



GEMEINDE BAD BAYERSOIEN

Landkreis Garmisch-Partenkirchen

6. Flächennutzungsplanänderung

Umweltbericht

zur Planfassung vom 14.04.2022

Projekt-Nr.: 3136.048

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Bayersoien

Dorfstraße 45

82435 Bad Bayersoien

Telefon: 08845 70306-10

Fax: 08845 70306-50

E-Mail: verwaltung@bad-bayersoien.net

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Stefanie Edinger-Beuschel,

Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	5
1.2	Untersuchungsgegenstand.....	5
1.3	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	5
1.3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.3.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
1.4	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	6
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
1.4.2	Regionalplan	7
1.4.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	10
1.4.4	Artenschutzkartierung Bayern	11
1.4.5	Waldfunktionsplan	11
1.4.6	Flächennutzungsplan	11
2	Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen	11
2.1	Beschreibung des Plangebiets	12
2.1.1	Lage und Erschließung.....	12
2.1.2	Beschaffenheit.....	13
2.2	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	13
2.2.1	Naturräumliche Lage	13
2.2.2	Reliefstrukturen	13
2.2.3	Boden- und Klimaverhältnisse	13
2.2.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	14
2.2.5	Schutzgebiete.....	14
2.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	15
2.3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	15
2.3.2	Schutzgut Boden	16
2.3.3	Schutzgut Fläche.....	17
2.3.4	Schutzgut Wasser	18
2.3.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	19
2.3.6	Schutzgut Mensch.....	21

2.3.7	Schutzgut Landschaft	21
2.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
2.3.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	22
2.3.10	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	23
2.3.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung	23
2.3.12	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	23
2.3.13	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	23
2.3.14	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klima- wandels	23
2.3.15	Eingesetzte Techniken und Stoffe	23
2.3.16	Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkun-gen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen	24
2.3.17	Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
2.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	24
2.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
2.5.1	24	
2.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	24
2.5.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	25
2.5.4	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
2.6	Prüfung alternativer Standorte	26
3	Maßnahmen der Überwachung (Monitoring).....	26
4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
5	Referenzlisten und verwendete Quellen.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans Oberland, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung (grün) des Gemeindegebiets.....	8
Abb. 2:	Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets (blau), ohne Maßstab	12
Abb. 3:	Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000), ohne Maßstab	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	25
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Bad Bayersoien möchte mit der Entwicklung am Kurpark ein offenes Betreuungs- und ein Wohnungsangebot speziell für Senioren schaffen, da bisher keine Einrichtungen der offenen Altenhilfe oder von speziellen Wohnformen für Senioren vorhanden sind. Der Standort am Kurpark ist für die Ansiedlung besonders geeignet, weil die zukünftigen Bewohner von den bestehenden Angeboten profitieren können.

Dazu hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Bayersoien in seiner Sitzung am 10.12.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betreutes Wohnen“ einschließlich der Teiländerung des Bebauungsplans „Kurgebiet A“ beschlossen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Östlich grenzt ein „Sondergebiet für den Kurbetrieb“ und im Süden eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Kurhaus / Kurpark“, überlagert mit einer „Fläche für die Forstwirtschaft“, an. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, wird der Flächennutzungsplan für diesen Bereich im sog. Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Untersuchungsgegenstand

Untersuchungsgegenstand ist die im Rahmen der vorliegenden 6. Flächennutzungsplanänderung neu dargestellte Entwicklungsfläche. Es handelt sich dabei um eine Fläche, welche auf eine bauliche Inanspruchnahme bzw. auf eine wesentliche Nutzungsänderung vorbereitet werden soll.

1.3 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

Laut § 35 Abs. 1 Nr. 1 UVPG ist bei Plänen und Programmen, die in Anlage 5 Nr. 1 UVPG aufgeführt sind, eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG ist für Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) demnach eine obligatorische strategische Umweltprüfung durchzuführen. Diese Prüfung ist Bestandteil des Umweltberichtes zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Darüber hinaus ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob für ein Neuvorhaben nach Anlage 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach UVPG durchzuführen ist:

- Nach § 6 UVPG besteht für Neuvorhaben, die in der Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „X“ gekennzeichnet sind, eine UVP-Pflicht.
- Nach § 7 Abs. 1 UVPG ist für Neuvorhaben, die in der Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.
- Nach § 7 Abs. 2 UVPG ist für Neuvorhaben, die in der Anlage 1, Spalte 2 mit dem Buchstaben „S“ gekennzeichnet sind, eine standortbezogene Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

1.3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Für die Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind die vom Bestand (aktuelle Realnutzung) bzw. die vom derzeit wirksamen Flächennutzungsplan abweichenden Planflächen von Bedeutung.

Da im Wesentlichen keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wird der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld der umweltpflichtigen Änderungsbereiche beschränkt. Lediglich bei den Schutzgütern Landschaft und Mensch (Gesundheit) wird auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

1.3.2 Methodik der Umweltprüfung

Die methodischen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung sind in den Anlagen zum Baugesetzbuch geregelt.

Die Änderungsbereiche werden hinsichtlich des Bestandes sowie besonderer Standortqualitäten erfasst und bewertet. Ergänzend zur Bestandserfassung und -bewertung werden schutzgutbezogen die Auswirkungen durch die geplanten Nutzungsänderungen beschrieben. Dabei erfolgt die Bewertung der Eingriffserheblichkeit in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Als Gegenüberstellung erfolgt eine Bewertung der Flächen bei Nicht-Durchführung der Planung.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar.

1.4 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)
- Flächennutzungsplan (FP)

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft
- Vermeidung von Zersiedelung

In der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) werden die Flächen der Gemeinde Bad Bayersoien als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt.

- 2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
 - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
 - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

1.4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Oberland (Region 17) wird Bad Bayersoien keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Mittelzentren Peiting und Murnau betragen ca. 15 km bzw. 19 km; Garmisch-Partenkirchen als mögliches Oberzentrum ist ca. 34 km entfernt.

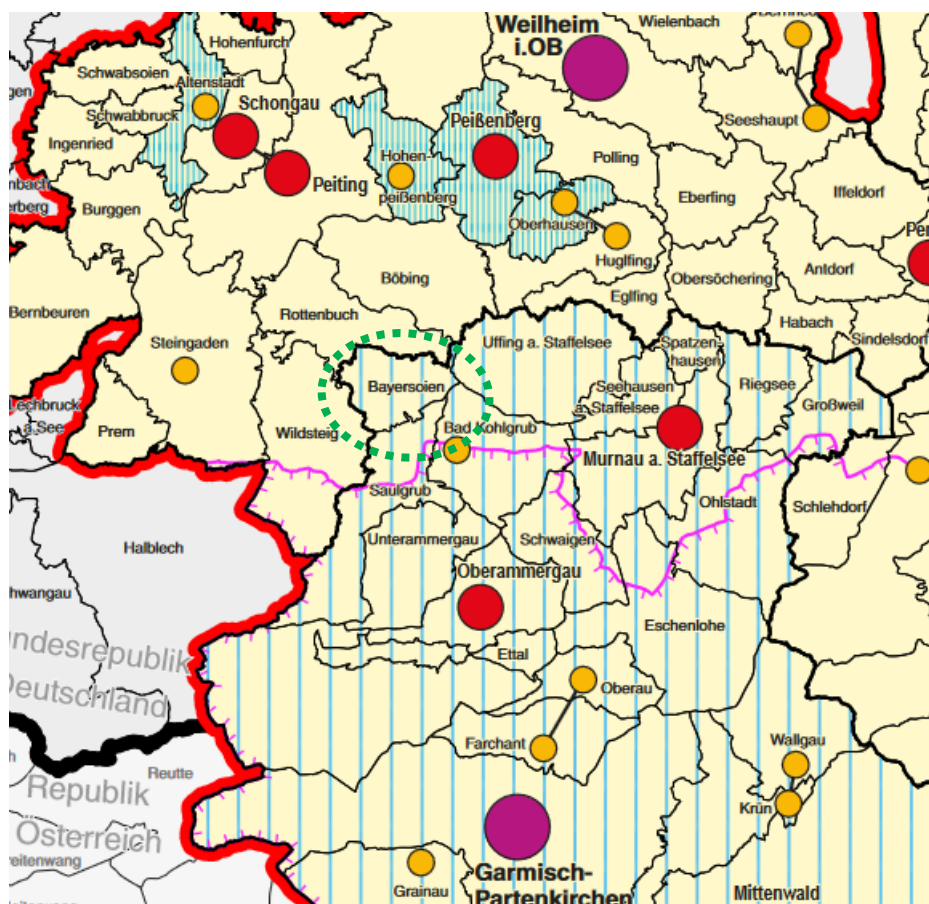


Abb. 1: Auszug aus der Karte 11 „Raumstruktur“ des Regionalplans Oberland, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung (grün) des Gemeindegebiets

Folgende überfachlichen Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan (RP) mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- A II 1.5 (Z) Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- A II 1.6 (Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.
- A II 1.8 (Z) Bei allen Planungen und Maßnahmen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden.

In der Region Oberland besteht aufgrund des hohen Anteils an Senioren an der Gesamtbevölkerung und der prognostizierten Zuwanderung von Senioren ein besonde-

¹ Planungsverband Region Oberland, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ [Stand: 03.06.2020]

rer Bedarf im Bereich der Offenen Altenhilfe. Einrichtungen zur Förderung der Begegnung, zur Betreuung, zur Unterstützung bei der selbständigen Lebensführung und seniorengerechtes Wohnen sind als Zielvorgaben verankert.

B VIII 2.1.1 (Z) Die offene Altenhilfe zur Betreuung alter Menschen und das System des mobilen Mahlzeitendienstes sollen verstärkt ausgebaut werden.

B VIII 2.1.2 (Z) Einrichtungen für Altenbegegnungen sollen bedarfsgerecht bereitgestellt werden.

B VIII 2.1.3 (Z) Auf die Erhöhung des Bestandes an altengerechten Wohnungen für die einheimische Bevölkerung soll dem Bedarf entsprechend hingewirkt werden.

Auch wenn hier besonders zentrale Orte (Grundzentren etc.) geeignet erscheinen, ist eine dezentrale Versorgung, auch zum Verbleib der Senioren in ihrer angestammten Umgebung, notwendig. Als Teil des Bebauungsplans „Kurgebiet A“ ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten oder ausgewiesenen Vorranggebieten für Wasserversorgung, Hochwasser und Bodenschätze sowie von Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze². Das Gemeindegebiet liegt im Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen³ und im regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee“.

Nördlich der Ortslage von Bad Bayersoien schließt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet⁴ an. Im Süden liegt um den Bayersoiener See ein Landschaftsschutzgebiet. Das Plangebiet selbst ist davon nicht betroffen.

Bad Bayersoien liegt im regionalen Fremdenverkehrsgebiet⁵ „Werdenfelser Land mit Ammergau und Staffelsee“.

Die Flächen um den Bayersoiener See sind gemäß Begründungskarte 1 „B I Natur und Landschaft“ als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume bzw. gemäß Begründungskarte 2 „B I Natur und Landschaft“ als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung dargestellt. Das Plangebiet selbst ist davon nicht betroffen.

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Planung berücksichtigt:

- Entwicklung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums zusammen mit der Entwicklung und Sicherung ökologisch wertvoller Gebiete auf den Ausgleichsflächen

² Planungsverband Region Oberland, Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ [Stand: 06.12.2000]

³ Planungsverband Region Oberland, Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Teilkarte „Windkraft“ [Stand: 21.09.2015]

⁴ Planungsverband Region Oberland, Regionalplan Karte 3 „Landschaft und Erholung“ [Stand: 19.07.2006]

⁵ Planungsverband Region Oberland, Regionalplan Karte 3a „Landschaft und Erholung“ [Stand: 01.09.1988]

- Schaffung von ausgewogenen Verhältnissen bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen und Bevölkerung
- Anbindung des Gebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Wohnflächen liegen außerhalb von besonders geschützten Gebieten.
- Insgesamt wird von einer Übereinstimmung der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung wird ausgegangen.

1.4.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Garmisch-Partenkirchen sind für die beplanten Flächen Ziele bezüglich der Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Feuchtstandorte auf regionaler und lokaler Ebene verzeichnet.

Als Ziele und Maßnahmen für den Bayersoiener See sind die „Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume“⁶ genannt. Die hier beginnende Ach soll als bedeutendstes Bachsystem im nördlichen Landkreis erhalten und optimiert werden. Diese Flächen sollen im Kontext „des Murnauer Moores, der Loisachmoore und der Moore zwischen Bayersoien und Staffelsee als großflächige, weitgehend ungestörte Feuchtgebietskomplexe⁷ von internationaler Bedeutung“ erhalten und entwickelt werden. Das Plangebiet selbst ist davon nicht betroffen.

Trockenstandorte und alpine Lebensräume kommen im Planungsgebiet nicht vor. Gemäß Karte 2.4⁸ „Wälder und Gehölze“ sind nördlich des Bayersoiener Sees Flächen eingezeichnet, die „Erhaltung und Förderung von naturnahen Wäldern“ dienen.

Die Flächen des Gemeindegebiets (ausgenommen der Siedlungsbereich von Bad Bayersoien) sind als ABSP-Schwerpunktgebiet⁹ „Moorlandschaft zwischen Bayersoien und Staffelsee“ gekennzeichnet. Es werden keine weiteren Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind keine Schutzgebiete für den Planungsbereich zugewiesen.

Folgendes Ziel und folgende Umweltbelange des Arten- und Biotopschutzprogramms wurden bei der Planung berücksichtigt:

- Neuschaffung von gleichwertigen Lebensräumen auf den im weiteren Verfahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisierenden Ausgleichsflächen

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Karte 2.1 Gewässer, Ziele und Maßnahmen, [Stand: Juli 2007]

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Karte 2.2 Feuchtgebiete, Ziele und Maßnahmen, [Stand: Juli 2007]

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Karte 2.4 Wälder und Gehölze, Ziele und Maßnahmen, [Stand: Juli 2007]

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Karte 3 Schwerpunkttegebiete des Naturschutzes, [Stand: Juli 2007]

1.4.4 Artenschutzkartierung Bayern

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern¹⁰ (ASK) TK-Blatt "8332 Unterammergau" sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet.

1.4.5 Waldfunktionsplan

Im Planungsbereich ist kein Wald vorhanden.

Die Abgrenzung der Bäume und Gehölze am Kurpark am südlichen Rand des Planungsgebiets wird aufgrund der geringen Größe nicht aufgenommen. In der Genauigkeit der Flächennutzungsplanänderung ist eine Betroffenheit nicht erkennbar.

1.4.6 Flächennutzungsplan

Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Östlich grenzt ein „Sondergebiet für den Kurbetrieb“ und im Süden eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Kurhaus / Kurpark“, überlagert mit einer „Fläche für die Forstwirtschaft“, an. Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde.

Planung

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ dargestellt.

Die Abgrenzung der Bäume und Gehölze am Kurpark am südlichen Rand des Planungsgebiets wird aufgrund der geringen Größe nicht aufgenommen. In der Genauigkeit der Flächennutzungsplanänderung ist die Betroffenheit nicht erkennbar und im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde bedeutungslos.

Da im Flächennutzungsplan der Gemeinde generell keine Einzelbäume dargestellt sind, wird entsprechend der Gesamtsystematik und aufgrund der geringen Gesamtgröße des Änderungsbereichs auf die Darstellung der Bäume verzichtet.

Zur Umsetzung der Planung wird parallel der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betreutes Wohnen“ mit Teiländerung Bebauungsplan „Kurgebiet A“ aufgestellt. Im Bebauungsplan soll ein Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ festgesetzt werden.

2 Beschreibung und Bewertung Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umwelt-

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 8332 Unterammergau [Stand: 01.12.2021]

zustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

2.1 Beschreibung des Plangebiets

2.1.1 Lage und Erschließung

Bad Bayersoien liegt im Nordwesten des Landkreises Garmisch-Partenkirchen im Naturpark Ammergauer Alpen und ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub. Die wesentlichen öffentlichen und dem Gemeinbedarf dienenden Einrichtungen der Gemeinde sind im Hauptort Bad Bayersoien angesiedelt, der zentral im Gemeindegebiet an der B 23 von Oberammergau nach Peiting gelegen ist. Bad Bayersoien als Heilbad und Moorkurort liegt nördlich und westlich des Soierner Sees.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Bad Bayersoien in dem Teil des Orts, in dem die Kuranlagen untergebracht sind. Es grenzt im Norden und Westen an den Schleifmühlweg, im Süden an den Kurpark und im Osten an ein bislang unbebautes Baugrundstück an der Straße „Am Kurpark“. Es umfasst das Grundstück Fl.Nr. 444/1 in der Gemarkung Bad Bayersoien und ist rund 4.900 m² groß.

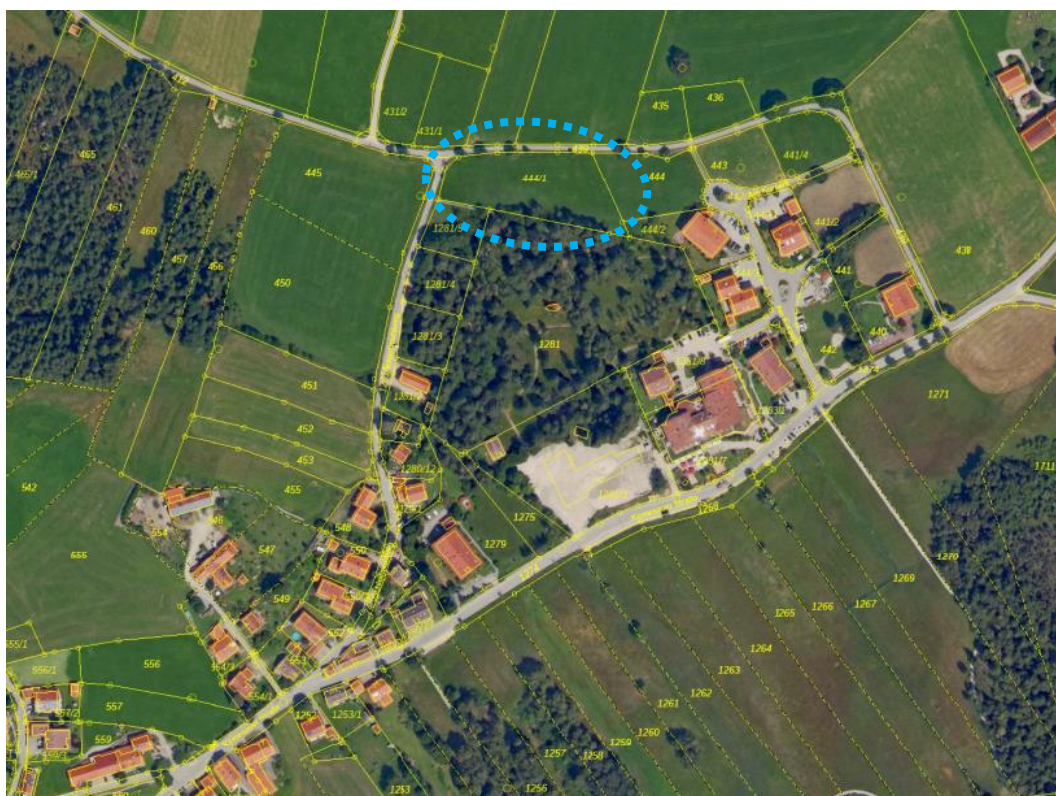


Abb. 2: Luftbild und Parzellarkarte des Plangebiets¹¹ (blau), ohne Maßstab

Über die Kirmesauer Straße (auch Radweg) südöstlich des Kurgebiets und die Ortslage mit der Dorfstraße ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr (B 23) angebunden. Der Ort ist an den ÖPNV über die Buslinie des Regionalverkehrs Oberbayern (DB Oberbayernbus) von Garmisch-Partenkirchen nach Füssen angebunden.

¹¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 24.11.2021]

2.1.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand von Bad Bayersoien in dem Teil des Orts, in dem die Kuranlagen untergebracht sind. Im Westen und Norden der geplanten Flächennutzungsplanänderung begrenzt der Schleifmühlweg das Gebiet. Daran schließen als Grünland landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das nach Süden geneigte Planungsgelände wird derzeit als Wiese genutzt. Entlang des Schleifmühlwegs sind einige Einzelbäume vorhanden, im Süden ragen die randlichen Gehölze des Kurparks ins Plangebiet.

Im Süden des Planungsgebiets liegen die Flächen des Kurparks mit Bäumen, Gehölzen und Grünflächen. Im Osten grenzt ein bislang unbebautes Baugrundstück an, das von der Straße „Am Kurpark“ aus erschlossen wird.

2.2 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

2.2.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Ammer-Loisach-Hügelland“ (D66) und ist der Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037-A) zuzuordnen.

2.2.2 Reliefstrukturen

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand auf einer Höhe von 797 m. ü. NHN im Süden bis 803 m. ü. NHN im Norden, am westlichen Rand auf einer Höhe von rund 800 m ü. NHN.

2.2.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) weist im südlichen Bereich Niedermoortorf, im nördlichen Bereich würmeiszeitlichen Geschiebemergel als geologische Einheit¹² aus.

Die Digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Planungsgebiet „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“ mit Gesteinsausbildung „matrixgestützte, dicht gelagerte tonige bis lehmige Schluffe mit Geschieben bis Blockgröße, lokal nahezu geschiebefrei, un- bzw. schlecht geschichtet und sortiert, karbonatreich, i. d. R. Grundmoräne; Mächtigkeit bis zu einigen 10er Metern“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Lockergesteins-Grundwasseringleiters sind ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen. Die Schutzfunktionseigenschaften sind i.d.R. von hohem Filtervermögen geprägt.¹³

In der Moorbodenkarte¹⁴ 1:25.000 liegt der südliche Bereich in der Kategorie „vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“.

¹² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25), nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 09.12.2021]

¹³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000 (DHK100), nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 09.12.2021]

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Moorbodenkarte 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 09.12.2021]

Das Klima ist kalt und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur im Bereich des Planungsgebietes beträgt ca. 6,7°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 1411 mm¹⁵. Der Trockenheitsindex nach de Martonne liegt bei ca. 84 mm/C.

2.2.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein „Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald“¹⁶ anzutreffen.

2.2.5 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete), Waldschutzgebiete, festgesetzten Überschwemmungsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Bannwälder, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete berührt. Ebenso sind keine bekannten Ökokatasterflächen¹⁷ betroffen.

Die Gemeinde Bad Bayersoien liegt im Naturpark „Ammergauer Alpen“ (Nr. BAY-19).

Teile im Süden des Planungsgebietes liegen in einem wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Im Südosten ragt das Biotop¹⁸ mit der Nr. 8332-0033-001 „Bauerwartungsland östlich von Bayersoien“ kleinflächig in das Planungsgebiet hinein. Das Biotop wird folgendermaßen beschrieben: „Fläche östlich des Cafe's mit kleinem Anteil des Parkes als aufgelassener sekundärer Feuchtwald mit vernäßten Stellen im Bestand mit Schilf und Rohrkolben, Amphibienhabitat. Östlich daran grenzt große Fläche aufgelassener Streuwiesen bereits mit mehreren befestigten Zufahrten mitten im Gelände, Molinioarten mit typischer Artenvielfalt, nur randlich Störzeiger für Tritt und Eutrophierung.“ Ein Großteil dieser Biotopflächen ist inzwischen Bauland gewichen. Die Biotopflächen innerhalb des Planungsgebietes sollten von einer Überplanung ausgespart werden.

¹⁵ Klimadiagramm für Bad Bayersoien, unter: www.climate-data.org [Abfrage: 09.12.2021]

¹⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit E2b, nach: fis-nat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: 09.12.2021]

¹⁷ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Umweltthemen des BayernAtlasPLUS nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas [Abfrage: 09.12.2021]

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FIN-Web) [Abfrage: 09.12.2021]

Bau- oder Bodendenkmäler, Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler sind laut BayernAtlasPLUS [Abfrage 09.12.2021] im Planungsgebiet nicht bekannt.

Folgende Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Planung berücksichtigt:

- Anbindung des Gebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Planungsbereich befindet sich außerhalb von besonders geschützten Gebieten.

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

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei.

Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (Gebietsschutz). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Bestandsaufnahme

Die von den Planungen betroffenen Flächen werden derzeit überwiegend intensiv als Grünland bewirtschaftet. Die Einzelbäume entlang des Schleifmühlwegs und die Gehölze des Kurzparks umgeben das Planungsgebiet.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen.

Im Südosten ragt das Biotop¹⁹ mit der Teilfläche Nr. 8332-0033-001 „Bauerwartungsland östlich von Bayersoien“ kleinflächig in das Planungsgebiet hinein.

Um aufgrund der vorhandenen Strukturen vor Ort ein Vorkommen gesetzlich geschützter Arten auszuschließen, wurde auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine Ortsbegehung zur Einschätzung des möglichen Lebensraumpotenzials im Planungsgebiet durchgeführt. Nach dieser ist das Bauvorhaben

¹⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online (FIN-Web) [Abfrage: 09.12.2021]

für den Artenschutz unbedenklich. Für eine detaillierte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das Bebauungsplanverfahren verwiesen.

Auswirkungen

Ein Großteil der Biotopfläche mit der Teilfläche Nr. 8332-0033-001 ist inzwischen Bauland gewichen. In der Genauigkeit der Flächennutzungsplanänderung ist eine Betroffenheit nicht erkennbar.

Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.3.2 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (Bodenschutzklausel). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

Die Übersichtsbodenkarte²⁰ (M 1:25.000) zeigt die Flächen des Planungsbereiches:



Abb. 3: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000), ohne Maßstab

- **30a** Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

²⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte (M1:25.000) nach <https://www.umweltatlas.bayern.de> [Abfrage: 09.12.2021]

- **78** Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum

Die Acker-/ Grünlandzahl der von der Planung betroffenen Grünlandfläche liegt bei 36²¹. Die durchschnittlichen Werte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen sind in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 31 (Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegende Grünlandfläche einen knapp überdurchschnittlichen Wert besitzt.

Mit dem Moorboden liegt aufgrund seiner Besonderheit ein schützenswerter Bodentyp vor. Das Bodenprofil und -leben der Grünlandfläche ist durch die anthropogene Nutzung (negative Beeinflussung des Bodenlebens durch Verdichtung, Düngung, PSM-Einsatz etc.) beeinflusst. Trotzdem ist die Naturbelassenheit des Bodens hier mittel bis hoch.

Eine Baugrunduntersuchung liegt aktuell noch nicht vor.

Aus der derzeit vorhandenen Aktenlage sind keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Eine Kampfmittelbelastung kann nach den Informationen der Gemeinde Bad Bayer-soien ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

Durch den Bau von Straßen und Wegen sowie von Gebäuden werden Flächen versiegelt. Baubedingt kommt es zu Beeinträchtigungen der oberen Bodenschichten. Belebte Bodenzonen gehen verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Zudem besteht die Gefahr von Verdichtungen durch Baumaschinen.

Bewertung

Gegenüber der derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Umnutzung in eine Baufläche. Dies führt wiederum zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.3.3 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen.

²¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bodenschätzung nach <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> [Abfrage: 27.05.2020]

Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es in erster Linie Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (Umwidmungsklausel).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

Der Planungsbereich ist derzeit unversiegelt. Das Flächenumfeld ist durch angrenzende Straßen und Verkehrswege bereits zerschnitten, also vorbelastet.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Grünordnerische Festsetzungen (wie z. B. Erhalt von Gehölzstrukturen, Gehölzpflanzungen etc.) werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

Bewertung

Aufgrund der Dimensionen der geplanten Neubauf Flächen ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Bestandsaufnahme

Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete²² noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen.

Das Plangebiet liegt jedoch teilweise im wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie

²² Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Umweltthemen des BayernAtlasPLUS nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas [Abfrage: 09.12.2021]

wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen derzeit nicht vor.

Auswirkungen

Durch Bebauung und Verkehrsflächen werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Auch mit Einschränkungen während der Bau- und Betriebszeit ist aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich ev. zu rechnen.

Auf Bebauungsplanebene wird deshalb eine Erschließungskonzeption für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers erstellt. Gemäß den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes sollen dazu geeignete Gutachten erstellt werden:

- hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit
- Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbe- reich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten

Die Ergebnisse der Begutachtungen bzw. die Vorbereitungen zur Umsetzung des Konzepts zum Umgang mit Niederschlagswasser werden mit geeigneten Regelungen oder Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Flächennutzungsplanebene besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf, da die Belange auf den nachfolgenden Ebenen umfangreich berücksichtigt werden können.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (Klimaschutzklausel).

Bestandsaufnahme

Klima

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen befinden sich überwiegend auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Freiflächen haben grundsätzlich eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in der Regel nur in geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird.

Auch die anderen Grünflächen mit teils intensivem Gehölzbewuchs tragen zur Kaltluftproduktion teil. Auf diesen Flächen kühlt sich im Gegensatz zum Freiland zwar ein größeres Luftvolumen ab, erreicht jedoch nicht die tiefen Temperaturen der Freiflächen. Der Boden unter dichtem Bewuchs wird unter Tags aufgrund der Abschirmung der Atmosphäre durch die Baumkronen nicht so stark aufgeheizt.

Lufthygiene

Die Planungsflächen sind von allen Seiten von Grünflächen mit Gehölzbewuchs und von landwirtschaftlich genutzten Wiesen umgeben, die durch die Aufnahme von Luftverunreinigungen zur Lufthygiene beitragen. Die lufthygienische Situation ist deshalb durchwegs als gut zu bezeichnen.

Hinweis: Von der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen gehen ev. Geruchs- und Staubimmissionen aus. Mögliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, sind als ortsüblich anzusehen und zu dulden. Dies gilt auch dann, wenn land- und forstwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.“

Auswirkungen

Pauschal lässt sich sagen, dass durch Siedlungsnutzungen sowie industrielle oder gewerbliche Nutzungen klimarelevante Gase ausgestoßen werden. Auch wenn der Anteil dieser Sektoren an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf den Ausstoß klimarelevanter Emissionen. Festsetzungen zusammenhängender Baufenster ermöglicht jedoch z.B. die Umsetzung zusammenhängender Gebäude mit wenigen Außenwänden und somit die Umsetzung energetisch sinnvoller Bauweisen.

Die Planungsflächen sind von allen Seiten von Grünflächen und Kaltluftentstehungsflächen umgeben, so dass trotz neuer Flächenversiegelungen auch weiterhin eine ausreichende Frischluftversorgung aus der Umgebung sichergestellt ist und die lufthygienische Situation auch weiterhin als gut zu bezeichnen ist.

Bewertung

Durch Flächenversiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.3.6 Schutzgut Mensch

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist von allen Seiten von Grünflächen mit Gehölzbewuchs und von landwirtschaftlich genutzten Wiesen umgeben. Schalltechnische Vorbelastungen oder Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Auswirkungen

Eine schalltechnische Untersuchung liegt nicht vor. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind derzeit nicht erkennbar.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden.

Auswirkungen

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Durch die Änderung ergeben sich daher im Vergleich zum Ausgangszustand keine negativen Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungseignung.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme

Das hängige Planungsgelände besitzt eine Südausrichtung (vgl. Punkt 2.1.2).

Die Gehölze des Kurparks und die Einzelbäume entlang des Schleifmühlwegs sind landschafts- und gebietsprägend. Bedingt durch die Topografie und die vorhandenen Gehölze entsteht ein kleinräumig, ansprechender Landschaftseindruck. Deutliche Sichtachsen und ein weitreichender Fernblick sind aufgrund der Topografie nicht gegeben.

Auswirkungen

Durch den geplanten Gebäudekörper wird das bestehende Landschaftsbild (Bestandsbebauung und Kulisse des Kurparks) kaum verändert und beeinträchtigt. Lediglich am nördlichen und westlichen Rand des Plangebiets, dem zukünftigen Ortsrand, sind mit geeigneten Pflanzgeboten auf Bauungsplanebene gestaltende bzw. gliedernde Elemente aufzunehmen. Aufgrund der natürlichen Topografie und Einbindung der Fläche in die Umgebung sind jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Bestandsaufnahme

Im Änderungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler, Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt.

Auswirkungen

Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt. Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen daher der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Bewertung

Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind nicht erkennbar.

2.3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Auch zwischen Schutzgut „Fläche“ und Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ ergibt sich durch den Flächenverlust bedeutende Wechselwirkungen. Diese Wech-

selwirkungen finden Berücksichtigung bei der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter.

Für das Vorhaben ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene möglich.

2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene möglich.

2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Verweis auf die vorangegangene Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen zu den Schutzgütern „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“.

Darüber hinaus sind Risiken durch Unfälle oder Katastrophen mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

2.3.13 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Änderungsbereichs bekannt, welche im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

2.3.14 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels können u.a. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Mit diesen Ereignissen ist im Planungsgebiet eher nicht zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. Überschwemmungen aufgrund des wassersensibler Bereichs etc. sind zu prüfen. Insgesamt ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels auszugehen.

2.3.15 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene möglich.

2.3.16 Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

2.3.17 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Aufgrund von z. T. fehlenden gutachterlichen Prüfungen, welche erst auf Grundlage der verbindlichen Planung verlässliche Aussagen liefern können, kann zu einzelnen Punkten eine abschließende Bewertung aktuell noch nicht erfolgen.

Für die meisten Schutzgüter war die Datenlage auf Ebene des Flächennutzungsplans ausreichend, sodass bei der Bearbeitung keine nennenswerten Schwierigkeiten festzustellen waren.

2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung bliebe aufrechterhalten.

Im Falle einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich in Folge einer schrittweisen Sukzession die Grünlandfläche über verschiedene Verbuschungsstadien hin zu einem laubholzgeprägten Gehölzbestand gemäß der potenziell natürlichen Vegetation entwickeln.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.5.1

2.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen sind projekt- und standortspezifisch zu entwickeln und können daher auf Ebene des Flächennutzungsplans nur in allgemeiner Form angegeben werden.

Grundsätzlich sind bei der Entwicklung von Baugebieten folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen:

- Einhaltung eines ausreichenden Schutzabstandes zu ökologisch sensiblen Lebensräumen, wie Gewässerufer, Waldränder u.ä.
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze
- Reduzierung der Versiegelung von Flächen auf ein Mindestmaß
- flächenhafte Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser

- Erhöhung der Artenvielfalt in der Landschaft durch Einbringen von Strukturelementen, wie Einzelbäume, Hecken u.ä.

Eine Zuordnung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan).

2.5.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima und Lufthygiene	gering
Mensch (Gesundheit)	gering
Mensch (Erholung)	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Nach aktueller Erkenntnislage ergeben sich durch die Änderung der Gebietsart keine erheblichen, negativen Auswirkungen im Vergleich zur wirksamen Darstellung des Flächennutzungsplans. Den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) mit geeigneten Festsetzungen zu begegnen sein.

2.5.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung, die Zuordnung der Ausgleichsfläche(n) sowie die Planung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan).

Hinweis: Im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird darauf hingewiesen, dass „bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans (...) Flächen zum Ausgleich dargestellt und den potenziellen Eingriffsflächen zugeordnet werden“ können. Da durch die Zuordnung (aufgrund des Entwicklungsgebotes für die nachfolgende Bebauungsplanung) die planerische Flexibilität eingeschränkt wird, wird dieser Sachverhalt auf Flächennutzungsplanebene lediglich geprüft und die Ausgleichsflächendarstellung und -zuordnung auf die Bebauungsplanebene verwiesen.

2.6 Prüfung alternativer Standorte

Der Standort ist für die Ansiedlung des Vorhabens aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Kureinrichtungen in Bad Bayersoien besonders geeignet. Die geplanten Nutzungen stellen eine synergetische Ergänzung der bestehenden Kureinrichtungen dar. Das Grundstück steht für die bauliche Entwicklung zur Verfügung. Eine Überprüfung alternativer Standortmöglichkeiten im Gemeindegebiet hat ergeben, dass keine alternativen Flächen mit denselben Vorzügen vorhanden sind.

3 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Durchführung eines Monitorings besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Veranlassung. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan nicht auf den Vollzug angelegt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen hat auf der verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) zu erfolgen.

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bad Bayersoien möchte mit der Entwicklung am Kurpark ein offenes Betreuungs- und ein Wohnungsangebot speziell für Senioren schaffen, da bisher keine Einrichtungen der offenen Altenhilfe oder von speziellen Wohnformen für Senioren vorhanden sind. Der Standort am Kurpark ist für die Ansiedlung besonders geeignet, weil die zukünftigen Bewohner von den bestehenden Angeboten profitieren können.

Das Plangebiet umfasst ein rund 4.900 m² großes Grundstück im Hauptort Bad Bayersoien und liegt am nord-westlichen Ortsrand

Über die Kirmesauer Straße (auch Radweg) südöstlich des Kurgebiets und die Ortslage mit der Dorfstraße ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr (B 23) ange-

bunden. Der Ort ist an den ÖPNV über die Buslinie des Regionalverkehrs Oberbayern (DB Oberbayernbus) von Garmisch-Partenkirchen nach Füssen angebunden.

Die Flächen des Plangebiets bestehen überwiegend aus Grünland. Entlang des im Nordwesten und Norden verlaufenden Schleifmühlwegs wachsen mehrere, standortgerechte Einzelbäume. Im Süden begrenzen Bäume und Gehölze des Kurparks das Gelände.

Teile im Süden des Planungsgebietes liegen in einem wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden. Auf Bebauungsplanebene wird eine Erschließungskonzeption für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers erstellt. Gemäß den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes sollen dazu geeignete Gutachten erstellt werden

Bau- oder Bodendenkmäler, Ensemble oder landschaftsprägende Denkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Ein Großteil der Biotopfläche mit der Teilfläche Nr. 8332-0033-001 ist inzwischen Bauland gewichen. In der Genauigkeit der Flächennutzungsplanänderung ist eine Betroffenheit nicht erkennbar.

Bei einer Ortsbegehung zur Einschätzung des möglichen Lebensraumpotenzials im Planungsgebiet konnten keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten festgestellt werden. Eine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen - mit geeigneten Pflanzgeboten als gestaltende bzw. gliedernde Elemente auf Bebauungsplanebene - kaum zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Den Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) mit geeigneten Festsetzungen begegnet.

Durch die Planung sind zusammenfassend betrachtet - nach derzeitigem Stand - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

5 Referenzlisten und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Bad Bayersoien, nach: www.climate-data.org

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Garmisch-Partenkirchen [Stand: Juli 2007]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 8332 Unterammergau [Stand: 01.12.2021]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: fin-nat.bayern.de/finweb/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bodenkarte (M 1:200.000), nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100), nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hydrogeologische Karte 1 : 500.000, Klassifikation der Hydrogeologischen Einheiten, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Moorbodenkarten M 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation; nach: fin-nat.bayern.de/finweb/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Trinkwasserschutzgebiete, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bodenschätzung; nach [www.geoportal.bayern.de /bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Lärm, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus

Bundesamt für Naturschutz: Biologische Vielfalt; nach <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/daten-und-fakten.html>

Gemeinde Bad Bayersoien: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Planungsverband Region Oberland, Regionalplan Oberland; [inkl. 10. Fortschreibung vom 27.06.2020]