

Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim- Schongau

Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnungsplanung "Lauterbacher Mühle"

BEGRÜNDUNG

erstellt: 02.06.2009
geändert: 09.09.2009
30.03.2010

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Institut für ökologische Forschung

St. Andrästr. 8a

82398 Etting- Polling

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

Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	3
3	LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS	4
4	PLANUNGSKONZEPTION	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3	Gestaltungsvorschriften.....	7
4.4	Erschließung (Verkehr, Parkierung).....	7
4.5	Rettungswege	7
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Grünordnung	9
4.8	Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit	9
5	UMWELTBERICHT	10
5.1	Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans	10
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts.....	10
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	10
5.2	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	12
5.2.1	Schutzgut Boden	12
5.2.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	13
5.2.3	Schutzgut Wasser.....	15
5.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
5.2.5	Schutzgut Mensch	23
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	25
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
5.2.8	Wechselwirkungen.....	26
5.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	27
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	27
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	27
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	32
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	33
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	33
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
	LITERATUR	36
	ANHANG	37

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

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

Kurzfristige Umsetzung geplant

- 1 Neubau einer Verbindung vom Haupthaus zum Neubau Gymnastikraum und Muskelaufbau-training und weiter zum Gartenhaus (Patientenzimmer, Arztunterkunft), Anpassung des Kräutergartens
- 2 Erweiterung der Gartenhütte für Lagermaterial
- 3 Neubau der Kaffeemühle als gastronomischer Betrieb für Klinik und temporäre öffentliche Nutzung, Erweiterung des Obergeschosses
- 4 Neubau von zwei Bungalows als externe Patientenzimmer (südlich der Kaffeemühle)

Längerfristig vorgesehen sind

- 5 Bau einer Verbindung vom Arzthaus zur Sägemühle
- 6 höhenmäßige Angleichung des nördlichen Teil des Haupthauses an den südlichen durch eingeschossige Aufstockung
- 7 Neubau eines Gebäudes für Operation, Katheder, Intensivmedizin auf dem ehemaligen Volleyballplatz am westlichen Rand des Geltungsbereichs.

Zur Gewährleistung einer landschafts- und naturverträglichen Entwicklung der Klinik hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem soll zum einen der Gebäudebestand baurechtlich gesichert, aber auch ausreichender Raum für die Weiterentwicklung des Klinikkomplexes bereitgestellt werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

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

3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETS

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

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

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

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

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilen, die in direktem funktionalen Zusammenhang stehen:

- der Zentralbereich der Lauterbacher Mühle, in dem sich die Patientenzimmer, die Verwaltung sowie alle Therapieeinrichtungen befinden und
- der Gabelchristlhof, in dem Lagerflächen und –gebäude, eine Personalwohnung, Besucherzimmer sowie ein Seminarraum untergebracht sind.

Wie die dargelegten bestehenden und geplanten Nutzungen zeigen, steht der Gabelchristlhof sowie der Zentralbereich der Lauterbacher Mühle, trotz der räumlich getrennten Lage, schon jetzt in einem engen funktionalen Zusammenhang. In Zukunft sollen im Gabelchristlhof weitere Betriebswohnungen (z.B. für einen Hausmeister) entstehen, die zur Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe notwendig sind. Diese Planung macht eine Regelung auf der Ebene der Bebauungsplanung notwendig, um auch langfristig zu verhindern, dass sich am Gabelchristlhof vom Klinikbetrieb unabhängige Wohnnutzungen etablieren. Aufgrund der Lage der Klinik im Außenbereich stände eine solche Entwicklung den Zielen der Landes- und Regionalplanung entgegen. Weiterhin können durch die Einbeziehung des Gabelchristlhofs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans die notwendigen baurechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen

werden, um die geplanten baulichen Entwicklungen landschaftsgerecht in den Bestand einzubinden.

Entsprechend der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan und der derzeitigen Nutzung wird die Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" festgesetzt. Um den Ausbau einer gewerblichen Nutzung außerhalb des Klinikbetriebs zu verhindern, wird nur ein Klinikbetrieb "Lauterbacher Mühle" zugelassen. Weiterhin wird festgesetzt, dass alle Nebenanlagen und weitere Gebäude, die für den Aufenthalt und die Behandlung der Patienten sowie für die Verwaltung genutzt werden, nur als betriebsdienliche sowie organisatorisch und wirtschaftlich unselbstständige Teile des Hauptbetriebs zulässig sind.

Derzeit bestehen nur zwei Betriebswohnungen für die Geschäftsleitung in der Sägemühle zur Verfügung. Weiterhin gibt es Bereitschaftszimmer für Ärzte im Gartenhaus. In Anbetracht der geplanten baulichen Erweiterungen und im Hinblick darauf, dass zunehmend Patienten mit einem höheren Pflegebedarf in die Klinik aufgenommen werden, werden in den Bebauungsplan 10 Betriebswohnungen aufgenommen. Diese sollen vor allem dem Bereitschaftspersonal sowie der Geschäftsleitung zur Verfügung gestellt werden. Um auch langfristig zu verhindern, dass sich eine, den Zielen des Regionalplans widersprechende reine Wohnnutzung als Splittersiedlung im Außenbereich entwickelt, wird festgesetzt, dass die Wohnungen dem Klinikbetrieb zugeordnet sein müssen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeines

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück (nachdem die Nutzungen unabhängig von den Flurgrenzen stattfinden, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Baugrundstücke definiert)
- die zulässige Grundfläche im jeweiligen Baufeld
- maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, gemessen vom OK Erdgeschossrohboden bis OK First

Zulässige Grundfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich demnach zwei Baugrundstücke, in denen jeweils eine gesamte zulässige Grundfläche festgesetzt wird, die sich dann auf verschiedene Baufelder verteilt. Die festgesetzte Grundfläche umfasst alle in den Baufenstern befindlichen Bestandsgebäude inklusive der Nebengebäude und lässt ausreichend Spielraum für die eingangs erläuterten kurz- bis langfristigen Planungen. Eine Übersicht über die Größe der bestehenden und geplanten baulichen Nutzungen und der daraus resultierenden Ableitung der zulässigen Grundfläche liegt im Anhang bei.

Derzeit sind die Wege und Erschließungsflächen wasserdurchlässig ausgebildet und tragen so nicht nur zur Grundwasserneubildung, sondern auch zum naturnahen Eindruck der Gesamtanlagen bei. Neue Fußwegeverbindungen oder Erschließungsflächen sollen ebenfalls wasserdurchlässig ausgebildet werden. Diese können bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche

unberücksichtigt bleiben. Im Gegenzug wird keine Erhöhung der möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in den Bebauungsplan aufgenommen. Es verbleibt demnach die gesetzlich zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen etc. um maximal 50 %.

Baugrenzen

Die Lage und Dimensionierung der Baugrenzen orientiert sich zum einen am Gebäudebestand und zum anderen an den genannten Modernisierungs- und Ausbauabsichten. Dabei werden die Baugrenzen so angelegt, dass auch maßvolle Erweiterungen realisiert werden können. Trotz der so entstandenen relativ großzügigen Bemessung der Baufenster, wird durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche eine starke Erhöhung des Versiegelungsgrads verhindert.

Insgesamt werden im Geltungsbereich sechs Baufenster ausgewiesen, die durch Nutzungsgrenzen in elf unterschiedliche Baufelder aufgeteilt werden. Das Maß der baulichen Nutzung in den Baufeldern unterscheidet sich neben der zulässigen Grundfläche vor allem durch die unterschiedliche Zulässigkeit der Gebäudehöhen. Insbesondere in den Randbereichen soll durch die Festsetzung niedrigerer Bauhöhen ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft geschaffen werden.

Das Baufeld SO 1 umfasst den Bereich des Gabelchristlhofs. Hier soll zukünftig eine Betriebswohnung für einen Hausmeister sowie Wohnungen für den Bereitschaftsdienst eingerichtet werden. Die Baugrenze wurde im Westen entsprechend dem einzuhaltenden 15m-Abstand vom Waldrand abgerückt.

Im Baufeld SO 2 befindet sich derzeit ein alter Volleyballplatz, der nicht mehr genutzt wird. Hier soll für den Fall, dass eine neue Rechtsprechung für Rehabilitationskliniken OP-Bereiche vorschreibt, eine Fläche für ein OP-Gebäude ermöglicht werden.

Im Gartenhaus im Baufeld SO 3 befinden sich Patientenzimmer sowie Bereitschaftswohnungen für Arzt und Personal.

Im Baufeld SO 4 befindet sich eine kleine Hütte für Gartengeräte und verschiedenen Gartenmaterialien. Nachdem insbesondere die Lagerflächen nicht mehr ausreichen, soll dieses Gebäude durch ein Größeres ersetzt werden.

In der Kaffeemühle im Baufeld SO 5 ist die Einrichtung eines gastronomischen Betriebes geplant, welcher vor allem den Patienten zur Verfügung stehen soll. Diese Einrichtung soll z.B. im Rahmen von Veranstaltungen auch der Öffentlichkeit zugänglich sein. Im Vergleich zum eingeschossigen Bestand soll das neue Gebäude zwei Geschosse aufweisen.

An der Alten Mühle im Baufeld SO 6 sind derzeit keine Baumaßnahmen geplant. Hier befinden sich zwei Patientenzimmer sowie verschiedene Therapieräume (Malen, Töpfern etc.)

Das Baufeld SO 7 umfasst den zentralen Bereich mit Verwaltung, Therapieräume, Patientenzimmer u.ä.. Derzeit besitzen einzelnen Gebäudeabschnitte eine sehr unterschiedliche Höhenentwicklung. Nachdem es zukünftig denkbar wäre, Teilabschnitte auf gleiche Höhen aufzustocken, wurde hier die höchste Bestandshöhe als maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Im Baufeld SO 7 sind damit die höchsten Gebäudehöhen im gesamten Geltungsbereich zulässig, was zum einen durch die zentrale Lage und Funktion und zum anderen durch die bestehenden gleich hohen Bauabschnitte gerechtfertigt wird.

Die Sägemühle im Baufeld SO 8 wird derzeit von der Geschäftsführung der Lauterbacher Mühle bewohnt. Langfristig soll hier ein Übergang zum Hauptgebäude möglich sein.

Im Baufeld SO 9 befinden sich Fahrradunterstände und ein Lagergebäude, welches in seinem Bestand gesichert werden soll. Ggf. sollen geringfügige Erweiterungen möglich werden.

In den Baufeldern SO 10 und 11 sollen zwei Patientenzimmer errichtet werden. In der Vergangenheit wurden solche externe Räumlichkeiten mit qualitativ hochwertiger Ausstattung häufiger nachgefragt. Die Lage der Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Reliefstruktur und dem Baumbestand. So bleibt die südlich des Baufelds SO 10 befindliche große Eiche (außerhalb Planungsgebiet) durch die Planungen unberührt.

4.3 Gestaltungsvorschriften

Die Lauterbacher Mühle wurde in der Vergangenheit häufig entsprechend den jeweiligen medizinischen Anforderungen umgebaut oder erweitert. Dadurch entstand in Bezug auf die Gestaltung ein gewisser Stilmix, der sich dennoch gut in die Landschaft einfügt und miteinander harmonisiert. Die Festsetzungen nehmen deshalb vor allem die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung neuer Gebäude auf, der sich an den Bestand anlehnen soll. Dazu gehören geneigte Dachflächen, Dachfarben entsprechend des Bestands sowie Fassaden in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung. Balkone sind nur in den bereits vorhandenen Ausführungen zulässig. Im Bereich der Dachflächen ist aufgrund der Vorgaben des Wasserschutzes auf Materialien mit ausschwemmbaren Schwermetallen zu verzichten.

4.4 Erschließung (Verkehr, Parkierung)

Die Lauterbacher Mühle wird über eine untergeordnete Ortsstrasse, die etwa 1,3 km nordöstlich von der St2063 (Iffeldorf-Seeshaupt) abzweigt, erschlossen. Diese Ortsstrasse endet am Gabelchristlhof. Im Planungsgebiet befinden sich zwei größere Stellplätze für Patienten, Besucher und Personal: einer im Nordosten und einer im Südwesten östlich des alten Volleyballplatzes. Darüber hinaus befinden sich noch einige Kurzzeit- und Personalparkplätze.

4.5 Rettungswege

Im Planungsgebiet befinden sich bereits Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die eine Erreichbarkeit aller Gebäude möglich machen. Dabei liegen die Rettungswege (auch die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) in der Regel auf klinikeigenem Grund. Nur im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird die Feuerwehrezufahrt über den öffentlichen Wander- und Radweg geführt.

Für die westlich situierten Gebäude (Gartenhaus, Kaffeemühle, Alte Mühle, westlicher Teil des Zentralgebäudes) war bisher eine Feuerwehrezufahrt von der Haupteerschließungsstrasse östlich des Garten vorgesehen. Nachdem diese bei dem geplanten Neubau zwischen Gartenhaus und Haupthaus entfällt, wurde bereits eine neue Feuerwehrezufahrt, die über den westlichen Parkplatz, den kommunalen Geh- und Radweg sowie über eine neue Zuwegung nördlich der Kaffeemühle und der Alten Mühle verläuft. Über diese neue Zufahrt kann sowohl das Baufeld SO 1, SO 3, SO 4, SO 5 und SO 6 versorgt werden, weiterhin der westliche Teil des Baufelds SO 7.

Über den Wanderweg in Richtung Iffeldorf, der westlich der Kaffeemühle vorbeiführt, ist das geplante westliche Gebäude im Baufeld SO 10 zu erreichen.

Die zentralen Gebäude sind sowohl von Norden als auch von Süden her zugänglich. Von Norden besteht ein Rettungsweg über den kleinen Parkplatz bis in den Innenhof am Haupteingang. Von Süden erfolgt die Zufahrt über einen separaten Rettungsweg, der im Nordosten an den Parkplätzen beginnt und sich dann entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang zieht. Die Aufstellflächen für die Feuerwehr können dann auf den Wiesen nördlich der Sägemühle bereitgestellt werden.

Der neue Bungalow im Baufeld SO 11 wird über eine Verlängerung des bestehenden Rettungswegs südlich der Hauptterrasse erreicht.

4.6 Ver- und Entsorgung

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die E.ON Bayern AG und das betriebseigene BHKW. Zusätzlich besteht eine Notstromversorgung über einen Generator. Dies ist notwendig, um vor allem für die Intensivmedizin auch bei Stromausfall eine ausreichende Energieversorgung sicher stellen zu können.

Heizung

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

Frischwasser

Die Frischwasserversorgung erfolgt derzeit über ein eigenes Quellgebiet, welches sich im Norden der Lauterbacher Mühle befindet. Gemäß den Angaben der Lauterbacher Mühle, konnten durch die entsprechenden Aufbereitungsmaßnahmen bisher immer allen hygienischen Vorgaben und Richtwerten des Trinkwassers entsprochen werden, was regelmäßige hydrologische Tests bewiesen haben.

Um auch langfristig eine ausreichende Trinkwasserversorgung bereit stellen zu können, wird die Lauterbacher Mühle an die öffentliche Wasserversorgung über eine bereits verlegte Versorgungsleitung an die Gemeinde Seeshaupt angeschlossen.

Brauchwasser/Löschwasser/Umgang mit Niederschlagswasser

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

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

Abwasser

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

4.7 Grünordnung

Der derzeitige Zustand der Freiräume zeigt, dass auf eine harmonische grünordnerische Gestaltung bereits in der Vergangenheit bereits großen Wert gelegt wurde. So wird das Planungsgebiet trotz der relativ dichten Bebauung durch einen hohen Grünanteil geprägt. Dies bedingt sich vor allem durch den vorhandenen Baumbestand und die angelegten Beete und Hecken in naturnaher Ausbildung. Auch der Kräuter- und Obstgarten südlich vom Gartenhaus trägt zur Strukturanreicherung bei. Die harmonische Gartengestaltung hängt unmittelbar mit dem Therapiegedanken der Klinik im Hinblick auf die Erhaltung einer hohen Erholungsqualität zusammen. Dies bezieht sich nicht nur auf die Ausstattung der Gebäude, sondern auch auf die Freiräume.

Die Baufenster sind so angelegt, dass möglichst wenig in die vorhandenen Grünstrukturen eingegriffen wird. Trotzdem käme es, abhängig von der Lage der neuen Gebäude im Baufenster in Teilbereichen ggf. zum Verlust von Einzelbäumen. Bei diesen Gehölzen handelt es sich durchweg um Baumbestand, der zwar für das lokale Landschaftsbild prägend, aber auch an derer Stelle ersetzbar wäre. Dies begründet sich vor allem dadurch, dass in den Gehölzen keine Baumhöhlen oder Horste gefunden wurden, die ggf. für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten von Bedeutung wären. Der Bebauungsplan nimmt deshalb die Festsetzung auf, dass entfallender Baumbestand an anderer Stelle zu ersetzen ist.

Außerhalb der Baufenster wird der vorhandene Baumbestand als zu erhalten festgesetzt. In den Bereichen mit heckenartigen Strukturen, die insbesondere im Westen und Osten zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wichtig sind, werden "Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" festgesetzt. Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit

Neben diesen grünordnerischen Maßnahmen wurden im Hinblick auf das Artenschutzrecht verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan aufgenommen: Dazu zählt zum einen die Begrenzung von Rodungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeiträume. Außerdem sind zu fällende Bäume auf den Besatz von Fledermäusen zu prüfen. Im Rahmen der Bestandserhebungen wurden zwar keine Höhlenbäume ausgemacht. Nachdem es sich jedoch immer um eine Momentaufnahme handelt, wurde eine entsprechende Festsetzung für spätere Bauplanungen aufgenommen (vgl. auch Erläuterungen im Umweltbericht).

Das FFH-Gebiet "Osterseen" grenzt östlich an das Planungsgebiet heran und besitzt die gleiche Abgrenzung wie das Naturschutzgebiet "Osterseen und Umgebung". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans orientiert sich an den Flurgrenzen. Durch die großmaßstäbliche Abgrenzung der Schutzgebiete reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans dadurch auf wenige Meter in die genannten Schutzgebiete hinein. Die Baugrenzen sind hier jedoch so angelegt, dass aus-

schließlich der Bestand aufgenommen wird. Darüber hinaus sind in diesem Randbereich keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Im Umweltbericht wird dargelegt, dass die Schutzziele des Naturschutz- und FFH-Gebiets durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Die Lauterbacher Mühle ist eine überregional bedeutsame Herzkllinik an den Osterseen. Aufgrund veränderter medizinischer und ausstattungstechnischer Rahmenbedingungen und Anforderungen wurden in den letzten Jahren bereits verschiedene Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen notwendig. Um für die Zukunft weiterhin eine städtebauliche Ordnung zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem werden sowohl der Gebäudebestand als auch alle kurz- bis langfristig geplanten Baumaßnahmen aufgegriffen.

5.1.2 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 Oberland (Stand Juni 2009)

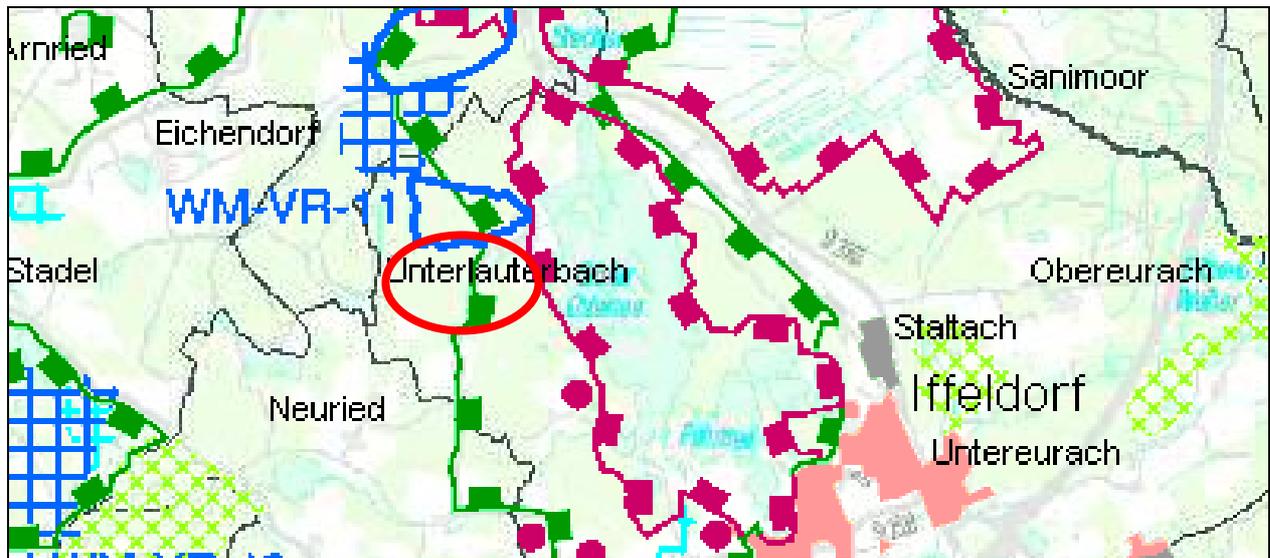


Abb. 1 Auszug aus dem Regionalplan, Karte 3 "Landschaft und Erholung"

Die Karte 3 des Regionalplans stellt im Umgriff der Lauterbacher Mühle ausschließlich vorhandenen die Schutzgebiete dar. Östlich grenzt das Naturschutzgebiet "Osterseen" an, ein Teil des Bebauungsplans liegt gemäß Abbildung noch im Landschaftsschutzgebiet. Eine Herausnahme wurde jedoch im Kreistag behandelt und am 23.10.2009 beschlossen. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Wasserschutzgebiet, welches zur Versorgung der Lauterbacher Mühle dient.

Teil A Überfachliche Ziele

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

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

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

Teil B IV Wirtschaft

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

Teil B VII Erholung

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

5.2 Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbalargumentativen Beschreibung der möglichen Auswirkungen, erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

5.2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

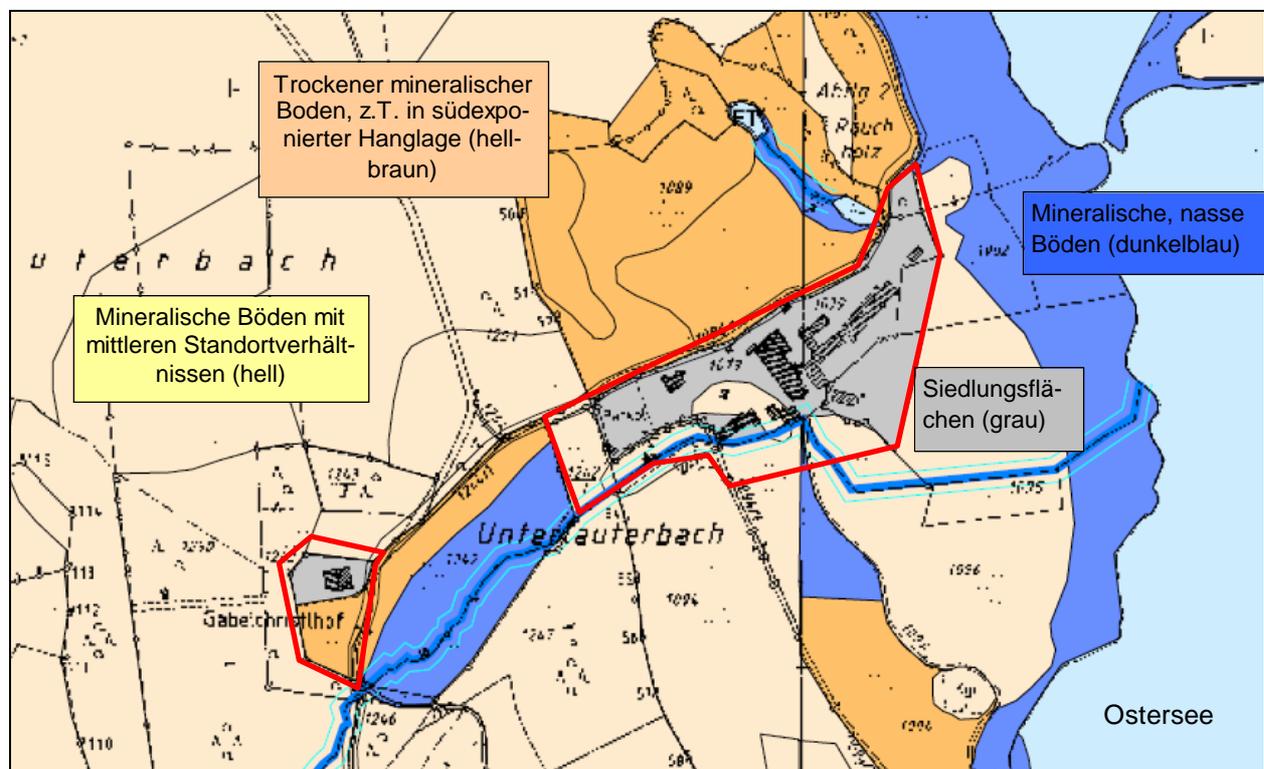


Abb. 2 Themenkarte Boden (Auszug) des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Stand 06.2008

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

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

Das Gelände weist eine relativ starke Reliefenergie auf, wodurch die Gebäude auf unterschiedlichen Geländehöhen liegen. Die teilweise natürlich anstehenden, teilweise aber auch im Zuge früherer Baumaßnahmen hergestellten Böschungen sind mit Gehölzen begrünt oder gärtnerische angelegt. Die Wegeverbindungen zwischen den Gebäuden sind wasserdurchlässig ausgebildet, so dass sich der Versiegelungsgrad relativ gering ist (berechnete GRZ anhand der Bestandsgebäude: 0,16)

Baubedingte Auswirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen betreffen vor allem baulich bereits veränderte Bereiche. Dabei handelt es sich zum einen um Freiflächen mit wasserdurchlässigen Belägen als auch um angelegte Gartenflächen. Aufgrund des unregelmäßigen Reliefs ist im Zuge von Erweiterungsmaßnahmen ggf. auch mit tieferen Eingriffen in bislang noch unberührte Bodenschichten zu rechnen. Insgesamt halten sich die Baufenster jedoch so nah am Gebäudebestand, so dass maximal Eingriffe **mittlerer Erheblichkeit** erwartet werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Für die anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrad maßgebend, da durch die dauerhafte Versiegelung die noch aktiven Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für verschiedene Anbauten und Ergänzungsgebäude geschaffen. Obwohl der überwiegende Teil dieser Planungen in naher Zukunft nicht realisiert werden soll, muss für die Beurteilung der möglichen Beeinträchtigung des Bodens von einer maximalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baurechts ausgegangen werden. Durch die festgesetzte Grundfläche wird insgesamt ein Anstieg der Versiegelung auf eine GRZ von weniger als 0,35 möglich. In Anbetracht der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Ausbildung der Beläge, vgl. auch Kapitel 5.4.1) verbleibt im Gebiet auch zukünftig ein mittlerer Versiegelungsgrad. Die anlagebedingten Auswirkungen werden deshalb als **mittel erheblich** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Klinikbetrieb umfasst keinen Umgang mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen. Die Freiflächen werden vor allem für die Erholung genutzt. Daher ergeben sich Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 1 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

5.2.2 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Beschreibung

Klimatisch bestimmend sind die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Sie bringen ca. 1100 mm Jahresniederschläge. Gleichmaßen bedeutend sind die Föhneinflüsse und die

relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die mittleren Temperaturen sind entsprechend niedrig. Dabei liegt die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode bei 13,16°C und im Jahresdurchschnitt bei 7,5°C.

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

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

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die Bauphase, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau neuer Gebäude und Nebenanlagen sind überwiegend Flächen mit geringer Klimafunktion betroffen (v.a. wassergebundene Decke, wenige Gartenflächen). Die entfallenden Gehölze können an anderer Stelle ersetzt werden. Darüber hinaus verbleiben in den Randbereichen ausreichende Einzelbäume und Gehölze, die eine ausgleichende Funktion einnehmen. Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das lokale Klima deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der bisherige Klinikbetrieb bleibt in seiner bisherigen Funktion erhalten. Die neuen Gebäude umfassen Therapie-, Verwaltungs- oder Technikräume, die keine Emissionen bedingen. Im Falle des Bau des OP-Bereichs im Westen des Planungsgebiets ist ggf. mit einer Erhöhung der Heizungsemissionen möglich. Nachdem der Bau derzeit jedoch nicht verfolgt wird, ist davon auszugehen, dass bei ggf. späterer Umsetzung noch moderne Heizungsanlagen mit klimafreundlicheren Abgaswerten zur Verfügung stehen werden. Es sind deshalb maximal **gering erhebliche** Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 2 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene

5.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

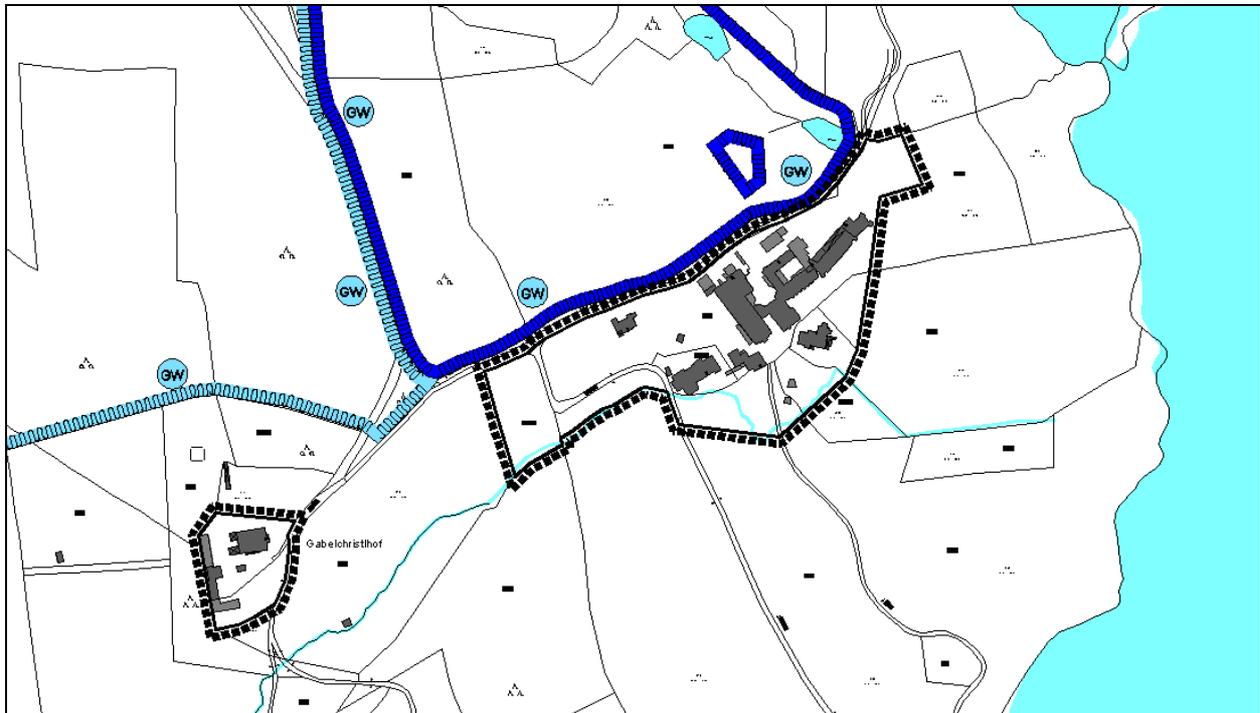


Abb. 3 Bestehendes Wasserschutzgebiet (dunkel blau: engerer Schutzzone, hellblau: weitere Schutzzone) sowie vorkommende Oberflächengewässer im Nahbereich des Planungsgebiets (schwarz)

Oberflächengewässer

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

Im Hinblick auf die Hochwassergefahr ist zu vermuten, dass der Wiesenbach bereits oberhalb und im Bereich des Löschteiches bei Hochwasser ausufernd und breitflächig in das Klinikgelände eintritt. Die Verrohrung im Anschluss an den Löschweiher begrenzt den Zufluss im Bachbett, welches am südlichen Rand durch das Klinikgelände verläuft. Im Bereich der Kaffeemühle sind Austritte zur Bebauung hin nicht auszuschließen. Das Gelände fällt gegen Süden jedoch stark ab, so dass der Hauptabfluss über die Wiesen erfolgen dürfte. Das neu geplante Patientengebäude West dürfte dem Augenschein nach von Hochwasser nicht betroffen sein. Unmittelbar vor der Geländekante teilt sich das Gewässer in zwei Arme auf. Der zur Entlastung gebaute Arm verläuft an der Hangkante oberhalb des neu geplanten Patientengebäudes Ost. Hier sind Übertritte nicht auszuschließen. Das Wasser würde in diesem Fall breitflächig den Hang hinunter laufen. Das Patientengebäude Ost ist entsprechend zu sichern. Retentionsraumverlust ist nicht zu befürchten. Der alte Verlauf des Wiesenbaches mündet im Bereich der Alten Mühle in einen Teich, der über ein Mühlrad in den Bachlauf zu den Osterseen entwässert. Auch hier ist für den Bestand eine Hochwassergefährdung nicht auszuschließen. Gleiches gilt für die tiefer

liegende Sägemühle. Das Gelände fällt hier allgemein Richtung Süd-Süd-Ost, so dass vermutlich der Hauptabfluss weg von der Bebauung geleitet werden wird.

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

Grundwasser

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

Baubedingte Auswirkungen

Oberflächenwasser

Die Baufenster wurden so angelegt, dass die Uferbereiche des Wiesenbachs unberührt bleiben. Die entlang des Bachs vorhandenen Gehölzstrukturen wurden als zu erhalten festgesetzt. Einzig im Bereich des Baufensters SO 5 reichen die Baufenster bis auf ca. 2,50 m an das nördliche Ufer des Bachs heran. In diesem Bereich kann es ggf. während der Bauphase zu Verschmutzungen kommen, die jedoch durch entsprechende Schutzmaßnahmen (Bauzaun etc.) vermieden werden können. Ein Retentionsraumverlust ist nicht gegeben. Die möglichen baubedingten Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers werden deshalb als **gering erheblich** eingestuft.

Grundwasser

Aufgrund des zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstands sind während der Bauphase ggf. auch Eingriffe in grundwasserführende Schichten möglich. Nachdem es möglicherweise zwischen den wasserführenden Schichten und dem Wasserkörper des Ostersees einen Austausch gibt, stellt die Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers eine besondere Bedeutung dar. Der Bebauungsplan weist deshalb auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Genehmigung für eine Bauwasserhaltung während der Bauphase hin (vgl. Hinweise). In diesem Zusammenhang können Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt vorgenommen werden. Um die Grundwassersituation so wenig zu belasten, werden die geplanten Neubauten derzeit ohne Unterkellerung geplant. Unter diesen Voraussetzungen sind maximal **mittlere Beeinträchtigungen** für das Grundwasser möglich.

Anlagebedingte Auswirkungen

Oberflächenwasser

Der überwiegende Teil des Wiesenbachs bleibt durch die geplanten Baumaßnahmen unberührt. Nur im Teilabschnitt am Baufenster SO 5 verringert sich ggf. der Abstand zwischen neuen Gebäuden und Uferbereich. Eigentliche Eingriffe in den Bachlauf sind jedoch nicht geplant.

Das Baufenster SO 11 Patientengebäude Ost ist durch geeignete Sicherungsmaßnahmen gegen eindringendes Wasser im Falle des Uferübertritts des oberhalb an der Hangkante verlaufenden Bachs entsprechend zu sichern. Ein Retentionsraumausgleich ist nicht erforderlich.

Anlagebedingt sind deshalb maximal **gering erhebliche** Auswirkungen durch eine strukturelle Veränderung der Nahbereich des Bachufers zu erwarten.

Grundwasser

In Bezug auf die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist vor allem der zu erwartende Versiegelungsgrad maßgebend, da hierdurch ggf. die Grundwasserneubildungsrate beeinflusst wird. Durch die geplanten Maßnahmen könnte sich der Versiegelungsgrad langfristig, bei Umsetzung aller Maßnahmen durch neue Gebäude von derzeit ca. 20 % auf 40 % verdoppeln. Trotzdem verbleiben im Außenbereich durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze, Wege und Terrassen ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann somit ausgeschlossen werden. Die anlagebedingten Auswirkungen werden deshalb maximal **mittel erheblich** beurteilt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt. Es ergeben sich daher allenfalls Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Ergebnis

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Wasser

5.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Beschreibung

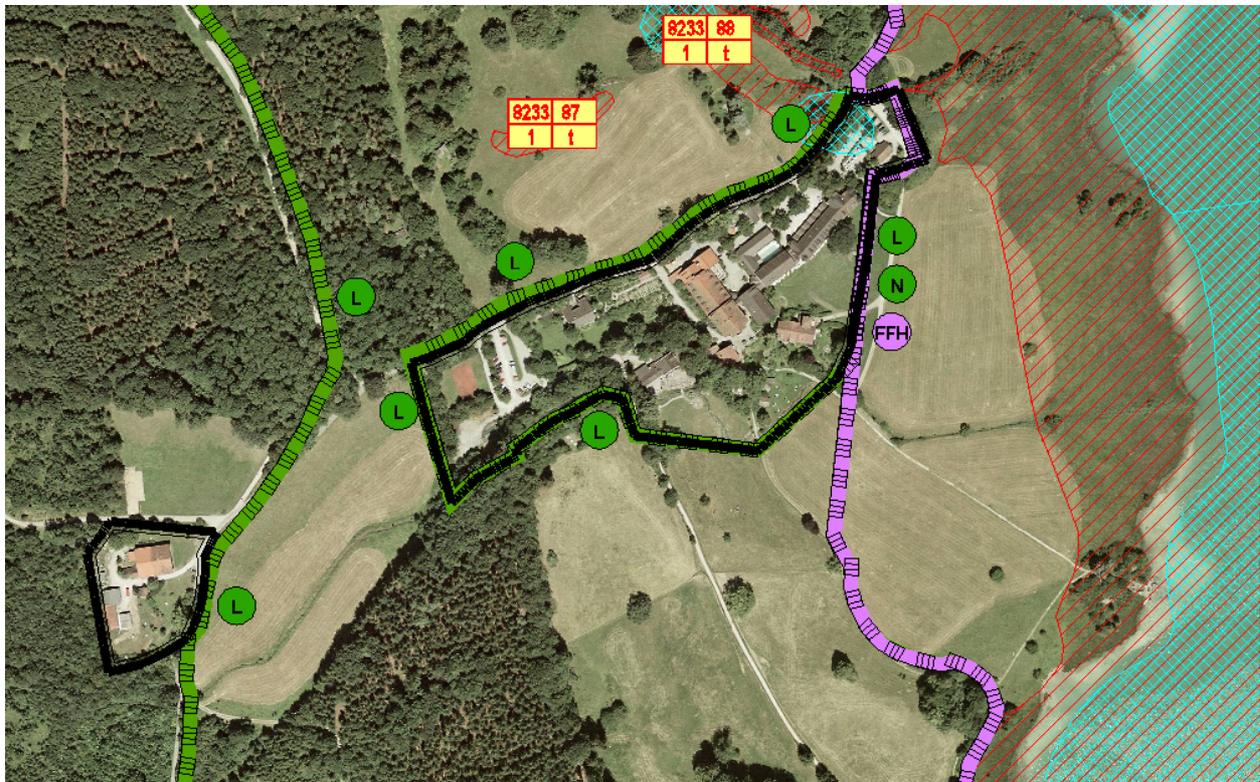


Abb. 4 Vorhandene Schutzgebiete: L: Landschaftsschutzgebiet; N: Naturschutzgebiet; FFH: Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (identische Grenze mit NSG); rote Schraffur mit Nummerierung: Amtlich kartierte Biotope; blau schraffiert: Auszüge aus der Artenschutzkartierung

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

Die im Planungsgebiet vorkommenden Einzelbäume wurden in einem Baumbestandsplan erfasst und nach dem Vorkommen von Höhlen oder Stamm-Abbrüchen hin augenscheinlich untersucht, um das Vorkommen von Spechten oder Fledermäusen zu prüfen. Dabei konnten an vier Bäumen Höhlen ausgemacht werden. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage dieser Höhlenbäume (gelb markiert) sowie des weiteren untersuchten Baumbestands. Nachrichtlich wird die Lage der Baufenster (blau) übernommen, um mögliche Beeinträchtigungen beurteilen zu können.



Abb. 5 Im Gebiet bzw. angrenzend vorkommender Baum- und Gehölzbestand (grün), Höhlenbäume (gelb), Bauflächen (blau)

Landschaftsschutzgebiet

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

FFH-Gebiet/Naturschutzgebiet

Östlich grenzt das Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet "Osterseen" an das Planungsgebiet an. Gemäß amtlichen Standard-Datenbogen zum FFH-Gebiet steht im Mittelpunkt des Schutzziels, die Erhaltung der formenreichen Eiszerfallslandschaft unmittelbar südlich des Starnberger Sees, mit moorigen und nährstoffreichen Seen, Moor- und Bruchwäldern, Flach-, Übergangs- und Hochmooren. Das FFH-Gebiet Osterseen hat insgesamt eine Größe von 1087 ha und liegt im Durchschnitt auf einer Höhe von 586 müNN, es umfasst die gesamten Osterseen sowie die angrenzenden Feucht- und Moorflächen. Dieses Gebiet gilt als europaweit bedeutsame und neben der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte größte und struktureichste Eiszerfallslandschaft des bayerischen Alpenvorlands mit außerordentlicher Lebensraumtypen- und Artenvielfalt. Als strukturgebende Elemente werden im Meldebogen die Terrasseflächen, Kes-

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

Euphydryas aurinia	Skabiosen-Scheckenfalter (Feuchtwiesen- u. gebieten, Trockenrasen)
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel (naturnahe Fließgewässer)
Ophiogomphus cecilia	Grüne Flussjungfer (naturnahe Fließgewässer)

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

Cypripedium calceolus	Gelber Frauenschuh (lichte Wälder, Berghänge)
Liparis loeselii	Sumpfglanzkrout (Kleinseggenrieder, Moore)

Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora:

Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle (Moore, Verlandungszonen)
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer (stehendes Gewässer mit schwach saurem Wasser)

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

Amtliche Biotopkartierung

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

Amtliche Artenschutzkartierung (ASK)

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

Baubedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen sind überwiegend bereits baulich veränderte Freiflächen wie Wege oder Teile der angelegten Beete betroffen. Durch die Gebäudeerweiterungen östlich des Gartenhauses gehen außerdem Teile des Kräuter- und Obstgartens verloren, die jedoch an anderer Stelle ersetzt werden sollen. Bei dem in den Baufenstern befindliche Baumbestand handelt es sich um einen Wallnuss (Gabelchristlhof), eine Weide, eine Buche und eine Linde im Baufeld SO 3, zwei Berg-Ahorn im Bereich der Baufelder SO 5 und SO 6 sowie zwei Feld-Ahorn und vier Linden im Baufeld SO 7. Nachdem in der Vergangenheit großen Wert auf den

Erhalt der ortsbildprägenden Baumschubstanz gelegt wurde, ist davon auszugehen, dass der in den Randbereichen der Baufenster bestehende Baumbestand auch weiterhin erhalten bleiben wird. Einige Gehölze befinden sich jedoch bereits jetzt sehr nah an den bestehenden Gebäuden und weisen dadurch eine einseitig ausgeprägte Wuchsform auf. In diesen Fällen könnte langfristig auch aus Sicherheitsgründen eine Fällung notwendig werden. Der Bebauungsplan setzt in diesem Zusammenhang eine Ersatzpflanzung für entfallende Gehölze fest (vgl. Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 5.4.1).

Die innerhalb der Baufenster stehenden und damit potentiell im Zuge möglicher Baumaßnahmen entfallenden Bäume weisen derzeit keine Spechthöhlen oder andere Anzeichen für Fledermausquartiere auf. Trotzdem haben diese Gehölze für nestbauende Brutvögel eine wichtige Bedeutung. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne des Art. 42 BNatSchG sind Fällungen im Gebiet außerhalb der Brutzeiträume vorzunehmen. Weiterhin sind vor der Fällung von Einzelbäumen die Stämme auf Spechthöhlen oder andere mögliche Winterquartiere von Fledermäusen hin zu untersuchen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 5.4.1).

Neben den möglicherweise notwendig werdenden direkten Eingriffen in bestimmte Gehölze, sind darüber während der Bauphase Beunruhigung angrenzender Flächen durch Lärm, Staub oder Lichteffekte möglich. Dies betrifft vor allem die heckenartigen Gehölzstrukturen im Nahbereich der Baufenster.

Insgesamt werden insbesondere aufgrund der gewählten Vermeidungsmaßnahmen die möglichen Beeinträchtigungen als **mittel erheblich** eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Eingriffe führen in Teilen zu dauerhaften Verlusten von potentiellen Lebensräumen für weit verbreitete Vogelarten. Aufgrund der Lage am Waldrand und der Tatsache, dass der überwiegende Teil der Gehölze erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass sich die Vögel in angrenzende Flächen zurückziehen. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität der vorkommenden Populationen wird in Folge der Planungen nicht erwartet. Anlagebedingt sind deshalb maximal **gering erhebliche** Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der derzeitige Klinikbetrieb wird in seiner Form so bestehen bleiben. Die Anbaumaßnahmen werden vor allem zur Erweiterung der Therapieangebote sowie zur Verlegung der Verwaltung und Ergänzung der technischen Ausstattung notwendig. Ggf. ist eine geringe Erhöhung der Patientenzimmer durch interne Umstrukturierungen möglich. Für die Erholung der Patienten bleibt auch weiterhin eine ruhige, naturnahe Freiraumgestaltung notwendig. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Rahmenbedingungen für die derzeitige Flora und Fauna wird deshalb nicht erwartet.

Prüfung des speziellen Artenschutzes / FFH-Verträglichkeit

Wie oben dargelegt, ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben der günstige Erhaltungszustand der nach der Vogelschutz-Richtlinie geschützten Vogelarten oder Vorkommen weiterer streng geschützter Arten gemäß FFH-RL Anhang IV bzw. BNatSchG verschlechtert. Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird deshalb nicht notwendig.

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

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
mittel	gering	gering	gering

Tab. 4 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

5.2.5 Schutzgut Mensch

LÄRM

Beschreibung

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

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen sind kann es zu Lärmbelastungen für die Patienten und Angestellten kommen. Aufgrund der hohen Bedeutung einer geruhsamen Erholung für den Betrieb der Lauterbacher Mühle ist jedoch davon auszugehen, dass diese Störungen während der Maßnahmen auf das notwendigste beschränkt werden. Die zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen sind insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen dienen dazu, den Betriebsablauf der Klinik zu optimieren. Lärmbelastungen sind dadurch nicht zu erwarten.

ERHOLUNG

Bestandsbeschreibung



Abb. 6 Blick von der Kaffeemühle auf den Ostersee, AGL 2009

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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in Teilbereichen zu Lärm oder Staubbelastungen kommen, die eine Nutzung der Freiflächen vorübergehend einschränken. Diese temporären Einschränkungen werden jedoch als **gering erheblich** eingestuft.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Wie bereits oben erwähnt, dienen die geplanten baulichen Maßnahmen zur Optimierung der internen Betriebsabläufe. Die Freiflächen sollen in ihrer Form erhalten bleiben. Der Wander- und Radweg wird zwar als Feuerwehrezufahrt ausgewiesen, bleibt aber in seinem Bestand erhalten. Gravierende Auswirkungen auf die Erholungseignung werde **nicht erwartet**.

Ergebnis Lärm und Erholung

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung



Abb. 7 Blick auf die Sägemühle, AGL Herbst 2008

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

Baubedingte Auswirkungen

Vor allem während der Bauphase kommt es durch Baufahrzeuge, Kräne oder Materiallager zu visuellen Beeinträchtigungen, die eventuell auch von weiter entfernten Standorten an den Uferbereichen des Ostersees einsichtig sind. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung, sind diese jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Situierung der Baufenster lehnt sich eng an den Bestand an, bietet jedoch Ausbau- und Anbaumöglichkeiten. Die Gestaltungsvorschriften gewährleisten eine Anpassung des Baustils entsprechend des Bestands, der sich gut in die Umgebung eingefügt hat. Insbesondere im südlichen Bereich sowie in den westlichen und östlichen Randflächen verbleibt der größte Teil der vorhandenen Gehölze erhalten. Die bisherige Eingrünung bleibt somit bestehen. Trotz der neuen Gebäude ist somit von Außen kaum eine Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten. Die Auswirkungen werden deshalb als gering erheblich eingestuft.

Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geschützte Kultur- und Sachgüter, wie Boden- oder Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

5.2.8 Wechselwirkungen

Mögliche Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch-Erholung und Landschaftsbild. So bildet ein ansprechendes, strukturreiches und naturnahes Landschaftsbild eine wichtige Voraussetzung für die Erholungseignung der Landschaft.

Insgesamt ist jedoch hier nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen, als die bereits vorab genannten.

5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung entfällt für die Lauterbacher Mühle die Möglichkeit, die vorhandene Bausubstanz an die neuen und sich ständig ändernden medizinischen Rahmenbedingungen und den gesteigerten Ansprüche der Patienten anzupassen. Langfristig könnte dann ggf. der Klinikbetrieb nicht mehr in seiner heutigen Form stattfinden, was für das überregionale Rehabilitationsangebot einen großen Verlust darstellen würde.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für neue Erschließungswege

Schutzgut Wasser

- Vermeidung von Eingriffen in den Wiesenbach
- Verbot der Nutzung von unbeschichteten, metallischen Materialien für die Dachflächen oder Regenwasserleitungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild

- Erhaltung des überwiegenden Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen durch entsprechende Orientierung der Baufenster
- Festsetzung der Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäume und Sträucher gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Liste
- Gebot zur Pflege, Sicherung und eventueller Ersetzung von ausfallenden Gehölzen
- Festsetzung zur Begrünung der nicht für Gebäude, Terrassen oder Wege notwendigen Freiflächen

Schutzgut Tiere

- Festsetzung zur Prüfung des zu fällenden Baumbestands vor der Rodung auf das Vorkommen von Fledermäusen

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziff.7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dazu wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ angewandt.

Bewertung des Ausgangszustands

Entsprechend ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die Flächen des Geltungsbereichs in die unterschiedlichen Kategorien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung eingeteilt. Dabei bleiben bereits versiegelte und überbaute Flächen unberücksichtigt.



Abb. 8 Bewertung des Ausgangszustands gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung

Das Planungsgebiet weist in den Freiräumen in weiten Teilen einen naturnahen Charakter auf. Die in den Randbereichen befindlichen Gebüsch mit überwiegend heimischen Gehölzarten sowie die extensiv genutzten Wiesenflächen werden der Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet (in Abbildung gelb markiert).

Gärtnerisch angelegte Blumenbeete oder größere Flächen mit erhaltenswerten Einzelbäumen Stellplätzen oder anderen befestigten Flächen werden der Kategorie I, Oberer Wert (geringere Bedeutung, dunkelrosa) zugewiesen.

In die Kategorie I Unterer Wert entfallen die Flächen mit wasserdurchlässiger Ausbildung sowie die Parkplatz- oder Lagerflächen mit geringer Durchgrünung (geringe Bedeutung, hell rosa).

Darstellung der Eingriffsflächen und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Auch bei der Ermittlung der Eingriffsschwere ist zu unterscheiden: Flächen mit bestehender Erschließung/Versiegelung (Gebäude, Verkehrsflächen) bleiben unberücksichtigt. Weiterhin ist die unterschiedliche Wertigkeit der betroffenen Flächen zu beachten.

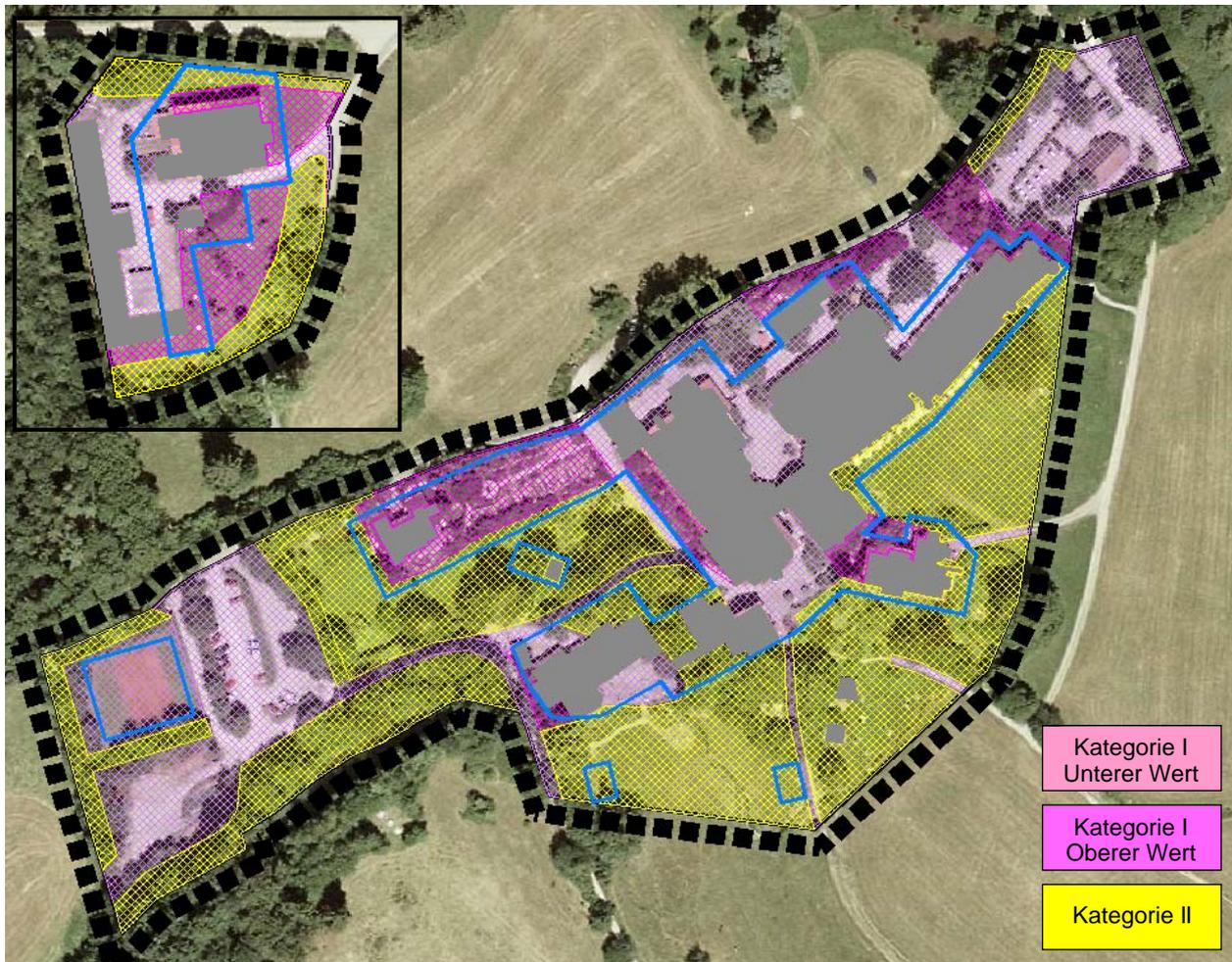


Abb. 9 Darstellung der Eingriffsfläche (blaue Linie), Grundlage: Bewertung des Ausgangszustands

Die geplanten Maßnahmen umfassen An- und Ausbauten bzw. den Neubau von Gebäuden. Nachdem alle Baufenster an bestehende Zufahrten angeschlossen sind, werden außerhalb der Baufenster keine umfangreichen Baumaßnahmen notwendig. Als potentielle Eingriffsflächen werden deshalb die Entwicklungsflächen innerhalb der Baufenster herangezogen.

Durch den Bebauungsplan wird das bestehende Baurecht erhöht. Langfristig ist im Gebiet eine GRZ bis zu $\leq 0,35$ möglich. Die Eingriffe sind gemäß Leitfaden deshalb dem **Eingriffstyp B** (geringer Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

Zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist die naturschutzfachliche Bewertung der Flächen mit der Eingriffsschwere zu überlagern. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durch die Planungen betroffenen Flächenkategorien (GIS-Auswertung) und den daraus resultierenden Ausgleichsbedarf.

Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in ha	Faktor	Ausgleichsbedarf in ha
I Unterer Wert	B	3.323	0,2	665
I Oberer Wert	B	2.409	0,4	964
II	B	1.729	0,8	1.383
Ausgleichsbedarf insgesamt				3.012

Tab. 7 Berechnung der Eingriffsflächen

Bei der Festsetzung der Ausgleichsfaktoren wurden für die Wertkategorie I zwei Ausgleichsfaktoren angesetzt, da es sich hier einerseits um bereits baulich veränderte Kies- oder Pflasterflächen mit geringem Grünanteil und andererseits um intensiv gepflegte Grünflächen handelt und Vermeidungsmaßnahmen erfolgen. Für die Kategorie II wurde ein höherer Faktor angesetzt, da es sich um wertvolle Bereiche handelt, in denen die Vermeidungsmaßnahmen weniger wirksam werden können.

Insgesamt beläuft sich damit der Ausgleichsbedarf auf **0,30 ha**.

Ausgleichsflächen

Der Ausgleich soll im Bereich des kleinen Wiesenbachs südlich vom Gabelchristlthof auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1242 Gemarkung Iffeldorf stattfinden. Geplant ist eine Renaturierung des begradigten und durch Düngereintrag degradierten Bachlaufs.



Abb. 10 Östlicher Teilabschnitt des Wiesenbachs, welcher südseitig von einer Brennessel dominierte Hochstaudenflur dominiert wird.



Abb. 11 Mittlerer und Westlicher Teilabschnitt des Wiesenbachs: Der Bachlauf ist begradigt, das Profil und der Wasserkörper ist durch Himbeersträucher und Brennnessel sowie angrenzende Hochstaudenflure kaum erkennbar.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die geplanten Maßnahmen:

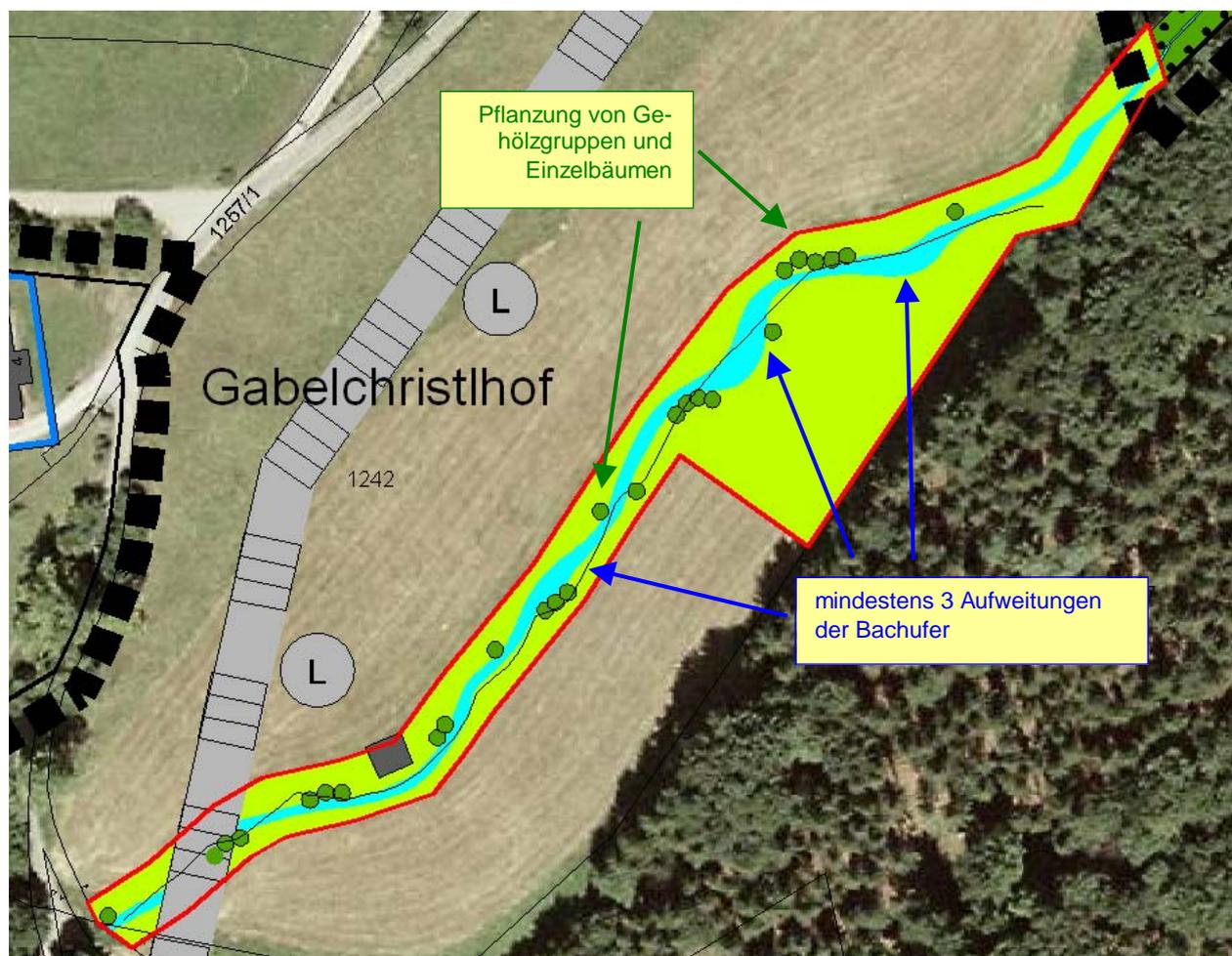
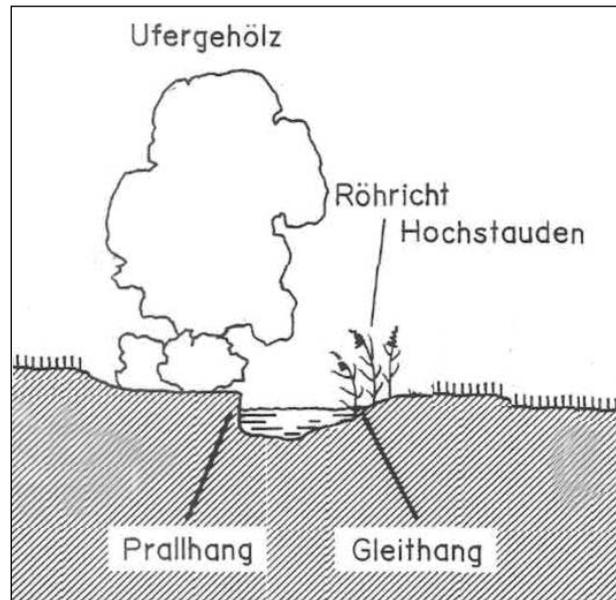


Abb. 12 Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1242, Gemarkung Iffeldorf

Die Aufweitungen entsprechen einem durch Prall- und Gleitufer geprägten Wiesenbach. Es handelt sich um natürlich moderate Uferabflachungen außerhalb der Mittelwasserlinie.

Folgende Maßnahmen sind auf der Ausgleichsfläche durchzuführen:

- Mahd der nitrophilen Hochstaudenfluren
- Neugestaltung des Bachlaufs durch Abflachen einzelner Uferböschungen, Renaturierung des Gewässerverlaufs durch Erdbaumaßnahmen, Verändern des Querschnittes mit Ausweitungen und Engstellen, die den linearen Gewässerlauf entsprechend dem Leitbild eines naturnah mäandrierenden Fließgewässers verändern.
- Einbringen von Störelementen (Kies, Störsteinen, Wurzelstöcken, Totholz, etc.) in den Wiesenbach zur Förderung der Eigendynamik und zur Schaffung wichtiger funktioneller Teilhabitate
- Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation durch Initialpflanzung mit standortgerechten Pflanzenarten; möglichst Gewinnung als autochthones Pflanzgut im Nahbereich der Ausgleichsfläche: Anpflanzen von Uferbegleitgehölz in Teilabschnitten (maximale Uferbegrünung 30% an jeder Seite); Arten: Weiden (*Salix spec.*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), sowie Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Qualität Sträucher, 2xv in der Sortierung 60/80 oder 80/100, Bäume und Heister 150/200
- Entwicklungspflege Hochstaudenflure: Mahd zur Ausmagerung im Bereich der nitrophilen Hochstauden über 5 Jahre mit Mahdgutentfernung; anschließend Pflegeintervalle alle 5 Jahre
- Entwicklungspflege Gehölze: alle 10 Jahre Rückschnitt in Teilabschnitten
- Pflegemaßnahmen in der übrigen Wiesenfläche: Entwicklung eines artenreichen Ufersaums bzw. einer artenreichen Feuchtwiese durch zweimalige Mahd nach dem 15.06. und dem 01.08. eines jeden Jahres und Abtransport des Mahdguts



Prinzipische Skizze zur Ufergestaltung

Weiterhin sind die wasserwirtschaftlichen Auflagen, Anzeigepflichten und weitere Hinweise dem Genehmigungsbescheid des LRA Weilheim-Schongau Sachgebiet Wasserrecht vom 15.03.2010 zur "Renaturierung des Wiesenbaches" zu entnehmen.

Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.300 m² und befindet sich im Besitz der Lauterbacher Mühle. Der notwendige Ausgleich von 3.012 m² kann somit in diesem Bereich erbracht werden.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung orientiert sich stark an den Bestand sowie den geplanten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Lauterbacher Mühle. Aufgrund der internen Betriebsabläufe sind nur geringe Variationsmöglichkeiten im Hinblick auf die Lage der Baufenster möglich. In diesem Zusammenhang ist besonders auf den erhaltenswerten Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

Die vorliegende Planung stellte sich deshalb als bestmögliche heraus, da sie einerseits ausreichend Raum für zukünftige Entwicklungen bereit stellt, andererseits aber neue Baumaßnahmen auf einen verträglichen Rahmen innerhalb der Baufenster begrenzt. In diesem Zusammenhang wird besonders Wert gelegt auf die mögliche Umnutzung bestehender Bausubstanz anstelle eines Neubaus von Gebäuden.

5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

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

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

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Planungsgebiet wurde zwar aus dem Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebiets herausgenommen, trotzdem verbleibt die Lage in einem landschaftlich wertvollen und rundherum geschützten Bereich. Der Erhaltung eines naturnahen Landschaftsbilds kommt somit großer Bedeutung zu.

Das Monitoring umfasst deshalb die Wirksamkeit der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Trotz der Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands bei der Situierung der Baufenster und den Festsetzungen zur Erhaltung sowie zur Ersetzung entfallender Bäume, ist die Wirkung neuer Gebäude im Zusammenhang mit der grünordnerischen Einbindung nicht vollständig vorhersehbar. Aus diesem Grunde soll im gesamten Planungsgebiet die Begrünung alle 4 Jahre durch eine Fotodokumentation geprüft werden. Bei unzureichender Eingrünung sind Nachpflanzungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

5.8 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, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die baurechtlichen Möglichkeiten für eine maßvolle und an die sich ändernden Rahmenbedingungen angepassten Modernisierung und Erweiterung des Klinikbetriebs "Lauterbacher Mühle" zu schaffen. Die nachstehende Abbildung fasst die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	ERHEBLICHKEIT VON			ZUSAMMENFASSUNG
	baubedingten Auswirkungen	anlagebedingten Auswirkungen	betriebsbedingten Auswirkungen	
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Klima	gering	gering	gering	gering
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Pflanzen und Tiere	mittel	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Erholung	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	entfällt	entfällt	entfällt	entfällt

Tab. 8 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- u. Sachgüter

Die Tabelle macht deutlich, dass vor allem Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit erwartet werden.

Die mittleren bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die zu erwartende Erhöhung des Versiegelungsgrads durch den Neubau von Gebäuden. Dadurch sind sowohl baulich bereits veränderte Kies- und Wegeflächen als auch bisher als Gartenbereiche oder Grünanlagen genutzte Flächen.

Für das Schutzgut Klima sind nur geringe Auswirkungen zu erwarten, da trotz der zunehmenden Bebauung keine bedeutenden Kaltluftentstehungsgebiete betroffen sind. Durch die angrenzenden Wald- und Wiesenflächen verbleibt auch weiterhin ein ausgeglichenes Kleinklima.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser könnten ggf. Beeinträchtigungen durch hoch anstehendes Grundwasser entstehen. Im Falle eines tieferen Eingriffs während der Bauphase könnten Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Grundwassers notwendig werden (Bauwasserhaltung). Weiterhin reduziert sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrads in Teilbereich die Sickerleistung des Bodens. Eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate im Planungsgebiet wird jedoch nicht erwartet. Der entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs vorbeiführende Wiesenbach wird dagegen durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Ein Retentionsraumverlust ist nicht gegeben.

Für Pflanzen und Tiere kann es während der Bauphase zu Beunruhigungen kommen. Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG werden jedoch nicht erwartet, da im Planungsgebiet keine geschützten und anspruchsvollen Arten bekannt sind. Eine Abschätzung zur FFH-Verträglichkeit ergab darüber hinaus, dass trotz der Nähe zum FFH-Gebiet Osterseen, keine der im Erhebungsbogen genannten Schutzziele beeinträchtigt werden.

Für die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da davon auszugehen ist, dass die bisherige Erholungsqualität im Gebiet erhalten bleibt. Zudem gewährleisten die Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Festsetzungen zur Erhaltung und ggf. Ersetzung von entfallenden Grünstrukturen), dass die gute landschaftliche Einbindung auch weiterhin erhalten bleibt. Dies begründet sich auch dadurch, dass die Qualität des Landschaftsbilds unmittelbar an eine gute Erholungs- und Aufenthaltsqualität für die Patienten der Lauterbacher Mühle gebunden ist.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Durch den Verlust von Freiflächen und Gehölzen ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 0,30 ha. Der Ausgleich soll im Nahbereich der Lauterbacher Mühle durch Renaturierung eines degradierten Wiesenbachs erfolgen.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen zugunsten des Landschaftsbildes, das hier einen hohen Stellenwert besitzt.

Etting, den 30.03.2010



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

LITERATUR

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 1996, Klimaatlas Bayern

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

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

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

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

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

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

ANHANG

Lauterbacher Mühle, Gebäudebestand und Planung

SO 1 Gabelchristlhof	
Firsthöhe Bestand: 10 m	
Bestand in m ²	185 +27 +430 +160 +145 = 947
geplant: Innenausbau für Personal, ggf. Anbau Lagerhallen	100
<i>Gesamtbedarf mit Puffer</i>	<i>1.047 1.200</i>

SO 2 OP Bereich geplant	
Bestand in m ²	0
geplant: OP Neubau	400
<i>Gesamtbedarf mit Puffer</i>	<i>400 400</i>

SO 3 Gartenhaus	
Firsthöhe Bestand: 7,50 m	
Bestand in m ²	168
geplant: -- ggf. Übergang Gartenhaus	200
<i>Gesamtbedarf mit Puffer</i>	<i>368 600</i>

SO 4 Gartenhütte	
Firsthöhe Bestand: 4,50 m	
Bestand in m ²	25
geplant: Anbau Gartenhütte	50
<i>Gesamtbedarf mit Puffer</i>	<i>75 80</i>

SO 5 Kaffeemühle	
Firsthöhe Bestand: ca. 8 m	
Bestand in m ²	490 +22 = 512
geplant: Abriss und Neubau mit Cafe	512

<i>Gesamtbedarf</i>	512
<i>mit Puffer</i>	750

SO 6 Alte Mühle	
Firsthöhe Bestand: kleiner Anbau: 7 m Grundgebäude: 11 m	
Bestand in m ²	254 +32 =286
geplant: -	
<i>Gesamtbedarf</i>	286
<i>mit Puffer</i>	450

SO 7 Zentralbereich	
Firsthöhe Bestand: Haupthaus: 14 m Heizungsanbau: 9 m Arzthaus: 10 m Brunnenhaus: 12 m Turmhaus: 9,50 m Schwesternbau: 4,50 m Massage: 7,00 m Verbindungshaus: 6,00 m	
Bestand in m ²	82 +6 +35 +10 +46 +23 +981 +40 +990 +28 +51 +23 +200 +18 +416 +49 +97 +198 = 3293
geplant: Muskelaufbau, Büro, Instandhaltung und Lager, Überdachter Übergang vom Haupthaus zum Neubau	407
<i>Gesamtbedarf</i>	3700
<i>mit Puffer</i>	4200

SO 8 Sägemühle	
Firsthöhe Bestand: 11 m	
Bestand in m ²	315
geplant: Übergang Haupthaus	50
<i>Gesamtbedarf</i>	<i>365</i>
<i>mit Puffer</i>	<i>500</i>

SO 9 Schuppen	
Firsthöhe Bestand: 3 m	
Bestand in m ²	33 +126 = 159
geplant: -	
<i>Gesamtbedarf</i>	<i>159</i>
<i>mit Puffer</i>	<i>200</i>

SO 10 Patientengebäude West geplant	
Bestand in m ²	0
geplant: Patientengebäude West	50
<i>Gesamtbedarf</i>	<i>50</i>
<i>mit Puffer</i>	<i>50</i>

SO 11 Patientengebäude Ost geplant	
Bestand in m ²	0
geplant: Patientengebäude Ost	50
<i>Gesamtbedarf</i>	<i>50</i>
<i>mit Puffer</i>	<i>50</i>