

Gemeinde Iffeldorf



3. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“

Begründung mit Umweltbericht

Fassungsdatum: 11.02.2026

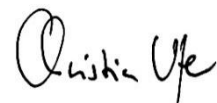
Beauftragt von: Gemeinde Iffeldorf
Staltacher Straße 34
82393 Iffeldorf

Iffeldorf, den
.....
Hans Lang,
Erster Bürgermeister

Planfertigung:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 11.02.2026



Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
M. Sc. Andrea Winterstein, Umweltplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Lage des Planungsgebietes	3
2.2	Naturräumliche Grundlagen	4
2.3	Nutzung und Gebäudebestand	4
2.4	Verkehrliche Anbindung	5
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	7
3.3	Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	8
3.4	Fachgesetze und berührte Fachplanungen	8
4.	Städtebauliches Konzept	9
4.1	Städtebau	9
4.2	Grünordnung	10
4.3	Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung	11
5.	Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise.....	11
5.1	Bauliche Festsetzungen.....	11
5.2	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	14
6.	Wesentliche Auswirkungen.....	14
7.	Umweltbericht	15
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	15
7.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	15
7.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	15
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
7.5	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen	24
7.6	Zusätzliche Angaben.....	24
8.	Literaturverzeichnis.....	25

Anlagen:

- Anlage 1: FFH-Verträglichkeits-Abschätzung
- Anlage 2: Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes, Landratsamt Weilheim-Schongau
- Anlage 3: Liste heimischer Gehölzarten, Landratsamt Weilheim-Schongau, Stand April 2023
- Anlage 4: Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, LRA Starnberg, Stand Februar 2024

1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“ für das Gebiet westlich des Großen Ostersees ist es, die Klinik zu befähigen, gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden.

Mit der 3. Änderung wird aufbauend auf der 2. Änderung eine geänderte räumliche Lage des Mitarbeiter-Parkplatzes angestrebt. Dieser war im Westsüdwesten des Klinik-Komplexes westlich an den bestehenden Mitarbeiterparkplatz angrenzend vorgesehen. Diese in der 2. Änderung vorgesehene Lage hätte einen neuen Damm als Schutz gegen Hochwasser erfordert, da der bestehende Wall im Westen des Parkplatzes für die Erweiterung desselben hätte durchbrochen werden müssen, so dass dann weiter westlich ein neuer Damm erforderlich geworden wäre. Mit der 3. Änderung wird somit zunächst kein zusätzlicher Damm erforderlich.

Zum Neubau des Besuchergebäudes über dem östlichen Besucher-Parkplatz wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau mit Genehmigung vom 25.04.2025, Aktenzeichen 1732.04 Sb. 41.1-UG ein temporärer Ausweichparkplatz auf dem Grundstück Fl.Nr. 1089 Gemarkung Iffeldorf genehmigt und bereits hergestellt. Ziel der 3. Änderung ist daher, die mit der 2. Änderung ermöglichte Erweiterung des Parkplatzes im Westsüdwesten entfallen zu lassen und im Gegenzug den bereits bestehenden, aber nur temporär genehmigten Ausweichparkplatz **nordwestlich der Zufahrtsstraße** dauerhaft baurechtlich zu sichern.

Die übrigen Festsetzungen der 2. Änderung im Hinblick auf die Bauräume für Gebäude bleiben unverändert. Das Planungsgebiet liegt zum Großteil im bisherigen Bebauungsplanbereich. Lediglich die Parkplatzerweiterung im Norden nördlich der Zufahrtsstraße liegt im bisherigen Außenbereich, weshalb ein Ausgleichspflichtiger Eingriff entsteht und die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich wird.

Diese 2. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.03.2010 sowie die erste Änderung in der Fassung vom 04.05.2015.

2. Lage und Beschreibung des Planungsgebiets

2.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebiets von Iffeldorf und ist nicht mit dem restlichen Ortsgebiet verbunden. Es umfasst die Flur-Nrn. 1242 (Teilfläche=TF), 1257/1 (TF) im Bereich des Gabelchristlhofs sowie die Fl.-Nrn. 1079, 1079/1, 1081 (TF), 1081/1 (TF), 1094 (TF), 1094/2, 1096 (TF), 1097 (TF), 1242/1, 1094/1 (TF) und 1086 (TF) im Bereich der Lauterbacher Mühle. Alle Fl.-Nrn. gehören der Gemarkung Iffeldorf an. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000. Der Bereich um den Geltungsbereich herum ist

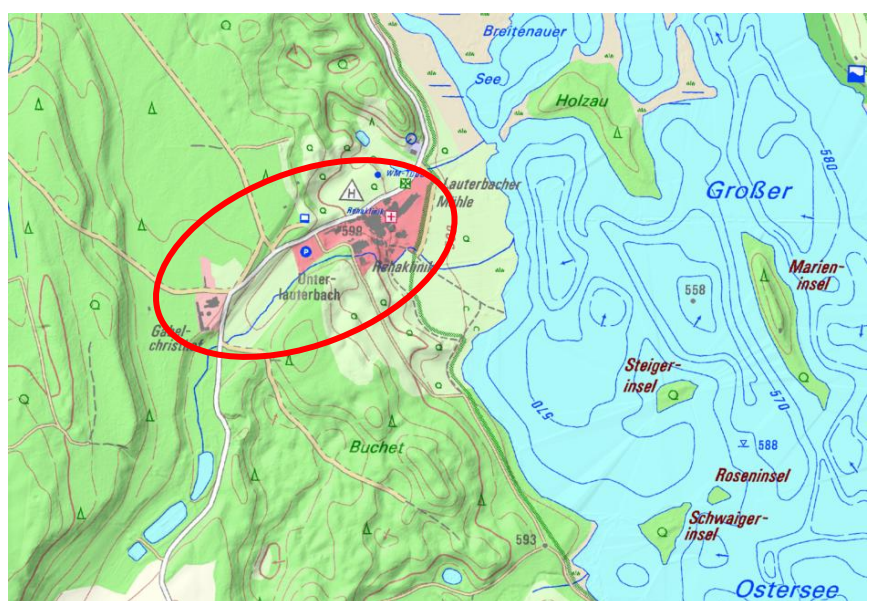


Abb. 1: Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung
(roter Kreis = Lage des Planungsgebiets)

durch landwirtschaftlich genutztes Grünland und Wälder sowie die Osterseen geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich im Alpenvorland auf einer Höhe von ca. 605 m ü. NN im Südwesten und 592 m ü. NN im Nordosten und ist im Nordosteck ca. 110 m vom Westufer des Großen Ostersees entfernt. Die Gemeinde Iffeldorf liegt im Osten des Landkreises Weilheim-Schongau.

2.2 Naturräumliche Grundlagen

Das Planungsgebiet befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) nach Ssymank sowie in der Naturraum-Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ (O37) nach Meynen/Schmithüsen et al. Zudem wird es der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (O37-A) zugeordnet. Dabei handelt es sich um eine glaziale Moränenlandschaft, die in ihrer stark bewegten und vielfältigen Oberflächengestalt wesentlich vom jungdiluvialen Isarvorlandgletscher geprägt wurde. Das Relief zeigt entsprechend die charakteristischen Formen einer Jungmoränenlandschaft, wie Moränenwälle, Drumlinfelder, Gletscherzungenbecken, Toteislöcher u.a.m. Den Nordrand des Raums markieren die Endmoränen der Rißeiszeit. In einigen Teilgebieten wie etwa der Eiserfallslandschaft der Osterseen finden sich in dem Raum ausgedehnte Landschaftsausschnitte mit ausgeprägten Formen einer Jungmoränenlandschaft. Geomorphologisch besonders charakteristisch für den Raum sind die von mehreren Teilströmen des Gletschers geschaffenen langgestreckten Zungenbecken, v.a. die Seebecken von Ammersee und Starnberger See (Landschaftsbildbewertung Bayern, Kurzbeschreibung Landschaftsbildräume und -einheiten).

2.3 Nutzung und Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist mit vielen kleineren und größeren Gebäuden bebaut. Die Gebäude werden vorwiegend als Krankenzimmer, Therapie- und Behandlungsräume, Mitarbeiterwohnungen sowie Verwaltungsräumlichkeiten genutzt. Nördlich, außerhalb des Planungsumgriffs, gibt es einen Helikopterlandeplatz, welcher von der Klinik genutzt wird. Im östlichen sowie im westlichen Bereich des Planungsgebiets liegt jeweils ein großer Parkplatz. Auf dem Klinikgelände, vor allem südöstlich mit Blick auf die Osterseen, gibt es ausgedehnte Grünanlagen, welche teilweise von alten Bäumen bewachsen sind. Das Planungsgelände ist außerdem von mehreren befestigten Feuerwehrezufahrten durchzogen.

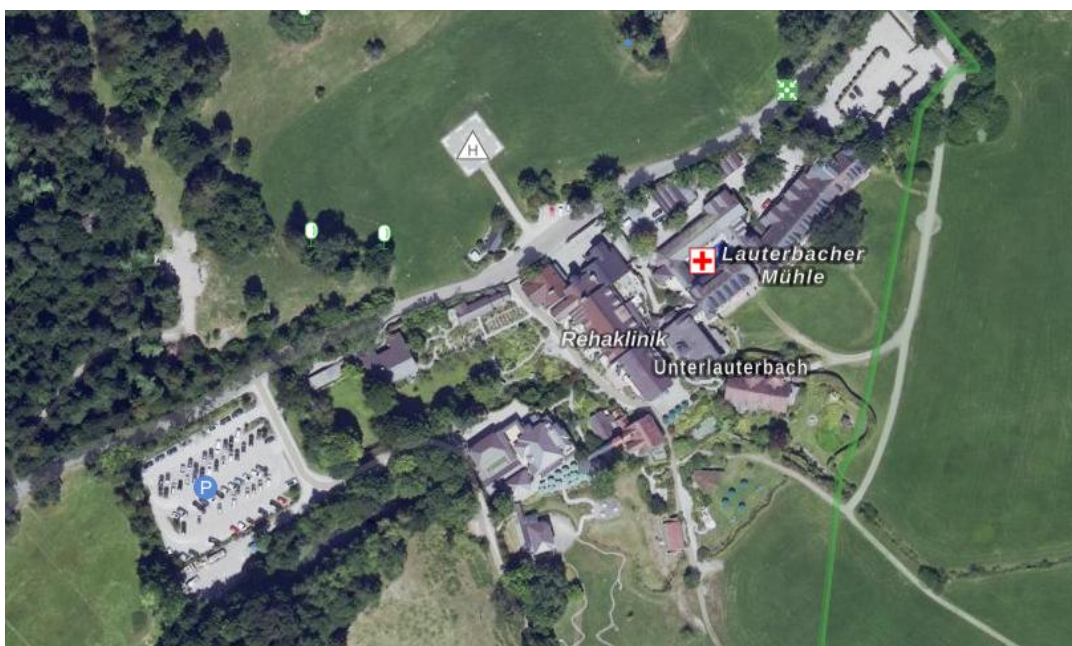


Abb. 2: Orthofoto des Planungsgebiets (Zentralbereich), Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung

2.4 Verkehrliche Anbindung

Die Lauterbacher Mühle ist von Norden aus über eine namenlose Straße von der Penzberger Straße (St 2063) her zu erreichen. In Richtung Süden kann man über unterschiedliche kleine, teils für den Kfz-Verkehr gesperrte Straßen nach Iffeldorf gelangen. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Planungsgebiet nicht zu erreichen. Der Bahnhof Iffeldorf, welcher der Nächstgelegene zum Planungsgebiet ist, liegt in ca. 3 km Luftlinie bzw. über 5 km fußläufiger Entfernung. Auch durch den Busverkehr ist die Klinik nicht an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden. Aufgrund der Abgelegenheit der Anlage ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in den umliegenden Ortschaften zu rechnen. Es entstehen zwar neue Parkplätze, diese dienen jedoch im Wesentlichen den bereits derzeit tätigen Mitarbeiter. Der Verkehr wird somit nur geringfügig zunehmen.

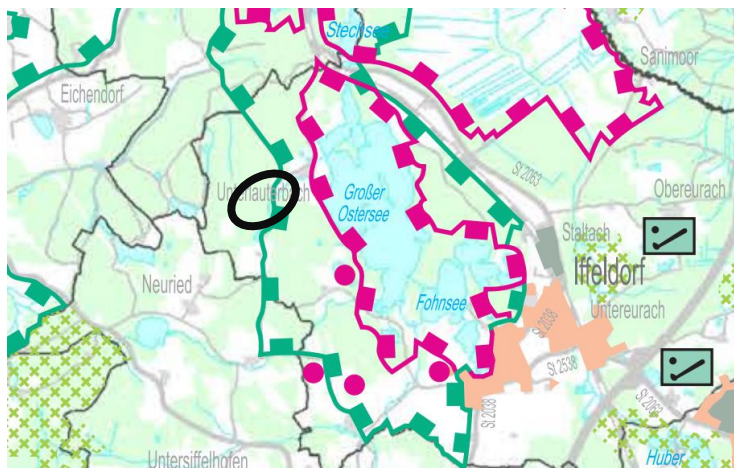
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Iffeldorf liegt nördlich bis zentral in der Planungsregion 17 „Oberland“. Der Geltungsbereich liegt umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet und grenzt im Osten direkt an das FFH-Schutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet „Osterseen“ an. Der Planungsbereich selbst ist nicht als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft.



Abb. 3: aus Regionalplan 3b „Seeuferkonzept“ (schwarzer Kreis = Lage des Planungsgebiets)



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Natürliche Lebensgrundlagen**
 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Land- und Forstwirtschaft**
 Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele
 keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
 Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen

Bestand (ohne Weiler und Einöden):
 durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung: Juli 2006

- Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)
- Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Schutzgebiete

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal

Sportanlagen

- Golfplatz

Abb. 4: aus Regionalplan Karte 3 „Regionalplan Oberland“ (schwarzer Kreis = Lage des Planungsgebiets)

Gemäß Regionalplan Oberland 2020 sollen zur Aufrechterhaltung leistungsfähiger Krankenhauseinheiten Sanierungen und Strukturverbesserungen in notwendigem Umfang durchgeführt werden (VIII Z 5.1.2).

Auch das Landesentwicklungsprogramm (2020, mit Teilfortschreibung 2023) besagt, dass in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten ist (8.2 Z), sowie soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten sind.

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, auch wenn sie sich in direkter Nähe zu Schutzgebieten des Naturschutzes befindet.

3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

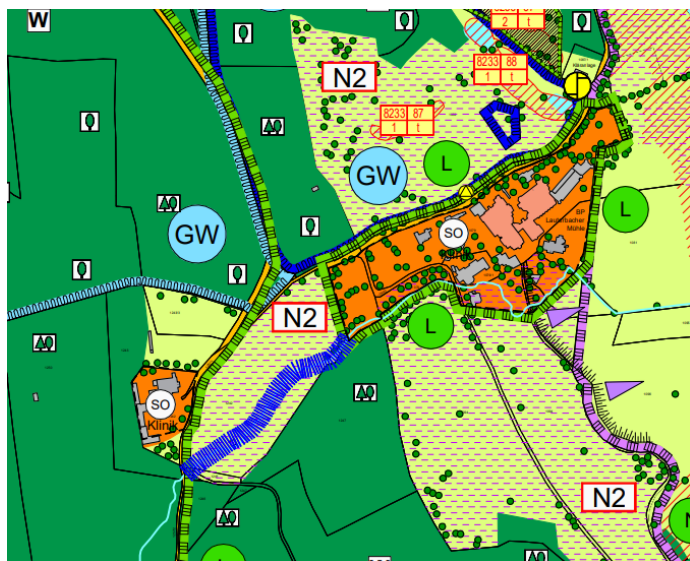
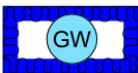


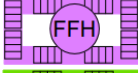
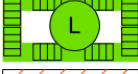
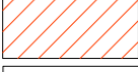


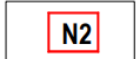


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
 (7. Änderung, 27.05.2020):

	dunkelblaue Umrandung „Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung“ engere Zone
	orange Sondergebiet
	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung, weitere Zone
	Lila Einfassung FFH-Gebiet bzw. deckungsgleich mit Naturschutzgebiet;
	grüne Umrandung Landschaftsschutzgebiet;
	wertvolle Biotope gemäß amtlicher Biotopkartierung
	Landschaftspflegebereich: Fläche mit wertvollen Lebensräumen oder daran angrenzend, deren extensive Bewirtschaftung und Pflege bevorzugt gefördert werden sollte.
	Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Grünland, gemähte und brachgefallene Streuwiesen und Verlandungsbereiche mit Röhrichten und Rieden)
	Regeneration von Magerrasen

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Juni 2008 zum Großteil als „Sondergebiet“ dargestellt (Abb. 5).

Die Planung entwickelt sich fast vollständig aus dem Flächennutzungsplan, allerdings liegt die Parkplatzerweiterung nördlich der Zufahrtsstraße außerhalb des bisherigen Bebauungsplans. Hier ist im derzeitigen Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft mit „Landschaftspflegebereich“ dargestellt. Das heißt, dass es sich um Flächen mit wertvollen Lebensräumen oder daran angrenzende Bereiche handelt, deren extensive Bewirtschaftung und Pflege bevorzugt gefördert werden sollte. In der Nähe ist explizit die Regeneration von Magerrasen geplant (N2), allerdings kann dies nicht für den Bereich der Parkplatzerweiterung handeln, da die dortige Fläche aufgrund der Lage in der Nähe eines Großseggenrieds eher feucht ist. Um

die Planungen umsetzen zu können, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Diese erfolgt in einem eigenen Verfahren.

3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert der Bebauungsplan „Lauterbacher Mühle“. Dieser Bebauungsplan wurde bereits 2015 und 2025 geändert und wird nun durch eine weitere, 3. Änderung an die aktuellen Entwicklungswünsche angepasst. Die vorherigen Bebauungspläne werden dabei mit Inkrafttreten ersetzt, sodass auch die Flächen, die in der 2. Bebauungsplanänderung im Westen mit einbezogen waren, ihr Baurecht für eine Parkplatzerweiterung verlieren.

3.4 Fachgesetze und berührte Fachplanungen



Abb. 6: grüne Punkte = LSG; rosa Schraffur = NSG; braune, breite Schraffur = FFH-Gebiet; Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung, der Geltungsbereich entspricht der Aussparung durch das Landschaftsschutzgebiet, zzgl. rot umrandete Fläche, welche noch im LSG liegt sowie Gabelchristhof

Das Planungsgebiet befindet sich hauptsächlich nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG), ist aber davon umgeben, bzw. liegt mit dem Gabelchristhof direkt westlich angrenzend (siehe Abb. 6). Allerdings muss, um die zusätzlichen Stellplätze im Norden baurechtlich dauerhaft sichern zu können, an dieser Stelle die Grenze des Landschaftsschutzgebiets um die Stellplätze herum gezogen und die Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden. Somit verkleinert sich das Landschaftsschutzgebiet um ca. 1.000 m² (rotes Viereck für Stellplätze nördlich der Zufahrtsstraße).

Amtlich kartierte Biotopie sind im Planungsgebiet nicht vorhanden, direkt nordöstlich an den Geltungsbereich anliegend befinden sich jedoch die amtlich kartierten Biotopie 8233-0088-01 „Kleine Wasserfläche im Norden von Unterlauterbach“ und 8233-0087-001 „Magerrasen-

Reste nordöstlich von Unterlauterbach“. Unweit östlich des Geltungsbereichs gibt es weitere amtlich kartierte Biotope: 8233-1128-002 „Naßwiesen zwischen Lauterbacher Mühle und Lichtbrücke“, 8233-1131-006 Moor- und Sumpfwälder sowie Feuchtgebiete um die südlichen Osterseen“ und 8233-1120-024 „Verlandungsvegetation der südlichen Osterseen (Schneidrieder und Caricatum sissolutae). Im Osten direkt an den Geltungsbereich anschließend befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) 00143.01 „Osterseen“. Nahezu flächengleich (vermutlich aufgrund von Digitalisierungsfehlern nicht exakt) mit dem NSG befindet sich das FFH-Gebiet „Naturschutzgebiet Osterseen“ mit der Kennung 8133- 301.



Abb. 7: rosa Flächen = amtlich kartierte Biotope; Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung, der Geltungsbereich entspricht der Aussparung durch das Landschaftsschutzgebiet, zzgl. rot umrandete Fläche, welche noch im LSG liegt.

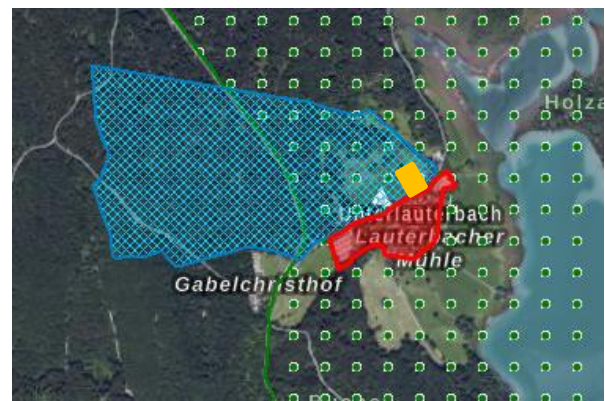


Abb. 8: blaue Schraffur = Trinkwasserschutzgebiet, Datengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung, verändert durch Kennzeichnung des Geltungsbereichs in orange

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Lauterbacher Mühle“ mit der Gebietskennzahl 2210823300043 (WSG). Der temporär genehmigte und bereits errichtete Ausweichparkplatz mit ca. 40 Stellplätzen liegt somit am Rand innerhalb dieses Trinkwasserschutzgebietes, in der Schutzzone II. ~~Die Schutzzone I befindet sich direkt nordwestlich des Parkplatzes, topographisch jedoch höher gelegen als der Parkplatz.~~

~~Somit werden von den Schutzgebieten lediglich die Zone II des Wasserschutzgebietes berührt~~ Gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 13.01.2026 ist der Brunnen seit vielen Jahren nicht mehr genutzt und der Schutzzweck daher entfallen. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung soll im 1. Halbjahr 2026 aufgehoben und das WSG aufgelassen werden. Somit besteht kein Konflikt mit der vorgesehenen Weiternutzung des temporären Parkplatzes. Die weiteren, genannten Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dies gilt insbesondere für das FFH-Schutzgebiet, vgl. hierzu die beigefügte FFH-Verträglichkeitsabschätzung.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebau

Die Bestandsgebäude sind maximal dreigeschoßig plus ausgebautem Dachgeschoß und haben einen ländlichen Stil (Abb. 9-12). Um die Integrität des Anwesens nicht zu zerrütten, werden auch die neu geplanten Gebäude diesem Stil folgen. Gemäß Entwurfsplanung sollen sich die Gebäude optisch nicht stark von den Bestandgebäuden entfernen.



Abb. 9: Zentralbereich der Lauterbacher Mühle



Abb. 10: Blick vom nordöstlichen Parkplatz auf die Patientenzimmer



Abb. 11: Blick von Osten auf die Patientenzimmer und den Zentralbereich



Abb. 12: Fußweg zum nordöstlichen Parkplatz vorbei an einem der Gebäude mit Patientenzimmern

4.2 Grünordnung

Bereits gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplans liegen einige bisher zur Erhaltung festgesetzte Bäume in den Bauräumen. Das wird auch mit der 3. Änderung beibehalten. Da es nicht geplant ist, diese Bäume zu fällen, sind sie im Plan weiterhin als „erhaltenswerter Baum“ dargestellt. Zudem wird auf die Anlage 4 „Baumschutz auf Baustellen – Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen, LRA Starnberg, Stand Februar 2024“ hingewiesen.

Durch die vorhandene Grünordnungsplanung wird darauf geachtet, das Klinikgelände und insbesondere den Parkplatz im Norden sowie die neu entstehenden Gebäude und Anbauten ausreichend einzugrünen.

4.3 Verkehrliche Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt wie bisher über die namenlose Straße von der Penzberger Straße (St 2063 über den Bahnübergang km 13,552 „Lauterbacher Mühle“) her. Insgesamt gibt es von dieser Straße vier Zufahrten auf das Klinikgelände sowie Zufahrten zu den Stellplätzen im Norden sowie im Westen.

Die Versorgung und Entsorgung bleiben in gleicher Weise wie bislang erhalten.

5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

5.1 Bauliche Festsetzungen

Art, der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Geltungsbereich wird gemäß § 11 BauNVO als „Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinik“ festgesetzt. Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein Klinikbetrieb (Lauterbacher Mühle) mit Mitarbeiter- und Betriebsleiterwohnungen und weiteren, dem Klinikbetrieb dienenden Nutzungen zulässig. Sämtliche Nebenanlagen und weitere Gebäude, die für den Aufenthalt und die Behandlung der Patienten sowie für die Verwaltung genutzt werden, sind nur als betriebsdienliche sowie organisatorisch und wirtschaftlich unselbstständige Teile des Hauptbetriebs zulässig.

Aufgrund der abgelegenen und schlecht angebundenen Lage der Klinik sind neben den typischen klinikspezifischen Einrichtungen insgesamt max. 18 Wohnungen für die Geschäftsführung und das Personal zulässig, soweit sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind. Im Planungsgebiet ist darüber hinaus eine Gastronomie zulässig, wenn diese überwiegend dem Klinikbetrieb dient. Temporäre Öffnungen für auswärtige Gäste sind zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilflächen: "Zentralbereich" und "Gabelchristlhof".

Innerhalb des Baugrundstücks "Gabelchristlhof" (Baufeld SO1) ist eine gesamte zulässige Grundfläche (GR) von maximal 1.200 m² zulässig.

Innerhalb des Baugrundstücks "Zentralbereich" ist eine gesamte zulässige Grundfläche (GR) von maximal 8.146 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder SO 3 bis SO 13. Für die Parkplätze als SO2 bzw. SO 13 gibt es eine eigene GR_{Stellplätze / Wertstoffhof}, welche sich im SO2 auf drei Grundstücke verteilt auf 2.700 m² beläuft. Für den Parkplatz als SO 13 wird eine max. zulässige Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt. In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung durch die Parameter maximal zulässige **Firsthöhe (FH)** in m, gemessen vom Bezugspunkt (B) in m ü NHN bis OK First sowie die zulässige **Grundfläche (GR)** in m² definiert. Für den geplanten Neubau im SO 12 wird zusätzlich eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt, da der Gemeinde hier angesichts der Eingangs- und Sichtwirkung von Norden her eine Begrenzung wichtig ist.

Zusätzlich wird für die Sondergebiete SO5, SO7 und SO10 jeweils eine max. zulässige Grundfläche festgesetzt, die ausschließlich für Terrassen gilt. In diesen Gebieten befinden sich Terrassen, die gemäß BauNVO zur Hauptgrundfläche zählen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den einzelnen Baufeldern sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die Zufahrten sind dabei wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenfugensteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterrasen sowie Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit.

In folgenden Flurnummern darf die festgelegte Grundfläche durch Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO um folgende Werte maximal überschritten werden:

- Fl. Nr. 1242 (SO1): 850 m²
- Fl. Nr. 1079 (SO3, SO4, SO6, SO7, SO9, SO12): 3.700 m²
- Fl. Nr. 1079/1 (SO5): 220 m²
- Fl. Nr. 1081 (SO8): 500 m²
- Fl. Nr. 1094 (SO10, SO11): 100 m²

In den SO 2 und SO 13 sind über die zulässigen Stellplätze und den Wertstoffhof keine sonstigen Nebenanlagen zulässig, die eine Überschreitung der zulässigen GR auslösen würden, daher sind für diese Sondergebietsteile keine Überschreitungen zugelassen. Im SO 2 wurde außerdem der Bereich für die Feuerwehrezufahrt nach Osten verschoben (wie aktuell im Bestand vorhanden) und östlich davon die Fläche mit Bindung für Bepflanzungen vergrößert. Nachdem die Stellplätze im SO 13 außerhalb des bisherigen Geltungsbereichs liegen, ist hierfür ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, welcher sich direkt anschließt.

Der Bauraum zwischen SO6 und SO7 wurde getrennt, da sich hier wichtige Fließwege befinden (Vgl. Anlage 6, Fließweganalyse, IB Kokai). Der Zwischenraum erscheint relativ schmal, allerdings befindet sich im Bestand im SO7 dort eine Terrasse, weshalb der Bauraum hier größer festgesetzt wurde, weil Terrassen zur Hauptnutzung zählen. Mit dem Hinweis 14. wird auf mögliche Fließwege verwiesen, die der Klinik auf Grundlage der von ihr beauftragten Fließweganalyse bekannt sind.

Bauliche Gestaltung

Um ein einheitliches Bild zu erhalten, ist die Gestaltung neuer Gebäude an das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude anzupassen. So sind die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dachflächen mit einer Mindestneigung von 24° auszubilden. Ausgenommen hiervon ist der Neubau im Nordosten (SO12), hier ist eine Mindestneigung von 20° zulässig, um die erforderlichen Räumlichkeiten bei einer Firsthöhe von 11 m unterbringen zu können. An untergeordneten Nebengebäuden oder Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in das Gesamtensemble einfügen.

Die Dacheindeckung ist in rötlichen oder bräunlichen Farbtönen zu gestalten, die bereits an den vorhandenen Gebäuden verwendet werden. Dachbegrünungen sind zulässig. Nebengebäude mit Flachdächern (0 Grad bis 15 Grad) sind bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Satteldächer bleiben auch bei Nebengebäuden zulässig, diese sind dann nicht begrünungspflichtig. Dabei können Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden. Unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Die Fassaden der Baukörper sind wie im Bestand in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farbstrichen und grellen Kunststoffmaterialien ist unzulässig. Farblich gestaltete Metalle und Kunststoffmaterialien in auffallenden Farben sind unzulässig. Balkongeländer sind aus Holz oder Metall analog zu den bereits vorhandenen Ausführungen zu gestalten. Fassadenbegrünungen sind zulässig und werden empfohlen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Im Bereich des SO 2 ist der Südostteil dem Bestand entsprechend als Wertstoffhof / Lager für Materialien festgesetzt. Dort dürfen auch Nebengebäude oder Überdachungen bis max. 150 m² für erforderlichen Witterungsschutz etc. errichtet werden.

Grünordnung

Es wird zu erhaltender Baumbestand festgesetzt. Im Falle von Baumaßnahmen im Nahbereich der Bäume sind Schutzmaßnahmen vorzusehen (siehe „Gesetzliche Regelungen zu Baumfällungen und Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb des Waldes“ des LRA, Anlage 2). Zusätzlich werden Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. In diesen Bereichen sind je 50 m² ein Baum (Großbaum oder Kleinbaum) sowie je 20 m² ein Strauch zu erhalten bzw. aus dem Bestand zu entwickeln oder neu-/nachzupflanzen. Zudem ist je 5 Stellplätze ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen oder durch natürliche Ereignisse (Alter, Krankheit, Sturmschäden o.ä.) Bäume entfallen, sind diese spätestens in der folgenden Pflanzzeit nachzupflanzen.

Für alle Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind ausschließlich heimische, autochthone, standortgerechte Gehölze zulässig (siehe „Liste heimischer Gehölzarten“ des LRA, Anlage 3)

Nicht verwendet werden dürfen Lebensräume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadelige sowie rotlaubige Zuchtformen von Laub- und Nadelgehölzen.

Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig. Großbäume sind vor der geplanten Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Im Außenbereich sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Farbtemperatur max. 2.700 K) zulässig, um negative Auswirkungen auf die Insektenfauna zu minimieren. Es sind vollabgeschirmte, eingekofferte Leuchtstrukturen zu verwenden, die möglichst tief anzubringen sind und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zum Vogelschutz sind größere Glasflächen (>3 m²) gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

Ausgleichsfläche

Durch die Parkplatzerweiterung, welche nördlich außerhalb des bisherigen Bebauungszusammenhangs liegt entsteht ein naturschutzrechtlicher Eingriff von 6.000 Wertpunkten, welcher ausgeglichen werden muss. Die benötigte Ausgleichsfläche mit 1.4251.500 m² Fläche liegt direkt angrenzend an der Parkplatzerweiterung. Detaillierte Ausführungen und Berechnungen hierzu sind dem Umweltbericht unter 7.4 zu entnehmen.

Wasserwirtschaft

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde ein zusätzlicher Damm im Westen des damals zur Erweiterung vorgesehenen Parkplatzes vorgesehen. Nachdem die Parkplatzerweiterung nun an dieser Stelle entfällt, kann der bestehende Damm im Westen des bestehenden Mitarbeiterparkplatzes erhalten bleiben und grundsätzlich auch den Hochwasserschutz übernehmen. Allerdings hat dieser Wall keine Sicherung gegen ein übergroßes Hochwasserereignis. Des Weiteren ist er mit einzelnen Bäumen bestockt, die im Gefahrenfall

(durchweichter Damm und Wind) umfallen und mit ihrem Wurzelteller eine Bresche in den Damm reißen könnten. Die Klinik wird darauf hingewiesen, dass für den Hochwasserfall eine Prüfung und ggf. Sanierung des Walls erforderlich ist.

Die im Hochwasserschutzkonzept gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie Lagerungen von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten, sind verboten. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagkappen.

Der Parkplatz kommt in der Zone II des Trinkwasserschutzgebiets 2210823300043 „Lauterbacher Mühle“ (WSG) zu liegen. Für die Errichtung des Parkplatzes wurde lediglich der Oberboden abgeschoben, um eine Kiestragschicht herzustellen. Der Parkplatz selbst ist gekiest und versickerungsoffen. Der Brunnen im WSG wurde bereits vor längerer Zeit stillgelegt. Derzeit ist offen, ob eine Aufhebung des Schutzgebiets erfolgt, da keine Wiederaufnahme der Nutzung vorgesehen ist. Somit ist zwar aktuell ein theoretischer Konflikt mit den Vorgaben des Wasserschutzgebiets gegeben, allerdings wird dieses nicht mehr genutzt und im Falle einer Aufhebung gelöst.

5.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die zeichnerischen Hinweise umfassen die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs, vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummer sowie bestehende und geplante Gebäude. Des Weiteren wird ein Vorschlag für eine aufzulösende und eine neue Grundstücksgrenze aufgezeigt. Zudem werden erhaltenswerte Bäume sowie die Schutzgebietsgrenzen dargestellt.

In den textlichen Hinweisen wird u. a. auf den Schutz der Leitungstrassen, den Schutz vor eindringendem Wasser/Grundwasserschutz sowie die zu prüfende Standfestigkeit des bestehenden Damms hingewiesen. Ebenfalls wird auf weitere Themen wie Niederschlagswasser, Abwasser, Baum- und Artenschutz, Altlasten, Bodenschutz, Bodendenkmäler, Stellplätze, Immissionen aus der Landwirtschaft sowie Ordnungswidrigkeiten hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden eine Erweiterung der Klinik sowie eine Parkplatzenerweiterung für bis zu 40 Kfz-Stellplätze ermöglicht. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Grundstücke zu erwarten oder gar zu befürchten. Durch eine angepasste Bauweise an die Bestandsgebäude bleibt das ortstypische Landschaftsbild erhalten.

Aufgrund des Eingriffs außerhalb des bisherigen Bebauungsplans ([dauerhafte, baurechtliche Sicherung des temporär genehmigten Parkplatzes im Norden nordwestlich der Zufahrtsstraße rweiterung im Westen](#)) ist eine Ausgleichsfläche von [etwa 1.4251.500 m²](#) notwendig. Zudem muss die Grenze des Landschaftsschutzgebiets um die Parkplatzenerweiterung herum verschoben werden, wodurch sich dieses um ca. 1.000 m² verkleinert.

Weitere nennenswerte Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild oder den Klimaschutz sind nicht vorhanden.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht beschränkt sich auf die Erweiterung des Planungsgebiets mit der geplanten Parkplatzerweiterung im Norden nordwestlich der Zufahrtsstraße Westen des bisherigen Zentralsbereichs. Das bisherige Planungsgebiet ist weitgehend befestigt bzw. versiegelt. Die dort zulässige Bebauung überplant ausschließlich baurechtlichen Innenbereich, der bereits stark überbaut und genutzt ist, sodass die Planänderungen dort keinen Eingriff auslösen und in diesem Umweltbericht unberücksichtigt bleiben können.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Die Änderung und Vergrößerung des Bebauungsplans soll eine Vergrößerung der Klinik ermöglichen. Dazu zählen eine Gebäudeerweiterung im Nordosten auf dem Patienten-Parkplatz, sowie aufgrund der steigenden Mitarbeiter-Anzahl einen neuen, bereits temporär genehmigten Ausweichparkplatz im Norden außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebiets, weshalb eine Ausgleichsfläche notwendig wird. Im Gegenzug wird die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans ermöglichte Erweiterung des Parkplatzes im Westen zurückgenommen und diese Änderung aufgehoben.

Insgesamt hat der Bebauungsplan nach der Änderung eine Größe von etwa 3,39 ha. Die Privatklinik „Lauterbacher Mühle“ liegt nördlich von Iffeldorf in Unterlauterbach, westlich des großen Ostersees. Außerhalb des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans mit seiner 1. Und 2. Änderung liegt ausschließlich die dauerhafte Sicherung des bislang temporär genehmigten Parkplatzes im Norden nordwestlich der Zufahrtsstraße Erweiterung im Westen sowie die dafür notwendige Ausgleichsfläche. Daher bezieht sich der Umweltbericht auch nur auf die Parkplatzerweiterung im Westen, welche mit Grünfläche etwa eine Größe von 1.000 m² einnimmt.

7.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Wie in Kap. 3.1 erläutert, werden die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Landschaftsschutz und Erholungseinrichtungen berücksichtigt.

Durch die Parkplatzerweiterung im Norden des Planungsgebiets werden sowohl das Trinkwasserschutzgebiet „Lauterbacher Mühle“ als auch das Landschaftsschutzgebiet „Osterseen“ berührt. Deshalb soll eine Fläche von 1.0261.000 m² aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen werden ~~muss~~. Hierzu wird die Gemeinde nach der frühzeitlichen Beteiligung einen Antrag beim Landratsamt Weilheim-Schongau stellen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom Juni 2008 ist der Bereich des Bebauungsplans als „Sondergebiet“ dargestellt. Für den Bereich im Westen-Norden, nordwestlich der Zufahrtsstraße, welcher außerhalb des derzeitigen Bebauungsplans liegt, ist hier Fläche für die Landwirtschaft mit „Landschaftspflegebereich“ dargestellt. Hier ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in „Sondergebiet“ erforderlich, welche in einem eigenen Verfahren erfolgt.

7.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003), Anhang Teil A -Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere oder hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Bei der Bewertung der Auswirkungen entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, ergänzte Fassung, 2007) wird grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden. Hierzu zählen:

Baubedingt

- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsbeständen
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäuden und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen durch Anlagennutzung und An-/Abfahrtsverkehrs

Für die Bewertung der Beeinträchtigung der Schutzgüter wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgüter Fläche und Boden

Beschreibung

Im Erweiterungsgebiet herrscht der Bodentyp 71 vor. Dabei handelt es sich um einen Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltige Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend und im Untergrund carbonathaltig. Derzeit ist der Boden weitgehend nicht versiegelt und wird landwirtschaftlich als Weide für Kühe oder Pferde genutzt.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft sowie Landschaftspflegebereich dargestellt. Diese Bereiche sind Flächen mit wertvollen Lebensräumen oder daran grenzend, deren extensive Bewirtschaftung und Pflege bevorzugt gefördert werden sollte.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Mit der Planung wird auf einer Fläche von etwa 1.000 m² ein bereits temporär genehmigter und errichteter Ausweichparkplatz dauerhaft gesichert. Dieser wird wasserdurchlässig gestaltet. Weitere 1.4251.500 m² werden als Ausgleich und Eingrünung angelegt. Mit der Überbauung durch den Parkplatz wird diese Fläche dauerhaft aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche kann nicht kompensiert oder abgemildert werden. Vielmehr wird die verbleibende Fläche nordöstlich des Parkplatzes auch aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen, da sich Zuschnitt und Erreichbarkeit der Fläche für eine Bewirtschaftung nicht mehr eignen. Hier wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ein Feldgehölz

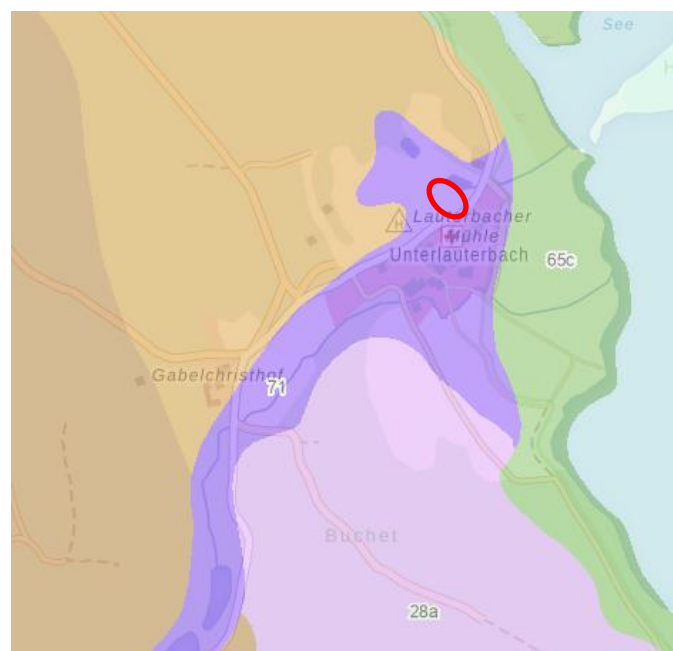


Abb. 13: Übersichtsbodenkarte im Umfeld des Erweiterungsgebiets (rot)

angelegt, wodurch der Boden künftig nicht mehr befahren oder verdichtet, sondern durch dauerhafte, tiefer reichende Durchwurzelung aufgelockert wird.

Insgesamt liegt bezüglich des Schutzguts Boden und Fläche aufgrund der mittleren Bedeutung der Bodenart sowie der relativ hohen Befestigung (versickerungsoffene Stellplätze) ein Eingriff **mittlerer Erheblichkeit** vor.

Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Erweiterungsgebiet liegt etwa 180 m westlich des großen Ostersees. Es befindet sich am Südrand des Trinkwasserschutzgebiets „Lauterbacher Mühle“ (Kennzahl: 2210823300043, im Folgenden: WSG). Im Nordosten verläuft ein Bach zunächst Richtung Südosten und dann nach Osten zum Breitenauer See als Teil des großen Ostersees, der durch ein biotopkartiertes Seggenried gesäumt wird. Das Plangebiet liegt in einem wasser-sensiblen Bereich mit verstärktem Oberflächen- bzw. Hochwasserabfluss.

Zuordnung zu Kategorie II bis III (mittlere bis hohe Bedeutung)



Abb. 14: Lage des Parkplatzes von SW



Abb. 15: Nordwestkante des Parkplatzes zum Bachlauf im Nordosten hin

Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird im Bereich des Parkplatzes die bereits überbaute Bodenfläche dauerhaft befestigt bleiben, was direkte Auswirkungen auf das Grundwasser und somit das WSG nach sich ziehen kann. Der Parkplatz kommt in der Zone II des WSG zu liegen. Für die Errichtung des Parkplatzes wurde lediglich der Oberboden abgeschoben, um eine Kiestragschicht herzustellen. Der Parkplatz selbst ist gekiest und versickerungsoffen. Der Brunnen im WSG wurde bereits vor längerer Zeit stillgelegt. Derzeit ist offen, ob eine Aufhebung des Schutzgebiets erfolgt, da keine Wiederaufnahme der Nutzung vorgesehen ist. Somit ist zwar aktuell ein theoretischer Konflikt mit den Vorgaben des Wasserschutzgebiets gegeben, allerdings wird dieses nicht mehr genutzt und im Falle einer Aufhebung gelöst.

Die Parkplatzenerweiterung wird wasserdurchlässig gestaltet, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Durch die Aufkiesung des Parkplatzes ergibt sich keine wesentliche Änderung der Versickerungsleistung der Fläche. Tatsächlich abfließendes Wasser fließt zum Seggenried und den am Südostrand des Grundstücks befindlichen Teich. Im Bebauungsplan wird zusätzlich vorsorglich auf die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer verwiesen. Zudem wurde durch das Ingenieurbüro Kokai eine Fließweganalyse erstellt (Analyse 7). Die dort dargestellten Fließwege sind von Bebauung freizuhalten. Aus diesem Grund wurde der Bauraum zwischen SO6 und SO7 getrennt, da sich hier wichtige Fließwege befinden

(Vgl. Anlage 6, Fließweganalyse, IB Kokai). Der Zwischenraum erscheint relativ schmal, allerdings befindet sich im Bestand im SO7 dort eine Terrasse, weshalb der Bauraum hier größer eingezeichnet ist.

Die zusätzlichen Stellplätze auf der Nordseite der öffentlichen Zufahrtsstraße liegen im das Trinkwasserschutzgebiet. Allerdings sind diese im aktuellen Bestand bereits vorhanden.

ür das Schutzgut Wasser ist trotz der Stellplätze im Wasserschutzgebiet von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen. Dabei ist berücksichtigt, dass der Brunnen im WSG nicht mehr in Betrieb ist und auch künftig nicht mehr in Betrieb genommen werden soll.

Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Das Erweiterungsgebiet liegt nördlich der Klinik inmitten von Wiesen und Wäldern und liegt demnach in einer gut durchlüfteten, freien Landschaft.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Durch die vergleichsweise geringe Flächengröße der Erweiterung mit unversiegelten Stellplätzen wird sich das Mikroklima nur geringfügig verändern. Die vorgesehene Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern mildert die klimatische Veränderung zusätzlich ab. Deshalb ist mit der Verwirklichung der Planung kein erheblicher Eingriff auf dieses Schutzgut zu verzeichnen.

Es ist von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

Schutzgüter Vegetation, Tierwelt und biologische Vielfalt

Beschreibung

Im aktuellen Bestand wird die Fläche bereits als Parkplatz genutzt. Bis zum Sommer dieses Jahres war die Fläche als mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland dem Biotoptyp G211 mit 6 Wertpunkten zuzuordnen (Abb. 16 und 17). Im Nordosten grenzt an den für den bereits als Parkplatz genutzten Bereich ein naturnahes Gehölz an.

Aufgrund der geringen Flächengröße wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt. Wahrscheinlich ist aufgrund des angrenzenden Baumbestands dort ein Vorkommen von Vögeln sowie ggf. auch von Fledermäusen. Im nordöstlich verlaufenden Bach und dem angrenzenden Stillgewässer ist ein Vorkommen von Amphibien nicht auszuschließen.



Abb. 16: bereits hergestellter (temporäre) Ausweichparkplatz (Blick von Südwesten nach Norden)



Abb. 17: Nordostrand der bereits hergestellten (temporären) Ausweichparkplatz

Angesichts der Waldkulisse der Wiesenfläche kann eine Nutzung der Wiese durch bodenbrütende Vögel jedoch ausgeschlossen werden. Zuordnung zu Kategorie II (mittel).

Auswirkungen

Mit der Erweiterung wird das mäßig extensiv genutzte, landwirtschaftliche Grünland, das bereits temporär als Ausweichparkplatz genutzt wird, dauerhaft überbaut.

Es ist von einer **geringen bis mittleren Eingriffs-Erheblichkeit** in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen auszugehen.

Das östlich stehende Gehölz an der Straße wird vollumfänglich erhalten. Nachdem sich das Gehölz direkt an der Zufahrtsstraße befindet, sind dort gegebenenfalls brütende Vögel oder auch Fledermäuse an die Nutzung durch den An- und Abfahrtsverkehr gewöhnt. Daher wird sich die Störung durch den Parkplatz nicht negativ auf den Bestand auswirken. Zudem profitieren gehölzbrütende Tiere von der als Gehölz anzupflanzenden Ausgleichsflächen im Umfeld zu den Stellplätzen. Auch im Hinblick auf die eventuell im Stillgewässer bzw. im dahinter fließenden Bach vorkommenden Amphibien ist keine gravierende Störung zu erwarten, da der Bach selbst nicht beeinträchtigt wird und zu diesem ein Abstand von mind. 15 Metern eingehalten wird.

Für das Schutzgut Tiere ist daher von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Erweiterungsgebiet liegt direkt nördlich des derzeitigen Parkplatzes der Klinik am südöstlichen Rand einer mäßig extensiv genutzten Wiese. Diese Wiese ist umgeben von großen Waldflächen und liegt nördlich des Klinikgeländes (Abb. 18).

Zuordnung zu Kategorie II (mittel).

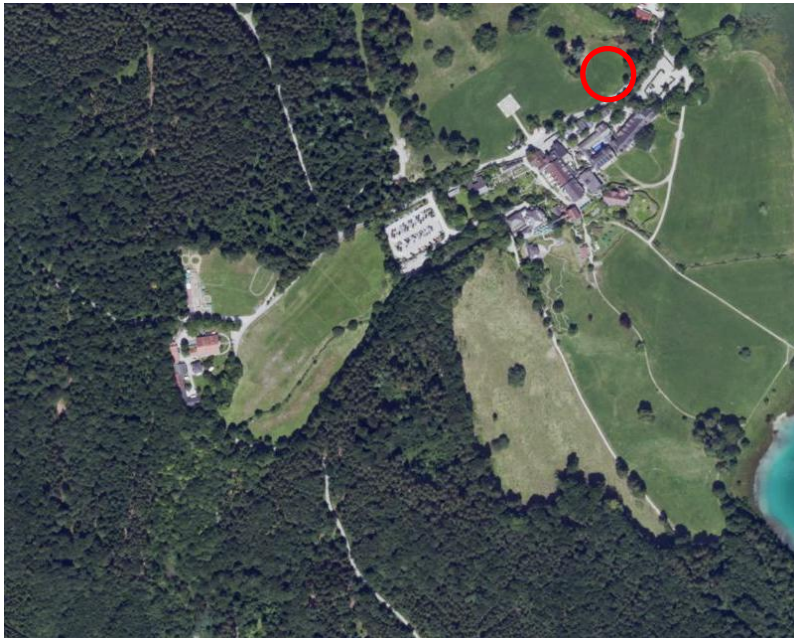


Abb. 18: Luftbild des Erweiterungsgebiets (roter Kreis)

Auswirkungen

Durch die Parkplatzerweiterung wird die Wiesenfläche verkleinert. Da der Parkplatz direkt an die Zufahrtsstraße anschließt und ebenfalls eingegrünt wird, sind die Auswirkungen auf die Landschaft insgesamt als **gering** anzusehen.

Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Gelände wurde extensiv als Mähwiese genutzt, wobei keine nennenswerten Immissionen auf den Menschen einwirken.

Auswirkungen

Durch die Anlage des Parkplatzerweiterung werden die Immissionen durch An- und Abfahrtsverkehr im Vergleich zum Ausgangszustand erhöht. Da aber schon ein Parkplatz vorhanden ist und sich keine Wohngebäude/Klinikgebäude in unmittelbarer Nähe befinden, ist hier von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen, zumal der Parkplatz zum bestehenden Weg abgerückt errichtet und zu diesem durch Gehölze eingegrünt wird.

Erholung

Beschreibung

Das Erweiterungsgebiet wird als Pferdekoppel genutzt und hat derzeit keine direkte Erholungsnutzung für den Menschen, ist aber vom Wanderweg optisch einsehbar.

Zuordnung zu Kategorie II (mittel).

Auswirkungen

Der bestehende Wanderweg entlang der Nordnordwestseite des Klinikgeländes **verläuft im Bereich des Parkplatzes auf der asphaltierten Zufahrtsstraße. Hier wird durch den Parkplatz auf der bislang unbebauten Seite auf ca. 35 m Länge der Charakter der Landschaft verändert. Aufgrund der geringen Länge und Größe des Eingriffs ist dennoch ~~wird zu den Stellplätzen durch eine Gehölzpflanzung abgeschirmt. Daher ist~~ von einer **geringen Eingriffs-Erheblichkeit** auszugehen.**

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Kulturgüter, als sonstiges Sachgut wäre allenfalls die landwirtschaftliche Nutzung zu nennen, die auf der zu extensivierenden Wiese grundsätzlich aufrechterhalten werden kann.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Übliche Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und allen anderen Schutzgütern sowie zwischen den biotischen Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie den abiotischen Schutzgütern Wasser, Boden sowie Klima/Luft sind in den vorhergehenden Kapiteln mit beschrieben. Eine Versiegelung von Boden hat immer auch Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tiere. Weitere oder unerwartete Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	keine	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering bis mittel	gering bis mittel	gering	gering bis mittel
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch (Strahlung, Lärmimmission)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Gesamt	gering	gering	gering	Gering bis mittel

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Hinweise gegeben, die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes konkretisiert und festgesetzt werden können:

Schutzgut Boden und Wasser

- Gedrosselte und zeitverzögerte Abgabe von Niederschlagswasser in eines der benachbarten Oberflächengewässer
- Wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und deren Zufahrten
- Mind. 5 Meter Abstand zum Bach im Süden
- Beschränkung der Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Lufthygiene

- Keine Fällung von Bäumen (mit Ausnahme jüngerer Bäume für eine Durchfahrt/Zufahrt)
- Baum- und Strauchpflanzungen auf dem Gelände
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ Beleuchtung mit niedriger Farbtemperatur (>2.700 K)

Eingriffsermittlung

Die wasserdurchlässige Parkplatzerweiterung wird auf einer Fläche von 1.000 m² errichtet.

Bei dem Gelände im Außenbereich handelt es sich um ein „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ (G211) mit 6 Wertpunkten gemäß BayKompV.

Demnach findet durch die Erweiterung ein Eingriff von $1.000 \text{ m}^2 * 6 \text{ WP/m}^2 = \mathbf{6.000 \text{ WP}}$ statt.

Ausgleichsmaßnahme

Feldgehölz

~~Südwestlich der Parkplatzerweiterung (Fl. Nr. 1089 TF) soll auf einer Fläche von 363 m^2 ein „Feldgehölz alter Ausprägung mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten“ (B213) mit insgesamt 12 Wertpunkten entwickelt werden. Im Bestand ist hier ein „mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ (G211) mit 6 Wertpunkten vorhanden. Abzgl. von zwei Wertpunkten für die Entwicklungszeit wird somit eine Aufwertung von 4 WP/m^2 erreicht. Demnach können auf dieser Fläche insgesamt **1.452 WP** generiert werden.~~

~~Entwicklungsmaßnahmen:~~

~~Ziel der Maßnahme ist die Anlage und Entwicklung eines naturnahen reifen Feldgehölzes (kein Formschnitt), mit einem entsprechenden Baum und Strauchanteil. Das Gehölz unterliegt primär keiner wirtschaftsbezogenen Nutzung, sondern dient als Lebensraum für Vögel (Brut, Rast, Nistplatz) und andere heimischen Tierarten. Früchte der Obstgehölze dürfen verwertet werden.~~

~~Das Gehölz ist spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Baubeginn zu pflanzen. Dabei sind beeren- und stachelreiche, standortgerecht und heimische Gehölze zu bevorzugen. Die Pflanzungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 18915, 18916 und 18919) durchzuführen und auf Dauer zu erhalten.~~

- ~~• Die Entwicklungspflege ist sicherzustellen. Bei Bedarf sind die Pflanzen zu wässern. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.~~
- ~~• Die Pflanzung ist durch Zäunung vor Tierverschädigung zu schützen. Nach fünf Jahren ist der Wildschutzzaun wieder restlos zu beseitigen, wenn kein Verschädigung von Nutztieren zu erwarten ist.~~
- ~~• Jungbäume sind für fünf Jahre zu pflocken. Die Pflockung ist einschließlich der Seilverankerung nach fünf Jahren wieder restlos zu beseitigen.~~
- ~~• Das Schnittgut aus der Gehölzpflege ist in jedem Fall abzufahren und einem geordneten Kreislauf zuzuführen. Als geordnete Kreisläufe sind z.B. die energetische Verwertung oder die Kompostierung zu sehen. Unzulässig wäre z.B. eine Deponierung bzw. Entsorgung im Wald.~~
- ~~• Zulässig sind nur den Arten entsprechende fachgerechte Schnittmaßnahmen zur Verjüngung des Bestandes.~~

~~Der Eigentümer des Grundstückes verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die dem unter II genannten Entwicklungsziel entgegenlaufen: insbesondere dürfen:~~

- ~~• auf der Fläche keine baulichen, sonstigen Anlagen bzw. technischen Einrichtungen errichtet oder Ablagerungen getätigt werden~~
- ~~• keine Entwässerungsanlagen angelegt oder erneuert werden~~
- ~~• keine Düngemittel und keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden~~
- ~~• keine Aufschüttungen, Abgrabungen oder ein Umbruch vorgenommen werden~~

~~Die Beseitigung des Gehölzes ist unzulässig bzw. nur mit Einverständnis und nach Maßgabe der Unteren Naturschutzbehörde möglich.~~

Artenreiches Extensivgrünland (Flachlandmähwiese LRT 6510)

~~Auf der West-, Nord- und Ostseite um den Parkplatz herum soll Nordwestlich und nordöstlich des Parkplatzes soll auf dem Wall~~ der Biotoptyp G214 „Artenreiches Extensivgrünland“ mit 12 Wertpunkten entwickelt werden. Abzgl. 2 Wertpunkte für die Entwicklungszeit findet bei dem Bestandsbiotoptyp G211 mit 6 Wertpunkten eine Aufwertung von 4 Wertpunkten statt. ~~Somit müssen 1.500 m² als Ausgleichsfläche entwickelt werden, um 6.000 Wertpunkte zu erzielen. Die Fläche des Extensivgrünlands beläuft sich (ohne Pflanzung der Obstbäume) auf 762 m², sodass eine Aufwertung in Höhe von 3.048 Wertpunkten entsteht. Zusätzlich werden am Rand des Parkplatzes 7 Obstbäume in Hochstammqualität gepflanzt, sodass auf einem 5 m breiten Streifen um den Parkplatz bzw. auf ca. 300 m² Fläche der Biotoptyp B441 mit 12 Wertpunkten abzgl. 1 Wertpunkt für die Entwicklungszeit entsteht. Somit werden hier 5 WP/m² bzw. insgesamt 1.500 Wertpunkte als Aufwertung erzielt.~~

~~Somit entsteht folgende Aufwertung:~~

$$1.452 + 3.048 + 1.500 = \mathbf{6.000 \text{ WP}}$$

Entwicklungsmaßnahmen:

- ~~— Das zu entwickelnde Extensivgrünland wird zu 25 % (1/4 der Fläche) quer zur Mahdrichtung mit Kreiselegge aufgerissen. Auf dieser Fläche erfolgt entweder eine Mahdgutübertrag von artenreichen Flächen der näheren Umgebung auf vergleichbaren Standorten. Hierzu wird das Mahdgut im Spätsommer auf der Spenderfläche gewonnen und frisch auf die vorbereitete Empfängerfläche übertragen und breitflächig angewalzt. Zusätzlich wird auf der Spenderfläche im Frühjahr (Ende Mai/ Anfang Juni) eine Samenernte durch Ausbürsten durchgeführt, um möglichst das gesamte Artenspektrum zu übertragen.~~
- ~~— Gibt es keine geeigneten Spenderflächen, ist eine Ansaat im Frühjahr mit autochthonem Saatgut erforderlich (80 % Blumen, 30 unterschiedliche Arten, sowie 20 % konkurrenzschwache Gräser, z. B. Saatgutmischung 1, Rieger Hofmann). 6-8 Wochen nach Ansaat erfolgt ein Schröpfschnitt.~~
- In den darauffolgenden ersten drei bis fünf Jahren ist je nach Aufwuchs auf fünf Jahre hinaus eine zwei- bis max. dreischürige Mahd erforderlich, der mit erstem Schnitt ist dabei ab dem 1.6. eines Jahres durchzuführen vorzunehmen. Spätestens ab dem 6. Jahr ist eine max. zweischürige Mahd mit erstem Schnitt ab. 15.6. vorzunehmen. Das Mähgut ist aufzunehmen und fachgerecht zu verwerten.
- Nach fünf Jahren sollte seitens der Gemeinde bzw. des Vorhabenträgers eine Bestandserfassung erfolgen, um daraus abgeleitet bei Bedarf mit Mahdgutübertragung zur Artenanreicherung reagieren zu können. ~~Im sechsten Jahr ist die Fläche je nach Aufwuchsdichte und Artenreichtum erforderlichenfalls auf 25 % quer zur Mahdrichtung mit der Kreiselegge aufzureißen und nochmals mit Heublumen bzw. Saatgut (hier: 100 % Blumen der Saatgutmischung 1, Rieger Hofmann nachzusäen. Ab dem 6. Jahr ist eine zweischürige Mahd durchzuführen, der 1. Schnitt erfolgt ab 15.6 eines Jahres.~~
- Abweichungen von der Bewirtschaftungsweise sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Insgesamt wird mit den geschilderten Maßnahmen eine Aufwertung um ~~5.162~~ 6.000 Wertpunkte erzielt, sodass der ermöglichte Eingriff als ausgeglichen bewertet werden kann.

7.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung wird ein Parkplatz mit 1.000 m² ermöglicht. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich zusätzlich folgende umweltrelevante Auswirkungen:

Neben den schutzgutbezogenen bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren umweltrelevanten Auswirkungen hervor. Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt.

Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten. Dasselbe gilt für kumulierende Effekte mit den benachbarten Gebieten. Auch diesbezüglich entstehen keine zusätzlichen Umweltprobleme. Dasselbe gilt für die eingesetzten Techniken und Stoffe.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Parkplatzerweiterung nicht hergestellt werden. Dieser ist aufgrund der gestiegenen therapeutischen Anforderungen und zunehmender Teilarbeit für einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb der Klinik unerlässlich. Eine Nichtdurchführung würde somit mindestens mittelfristig den Weiterbetrieb der Klinik gefährden und verhindern.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten ergeben sich im näheren Umkreis aufgrund der Lage innerhalb von Schutzgebieten nicht, zumal mit der Planung der temporär genehmigte und bereits hergestellte Ausweichparkplatz weiter genutzt werden kann. Jeder Alternative Planung würde eine Befestigung bislang unbefestigter Wiesenflächen erfordern und zusätzlich einen Rückbau der bereits vorhandenen Parkplatzfläche.

7.6 Zusätzliche Angaben

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in Zusammenarbeit mit der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern) erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Auf die Durchführung von vegetationskundlichen und faunistischen Kartierungen wurde aufgrund des geringen Flächenumfanges und der Naturausstattung als artenarmes Offenland mit lediglich jungen Gehölzbeständen verzichtet. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Hinweise auf das Vorhandensein möglicher europarechtlich geschützter Arten und deren mögliche Beeinträchtigung bestehen nicht.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen, Informationsdienst Gewässerbewirtschaftung, Arten- und Biotopschutzprogramm München-Land) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege („BayernViewer Denkmal“) zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Bebauungsplan-Änderung werden neben dem bereits mit der 2. Änderung ermöglichten Neubau im Nordosten des Geländes – auf dem dort bestehenden Patienten-Parkplatz – die Weiternutzung des temporär genehmigten Ausweichparkplatzes nördlich der Zufahrtsstraße außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebiets bauplanungsrechtlich ermöglicht.

Die Umweltauswirkungen wurden auf die Parkplatzerweiterung außerhalb des bisherigen Bebauungsplangebiets beschränkt und dort schutzgutbezogen untersucht. Diese werden insgesamt als gering bis max. mittel (Schutzgüter Boden sowie Flora und Fauna) gewertet. Es werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgesetzt, unter anderem die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, um entstehende Eingriffe zu verringern bzw. mit den Kompensationsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle abzumildern und auszugleichen. Es entsteht ein Eingriff von 6.000 WP, welcher auf einer etwa ~~1.425~~1.500 m² großen Ausgleichsfläche im Umfeld um den Parkplatz ausgeglichen werden kann.

8. Literaturverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium des Innern, Oberste Baubehörde, Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, 2007

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Ergänzte Fassung, 2003, Anhang Teil A - Bewertung des Ausgangszustands.

Landesamt für Umwelt – Bayerische Kompensationsverordnung (BaykompV) – Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, Juli 2014

Landesamt für Umwelt – BayernAtlas (Online-Viewer). BayernAtlas - der Kartenviewer des Freistaates Bayern

Landesamt für Umwelt - Umweltatlas (Online-Viewer) URL: UmweltAtlas Bayern - LfU Bayern

Landschaftsbildbewertung Bayern - Kurzbeschreibung Landschaftsbildräume und -einheiten: Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes

Regionalplan der Region 17 – Oberland, Planungsverband Region Oberland