

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



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**einschließlich Vorhaben - und Erschließungsplan**  
**"Gut Aiderbichl Iffeldorf" im Bereich des Osterseehofs**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

erstellt am: 29.11.2010  
geändert am: 07.04.2011  
09.06.2011

**AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**  
Institut für ökologische Forschung  
St. Andrästr. 8a  
82398 Etting- Polling

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPTION</b> .....	<b>4</b>
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, Stellflächen).....	8
4.5	Ver- und Entsorgung .....	8
4.6	Grünordnung.....	9
4.7	Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit.....	9
<b>5</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>11</b>
5.1	Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans.....	11
5.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts .....	11
5.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung .....	11
5.2	Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	13
5.2.1	Schutzgut Boden.....	13
5.2.2	Schutzgut Klima/Lufthygiene.....	14
5.2.3	Schutzgut Wasser .....	16
5.2.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	17
5.2.5	Schutzgut Mensch.....	23
5.2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	26
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	27
5.2.8	Wechselwirkungen .....	27
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	28
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	28
5.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	28
5.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	29
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	35
5.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	37
5.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	38
5.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	39
	<b>LITERATUR</b> .....	<b>41</b>

## **1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG**

Der Gemeinderat von Iffeldorf hat in seiner Sitzung am 21.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gut Aiderbichl Iffeldorf" im Bereich des Osterseehofs beschlossen. Dabei sollen unter Berücksichtigung einer landschafts- und naturverträglichen Entwicklung sowohl die vorhandene Bebauung im Außenbereich ("Osterseehof") in ihren künftigen Fortbestand baurechtlich gesichert, als auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Neuanlage von Gebäuden im Rahmen des Vorhabens "Gut Aiderbichl Iffeldorf" geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird in diesem Bereich eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Dazu wird im Flächennutzungsplan im Umgriff des Osterseehofes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" dargestellt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL) beauftragt.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

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

Nachdem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, wird für das Planungsgebiet eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, die zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren erfolgt.

## **3 LAGE, GRÖÖE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS**

Der Osterseehof als Einzelgehöft liegt im nördlichen Gemeindegebiet Iffeldorfs nahe dem Großen Ostersee, ca. 500 m vom Ufer entfernt, südlich der St 2063 und nördlich der Bahnlinie Tutzing - Kochel. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 1284/13, 1284/14, 1296/2 und 1296/3 (TF). Die Größe beläuft sich auf insgesamt ca. 6,92 ha. Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich, neben dem Anwesen Osterseehof mit landwirtschaftlichen Nebenanlagen (Stallungen, Fahrsilos, etc.), ein größerer gebührenpflichtiger Parkplatz.

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

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

Die Freiflächen werden grünlandwirtschaftlich oder als Weide genutzt. Teilweise werden diese Flächen intensiv bewirtschaftet. Die vorhandenen heimischen Bäume und Gehölzstrukturen konzentrieren sich vorwiegend im Bereich der Bebauungen und Gartenpartien des Osterseehofs sowie entlang von Verkehrsflächen.

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

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



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

## 4 PLANUNGSKONZEPTION

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

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den bestehenden Landwirtschaftshof "Osterseehof", dessen umliegende landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie bestehende Verkehrsflächen wie den öffentlichen Wanderparkplatz, den Feldweg zum Ostersee und die vorbei-

führende Staatsstraße. Derzeit bestehen neben landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden auch Wohnnutzungen im Osterseehof.

Entsprechend der geplanten Darstellung im Flächennutzungsplan und der derzeitigen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans die Art der Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft mit Freizeit und Erholung" im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, welches neben der Bestandssicherung des Osterseehofes der Errichtung eines Gnadenhofes Gut Aiderbichl dienen soll. Um den Ausbau einer gewerblichen Nutzung außerhalb des Betriebs als Landwirtschafts- und Gnadenhof zu verhindern, sind nur Gebäude, Betriebswohnungen und touristische Unterbringungen, Stallungen, Lager- und Betriebsflächen sowie sonstige Anlagen zulässig, die überwiegend dem Betrieb des landwirtschaftlichen Standorts mit Gnadenhof dienen.

In Anbetracht der geplanten baulichen Entwicklungen und im Hinblick darauf, dass der Gnadenhof verschiedene Tiere beherbergen wird, werden in diesen Zusammenhang Betriebswohnungen vor allem für Bereitschafts-, Pflegepersonal und Tierärzte sowie für die Geschäftsleitung erforderlich. Das geplante Gästehaus dient dabei der zeitweiligen touristischen Unterbringung von Besuchern der Anlage.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **Allgemeines**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den verschiedenen Baufeldern durch folgende Parameter bestimmt:

- die maximal zulässige Grundfläche auf dem Baugrundstück (entspricht Geltungsbereich)
- die zulässige Grundfläche im jeweiligen Baufeld
- Anzahl der Vollgeschosse
- maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter, gemessen von OK Fußboden Erdgeschoss bis OK First

### **Zulässige Grundfläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (ausgenommen der Staatsstraße St 2063) wird als ein Baugrundstück definiert, in dem eine gesamte maximal zulässige Grundfläche von 6.522 m<sup>2</sup> festgesetzt ist, die sich dann auf die verschiedenen Baufelder SO 1 bis SO 10 verteilt. Im Bereich des Osterseehofes umfasst die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche alle in den Baufenstern befindlichen Bestandsgebäude inklusive der Nebengebäude und lässt dennoch geringfügig Spielraum für mögliche Erweiterungen.

Derzeit sind der vorhandene öffentliche Parkplatz, die Wege und sonstige Erschließungsflächen vorwiegend wasserdurchlässig ausgebildet und tragen so nicht nur zur Grundwasserneubildung, sondern auch zum naturnahen Eindruck der Gesamtanlage bei. Neue Fußwegeverbindungen, Erschließungsflächen und Terrassen sollen ebenfalls wasserdurchlässig ausgebildet werden. Diese können bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche im Sondergebiet unberücksichtigt bleiben. Insgesamt ist eine maßvolle Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis maximal 60% durch Grundflächen von Nebenanlagen, Stellflächen und Zufahrten sowie

unterirdischen Anlagen möglich. Ausgenommen davon ist die Lieferantenzufahrt für Lkw, da diese ausreichend breit und mit einem tragfähigen Asphaltbelag befestigt werden muss, um den Betrieb zu gewährleisten. Hierzu wird ein versiegelbarer Bereich mit maximaler Flächengröße im Bebauungsplan festgesetzt.

## **Baugrenzen**

Die Lage und Dimensionierung der Baugrenzen orientiert sich zum einen am Gebäudebestand und zum anderen an den geplanten Neubauabsichten zum Gut Aiderbichl. Dabei werden die Baugrenzen im Bereich des Osterseehofes so angelegt, dass auch geringfügig maßvolle Erweiterungen realisiert werden können. Ein Abriss und Neubau von Gebäuden in diesem Bereich ist hier jedoch derzeit nicht geplant, vielmehr steht die Bestandsicherung und -nutzung ggf. eine Gebäuderestaurierung im Vordergrund. Weiterhin sind die Baugrenzen im Bereich des Gut Aiderbichls streng am geplanten Endausbauzustand orientiert, da im Sinne der Betriebsphilosophie der Gut Aiderbichl Stiftung Deutschland anstelle einer Vergrößerung eines Standortes die Neuerrichtung eines Gutes an anderer Stelle angestrebt wird. Eine starke Erhöhung des Versiegelungsgrads wird insgesamt durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche im jeweiligen Baufenster verhindert.

Insgesamt werden im Geltungsbereich sieben Baufenster ausgewiesen, die durch Nutzungsgrenzen in zehn unterschiedliche Baufelder aufgeteilt werden. Das Maß der baulichen Nutzung in den Baufeldern unterscheidet sich neben der maximal zulässigen Grundfläche vor allem durch die unterschiedliche Zulässigkeit der Gebäudehöhen und der Anzahl der Vollgeschosse. Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude zu begrenzen, wurde die OK Fußboden Erdgeschoss auf max. 45 cm über gewachsenem Gelände festgesetzt.

Das Gebäude im Baufeld SO 1 wird derzeit als Futter- und Heulager genutzt. Zukünftig sollen hier Werkstatt, Garagen und Lagerräume sowie touristische Nutzungen möglich sein.

Im Baufeld SO 2 befindet sich gegenwärtig das Wohngebäude der Betreiber des Landwirtschaftshofs und soll auch künftig der Wohnnutzung dienen.

Im Baufeld SO 3 befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude mit Melkstand und zur Unterbringung der Kälber. Zukünftig wird das Gebäude als "Haus der Kuh" als Ausstellungsfläche gewidmet. Diese Einrichtung soll z.B. im Rahmen von Veranstaltungen der Öffentlichkeit zugänglich sein. Festgesetzt wird daher eine touristische Nutzung.

Das Baufeld SO 4 beinhaltet den großen Rinderstall und soll auch zukünftig als Stallung erhalten bleiben.

Das Baufeld SO 5 umfasst ein ebenfalls dem landwirtschaftlichen Hof zugehöriges Nebengebäude. Dieses umfasst gegenwärtig den kleinen Pferdestall und Futterlager. Hier ist auch weiterhin die Nutzung als kleiner Stall vorgesehen. Ferner ist eine touristische Nutzung als Verkaufsstand möglich.

Das Baufeld SO 6 ist zur Errichtung des Hauptgebäudes mit Wirtschafts- und Stallgebäude vorgesehen. Im Erdgeschoss sind Stallungen und Café; im Obergeschoss Büro, Empfangs- und Tagungsräume, ein privates Appartement für Mitarbeiter zur dringenden Übernachtung sowie die Hundewohnungen mit Rückzugsraum für den Pfleger; im Dachgeschoss das Katzenhaus

mit großzügigem Auslauf geplant. Das Café im Erdgeschoss kann als Gäste- und Besucher-raum ebenso als Buffet- oder Vortragsraum mit Theaterbestuhlung genutzt werden.

Das Baufeld SO 7 umfasst die vorgesehene Veranstaltungshalle. Die große Mehrzweckhalle ist geeignet für Stallungen, größere Veranstaltungen (300+ Personen), für Filmaufnahmen, für Ausstellungen und ggf. auch einen Weihnachtsmarkt.

Im Baufeld SO 8 ist das Gästehaus für touristische Zwecke geplant. Das Gebäude soll Gästezimmer beherbergen und WC's für die Besucher der Anlage. Teilflächen sind auch als Stallgebäude vorgesehen. Der Zutritt in den Innenhof führt durch einen integrierten Durchfahrtsbogen im Gebäude.

Im Baufeld SO 9 ist das Kassenhaus mit WC's vorgesehen. Dabei sollen hier eine Behinderten-toilette sowie öffentliche Toiletten für den Badeplatz integriert und bereitgestellt werden. Alle Toiletten werden an das geplante Abwasserkonzept angeschlossen.

Das Baufeld SO 10 umfasst das geplante Heu- und Strohlager. Es wird südwestlich der bestehenden Fahrsilos angegliedert.

Weiterhin wird über den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und Gastronomie geregelt. Eine Wohnnutzung ist dabei nur in den Baufeldern SO 2 und SO 6 zulässig (jeweils max. 2 WE), die Wohnnutzung im SO 6 ist hierbei für Betriebsleiter und Pfleger vorgesehen. Im Baufeld SO 8 sind Übernachtungsmöglichkeiten für Praktikanten und Aushilfskräfte bis maximal 4 Betten sowie für Übernachtungsgäste bis maximal 12 Betten zulässig. Die Anordnung der Schlafräume sind aus Gründen des Immissionsschutzes nur in der nordöstlichen Gebäudehälfte zugelassen. Ein gastronomischer Service ist nur im SO 5 und SO 6 dauerhaft zulässig. Dies gilt allerdings nicht für Bewirtungen im Rahmen von Einzelveranstaltungen.

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Als Fläche für Nebenanlagen wurden in diesem Zusammenhang die bestehenden Fahrsilos und Witterungsunterstände für Tiere festgesetzt. Damit insgesamt keine "Verhüttelung" auf der Fläche entsteht, verstehen sich u.a. Hütten und Anlagen zum Unterstellen bzw. als Witterungsschutz für Tiere u.ä. als freistehende untergeordnete Nebenanlagen, die außerhalb der Baugrenzen einer Genehmigung bedürfen.

#### **4.3 Gestaltungsvorschriften**

Die Festsetzungen nehmen vor allem die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für die Gestaltung neuer Gebäude auf, der sich an den ortsprägenden Bestand anlehnen soll. Die Gestaltungsvorschriften umfassen daher die Dach- und Fassadengestaltung sowie Festsetzungen zur Einfriedung. Dabei sind die Dächer der Haupt- u. Nebengebäude als Satteldach mit einer Neigung von 20° bis 45° auszubilden. Ausnahmsweise ist in Baufeld SO 6 auch ein Walmdach zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in das Gesamtensemble einfügen. Dachbegrünungen sind in diesem Zusammenhang ebenfalls zulässig. Im Bereich der Dachflächen ist aufgrund der Vorgaben des Wasserschutzes auf Materialien mit ausschwemmbaren Schwermetallen zu verzichten. Die Fassaden sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Auch Balkone sind

aus Holz zu gestalten. Zur Einfriedung sind nur sockelfreie Holz- oder Metallzäune zulässig. Maschendrahtzaun ist unzulässig, sofern dieser nicht für bestimmte Tierarten erforderlich ist.

#### 4.4 Erschließung (Verkehr, Stellflächen)

Das Planungsgebiet ist über den bereits bestehenden Stichweg "Osterseehof" erschlossen, welcher von der vorbeiführenden Staatsstrasse St 2063 abzweigt. Bei dem Weg handelt es sich um einen Anliegerweg mit eigener Flurnummer. Wie bereits gegenwärtig wird dieser Weg auch in Zukunft nur für forst- und landwirtschaftlichen Verkehr frei sowie zusätzlich für Lieferverkehr des Gut Aiderbichl nutzbar sein. Die an dieser Zufahrt, durch die zukünftige Nutzung bedingten notwendigen Abschränkungen, müssen für die eingetragenen Anlieger sowie deren Pächter oder Beauftragte jederzeit durchgängig sein.

Im Planungsgebiet befindet sich derzeit ein größerer öffentlicher Parkplatz nördlich des Anwesens Osterseehof, welcher als Ausgangspunkt für Wanderer, Radfahrer, Badegäste etc. dient. Eine Bushaltestelle gibt es südlich entfernt im Ortsteil Torwerk, die nächste Bahnhaltestelle in Iffeldorf, die jedoch nicht im direkten Umfeld liegt. Daher ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Gäste des Gut Aiderbichls mit ihrem privaten PKW oder mit dem Bus ankommen werden. Daher ist eine Entwicklung der momentanen Parkplatzsituation erforderlich. Geplant ist daher eine zusätzliche Parkplatzfläche mit wasserdurchlässiger Oberfläche (nur Schotterrasen oder wassergebundene Decke zulässig, ermöglicht ggf. Beweidung), die im Nordwesten des Geltungsbereiches mit ca. 5.300 m<sup>2</sup> ohne Markierung und feste Einteilung festgesetzt ist. Ausgehend von den Parkplätzen ist das Areal des Gut Aiderbichls dann für Besucher nur fußläufig erreichbar.

Durch den vorgesehenen Rad- und Wanderweg ausgehend vom geplanten Parkplatz muss auch weiterhin der uneingeschränkte Zugang zum Ostersee und zu dort bestehenden Wander- und Radwegenetzen zu jeder Tageszeit für Badegäste, Wanderer und Radfahrer gewährleistet werden.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet werden.

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

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches nördlich der Bahnlinie ist zur Abwasserbeseitigung eine private Pflanzenkläranlage mit nachgeschalteter UV-Desinfektion geplant, in welche die Abwässer des Anwesens Gut Aiderbichl / Osterseehof eingeleitet und gereinigt werden sollen. Das Abwasserkonzept sieht die "Abwasserreinigung inklusive Brauchwasserkreislauf und Einleitung in die Güllegrube Gut Aiderbichl Iffeldorf" vor. Näher bedeutet dies, dass das häusliche

Abwasser über einen Fettabscheider in eine mechanische Absetzkammer mit Nachschaltung einer biologischen Reinigungsstufe (Pflanzen) und über eine anschließende UV-Anlage geführt wird. Das so gereinigte und desinfizierte Wasser wird dann über ein Pufferbecken (= Löschwasserteich) dem Brauchwasserkreislauf zugeführt und wird mittels Drucksteigerungssystemen z. B. für tägliche Reinigungszwecke an die Zapfstellen in den Stallungen weitergeleitet. Hier wird es folgend der Güllegrube zugeführt und letztlich landwirtschaftlich verwertet.

Die im Kassenhaus integrierten Toiletten (u.a. öffentliche Toiletten für den Badeplatz) werden wie auch die privaten WC's an das geplante Abwasserkonzept angeschlossen.

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

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone). Wegen der Nähe zu den Osterseen werden jedoch besondere Vorkehrungen für erforderlich gehalten.

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

#### **4.6 Grünordnung**

Das derzeitige Erscheinungsbild der Freiräume wird vorwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Insgesamt sind diese Flächen kaum durchgrünt. Vereinzelt sind Gehölzstrukturen entlang von Erschließungswegen und im Bereich des Bebauung des Osterseehofs vorhanden.

Die Baufenster sind so angelegt, dass möglichst wenig in die vorhandenen Grünstrukturen eingegriffen wird. Es ist daher nur ein geringfügiger Verlust von Einzelbäumen zu verzeichnen. Bei diesen Gehölzen handelt es sich durchweg um Baumbestand, der zwar für das lokale Landschaftsbild prägend ist, aber im Zuge der geplanten Neupflanzungen ersetzt werden kann.

Außerhalb der Baufenster wird der vorhandene Baumbestand als zu erhalten festgesetzt, dies betrifft auch die heckenartigen Strukturen, die insbesondere im Norden entlang der Straße zur Einbindung der Gebäude in die Landschaft wichtig sind.

Die geplanten Gehölze an Wegen und in Randbereichen tragen zukünftig zur Strukturanreicherung der Flächen im Geltungsbereich bei. Für Neupflanzungen sind heimische Gehölzarten zu verwenden.

#### **4.7 Artenschutzrechtliche Belange / FFH-Verträglichkeit**

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

für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Eine mögliche Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange wird in einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht.

Das FFH-Gebiet "Osterseen" grenzt nördlich und südlich in genügendem Abstand an das Planungsgebiet und besitzt die gleiche Abgrenzung wie das gleichnamige Naturschutzgebiet "Osterseen". Südlich entlang der Bahnlinie beginnt das Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und ihre Umgebung". Überschneidungen der Schutzgebietsgrenzen (LSG, NSG, FFH) mit dem Geltungsbereich ergeben sich nicht. Dennoch wird aufgrund der sensiblen Lage zu den Schutzgebieten eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt, welche darlegt, ob die Erhaltungs- und Schutzziele des Naturschutz- und FFH-Gebiets möglicherweise von den beabsichtigten Planungen beeinträchtigt werden könnten.

Neben den o.g. 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 (vgl. Kapitel 5.5.1 Vermeidungsmaßnahmen). Außerdem sind zu fallende Bäume und abzubrechende Gebäude auf den Besatz von Fledermäusen hin zu prüfen. Im Rahmen der Bestandsaufnahmen wurden zwar keine Höhlenbäume kartiert. Nachdem es sich jedoch immer um eine Momentaufnahme handelt, wurde eine entsprechende Festsetzung für spätere Bauplanungen aufgenommen.

Kopie

## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung und wichtige Ziele des Bauleitplans

#### 5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts

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

Um für die Zukunft weiterhin eine städtebauliche Ordnung in diesem Bereich zu sichern, hat die Gemeinde daher beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

#### 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 17 Oberland

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

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

##### Teil A Überfachliche Ziele

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

### Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

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

### Teil B IV Wirtschaft

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

### Teil B VII Erholung

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

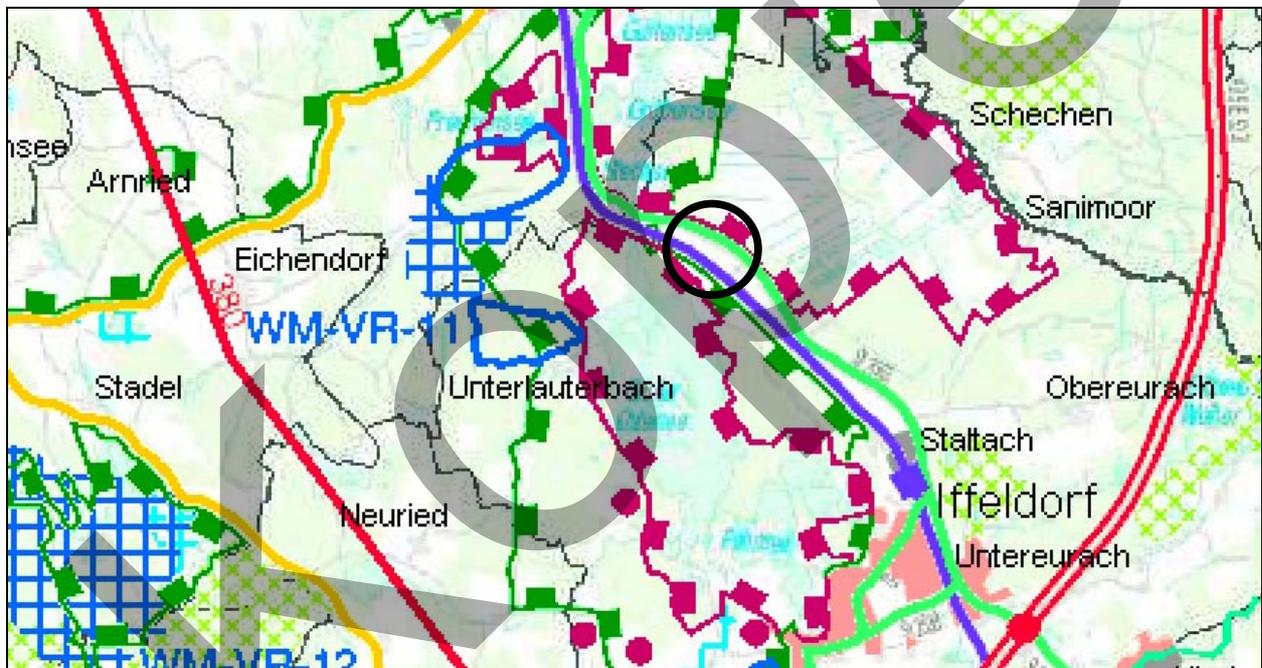


Abb. 2 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand Juli 2010)

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

### 5.2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung

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

Die Bodenkarte des kommunalen Landschaftsplans (vgl. Abb. 3) zeigt, dass in den baulich nicht veränderten Bereichen um den Osterseehof ackerfähige Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen vorherrschen.

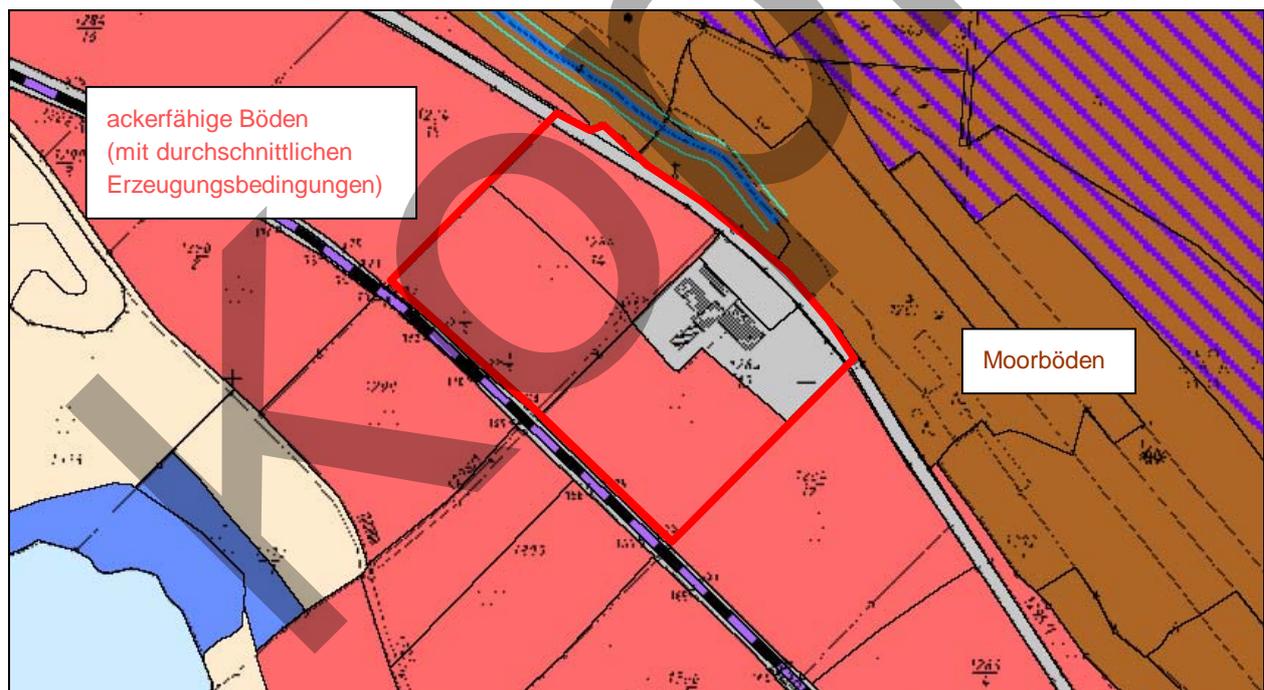


Abb. 3 Themenkarte Boden (Auszug) des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Stand 2008, rot: Geltungsbereich

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

Bahntrasse und der Bahnunterführung sind die Randstreifen entlang der Straße als Böschungen ausgebildet.

#### Baubedingte Auswirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen betreffen vorwiegend intensiv genutzte Grünlandflächen. Im Umfeld des Osterseehofes befinden sich bereits baulich veränderte Bereiche. Hierbei handelt es sich zum einen um versiegelte Innenhofflächen und Freiflächen mit wasserdurchlässigen Belägen (Zufahrten, Parkplatz) als auch um angelegte Gartenflächen. Aufgrund des nahezu ebenen Reliefs ist im Zuge der Baumaßnahmen nicht mit Eingriffen in tieferliegende Bodenschichten zu rechnen. In Folge des Maschineneinsatzes und der Lagerung von Material ist ggf. von Bodenverdichtungen auszugehen. Aufgrund der vorwiegenden Eingriffe in bisher unberührte Grünlandflächen sind daher insgesamt maximal **mittlere Auswirkungen** zu erwarten.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Für die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist vor allem die Veränderung des Versiegelungsgrads maßgebend, da durch die dauerhafte Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig verändert bzw. in diesen Bereichen zerstört werden.

Durch die geplanten neuen Gebäude und Erschließungsflächen werden größere Flächen dauerhaft versiegelt oder baulich verändert. Durch die festgesetzten zulässigen Grundflächen wird jedoch insgesamt maximal ein Anstieg der Versiegelung auf eine GRZ von weniger als 0,10 möglich. In Anbetracht der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (z.B. wasserdurchlässige Ausbildung der Oberflächenbeläge, vgl. auch Kapitel 5.4.1) verbleibt im Gebiet auch zukünftig ein niedriger Versiegelungsgrad. Nachdem es sich weiterhin hierbei nicht um wertvolle oder besonders empfindliche Bodenarten handelt, ist von **mittel erheblichen** anlagebedingten Beeinträchtigungen auszugehen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Hofbetrieb umfasst keinen Umgang mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen. Hunde- und Katzenkot ist fachgerecht zu entsorgen. 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

Das Planungsgebiet liegt in direkter Nähe zum Großen Ostersee. Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.100 bis 1.300 mm. Ebenfalls bedeutend sind die Föhninflüsse und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

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

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

#### 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 Beeinträchtigung auf die Bauphase kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen sind überwiegend Grünflächen mit mittlerer bis hoher Klimafunktion betroffen, bei denen durch die Versiegelung ihre kleinklimatische Funktion verloren geht. Eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine Verminderung der Frischluftproduktion sind zu erwarten. Es werden nur wenige Bäume entfallen, die jedoch an anderer Stelle ersetzt werden können. Auch verbleiben in den Randbereichen ausreichende Einzelbäume und Gehölze. Darüber hinaus bleiben im umliegenden Gebiet noch großflächige Grün- und Waldflächen erhalten, die eine ausgleichende Funktion einnehmen können. Insgesamt sind daher anlagebedingt **geringfügig** erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation bleibt der Osterseehof in seiner bisherigen Funktion als landwirtschaftlicher Betrieb erhalten und wird um die Bewirtschaftung des Gut Aiderbichl im Sinne eines Gnadenhofes für verschiedene Tierarten ausgeweitet. Daher ist weiterhin mit landwirtschaftlich bedingten Emissionen aus der Tierhaltung zu rechnen.

Darüber hinaus ist betriebsbedingt mit einem Anstieg der Verkehrsimmissionen durch Besucher zu rechnen. Temporäre Beeinträchtigungen sind ggf. im Rahmen von Veranstaltungen an Wochenenden zu erwarten, wenn Zuschauer in einem begrenzten Zeitraum anreisen.

In Anbetracht der bestehenden Verhältnisse sind deshalb maximal **gering erhebliche** Beeinträchtigungen 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

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Abstand von mindestens ca. 350 m in südwestlicher Richtung liegen die Ufer des großen Ostersees.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine genauen Angaben vor. Jedoch sind Grundwasserleiter zu erwarten, die in etwa mit dem Wasserspiegel des Ostersees korrelieren. Wegen der höheren geografischen Lage ist im gesamten Planungsgebiet mit einem geringen Geschütztheitsgrad des Grundwassers zu rechnen. Der bestehende Trinkwasserflachbrunnen im Hofbereich erschließt oberflächennahes Grundwasser.

#### Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des zu erwartenden geringen Grundwasserflurabstands sind bei Unterkellerungen während der Bauphase ggf. auch Eingriffe in grundwasserführende Schichten möglich. Aufgrund der Nähe zu den Osterseen kommt der Vermeidung von Verunreinigungen des Grundwassers ggf. durch Bauwasserhaltung während der Bauphase eine besondere Rolle zu. In diesem Zusammenhang können Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt vorgenommen werden. Eine wichtige Vermeidungsmaßnahme stellt der Verzicht auf eine Unterkellerung bei den neuen Gebäuden dar. Daher sind die geplanten Neubauten derzeit überwiegend ohne Unterkellerung vorgesehen. Unter diesen Voraussetzungen sind maximal **mittlere Beeinträchtigungen** für das Grundwasser möglich.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

In Bezug auf die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist vor allem der zu erwartende Versiegelungsgrad maßgebend, da hierdurch ggf. die Grundwasserneubildungsrate verringert wird. Durch die geplanten Maßnahmen könnte der Versiegelungsgrad langfristig, bei Umsetzung aller Maßnahmen durch neue Gebäude, maximal geringfügig auf eine GRZ von weniger als 0,10 ansteigen. Es verbleiben zudem im Außenbereich durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze, Wege und Aufenthaltsbereiche ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann somit ausgeschlossen werden. In Anbetracht weiterer möglicher Vermeidungen, wie die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort, werden die anlagebedingten Auswirkungen daher als **gering erheblich** bewertet.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, werden im Planungsgebiet keine Nutzungen mit wasser- oder bodengefährdenden Stoffen durchgeführt. Der Hunde- und Katzenkot wird fachgerecht entsorgt werden. Es ergeben sich allenfalls Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

## Ergebnis

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

Tab. 3 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

### 5.2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### Beschreibung

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



Abb. 4 Blick auf die Stallungen des Osterseehofes in Richtung Westen, im Vordergrund der bisherige Parkplatz, rechts im Bild die Gehölzhecke entlang der Staatsstraße (Quelle: AGL, Juli 2010)

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH) sowie keine amtlich kartierten Biotope betroffen. Auch zählt die Fläche gemäß den Aussagen des Regional-

plans Oberland nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Dennoch ist die sensible Lage des Geltungsbereiches zu den bestehenden Schutzgebieten weiterhin zu berücksichtigen.

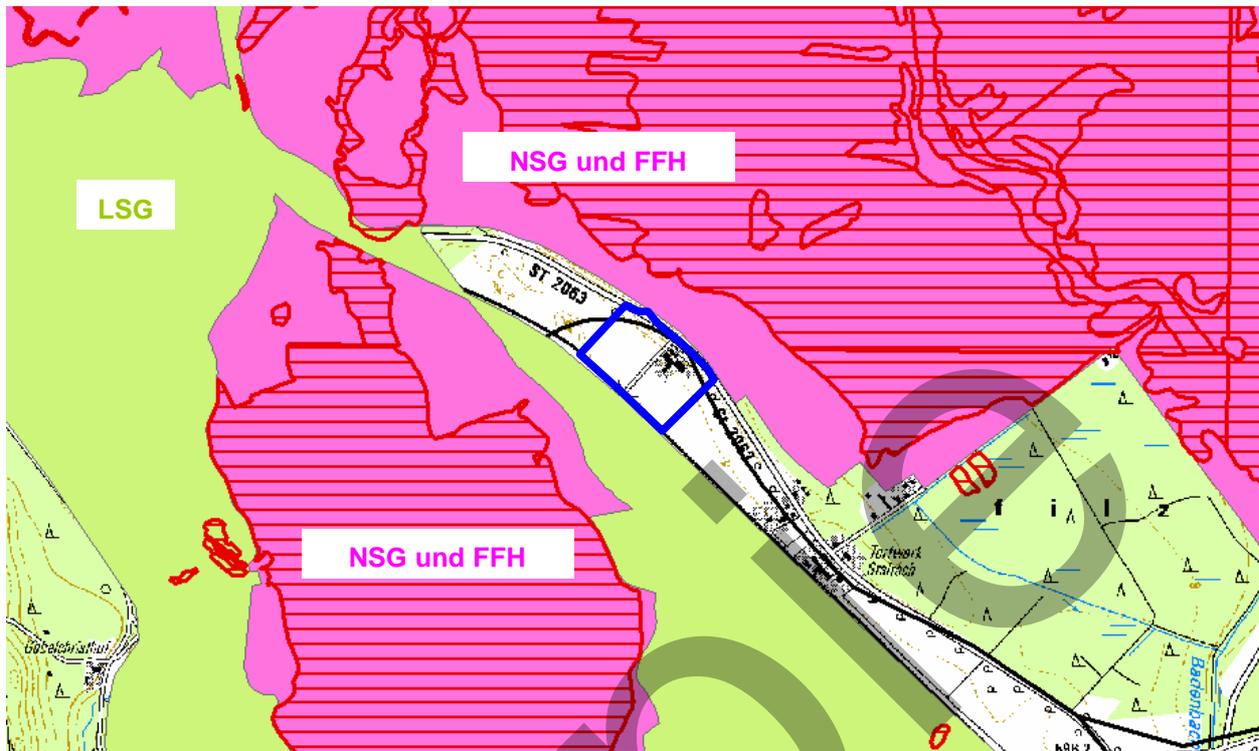


Abb. 5 Schutzgebiete (grün, magenta) und amtlich kartierte Biotope (rot schraffiert) im Umfeld des Planungsgebiets (blau)

#### Landschaftsschutzgebiet

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

#### FFH-Gebiet / Naturschutzgebiet

Nördlich und weiter südlich grenzt das Naturschutzgebiet sowie das FFH-Gebiet "Osterseen" an das Planungsgebiet. Gemäß dem amtlichen Standarddatenbogen zum FFH-Gebiet steht die Erhaltung der formenreichen Eiszerfallslandschaft unmittelbar südlich des Starnberger Sees, mit moorigen und nährstoffreichen Seen, Moor- und Bruchwäldern, Flach-, Übergangs- und Hochmooren im Mittelpunkt des Schutzziels. Das FFH-Gebiet "Osterseen" hat insgesamt eine Größe von 1087 ha und liegt im Durchschnitt auf einer Höhe von 591 m ü. NN. Es umfasst die gesamten Osterseen sowie die angrenzenden Feucht- und Moorflächen. Dieses Gebiet gilt als europaweit bedeutsame und neben der Eggstätt-Hemhofer Seenplatte größte und strukturreichste Eiszerfallslandschaft des bayerischen Alpenvorlands mit außerordentlicher Lebensraumtypen- und Artenvielfalt. Als strukturgebende Elemente werden im Datenbogen die Terrassenflächen, Kesselfelder, Kameshügel und Oser genannt, die sich in der Umgebung der Seen verteilen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend extensiv als Streuwiesen genutzt. Vor allem die Degradierung der östlich der Osterseen gelegenen Moore durch die Entwässerung und Torfgewinnung in der Vergangenheit stellte eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Weiterhin sind Teilflächen des Schutzgebiets durch Gewässereutrophierung bedingt durch



- *Ophiogomphus cecilia* Grüne Flussjungfer (naturnahe Fließgewässer)

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

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

*Andere bedeutende Arten der Fauna und Flora:*

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

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

#### Amtliche Biotopkartierung

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

#### Amtliche Artenschutzkartierung (ASK)

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

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen zum Gut Aiderbichl sind überwiegend intensiv grünlandwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand betroffen. Wertvolle Biotope und Schutzgebiete sind hierbei jedoch innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Bei den Grünlandflächen handelt es sich um Gebiete geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist davon auszugehen, dass sich keine wertvollen Pflanzenarten oder empfindliche Tierarten vorfinden. Vorkommende Greifvögel, die ggf. hier ihr Jagdhabitat haben, können auf die angrenzenden Flächen ausweichen. Eine Beeinträchtigung der vorkommenden Populationen wird daher in Folge der Planungen nicht erwartet.

Im Bereich des Osterseehofs wurden die Baufenster eng an den Gebäudebestand angelehnt, daher entfallen hier nur fünf Gehölze (Birke, Bergahorn), die sehr nah an den bestehenden Gebäuden wachsen und dadurch eine einseitig ausgeprägte Wuchsform haben. In diesen Fällen könnte langfristig auch aus Sicherheitsgründen eine Fällung notwendig werden. Im Bereich der zu verbreiternden Einfahrt (Osterseestraße) entfällt eine Eiche und im Zusammenhang mit den erforderlichen Sichtfeldern für die Anfahrsicht entfallen nur wenige Jungbäume im Straßenbegleitgrün. Die innerhalb der Baufenster stehenden und damit potentiell im Zuge möglicher Bau-

maßnahmen entfallenden Bäume sowie die Eiche und Jungbäume 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 § 44 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 hinaus während der Bauphase zeitlich begrenzte Beunruhigungen in angrenzenden Flächen durch Lärm, Staub oder Lichteffekte möglich. Dies betrifft vor allem die heckenartigen Gehölzstrukturen im Nahbereich der Baufenster.

Insgesamt werden insbesondere aufgrund dem vorwiegenden Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen, dem Wegfall nur weniger Gehölze und der genannten Vermeidungsmaßnahmen die möglichen Beeinträchtigungen als **gering erheblich** eingestuft.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Eingriffe führen nur geringfügig zu dauerhaften Verlusten von potentiell wertvollen Lebensräumen für weit verbreitete Vogelarten, auch für in der offenen Flur jagende Greifvögel, die jedoch in angrenzende Flächen ausweichen können. In Anbetracht der Lage zu nördlich angrenzenden Waldbeständen und der Tatsache, dass der überwiegende Teil der Gehölze erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass sich die Vögel in angrenzende Flächen zurückziehen. Im Zuge der Grünordnung und der späteren Gestaltung der Außenanlagen werden darüber hinaus neue Gehölzpflanzungen zur Durchgrünung der Anlage erfolgen und damit Strukturanreicherungen in der Landschaft geschaffen. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität der vorkommenden Populationen wird insgesamt in Folge der Planungen nicht erwartet. Anlagebedingt sind deshalb maximal **gering erhebliche** Auswirkungen zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Angesichts der lärmtechnischen Gegebenheiten im Geltungsbereich durch die landwirtschaftliche Nutzung, den Verkehr auf der Staatsstraße und durch die Bahnlinie im Süden ist das Vorkommen von störungsempfindlichen Tierarten eher unwahrscheinlich. Das Gebiet und die Umgebung der Osterseen wird darüber hinaus rege als Erholungs- und Wandergebiet für verschiedene Freizeitaktivitäten genutzt.

Auch wenn durch die neu geschaffene Anlage die Zahl der Besucher in diesem Bereich ansteigen wird, ist dies nicht gleichzeitig mit einer stärkeren Belastung der Schutzgebiete gleichzusetzen. Der nordöstlich angrenzende Bereich des Natura2000- und Naturschutzgebietes liegt deutlich niedriger jenseits der Staatsstraße. Hier dominieren Moorflächen, die durch den Waldrand zur Straße hin nicht einsehbar sind. Hier ist von keiner Veränderung auszugehen. Im Hinblick auf die Osterseen im Süden, besteht die Möglichkeit, dass ein Teil der Gäste die Bahnlinie überquert und das Seeufer besucht. Soweit sich die Aktivitäten auf die bislang bereits nutzbaren Flächen beschränken, ist nicht von Beeinträchtigungen auszugehen, da die wichtigen Zeiträume der Dämmerung und der frühen Morgenstunden nicht beeinträchtigt werden. Nach den Erfahrungen bisheriger Betriebe von Gut Aiderbichl konzentrieren sich die Besucher in der Zeit von 10.00 bis 16.00 Uhr, da zuvor die Mitarbeiter auch mit dem Füttern der Tiere beschäftigt

sind.

Im Zuge der Errichtung des Gut Aiderbichls soll die landwirtschaftliche Tätigkeit auf den Flächen extensiviert werden (von Ackerbau auf Grünlandnutzung). Diese Extensivierung kann für den Naturhaushalt im Gebiet der Osterseen entlastend sein und die Habitatqualität in diesem Bereich verbessern.

Nachdem im Gebiet bereits verschiedene Quellen für Beeinträchtigungen vorhanden sind und die Tatsache, dass das Gebiet auch zukünftig der Erholung dienen soll, werden insgesamt **geringe** betriebsbedingte Veränderungen der Rahmenbedingungen für die derzeitige Flora und Fauna erwartet.

#### Prüfung des speziellen Artenschutzes / FFH-Verträglichkeit

Das geplante Sondergebiet liegt in einem Korridor, der weder Schutzgebiet ist, noch ökologisch sensible Flächen oder gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile unmittelbar beinhaltet. Das Planungsgebiet liegt zwischen zwei Bereichen, die als Natura2000-Gebiet und Naturschutzgebiet geschützt sind, daher ergibt sich eine Prüfpflicht aufgrund des Umgebungsschutzes.

Wie oben dargelegt, ist insgesamt 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 wird. Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten. Dies unterstreicht die spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung. Die saP-Vorprüfung (siehe Anlage 1 und 1a) kommt zu folgendem Ergebnis: Die Überprüfung der direkten und indirekten Wirkungen des Projektes ergab bei den untersuchten Arten keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen. Dies begründet sich zum einen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen und dem Fehlen geeigneter Lebensraumstrukturen, die ein Vorkommen der Arten in den entfallenden Lebensraumstrukturen aufschließen lässt. Gehölzfällungen werden nur in einem geringen Maße im direkten Umfeld des Osterseehofs erforderlich. Im Hinblick auf mögliche Vorkommen geschützter Arten in Randflächen der angrenzenden Waldlebensräume wird angenommen, dass diese Arten in ruhigere Flächen ausweichen können (z.B. Spechte). In Bezug auf die betriebsbedingten Auswirkungen ist zu beachten, dass im Gebiet bereits seit Jahren eine rege Erholungsnutzung stattfindet, weshalb von einer gewissen Gewöhnung vorkommender Arten auszugehen ist. Trotz der baulichen Veränderung erfolgen in Bezug auf die ganzjährige Nutzung und Freizeitaktivitäten im Naturschutz- und FFH-Gebiet keine wesentlichen Änderungen durch den Betriebsablauf. Trotz der Planungen ist ein funktionaler Zusammenhang des FFH-Gebiets für Fledermäuse, Vögel und Falter mit den umliegenden Flächen weiterhin gegeben. Eine nachhaltige Zerschneidungswirkung wird durch das Projekt nicht erwartet.

Trotz dem Fehlen von geschützten Lebensraumstrukturen oder Arten des angrenzenden FFH-Gebiets und der Tatsache, dass die geplanten Baumaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Schutzgebiete und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes erwarten lassen, ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung zum FFH-Gebiet "Osterseen" zu erarbeiten (Anlage 2). Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden: Insgesamt ergeben sich keine erheblichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die untersuchten Arten und Lebensraumtypen. Dies gilt auch unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes.

Auch die Einhaltung der Entwicklungsziele und -potentiale der durch die Richtlinie geschützten Lebensraumtypen und Arten sind aufgrund der guten angrenzenden Lebensraumbedingungen (Abwanderungsmöglichkeit) und der geringen entfallenden Fläche nicht erheblich beeinträchtigt. Im Rahmen der geplanten Extensivierung landwirtschaftlicher Flächen und der Grünordnung sind Gehölzpflanzungen möglich, die sich positiv auf die Ziele der Arten nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie auswirken.

#### Ergebnis

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
gering	gering	gering	gering

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

### 5.2.5 Schutzgut Mensch

#### **Verkehrsbelastung und Lärm, Erschütterungen, Geruchsmissionen**

##### Beschreibung

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

Der bisherige Wanderparkplatz innerhalb des Geltungsbereiches wird vorwiegend an Wochenenden und Feiertagen von Erholungssuchenden genutzt.

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

##### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen können Lärmbelastungen für Anwohner und landwirtschaftliche Angestellte durch Maschinenlärm sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterial auftreten. Diese zeitlich begrenzten Belastungen während der Bauphase sind jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Neben der Untersuchung der bestehenden Schallsituation und der daraus resultierenden Vorbelastungen für das geplante Vorhaben ist auch zu prüfen, in wie weit durch das Vorhaben die bestehende Wohn- und Aufenthaltsqualität beeinträchtigt wird.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie können Lärmimmissionen sowie Erschütterungen und Sekundärschall durch den Eisenbahnbetrieb auftreten. Daher sind die Bereiche mit Wohnnutzung gesondert zu prüfen. Der bestehende Osterseehof liegt von der Staatsstraße aus in einer geschützten Lage durch die Betriebsgebäude. Er ist weiterhin durch das neue Hauptgebäude und weite Gebäude auch gegenüber der Bahn geschützt. Beeinträchtigungen können sich daher bei den Gästezimmern in SO 8 und den Betriebsleiterwohnungen in SO 6 ergeben. Dabei ist die Lage der Schlafräume so festgesetzt, dass sie nur in der nördlichen Gebäudehälfte angeordnet werden dürfen. Weiterhin sind Schallschutzfenster zu verwenden. Für den nördlichen Teil und bei 25 m Abstand von der Bahnlinie ist bei zwei Zugbewegungen pro Stunde nach den Darstellungen von Schall 03 (siehe [http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/kap\\_3/abb-3-8.htm](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de/kap_3/abb-3-8.htm)) nicht von einer Überschreitung bei Tag auszugehen. Nachdem bei Nacht weniger Züge verkehren, werden die Richtwerte von 45 dB(A) nachts und 55dB(A) tags eingehalten, da bei dieser Berechnung von Fahrgeschwindigkeiten von 100 km/h ausgegangen wird, die in diesen Abschnitten nicht gefahren werden können.

Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der Staatsstraße St2063 liegen vom Staatlichen Bauamt Weilheim aus dem Jahre 2005 vor. Dem gemäß gibt es im Bereich des Osterseehofes ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 6098 KFZ pro Tag (Zählstelle nördlich von Staltach). Daraus ergibt sich ein Mittelungspegel von 63,6 db(A) für den Tagesbereich (6 – 22 Uhr) und von 55,9 dB(A) für den Nachtbereich (22 – 6 Uhr). Immissionsorten im Außenbereich werden i.d.R. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kern-, Dorf- und Mischgebiete zugeordnet (d.h. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts). Die tatsächliche Nutzung entspricht hier "Wohnen im Außenbereich". Eine relevante bestehende Geräuschvorbelastung ist bisher durch den Parkplatzverkehr gegeben. Das Wohngebäude des Osterseehofes liegt mind. 80 m von der Staatsstraße entfernt, gemessen äußere Wand Wohngebäude bis Mitte Straße. Die geschützte Lage des Wohngebäudes (SO 2) zur Staatsstraße ergibt sich durch die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Nebengebäude und die Gehölzstreifen entlang der Straße. Mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm ist daher insgesamt nicht zu rechnen.

Das betriebsbedingte Verkehrsaufkommen wird sich an "normalen" Tagen gleichmäßig über den gesamten Tageszeitraum verteilen und erhöht sich insgesamt nur geringfügig. Zu Veranstaltungen und an Wochenenden ist von einem erhöhten Besucherstrom auszugehen. Weiterhin ist hier zu beachten, dass der bisherige und auch der geplante öffentliche Parkplatz ggf. von Erholungssuchenden für Freizeitaktivitäten in der Osterseenlandschaft genutzt werden wird.

Darüber hinaus sind neben einer gewöhnlichen Betriebsführung des Guts (landwirtschaftliche Hoftätigkeiten, Bewirtschaftung der Grünflächen und Stallungen, Lieferverkehr – Warenanlieferung, Verkehr durch das Personal) mit Besuchsmöglichkeit (Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Anreise der Gäste) in zeitlich begrenzten Tageszeiträumen keine weiteren Lärmbelastungen zu erwarten. Geruchsmissionen können durch die zusätzliche vorgesehene Tierhaltung entstehen.

Erst in ca. 500 m Entfernung befindet sich die nächste Wohnnutzung, für die durch die Planungen jedoch keine deutliche Beunruhigung wahrzunehmen sein sollte.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als **mittel erheblich** eingestuft.

## Erholung, Hygiene und Quarantäne

### Beschreibung

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

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in Teilbereichen zu Lärm oder Staubbelastungen (Parkplatz, Freiflächen) sowie zur zeitweiligen Nutzungseinschränkung des Feldweges kommen. Diese temporären Einschränkungen werden jedoch als **gering erheblich** eingestuft.

### Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Feldweg zum Ostersee ist ein Anliegerweg. Die Zugänglichkeit zu den hinterliegenden Grundstücken ist für die jeweiligen Eigentümer sowie deren Pächter oder Beauftragte frei. Der bisherige Parkplatz wird durch einen neuen, nordwestlich davon gelegen, erweitert. Dieser bietet Stellflächen sowohl für die Besucher des Gut Aiderbichls, als auch des Naturschutzgebietes der Osterseen. Der vorgesehene daran anschließende Rad- und Fußweg gewährleistet auch nach Umsetzung des Vorhabens die dauerhafte Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Ostersees sowie dem dort vorhandenen Radwanderwegenetz. Des Weiteren vereinigt das Konzept des Gut Aiderbichls ansich den Gnadenhof für Tiere und Landwirtschaft mit einer bestimmten Freizeit- und Erholungsnutzung.

Je nach den gehaltenen Tierarten sind auch tierseuchenrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Auch zum Schutz der Besucher und Angestellten sind daher geeignete Absonderungs- und Quarantänemöglichkeiten zu schaffen. Das Raumangebot ermöglicht dies in angemessener Weise.

Gravierende Auswirkungen auf die Erholungseignung im Gebiet und der Umgebung werden nicht erwartet und die Beeinträchtigungen daher maximal als **gering erheblich** bewertet.

### Ergebnis

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

Tab. 5 Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

## 5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

### Beschreibung



Abb. 6 Blick in Richtung Osten auf den Osterseehof. Deutlich zu erkennen die großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit teilweise Ackerbau und die fehlenden landschaftsbildprägenden Strukturen. (Quelle: AGL, Sommer 2010)

Gemäß der Themenkarte Landschaftsbild und Erholung des kommunalen Landschaftsplans bestehen in diesem Bereich um den Osterseehof wegen fehlender landschaftsbildprägender Strukturen und der Einförmigkeit der Nutzung / Landschaft Konflikte. Dabei ist zu bedenken, dass eine strukturreiche und abwechslungsreiche Landschaft die Grundlage für eine hohe Erholungsqualität bedeutet.

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

### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukräne, Maschinen, Lieferverkehr und Materiallager zu rechnen, die ggf. auch von weiter entfernten Standorten an den Uferbereichen des Ostersees einsichtig sind. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese jedoch als **gering erheblich** zu bewerten.

### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Situierung der Baufenster im Bereich des Osterseehofs lehnt sich eng an den Gebäudebestand an, bietet jedoch maßvolle Ausbau- und Anbaumöglichkeiten. Die geplanten Neubauten Gut Aiderbichl schließen südlich an das Osterseehof-Anwesen an und können mit diesem auf-

grund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und weiterer ortsspezifischer Gestaltungsvorschriften zukünftig eine städtebauliche Einheit bilden.

Das geplante Gut Aiderbichl wird sich durch die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen, der Situierung der Baukörper und durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen gut in das umgebende Landschaftsbild einpassen. Die Gestaltungsvorschriften gewährleisten eine Anpassung an den lokalen Baustil, der sich gut in die Umgebung eingefügt hat. Trotzdem bedingen neue Gebäude eine Veränderung des lokalen Landschaftsbildcharakters. Der überwiegende Teil des vorhandenen landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes bleibt erhalten. Diese Gehölze sowie die zahlreichen neu zu pflanzenden Hecken und die Obstwiese tragen weiterhin zur landschaftlichen Einbindung und zur Vermeidung der Beeinträchtigungen bei.

Mit visuellen Veränderungen ist durch den zunehmenden Verkehr und parkende Pkws (auf dem geplanten Parkplatz) an der Staatsstrasse zu rechnen.

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

#### 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**

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

#### **5.2.8 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat.

Des Weiteren stehen die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild und Mensch/Erholung in engem Zusammenhang. Eine struktur- und kontrastreiche, naturnahe Landschaft bietet nicht nur hohes Lebensraumpotential für Pflanzen und Tiere, sondern fördert aufgrund eines ansprechenden Landschaftsbildes auch die Erholungseignung im betreffenden Gebiet.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die genannten Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als zu den vorab dargestellten führen werden.

### **5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Die aktuelle Nutzung der Freiflächen um den Osterseehof als landwirtschaftliche Grünflächen bliebe ohne die Planung erhalten. Jedoch ist auch im Zuge der künftigen Existenzsicherung des Osterseehofes die Aufgabe der bisherigen Grünlandwirtschaft in Teilbereichen zugunsten eines intensiven Ackerbaus oder anderer Nutzung ggf. nicht auszuschließen.

### **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 / Klima

- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge für Garagenzufahrten, Stellplätze und für neue Erschließungswege

##### Schutzgut Wasser

- Verbot der Nutzung von unbeschichteten, metallischen Materialien für die Dachflächen oder Regenwasserleitungen, insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien
- Begrenzung von Unterkellerungen
- Versickerung vor Ort
- Möglichkeit von Dachbegrünungen

##### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhaltung des überwiegenden Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume und Hecken) durch entsprechende Orientierung der Baufenster
- Festsetzung zur Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Liste
- Einsatz von Schutzvorrichtungen im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich der Bestandsgehölze gemäß der DIN 18920
- Gebot zur Pflege und Sicherung des Baumbestandes; Ersatz ausfallender Gehölze bis zur nächsten Vegetationsperiode
- Neupflanzungen von Gehölzen in Randbereichen und an Wegen gemäß beiliegender Liste, Anlage einer Obstwiese
- Festsetzung neuer Hecken mit Mindestbreite von 3,0 m
- Festsetzung zur Begrünung, Anlegen und Unterhalten der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind gemäß der Listen unter Ziffer 4.1
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen

- Verpflichtung zur Verwendung sockelfreier Zäune / Einfriedungen
- Unzulässigkeit von Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. zum Schutz der Vögel
- Festsetzung zur Prüfung von abzubrechenden Gebäude und des zu fällenden Baumbestands vor seiner Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Erhaltung des überwiegenden Teils der vorhandenen Gehölzstrukturen (Einzelbäume und Hecken) durch entsprechende Orientierung der Baufenster
- Neupflanzungen von Gehölzen in Randbereichen und an Wegen gemäß beiliegender Pflanzenliste, Anlage einer Obstwiese
- Eingrünung von Parkplätzen und dem Gesamtkomplex durch Hecken und Bäume
- Eingrünung der bestehenden Fahrsilos durch Kletterpflanzen
- Einpassung neuer Gebäude in das ortstypische Landschafts- und Siedlungsbild durch Festsetzungen zu maximal zulässigen Grundflächen, Anzahl der Vollgeschosse, zulässigen Gebäudehöhen sowie Gestaltungsvorschriften zu Dach und Fassade

#### Schutzgut Boden / Wasser / Mensch

- Hinweis zur fachgerechten Entsorgung von Hunde- und Katzenkot

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

## 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. 7 Bewertung des Ausgangszustands gemäß Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung

Im Planungsgebiet sind neben den Bestandsgebäuden und Fahrsilos Flächen mit festen Belägen, wie Beton und Asphalt im Bereich des Osterseehofes einerseits in den Innenhöfen andererseits bei den Stallungen, sowie vegetationslose Schotterflächen vorhanden. Diese Flächen sind zusammen mit der vorbeiführenden Staatsstraße grau dargestellt.

In die Kategorie I unterer Wert fallen das landwirtschaftlich genutzte Grünland, die Flächen mit wasserdurchlässiger Ausbildung sowie die aufgekiesten Parkplatzflächen mit geringer Durchgrünung (geringe Bedeutung, dunkelrosa).

Die im Bereich des Osterseehofs gärtnerisch genutzten Flächen mit erhaltenswerten Einzelbäumen werden der Kategorie I oberer Wert (geringe Bedeutung, hellrosa) zugewiesen.

Im Planungsgebiet befinden sich in Randbereichen und auf den Böschungen entlang der Bahnunterführung Bäume, Gebüsch- und Heckenstrukturen mit überwiegend heimischen Gehölzarten. Diese werden aufgrund ihrer mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Kategorie II zugeordnet (in Abbildung gelb hervorgehoben).

## 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.

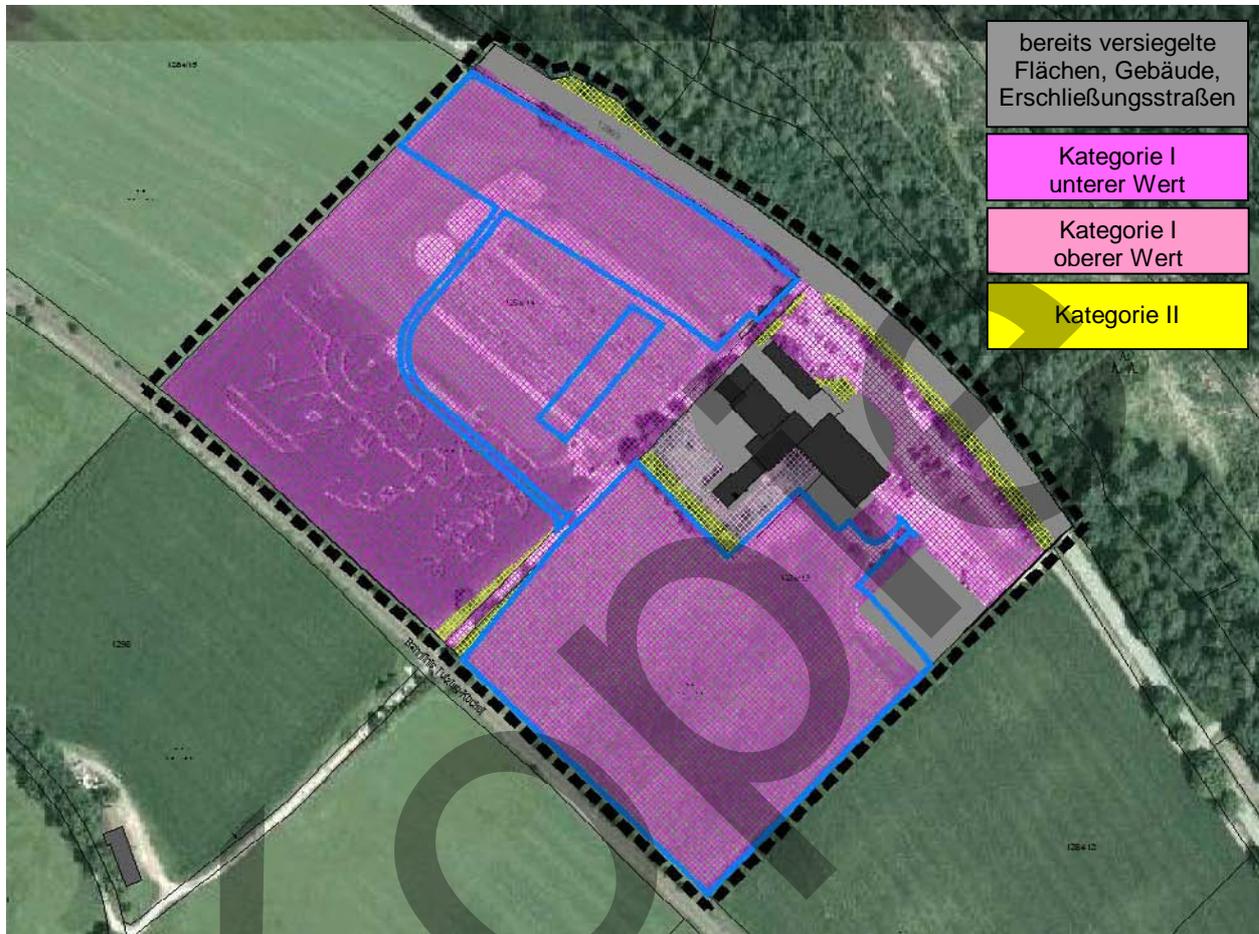


Abb. 8 Darstellung der Eingriffsfläche (blaue Linie), Grundlage: Bewertung des Ausgangszustands

Die geplanten Maßnahmen umfassen vorwiegend den Neubau von Gebäuden im Zuge der Errichtung des Gut Aiderbichls. Im Bereich des Osterseehofes werden durch die Festsetzung der Baugrenzen eng am Bestand keine umfangreichen Baumaßnahmen zu An- und Umbauten möglich. Da der Großteil der umliegenden Flächen bisher bereits versiegelt ist, können diese möglichen Erweiterungen bei der Eingriffsbilanzierung vernachlässigt werden.

Die zukünftige Versiegelung wird durch die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR) innerhalb der einzelnen Baufelder geregelt. Insgesamt ist im Planungsgebiet eine GR von maximal 6.522 m<sup>2</sup> zulässig bzw. langfristig im Gebiet eine GRZ von weniger als 0,10 möglich. Für das Vorhaben ergibt sich gemäß Leitfaden daher der **Eingriffstyp B** (geringer Versiegelungsgrad).

Wie aus der vorhergehenden Abbildung zu entnehmen ist, werden die Standorte neuer Gebäude, Erschließungsflächen und Parkplätze sowie deren umgebende Flächen als potentielle Eingriffsfläche definiert. Die Wegeböschungen bei der Bahnunterführung bleiben auch zukünftig bestehen; ebenso wird die Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld des

neuen Wander- und Radwegs weiterhin beibehalten. Ferner werden der Osterseehof und der bisherige Parkplatz aufgrund bestehender Versiegelungen nicht in die Eingriffsfläche einbezogen. Der Eingriff umfasst somit insgesamt eine Fläche von **ca. 2,74 ha**.

Zur Ermittlung der notwendigen Ausgleichsfläche ist die naturschutzfachliche Bewertung der Flächen mit der Eingriffsschwere zu überlagern. Dabei sind die unterschiedlichen Wertigkeiten der betroffenen Flächen zu beachten. In der Überlagerung zeigt sich, dass der Eingriff ausschließlich auf Flächen der Kategorie I unterer Wert stattfindet. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durch die Planungen betroffenen Flächenkategorien und den daraus resultierenden Ausgleichsbedarf.

Bewertungskategorie	Eingriffstyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsbedarf in m <sup>2</sup>
I unterer Wert	B	27.362	0,3	8.209
<b>Ausgleichsbedarf insgesamt</b>				<b>8.209</b>

Tab. 7 Berechnung der Eingriffsflächen

Bei der Festsetzung des Ausgleichsfaktors wurden die möglichen Vermeidungsmaßnahmen und die geplante Durchgrünung der Anlage reduzierend angesetzt. Der Ausgleichsfaktor von 0,3 wird des weiteren durch die derzeitige Nutzung der Fläche als Intensivgrünland gerechtfertigt. Insgesamt beläuft sich damit der Ausgleichsbedarf auf **ca. 0,82 ha**.

#### **Ausgleichskonzeption und -fläche:**

**Umfassendes Nutzungs- und Flächenkonzept:** Der landwirtschaftlich genutzte Bereich wurde sowohl intensiv als Grünland und auch ackerbaulich (z. B. Maisanbau) genutzt. Im Zuge der Errichtung des Gut Aiderbichls wird angestrebt, sämtliche umliegende Flurstücke als Dauergrünland (Entwicklung eines ackerfreien Korridors) mit max. 2 Schnitten im Jahr zu extensivieren, den Ackerbau im Umfeld vollständig einzustellen und eine großflächige Standweide (Weideland für Kühe, Schafe, Pferde) nördlich der Bahnlinie zu schaffen. Die Flächen südlich der Bahnlinie sollen vorwiegend als 2-schnittige Wiese der Gewinnung von Mahdgut und Heu dienen. Die direkt an das Gut angrenzenden Bereiche sollen für Beweidungszwecke vorgehalten werden. Damit werden die Wege für den Viehtrieb im Gebiet stark minimiert und Besucherströme zum Ostersee weit weniger gestört. Die Flurstücke entlang des Ostersees sollen ausschließlich durch Mahd und Streunutzung bewirtschaftet werden. Vor diesem Hintergrund wurde hier für die Entwicklung der Ausgleichsfläche ein von Bewirtschaftung und Beweidung abgelegener Korridor gewählt. Durch eine entsprechende Umzäunung und Beschilderung kann die Ausgleichsfläche auch von der Liegewiese abgetrennt werden.

#### **Ausgleichsfläche:**

Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches auf einer Fläche weiter südlich der Bahnlinie (vgl. Abb. 9). Diese nördliche Teilfläche der Fl.-Nr. 1313/1, Gemarkung Iffeldorf, liegt im Eigentum des Gut Aiderbichls Iffeldorf und hat eine Größe von **ca. 1,0 ha**

**Bisherige Nutzung:** Die als Ausgleichsflächen ausgewählten Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie werden derzeit über das Bayerische Kulturlandschaftsprogramm (KULAP) gefördert, mit dem Ziel, die flächendeckende landwirtschaftliche Nutzung zur Sicherung,

Pflege und Gestaltung der Kulturlandschaft auch in benachteiligten Gebieten aufrecht zu erhalten und extensive Bewirtschaftungsweisen anzuwenden. Hier ist vor allem auf eine umweltschonende Grünlandnutzung in gewässersensiblen Bereichen (NSG Osterseen) zu achten. Bisher wurde auf den Flächen intensive Grünlandnutzung betrieben. Über das KULAP werden keine Schnittzeitpunkte vorgegeben. Alle Grünlandflächen werden bislang 4 x gemäht. Zur Düngung wurde Gülle mit ca. 10 m<sup>3</sup>/ha auf die Flächen ausgebracht, auf die Verwendung von mineralischem Dünger wurde verzichtet. Weiterhin fand eine Beweidung mit Rindern statt. Die Schilfzone entlang des Ostersees wird bislang 1 x im Jahr gemäht und gleichermaßen wie das restlich gewonnene Schnitt- und Mahdgut als Einstreu in den Stallungen verwendet. Ausgleichsflächen dürfen keine Förderung erhalten bis der Entwicklungszustand s.u. hergestellt ist.



Abb. 9 Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs auf Fl.-Nr. 1313/1 (rot umrandet mit grüner Schraffur)

**Beschreibung der Ausgleichsfläche:** Das Gelände fällt im Bereich entlang des Wanderwegs stark und läuft Richtung Ostersee flach aus, wobei hier einige Nassstellen auftreten. Entlang des Ostersees besteht ein ca. 50 – 60 m breiter Schilfgürtel, der aufgrund seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit und extensiven Bewirtschaftung nicht in die Ausgleichsfläche einbezogen wurde. Die kleinere Hütte diente als Witterungsschutz für Rinder. Die Fläche wird durch intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland geprägt, was sich vor allem in der Artenzusammensetzung widerspiegelt (Kartierung im Herbst 2010 und Frühjahr 2011 vor der Mahd). Das Wirtschaftsgrünland ist durch die Düngung vor allem durch Futtergräser bestimmt und enthält nur wenige Kräuter (Löwenzahn). Die Fläche enthält verschiedene Ausprägungen, die von trockeneren Bereichen im Oberhang bis zu stärker wasserbeeinflussten Standorten insbesondere in der Nähe des Schilfs reicht. Der dominante Wiesenfuchsschwanz ist ein Indiz für die Düngung des Standortes, der dadurch stark begünstigt wird. Des weiteren ist er eine Zeigerpflanze für eine erhöhte Bodenfeuchte. In den flacheren Partien und nahe dem Schilfgürtel treten weitere Feuchtigkeitszeiger wie das Wiesenschaumkraut und Sumpfdotterblume auf. Die Sumpfdotter-

blume ist zwar derzeit in Bayern nicht auf der Roten Listen als gefährdete Art eingestuft, ist jedoch bundesweit im Rückgang begriffen. Durch die Entwicklung der Fläche als extensive Feuchtwiese könnte diese Art in ihrem Fortbestand gefördert werden.



Abb. 10 Blick von Nordwesten: Ausgleichsfläche im Vordergrund (rot umrandet), daran anschließend der Schilfgürtel und die Osterseen (eigene Aufnahme AGL, April 2011)

**Ziel der Ausgleichsfläche und der Entwicklungspflege:** Ziel ist die Herstellung einer extensiv bewirtschafteten artenreichen Mähwiese, die neben der Artenvielfalt auch als Pufferzone zu den Osterseen wirksam wird. Die Ausmagerung kann hier durch die Standortvielfalt zu einer besonderen kleinräumig wechselnden Artenzusammensetzung (von trocken bis zu wechselfeucht) beitragen. Das Aufwertungspotential ist durch die aktuelle intensive Nutzung mit bisher 4 Schnitten im Jahr und Gülledüngung gegeben. Der untere Bereich dieses Grundstücks bis zum Ostersee hin wird bereits extensiv (Schilfgürtel, 1maliger Schnitt) bewirtschaftet. Er kann daher nicht aufgewertet werden, wird jedoch zukünftig mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme eine große zusammenhängende Fläche (funktionell, Biotopverbund) bilden. Der Bereich wurde bei der Flächenermittlung daher auch nicht mit bilanziert.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche zur Entwicklung einer extensiven und artenreichen Glatthaferwiese mit trockener und feuchter Ausbildung durchzuführen:

- Die Fläche darf grundsätzlich keine Düngung mehr erhalten.
- Der Witterungsschutz für Rinder ist zurück zu bauen, da die Fläche nur mehr gemäht wird.
- Eine Belastung durch Badegäste bzw. als Liegewiese ist durch eine landwirtschaftlich geprägte Einzäunung (am besten Stacheldraht, da dieser als Weidezaun von Besuchern besonders gut akzeptiert wird) zu unterbinden.
- Bei der Entwicklungspflege sind zwei Phasen zu unterscheiden: In den ersten 5 Jahren liegt der Schwerpunkt auf einer Ausmagerung durch Entnahme von Schnittgut bei gleichzeitigem Düngeverzicht. Dazu ist die Fläche mind. 2 – 3mal zu mähen. Der erste Schnitt darf nicht vor dem 15.6. erfolgen. Das Mähgut ist abzuräumen. Bei Bedarf ist zur Ausmagerung in den ersten Jahren auch eine Mahd im Herbst zulässig.
- Im Folgezeitraum (ca. 10 Jahre) ist die Mahd auf eine maximal zweimalige Mahd zu reduzieren. Der 1. Schnittzeitpunkt hat nach dem 1.7. zu erfolgen. Der zweite Schnitt hat nach

dem 15.8. zu erfolgen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 15 Jahre. Danach kann für die Erhaltung der naturschutzfachlich hochwertigen Qualität die Unterstützung durch Mittel des Vertragsnaturschutzes beantragt werden.

Die an die Ausgleichsfläche angrenzenden Flurstücke (1313 und 1313/1 südliche Teilfläche) sollen gemäß dem Flächenbewirtschaftungskonzept von Gut Aiderbichl zukünftig ausschließlich max. 2 x jährlich gemäht werden, die Bereiche mit Schilf 1 x im Jahr. Auf eine Beweidung soll hier zum Schutz der Ausgleichsfläche vor ungewolltem Nährstoffeintrag, eventuellen Trittschäden und Verbiss in Randbereichen sowie auf Gülledüngung verzichtet werden.

Mit den durchzuführenden Maßnahmen auf der o. g. Fläche mit einer Flächenverfügbarkeit von insgesamt ca. 1,0 ha kann der notwendige Ausgleich – entsprechend der kommunalen Abwägung - von insgesamt etwa 0,82 ha vollständig erbracht werden.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Die Standortwahl für eine entsprechende Anlage muss verschiedene Anforderungen gewährleisten:

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

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

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



Abb. 11 Gemeindegebiet Iffeldorf (Plangrundlage Flächennutzungsplan, AGL)

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

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

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

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

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

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

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

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

Die vorliegende Planung orientiert sich im Hinblick auf die Lage der Baufenster stark am Gebäudebestand sowie den geplanten Erweiterungs- bzw. Neubaumaßnahmen des Gut Aiderbichls. In diesem Zusammenhang wurde besonders auf den erhaltenswerten Baubestand Rücksicht genommen.

## **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 Auswir-

kungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Ortsbesichtigung und Kartierungen im Gebiet, AGL Juli 2010
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, inkl. Themenkarten, AGL 2008
- Amtliche Biotopkartierung, Stand 1993/1994
- Amtliche Artenschutzkartierung, Stand 1984 und 1994
- Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet "Osterseen", Hrsg. LfU 2009
- Planungen und Ausbauphasen zum Gut Aiderbichl Iffeldorf - Entwürfe zu Grundriss, Ansichten und Geschosse Hauptgebäude, Stand: 16.06.2010

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

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

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

Das Planungsgebiet liegt zwar außerhalb der bestehenden Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH-Gebiet), jedoch verbleibt die Lage in einem landschaftlich wertvollen und rundherum geschützten Bereich mit außergewöhnlicher Erholungsnutzung. Der Erhaltung eines naturnahen Landschaftsbilds kommt somit großer Bedeutung zu. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wurde nicht nur der wertvolle Baumbestand erhalten, sondern durch zahlreiche Festsetzungen ein Beitrag zu einer wirksamen Eingrünung geleistet. Ziel ist es, in der sensiblen Lage eine Einbindung der neuen Gebäude zu erzielen. Ob die gewählten Maßnahmen hierfür vollständig ausreichen und erhebliche Belastungen des Landschaftsbildes dadurch vermieden werden können, soll durch das Monitoring durch die Gemeinde (ggf. Vertreter gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde durch Ortsbegang) festgestellt werden.

Es ist die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu überwachen. Aus diesem Grunde soll alle 4 Jahre ab vollständiger Fertigstellung der Endausbaustufe der Anlage und des Parkplatzes im gesamten Planungsgebiet die Wirksamkeit der Begrünung, insbesondere die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in Größe und Dimensionierung entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen durch Ortsbegang mit der Unteren Naturschutzbehörde geprüft werden und die gewünschte Einbindung in das Landschaftsbild durch eine Photodokumentation festgehalten werden. Das Ergebnis mit Bilddokumentation soll als Bericht den Zustand dokumentieren und dient als Grundlage für mögliche erforderliche Nachbesserungen. Bei unzureichender Wirksamkeit der 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, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter).

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einerseits für die Bestandssicherung und maßvolle Erweiterungsmöglichkeit des Osterseehof-Anwesens sowie andererseits für die Errichtung eines Gut Aiderbichls zu schaffen.

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

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

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

Die Tabelle macht deutlich, dass durch das Vorhaben vor allem Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Die ausschließlich geringen Beeinträchtigungen ergeben sich durch weitgehend gleichbleibende Rahmenbedingungen, die geplante Durchgrünung und durch die Erhaltung bzw. Verbesserung der bisherigen Erholungsqualität im Gebiet.

Die mittleren bau- und anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich durch die zu erwartende Erhöhung des Versiegelungsgrads durch den Neubau von Gebäuden und Erschließungsflächen.

In Bezug auf das Schutzgut Wasser könnten bei Unterkellerung ggf. Beeinträchtigungen durch hoch anstehendes Grundwasser und daher durch Eingriffe in wasserführende Schichten entstehen. Während der Bauphase könnten Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung des Grundwassers notwendig werden (Bauwasserhaltung).

Für das Schutzgut Mensch / Lärm / Immissionen sind mittlere Auswirkungen zu erwarten, da durch den geplanten Betrieb mit der Zunahme von Emissionen aus Verkehr und Tierhaltung zu rechnen ist. Weiterhin sind Erschütterungen durch die Bahnlinie möglich.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Durch den Verlust von naturschutzfachlich geringwertigen Freiflächen und wenigen Gehölzen ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt etwa 0,82 ha. Der notwendige Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches in der Umgebung durch die Entwicklung einer extensiven und artenreichen Glatthaferwiese mit trockener und feuchter Ausbildung vollständig erbracht.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen zugunsten des Landschaftsbildes.

Etting, den 09.06.2011



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl

Kopie

## LITERATUR

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

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

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

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

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

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

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Schutzgebietsgrenzen und Amtliche Biotopkartierung im GIS-shape, Standard-Datenbogen für FFH-Gebiet "Osterseen", URL: <http://www.lfu.bayern.de/natur/daten/schutzgebietsabgrenzungen/index.htm> [Stand: 02.08.2010]

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

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

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND 2009, URL: <http://www.region-oberland.bayern.de/regplan/Konzept/konzept2.htm> [Stand: 02.08.2010]