Flächen. Allenfalls ist der temporäre Aufenthalt von Greifvögeln und Kleinsäugetern im Rahmen ihrer Beutejagd denkbar. Aufgrund dem weitgehenden Fehlen von Gehölzen in baulichen Entwicklungsbereichen und entsprechenden Lebensraumpotentialen im Geltungsbereich sind durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.



Abb. 4 Blick von Norden auf das Untersuchungsgebiet, im Vordergrund sind die landwirtschaftlichen Ackerflächen und im Hintergrund das bestehende Gewerbegebiet zu sehen. (Quelle: AGL, Mai 2012)

### Auswirkungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend naturschutzfachlich geringwertige Flächen (Acker, Intensivgrünland). Wertvolle Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG / § 30 BNatSchG und Schutzgebiete sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Aufgrund dem Fehlen von entsprechenden Lebensraumpotentialen durch die landwirtschaftliche und sonstige angrenzende Nutzung (Bahnbetrieb, Gewerbegebiet) ist davon auszugehen, dass sich keine wertvollen Pflanzenarten oder empfindliche Tierarten angesiedelt haben und daher nicht mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

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.

Die Darstellung als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet (nordwestlicher Bereich) bedingt einen Verlust von Vegetationsflächen geringer Bedeutung, aber ggf. auch den Wegfall von Einzelbäumen vorwiegend jüngeren Alters. In diesem Zusammenhang sind auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG möglich (z.B. durch die Lage des Baufensters, Baumfällzeiträume u.ä.). Ob der bestehende Gehölzbestand (Eingrünungsstreifen zum Gewerbegebiet) teilweise erhalten werden kann, ist auf Bebauungsplanebene zu prüfen und festzusetzen.

Im Übergang zum Mischgebiet ist eine Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Bei Verwendung von heimischen Gehölzen kann in diesem Bereich die Lebensraumqualität erhöht werden. Dies kann durch grünordnerische Maßnahmen auf Bebauungsplanebene geregelt werden.

In Folge der Bedeutung der Fläche für den Naturhaushalt und der möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden die möglichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere als **gering erheblich** eingestuft.

### 3.3.5 Schutzgut Mensch

#### Lärm und Verkehrsbelastung

##### Beschreibung

Die lärmtechnische Situation im Nahbereich des Untersuchungsgebiets wird derzeit allgemein durch das Gewerbegebiet im Süden, den Verkehr auf der Staatsstraße St2063 (Seeshaupter Straße) im Osten und durch die Bahnlinie Tutzing - Kochel 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. Auf der Strecke verkehren keine Güterzüge. Hier ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der unmittelbaren Nähe der Bahnlinie Tutzing – Kochel, Strecken-Nr. 5453, 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.

Ggf. erforderliche Vorkehrungen hinsichtlich des Lärm- und Erschütterungsschutzes insbesondere bezogen auf Betriebsleiterwohnungen sind im Bebauungsplan zu regeln.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandene Wohnbebauung im Norden befindet sich derzeit im Außenbereich und stellt baurechtlich kein Wohngebiet dar. Das Gut Staltach (Mischgebiet) liegt westlich der Bahnlinie.

## Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm sind während der Bauphase durch Materialtransport und Bauarbeiten zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt.

Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten kommt dem Immissionsschutz eine besondere Bedeutung zu. Im Zuge der Bauleitplanung sind deshalb u.a. mögliche Belastungen für die angrenzenden Nutzungen (z. B. Wohnen) durch das Vorhaben zu prüfen. In Abhängigkeit von der Art des geplanten Gewerbes ist ggf. mit Schallemissionen durch die Betriebe selbst zu rechnen. Zudem sind die Vorbelastungen durch den Bahn- und den Straßenverkehr zu berücksichtigen.

Dazu hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung (zum Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Seeshaupter Straße", Gemeinde Iffeldorf, C. Hentschel Consult, 15.04.2013) in Auftrag gegeben. Die nachfolgende Darstellung bezieht sich auf die Aussagen des Gutachtens.

Im Zusammenhang mit dem Immissionsschutz sind folgende Aspekte zu prüfen:

1. Einwirkende Immissionsbelastung aus der östlich verlaufenden Staatsstraße und der westlich verlaufenden eingleisigen Bahnstrecke
2. Einwirkende Immissionsbelastung aus dem südlichen Gewerbegebiet
3. Geräuschkontingentierung für die Erweiterungsfläche unter Berücksichtigung der Vorbelastung.

### zu 1.

Durch das Schallschutzgutachten werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt, um die Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV Tag und Nacht im gesamten Untersuchungsbereich (im GE und MI) einzuhalten. Näheres regelt der Bebauungsplan.

### zu 2.

Die Berechnung zur Immissionsbelastung aus dem bestehenden Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der in den rechtsgültigen Bebauungsplänen "Gewerbegebiet Seeshaupter Straße" und "Am Bahnhof" festgesetzten Geräuschkontingenten kam zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im geplanten Gewerbegebiet und Mischgebiet tags und nachts sicher eingehalten werden können.

### zu 3.

Wie die Ergebnisse zeigen, kann in einem eingeschränkten Gewerbegebiet durch einen reduzierten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) im nördlichen Mischgebiet nahezu der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet erreicht werden. Der o.g. IFSP wird auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Erschütterungen durch den gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb (Bahnlinie im Westen) sind zu berücksichtigen. Hierzu sind Hinweise und Regelungen zu Vorkehrungen hinsichtlich der Erschütterungen im Bebauungsplan möglich.

Insgesamt werden bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen **gering erhebliche** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erwartet.

## Erholung

### Beschreibung

Nachdem die Flächen im Untersuchungsgebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, haben sie für die Öffentlichkeit und für die lokale Naherholung keine besondere Bedeutung.

Parallel zur Bahnlinie führt ein asphaltierter Rad- und Wanderweg entlang.

### Auswirkungen

Es gehen durch die Planung keine Flächen für die Erholung verloren. Während der Bautätigkeit kann es jedoch in Teilbereichen ggf. zu vorübergehenden Nutzungseinschränkungen des Rad- und Wanderweges entlang der Bahnlinie kommen. Die vorhandenen Verbindungen sollen jedoch zukünftig in ihrem Bestand erhalten bleiben. Mit negativen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Nachdem keine wertvollen Flächen zur Erholung entfallen, sind die Beeinträchtigungen daher maximal als **gering erheblich** zu bewerten.

### 3.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung



Abb. 5 Blick aus Richtung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden. Im Hintergrund ist die einzeilige Wohnbebauung im derzeitigen Außenbereich erkennbar. (Quelle: AGL, Mai 2012)

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Staltach. Das lokale Landschafts- und Siedlungsbild wird vorallem durch das Gewerbegebiet, die Anlagen der Bahn und durch ackerbauliches Nutzland sowie umliegendes intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland charakterisiert. Die bestehende Wohnbebauung im Norden – darunter ein denkmalgeschütztes Gebäude – ist einzeilig und vom Siedlungsbereich abgesetzt (Wohnbebauung im Außenbereich).

#### Auswirkungen

Die Darstellung im Flächennutzungsplan verfolgt das Ziel, neue Gewerbeflächen für den einheimischen Bedarf bereit zu stellen. Mit dieser Nutzungsänderung können optische Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen. In der Flächennutzungsplanänderung ist zur Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden ein neu anzulegender Grünstreifen dargestellt. Dieser trägt auch zur Einbindung der bestehenden Wohnbebauung bei. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, wie eine grünordnerische Einbindung der Betriebe (z.B. Erhalt bestehender Gehölze, Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen, konkrete Baum- und Strauchpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten), sind auf Bebauungsplanebene möglich. Zudem kann durch eine optisch ansprechende und ortsbildtypische Gestaltung der neuen Gebäude eine Einbindung erzielt werden und erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden deshalb als **mittel erheblich** eingestuft.

### **3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung

Im Untersuchungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand das folgende Baudenkmal / Ensemble:

- D-1-90-132-17, Seeshaupter Straße 45, Landhaus, zweigeschossiger Putzbau mit weit überstehendem Kastengesims und Halbwalmdach, im historisierenden Stil von Hans Noris, um 1910.

Darüber hinaus sind im zu untersuchenden Gebiet keine weiteren Baudenkmäler oder auch Bodendenkmäler vorhanden.

Die Seeshaupter Str. 51 (Wohnhaus mit Flachsatteldach, im Kern 18. Jahrhundert) wurde aus der Denkmalliste ausgetragen. Hierbei handelt es sich nach heutigem Kenntnisstand nicht um ein Baudenkmal.



Abb. 6 Blick auf das im Untersuchungsgebiet vorhandene denkmalgeschützte Gebäude (Quelle: AGL, Mai 2012)

### Auswirkungen

Durch die Darstellung des nördlichen Untersuchungsgebietes als Mischgebiet ist das Bau-  
denkmal von erheblichen Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet nicht betroffen. Das  
denkmalschutzwürdige Landhaus ist aber bei möglichen Baumaßnahmen auf dem eigenen  
Grundstück entsprechend den Vorgaben der Denkmalschutzbehörde zu berücksichtigen und zu  
erhalten. Auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung sind dazu entsprechende Ver-  
meidungsmaßnahmen (z.B. Lage der Baufenster, Einhaltung von Mindestabständen, Puffer-  
grünstreifen) möglich. Daher wird insgesamt von **gering erheblichen** Auswirkungen auf das  
Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausgegangen.

### **3.3.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbe-  
dingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkun-  
gen 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 als Gewerbegebiet im Süden und Mischgebiet im Norden soll in der Nachfolge die Aufstellung eines Bebauungsplans ermöglichen, der Baurecht für gewerbliche Nutzung schaffen soll, da sowohl seitens der bestehenden Anlieger als auch ortsansässiger Firmen Bedarf besteht.

Ohne die Änderung würde das Untersuchungsgebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche und im Norden die bestehende Bausubstanz als Bebauung im Außenbereich dargestellt.

Der Bedarf an gewerblicher Nutzfläche 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. Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt und können entsprechend umgesetzt werden.

Die dargestellte Eingrünung ist bereits auf der Flächennutzungsplanebene sinnvoll darstellbar, um Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Baudenkmal zu vermeiden sowie die Vielfalt an Lebensräumen zu erhöhen.

#### **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.

Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden Ausgleichsflächen notwendig. Der genaue Flächenbedarf wird auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ermittelt.

Geeignete Ausgleichsflächen stehen im Gemeindegebiet Iffeldorf zur Verfügung. Die Zuordnung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

### 3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat alternative Lösungen und Erweiterungen angrenzend an bestehende Flächen geprüft. Grundlage für die Abwägung bildet die Überprüfung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahre 2008. Überprüft wurden in diesem Zusammenhang Flächen entlang der Bahnhofstraße und im Vorfeld des Gutes Staltach. Eine Umsetzung scheiterte hier vor allem an der Verfügbarkeit der Flächen.

Im Gemeindegebiet Iffeldorf sind die Entwicklungsoptionen für einen Gewerbestandort generell eingeschränkt, da weite Teile des Gemeindegebietes eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung aufweisen. Diese Flächen sind als Landschafts- und Naturschutzgebiet sowie als Natura2000-Flächen ausgewiesen. Dem Schutzzweck innerhalb des Naturschutzgebietes Osterseen unterliegen insbesondere überwiegend oligotrophe, gering bis mäßig belastbare Lebensräume, welche eine überregionale Bedeutung besitzen. Gewerbliche Betriebe innerhalb dieser Grenzen, mit denen umfassende bauliche Maßnahmen verbunden sind, kommen daher nicht in Frage. Wichtige Argumente sind dabei die erforderliche Erschließung und Trink- bzw. Abwasserversorgung sowie die mit den Betrieben möglicherweise verbundenen Emissionen.

Die besiedelten Teile von Iffeldorf weisen vorwiegend Wohnnutzung (WA) auf. Auch hier sind insgesamt die Möglichkeiten einer Gewerbegebietsausweisung eingeschränkt, da die immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind.

Im Gemeindegebiet Iffeldorf gibt es derzeit nur ein Gewerbegebiet. Gemäß Regionalplan sind in erster Linie bestehende Gebiete zu erweitern, bevor ein neuer Gewerbestandort an anderer Stelle ausgewiesen wird. Die geplante Erweiterung trägt auch der Erfordernis einer flächensparenden Erschließung Rechnung. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt aufgrund der bestehenden Nachfrage und in Ermangelung alternativer und kurzfristig verfügbarer anderer Gewerbestandorte.

Für den vorgesehenen Standort spricht auch die gute Angliederung an das bereits bestehende Gewerbegebiet und die verkehrstechnisch sehr günstige Lage im Hinblick zur nahegelegenen Anbindungsstelle der Autobahn A 95. Das geplante Gewerbegebiet ist durch das Einbeziehen bestehender Bebauung in geringen Maße als Fremdkörper im Außenbereich ablesbar, als an anderer Stelle. Darüber hinaus ist die räumliche Nähe zum Bestand von wichtiger Bedeutung, da die Gemeinde die Erweiterungswünsche bereits bestehender Betriebe (Fa. Gaukele) mitberücksichtigen muss. Eine räumliche Verlagerung erscheint in diesem Hinblick daher nicht sinnvoll.

Die ökologische und landschaftsästhetische Empfindlichkeit ist in Iffeldorf an anderer Stelle ebenfalls gegeben, aber hier eher geringer. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung auf angrenzenden Flächen, den Vorbelastungen durch die Bahn und der ausreichende Abstand zu Allgemeinen Wohngebieten können auch Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz reduziert werden.

Eine Ausweitung nach Norden könnte jedoch den Belangen des Denkmalschutzes entgegen stehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des historischen Gebäudekomplexes können hier durch Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene gemindert bzw. ausgeschlossen werden (u.a. Pufferzonen, Lage der Baufenster, Gehölzpflanzungen).

Bezogen auf derzeit noch nicht belegte Gewerbeflächen westlich der Bahnlinie sind diese Flächen nicht verfügbar, da derzeit kein Interesse und keine Bereitschaft der Eigentümer zur Veräußerung des Baulandes besteht.

### **3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter 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
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Seeshaupter Straße", Gemeinde Iffeldorf, C. Hentschel Consult, 15.04.2013

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten, 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)**

Das Planungsgebiet befindet sich in flachem Gelände und ist von der Staatsstraße her gut einsehbar. Daher können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen. Ob das Landschaftsbild beeinträchtigt ist, hängt u.a. von der optimalen Eingrünung der neuen Gewerbebauten ab. Weiterhin ist ein wirksamer Schutz des Baudenkmals daran gebunden. Das Monitoring muss sich daher mit der gesamtörtlichen Einbindung beschäftigen, die durch Gewerbe oft beeinträchtigt wird. Daher ist vor allem auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dieser Aspekt in das Monitoring einzustellen.

### **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).

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes nach Norden und die Darstellung von Mischgebiet im Bereich der vorhande-

nen Bebauung im Außenbereich vor.

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	gering
Mensch – Erholung	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

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 gering erhebliche Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Klima / Lufthygiene, Pflanzen und Tiere, Mensch - Erholung sowie Kultur- und Sachgüter, da die derzeitigen Rahmenbedingungen weitestgehend erhalten bleiben bzw. auf Bebauungsplanebene bestimmte Vermeidungsmaßnahmen möglich sind und andererseits durch die Vorbelastungen in Form bestehender Nutzungen und der geringen Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt.

Die mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bedingen sich durch den zu erwartenden Anstieg des Versiegelungsgrads im Gewerbegebiet.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser entstehen durch den zu erwartenden höheren Versiegelungsgrad und den unsicheren Geschütztheitsgrad des Grundwassers.

Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Lärm können dann erzielt werden, wenn Vermeidungsmaßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten umgesetzt werden.

Mittlere Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds ergeben sich durch neue Gewerbebauten, jedoch unter Beachtung möglicher Vermeidungsmaßnahmen.

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

Das Monitoring sollte sich im Hinblick auf das Landschaftsbild auf die gesamtörtliche Einbindung im Gebiet beziehen, das im Rahmen der Bebauungsplanung durchzuführen ist.

Etting, den 18.04.2013



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?> [Stand: 18.04.2013]

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: 18.04.2013]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bodeninformationssystem Bayern - GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), URL: <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do> [Stand: 18.04.2013]

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

C. HENTSCHEL CONSULT, Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Erweiterung des Gewerbegebietes Seeshaupter Straße", Gemeinde Iffeldorf, Stand 15.04.2013

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: 18.04.2013]