

Gemeinde Münsing



7. Änderung des Flächennutzungsplanes „Seniorenwohnen Ambach“

Vorentwurf

Umweltbericht

Fassungsdatum: 21.07.2020

Auftraggeber: Gemeinde Münsing
Weipertshausener Straße 5
83541 Münsing

Münsing, den

.....
1. Bürgermeister
M. Grasl

Planfertiger:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

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

Starnberg, den 21.07.2020

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin
M.Sc. Andrea Winterstein, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufgabenstellung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans.....	3
1.2	Lage und Nutzung des Planungsgebietes	3
1.3	Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
2.1	Schutzgut Boden	6
2.2	Schutzgut Wasser	8
2.3	Schutzgut Luft und Klima	8
2.4	Schutzgut Vegetation.....	9
2.5	Schutzgut Tiere.....	10
2.6	Schutzgut Landschaft	11
2.7	Schutzgut Mensch	12
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
2.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	13
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	14
3.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	14
3.2	Eingriffsregelung	14
4.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen. 15	
4.1	Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ...	15
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	15
4.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	15
5.	Zusätzliche Angaben.....	16
5.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
5.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
6.	Literaturverzeichnis.....	17

1. Aufgabenstellung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Ziel der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Münsing ist es, auf dem derzeit ungenutzten Gelände des ehemaligen Wiedemann-Sanatoriums in Ambach am Starnberger See ein Seniorenwohnstift des KWA – Kuratorium Wohnen im Alter zu etablieren.

Hierfür wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Dieser sieht vor auf ca. 1,3 ha (inkl. ca. 0,4 Grünfläche) ein Sondergebiet (SO) „Seniorenwohnen“ festzusetzen, sowie im Süden angrenzend auf ca. 0,3 ha ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Osten wird noch der zur Erschließung genutzte Simetsbergweg mit ca. 0,04 ha als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Parallel ist eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan noch als Sondergebiet „Kur-Sanatorium“ dargestellt. Im geänderten Flächennutzungsplan soll ein Sondergebiet „Wohnen“ sowie der südöstliche Teil des bisherigen SO als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden. Dies entspricht den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan (Entwicklungsgebot). Darüber hinaus ist der zentrale Baumbestand und Gehölze als Leitpflanzungen sowie eine Umspannstation dargestellt. Angrenzend liegen im Süden und Osten Flächen für die Landwirtschaft sowie im Osten Waldflächen mit besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie. Im Norden und Westen grenzen kleinere Reine Wohngebiete sowie Grünflächen mit Baumbestand an.

Zur Flächennutzungsplanänderung wird diese Umweltprüfung durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen abgeschätzt.

1.2 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

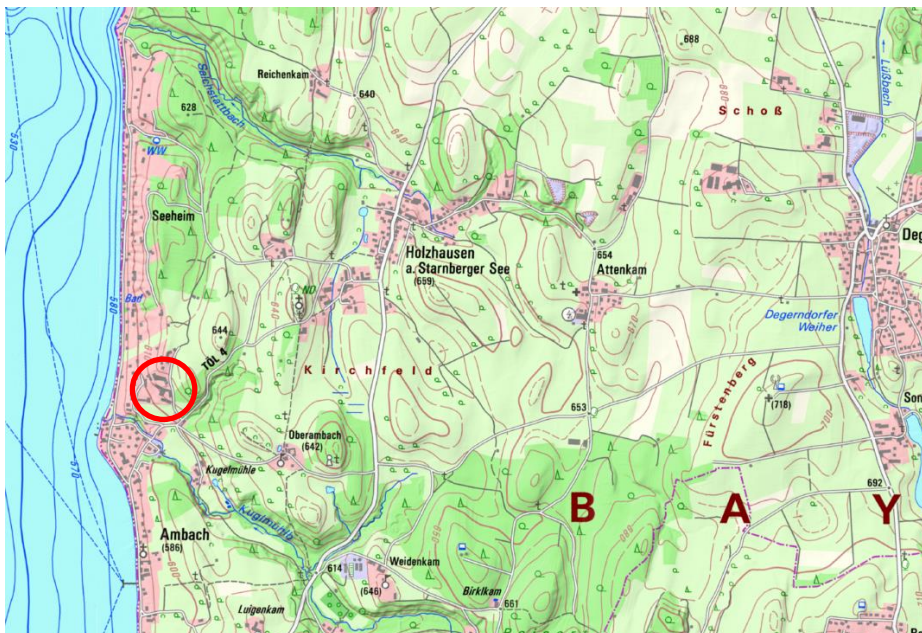


Abb. 1: Ausschnitt TK 25

Das Planungsgebiet liegt in der südlichen Gemeinde Münsing, südwestlich des Ortes Holzhausen. Es gehört zur am Starnberger See gelegenen Ortschaft Ambach und liegt am Simetsbergweg, der von der Kreisstraße TÖL 4 abzweigt. Diese ist wiederum über die St 2076 mit dem Hauptort Münsing verbunden. Münsing gehört zum Landkreis Bad Tölz- Wolfratshausen. Westlich unterhalb grenzt der Pilotyweg an das Planungsgebiet. Dieser steht südwestlich des

Planungsgebietes in Privateigentum, so dass es von dort keine Zufahrt oder Zugang zum Änderungsbereich gibt.

Der Änderungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 1448/5, 1457/6 und 1457/8 der Gemarkung Holzhausen am Starnberger See mit einer Größe von 1,61 ha. Es erstreckt sich entlang eines seitlichen Moränenzuges auf einer Höhe zwischen 596 m ü. NN im Westen und 619 m ü. NN im Osten, wobei der Simetsbergweg die Grundstücke im Osten oberhalb erschließt.

Das Planungsgebiet umfasst das brachgefallene Gelände des ehemaligen Wiedemann-Sanatoriums sowie südlichem Grundstück mit früherer Wohnnutzung und prägendem altem Baumbestand. Dieser befindet sich vor allem im zentralen steileren Hangbereich, d.h. im Süden der Fl.Nr. 1547/8. Einzelne Bäume finden sich aber auch zwischen den alten Gebäuden. Das Gelände wurde seit mehr als zehn Jahren nicht mehr genutzt, so dass neben baulichem Verfall auch Gehölzbestände und Ruderalfluren zunahmen.

Im Ortsteil Ambach in etwa 300 m Entfernung vom Planungsgebiet liegt eine Bus-Haltestelle des Regionalverkehrs Oberbayern, die auch an Sonn- und Feiertagen mindestens 2-stündlich bedient wird.

1.3 Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Landes- und Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Oberland (Region 17, Stand 2001 sowie Teilfortschreibungen bis 2015) liegt das Planungsgebiet in einem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Dabei will die angestrebte nachhaltige Entwicklung der Region die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit den ökologischen Schutzfunktionen in Einklang bringen und zu einer dauerhaften großräumig ausgewogenen Ordnung führen. Die Region ist ökologisch und landschaftsästhetisch besonders sensibel. Es ist daher unerlässlich, den Schutz der natürlichen Ressourcen dauerhaft zu gewährleisten. Schönheit und weitgehende Unversehrtheit der Landschaft sind das große Kapital der Region und Grundlage des bedeutenden Wirtschaftsfaktors Fremdenverkehr und Naherholung (A I).

Die Region Oberland ist aufgrund der natürlichen Lebensgrundlagen, der topographischen und morphologischen Voraussetzungen und der historisch gewachsenen Nutzungsstruktur von besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Dadurch ist sie nicht nur als Lebens- und Wirtschaftsraum der einheimischen Bevölkerung, sondern ganz besonders auch als ökologischer Ausgleichsraum für die dichter besiedelten Gebiete und als Erholungsraum von herausragender Bedeutung. Die Erhaltung der gesunden Umweltbedingungen für die Menschen und der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume stellen somit ein elementares Anliegen der Region dar, das bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen ist (B I).

In der Region Oberland soll auf die Erhöhung des Bestandes an altengerechten Wohnungen für die einheimische Bevölkerung dem Bedarf entsprechend hingewirkt werden. Die Versorgung mit Einrichtungen zur Rehabilitation sowie Einrichtungen der stationären Altenhilfe, insbesondere das Angebot an Pflegeplätzen, soll insbesondere in den zentralen Orten der Region bedarfsgerecht verbessert werden (B VIII).

Das Planungsgebiet liegt im regionalen Fremdenverkehrsgebiet „Starnberger Seegebiet“.

Umwelt- und Naturschutzgesetze



Abb. 2: Schutzgebiete in der näheren Umgebung des Planungsgebiets (roter Kreis)
(rote Schraffur: Biotope, Grüne Punkte: Landschaftsschutzgebiet, Rote Schraffur: FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet)

Der Änderungsbereich selbst berührt kein Schutzgebiet gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder anderer Fachgesetze. Allerdings befindet sich ca. 90 m westlich das Landschaftsschutzgebiet „Starnberger See und westlich angrenzende Gebiete“ (LSG-00403.01). Etwa 100 m westlich liegen auch das Vogelschutzgebiet „Starnberger See“ (8133-401) sowie das FFH- und Vogelschutzgebiet „Starnberger See“ (8133-371). Etwa 320 m nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet „Seeheim“ (2210813400093).

Auch Biotope sind direkt im Planungsgebiet nicht amtlich kartiert. Ca. 35 m südlich sowie 100 m südöstlich befindet sich der Biotop „Kuglmühlbach und Grenzgraben südöstlich bis nördlich Ambach“ (Nr. 8134-0027) und ebenfalls etwa 100 m südöstlich der Biotop „Gehölzbestände westlich Weidenkam“ (Nr. 8134-0025).

Das Wasserschutzgebiet „Seeheim“ beginnt ca. 320 m entfernt in nordöstlicher Richtung am Waldrand bzw. nördlich und östlich der Moränenkuppe in der landwirtschaftlichen Fläche.

Alle genannten Schutzgebiete und Biotope werden durch die Planung weder direkt noch mittelbar berührt oder gar beeinträchtigt.

2. 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

- Beseitigung von Vegetation und Gehölzbestand
- Bodenveränderungen durch Auf- und Abtrag
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb
- Mögliche Störung/Tötung von besonders oder streng geschützten Tierarten, z.B. Brutvögel oder Fledermäuse

Anlagebedingt

- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Versiegelung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes
- Funktionsverlust und direkte Inanspruchnahme sowie Zerschneidung von Lebensräumen und deren Vernetzungskorridoren
- Änderungen des Mikroklimas durch Aufheizung von Gebäude und Belagsflächen

Betriebsbedingt

- Lärmemissionen An-/Abfahrtsverkehr mit ggf. erhöhtem Kollisionsrisiko
- Störung von Tieren durch Beleuchtung und Lärm

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

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Im Untersuchungsgebiet am östlichen Ufer des Starnberger Sees, einem jungeiszeitlichen Gletschersee, können sich eiszeitliche Ablagerungen in Form von Kiesen und bindigem Geschiebelehm sowohl vertikal als auch horizontal auf kleinstem Raum abwechseln.

Gemäß Bodenkarte von Bayern ist im Planungsgebiet überwiegend der Bodentyp 30a vorhanden. Im Westen kommt auf einem kleinen Teil der Bodentyp 68 vor (Abb. 3). Beim Bodentyp 30a handelt es sich um vorherrschende Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Dieser Bodentyp ist frisch bis sehr frisch, Als landwirtschaftliche Nutzungseignung sind für diesen Bodentyp Acker und Grünland angegeben. Bei dem Bodentyp 68 handelt es sich um einen Bodenkomplex aus Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore. Dieser Bodentyp ist sehr frisch bis mäßig feucht, Als landwirtschaftliche Nutzungseignung sind hier Grünland und bedingt Acker möglich.

Der Änderungsbereich wird derzeit nicht genutzt und steht als ehemaliges Sanatorium mit Parkanlage brach. Derzeit sind dort durch Gebäude und Nebenanlagen bereits umfangreiche Flächen versiegelt. Durch frühere Bautätigkeiten ist der Bodenaufbau auch in den Außenflächen häufig anthropogen verändert und befestigt.

Auch das Baugrundgutachten von GeoHydroBauConsult vom 15.05.2019 bestätigt vielerorts zuoberst Auffüllungen bis maximal 3,4 m Tiefe. Darunter, bzw. wo keine Auffüllungen vorliegen, finden sich Schluffe unterschiedlicher Ausprägung (tonig, sandig bis kiesig). Durch die Auffüllungen kann ein Altlastenverdacht nicht von vornherein ausgeschlossen werden und ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu prüfen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).



Abb. 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte mit Planungsgebiet

Auswirkungen

Durch den Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau der Haupt- und Nebengebäude sowie der Sicherung von Grünflächen im Südwesten wird sich die bebaute Fläche in Hinblick auf die GRZ im SO nur geringfügig ändern. Zusätzlich ergeben sich ggf. im Rahmen der geplanten Gebäude Auswirkungen hinsichtlich größerer Unterbauung der Flächen, die tiefer in das Gelände einbinden.

Im WA ist auch künftig von einer geringen Nutzungsdichte auszugehen, da die Wohnhäuser wie in der Umgebung in umfangreiche Grünstrukturen eingebettet bleiben. Diese wird deutlich unter dem für WA zulässigen GRZ-Wert von bis zu 0,35 liegen.

Da der Bereich auch bisher baulich genutzt war, ist von einem Innenbereich auszugehen, der im FNP bisher auch als Sondergebiet dargestellt ist. Die Umwidmung des südlichen Teils in ein WA stellt hierbei eher eine Verringerung der zulässigen Nutzungsdichte dar. Die Umwidmung des Nutzungszecks im SO ermöglicht eine grundsätzlich vergleichbare Nutzung, bei der sich die Nutzungsdichte erfahrungsgemäß nur im Rahmen des derzeit gültigen Baurechts erhöht, im Bebauungsplan muss das Maß der Nutzung hierbei begrenzt werden, z.B. über Festsetzung der GR etc. Die Um- bzw. Wiedernutzung versiegelter Bereiche mit ergänzender Nachverdichtung entspricht dabei dem Grundsatz des sparenden Umgangs mit Grund- und Boden, so dass keine neuen Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen. Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist daher kein baurechtlicher Ausgleichsbedarf geboten. Die Abarbeitung der Grundsätze der Eingriffsregelung und Nutzung ausreichender Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und Verringerung insbesondere im Hinblick auf den Gehölzbestand ist aber dennoch erforderlich.

Die Auswirkungen sind angesichts der bestehenden Versiegelung insgesamt von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 100 m westlich des Änderungsbereichs liegt der Starnberger See. Überschwemmungsgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der (Süd-)Westhang reicht randlich in einen im Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG des LfU) dargestellten wassersensiblen Bereich

Im Rahmen der Bodenuntersuchung wurde bis maximal 7,5 m Tiefe kein Schicht- bzw. Grundwasser angetroffen. Allerdings ist mindestens mit Schichtwasserzutritten zu rechnen. Der schluffige Geschiebelehm ist nur gering wasserdurchlässig bis wasserundurchlässig. Die Entwässerung findet über sandige und kiesige Schichten statt. Außerdem ist mit einer jahreszeitlich und niederschlagsbedingt wechselnd starken Schichtwasserführung zu rechnen.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Die natürliche Versickerung ist bereits im Bestand beeinträchtigt. Künftig werden versiegelte Flächen etwas zunehmen, so dass leicht erhöhte Abflussmengen entstehen. Allerdings ist nachzuweisen, dass die Oberflächenentwässerung nach anerkannten Regeln der Technik durchgeführt wird. Die Versickerungseigenschaften sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens näher zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserentwässerung auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Da die Gebäude bei einem Grundwasserflurabstand von mehr als 6 m nicht in das Grundwasser eingreifen, ist von keinem erhöhten Risiko einer Grundwassergefährdung auszugehen. Bauzeitlich sind aber Sicherungsmaßnahmen gegen Hang- und Schichtwasser erforderlich, sowie eine angepasste Ausführung der Untergeschosse. Voraussetzung ist zusätzlich der Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung. Grünordnerische Maßnahmen zur Sicherung von Freiflächen, Bepflanzung und Dachbegrünung können die Auswirkungen verringern und sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Auswirkungen sind voraussichtlich von mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im kühl-feuchten Bereich des Alpenvorlandes, Die Hauptniederschläge gehen im Sommer teilweise als gewittrige Starkregenereignisse nieder. Nebel tritt vor allem in den Niederungen und am Starnberger See auf, da sich hier nachts die auf den Freiflächen gebildete Kaltluft sammelt.

Aufgrund der großzügigen Parkanlagen mit viel Baumbestand finden im Planungsgebiet selbst ein gewisser Klimaausgleich sowie Frischluftproduktion statt. Die Lage am Moränenhang oberhalb des Starnberger Sees und seitlich des Tals des Kugelmühlbachs zeugt von einem gewissen Kaltluftabfluss.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Da das Gebiet auch im Bestand umfangreich bis zu drei-geschossig und überwiegend quer zum Hang bebaut ist und die künftigen Gebäude die bisherige Bebauung weder überragen noch eine stärkere Abriegelung bewirken, sind keine nennenswerten Veränderungen zu

erwarten. Wegen der Lage am Ortsrand ist das Gebiet und die angrenzende Bebauung auch weiterhin als ausreichend be- und durchlüftet anzusehen.

Mit der künftig etwas erhöhten Versiegelung und zumindest temporären Beseitigung von Gehölzen wird das Mikroklima verschlechtert. Allerdings kann eine dadurch entstehende leichte Aufheizung weitgehend durch geeignete grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen werden, die im Bebauungsplan festzusetzen sind. Hierzu zählen u.a. die Festsetzungen zum Erhalt von und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung von Flachdächern.

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Vegetation

Beschreibung

Im Änderungsbereich befinden sich derzeit brach liegende Gebäude eines ehemaligen Sanatoriums und ein Freigelände mit wertvollem Baumbestand, vorrangig aus heimischen Laubbäumen. Gerade diese wurden im Rahmen vorbereitender Untersuchungen dringend zur Erhaltung empfohlen. Dabei handelt es sich überwiegend um alte Berg-Ahorne, Blut-Buchen, Rot-Buchen und Winter-Linden. Der Baumbestand konzentriert sich vorrangig an den stärker geneigten Hanglagen im Südwesten, es finden sich aber auch Einzelbäume, die die bisherigen Gebäude umgeben oder in den Zwischenbereichen bzw. an der südlichen Grenze und zum Simetsbergweg hin. Im Übrigen finden sich Bereiche mit jüngeren Gehölzen und im Süden auch Wiesenflächen.

Zuordnung zu Kategorie III (hohe Bedeutung).



Abb. 3: Eichen-Buchen-Gruppe im nördlichen Grundstück Fl.Nr. 1448/5 (Aufnahmen Juni 2020)



Abb. 4: Eiche und Esche an der südöstlichen Grenze Fl.Nr. 1448/5



Abb. 5: Baumbestand in Bereich der künftigen Parkanlage (Aufnahmen im Jan. 2017)

Auswirkungen

Zur Verwirklichung der Planung ist im Rahmen der Neubebauung davon auszugehen, dass einige Bäume gefällt werden müssen. Im Rahmen des Planungsprozesses zur Bebauungsplanung konnte die Zahl reduziert werden, so dass nur einzelne der als wertvoll bewerteten Bäume weichen müssen, die übrigen zu fällenden Bäume sind vorrangig mittlere Exemplare,

teilweise nicht heimische Arten oder Bäume mit eingeschränkter Vitalität. Ansonsten wird in Ruderalvegetation sowie Gartenflächen also Wiese sowie mit niedrigeren Gehölzen eingegriffen.

Diese Verluste sollten durch die Neupflanzung von Bäumen sowie Sträuchern als Hecken und gärtnerische Gestaltung der unbebauten sowie auch unterbauter Flächen weitgehend kompensiert werden. Weitere positive Effekte können durch Dachbegrünung erzielt werden. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Unter Berücksichtigung der umfangreichen Gehölzsicherungen, der Neupflanzungen sowie weiteren Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist insgesamt von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auszugehen.

2.5 Schutzgut Tiere

Beschreibung

Das Planungsgebiet besitzt für die Fauna eine mittlere Bedeutung. Der vorhandene, wertvolle Baumbestand bietet Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Auch die leerstehenden Gebäude bieten Lebensraum für gebäudebewohnende Fledermäuse. Daher wurden im Rahmen der Bebauungsplanung Kartierungen durchgeführt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verfasst.

Im Untersuchungsgebiet wurden einzelne Bäume mit relevanten Strukturen für Fledermäuse aufgenommen, Winterquartiere waren dabei jedoch nicht anzutreffen. An den Gebäuden wurden vornehmlich Spaltenquartiere dokumentiert, keine Quartiere mit Eignung als Winterquartier. Durch ergänzende Ruferfassung konnte die Nutzung des gesamten Untersuchungsgebietes durch Fledermäuse belegt werden.

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung haben ergeben, dass mehrere Fledermausarten (potentiell) im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, sowie einige Vogelarten mit dem Status sicher bzw. wahrscheinlich brütend. Ein Vorkommen von streng geschützten Tiergruppen und Pflanzenarten können im Zuge der Kartierung bzw. nicht vorhandener Lebensräume ausgeschlossen werden. (Vgl. saP, Ralph Hildenbrand).

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Rodungen im Zuge der Baufeldeinrichtungen sowie Gebäudeabrisse und -umbauten sowie eventuell größere Glasflächen als Fassadengestaltung stellen ein potentiell Tötungsrisiko dar. Darüber hinaus werden durch zunehmende Flächenversiegelung, Bebauung und neue dauerhafte Beleuchtungen Lebensräume bzw. essentielle Teilhabitate zerstört oder beeinträchtigt.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die prüfungsrelevanten Brutvögel und Fledermäuse zu vermeiden, sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen durchzuführen und im Bebauungsplan festzusetzen. Dazu zählt eine Anpassung des Außenbeleuchtungskonzepts, eine Begrenzung von Gebäudeabriss, Baumfällung und Baufeldfreimachung auf konfliktarme Zeiträume sowie die Vermeidung von Vogelschlag. Als CEF-Maßnahmen sind Ersatzquartiere für die betroffenen Fledermausarten sowie Ersatzkästen für die Vogelarten Star und Grauschnäpper erforderlich (saP, Ralph Hildenbrand).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und den Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Alpenvorland in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ (nach Ssymank) sowie in der Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellands (037-A)“ (nach Meynen/Schmithüsen). Der Naturraum ist geprägt von den Grund- und Endmoränenablagerungen der letzten Eiszeit und weist eine Vielzahl geomorphologischer Besonderheiten auf.

Eine stark reliefierte Landschaft bestimmt daher das Bild und entsprechend vielfältig ist auch die Ausstattung mit Lebensräumen. Das Planungsgebiet liegt an einer nach Westen abfallenden Moränenflanke zum Starnberger See. Es ist darüber hinaus von lockerer Wohnbebauung mit großen Grünflächen in nördlicher und westlicher Richtung geprägt, sowie von Waldflächen sowie meist als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen in den anderen Richtungen.

Durch die bewegte Topographie im Umfeld ist das Gelände aus der Umgebung nur teilweise einsehbar und wird insbesondere zum See nach Westen hin durch den alten Baumbestand abgeschirmt. Lediglich entlang der Holzbergstraße und des beginnenden Simetsbergweges eröffnet sich ein Blick über offene Wiesenflächen auf das Gebiet, in dem aber ebenfalls die Gehölzbestände dominieren und erhalten bleiben.

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



Abb. 6: Blick am Südrand des Geländes entlang Richtung Starnberger See (nach Westen)



Abb. 7: Blick auf südlichen Änderungsbereich (nach Norden)

Auswirkungen

Mit der Planung geht ein Teil der Gehölzbestände verloren, zugleich werden durch die angepasste Situierung der Bebauung aber möglichst viele und wesentliche Laubbaumgruppen und Einzelbäume erhalten. Das Landschaftsbild erfährt hierdurch und durch den Abriss und Neubebauung eine ähnliche anthropogene Überprägung. Dabei werden die Siedlungsflächen jedoch nicht auf bisher unbebaute Grundstücke erweitert. Im Rahmen der Grünordnung sind Neupflanzungen vorgesehen, die die Auswirkungen aufs Landschaftsbild wiederum dauerhaft verringern. Die bauzeitlich höheren Auswirkungen sind demgegenüber temporär begrenzt.

Insgesamt ist demnach noch von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Das Planungsgebiet liegt am Simetsbergweg. Im Umfeld des Plangrundstücks besteht vor allem im Westen und Norden schutzbedürftige Wohnbebauung, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist, im weiteren Umgriff auch als WA bzw. Wohnen im Außenbereich. Die tatsächliche bauliche Nutzung weicht jedoch vom dargestellten WR ab, so dass vom Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) auszugehen ist. Die neuen Gebäude im Südwesten werden ebenfalls künftig als WA festgesetzt. Für die Gebäude an der Holzbergstraße, die im Außenbereich liegen, wird der Schutzanspruch von Mischgebieten berücksichtigt. Im Bestand gehen vom Änderungsbereich durch das lange brachliegen keine Emissionen aus.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Die Verträglichkeit der geplanten Seniorenwohnanlage mit der angrenzenden Bebauung ist im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan nachzuweisen. Hierbei sind neben den geplanten Einrichtungen auch die Verkehrsgeräuschsituation aufgrund des anlagenbezogenen Verkehrs zu ermitteln und zu beurteilen und ggf. geeignete Schutzmaßnahmen festzulegen. Als Grundlage sind auch entsprechende Verkehrsuntersuchungen zu berücksichtigen. Auf Basis der Flächennutzungsplanänderung ist jedoch nicht von einer erheblichen Steigerung der Beeinträchtigungen im Vergleich zur früheren Kliniknutzung auszugehen.

Demnach ist insgesamt von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

Erholung

Beschreibung

Das Gemeindegebiet und insbesondere der betroffene Ortsteil Ambach sind wesentlich durch die Lage am Ostufer des Starnberger Sees bestimmt. Sie werden von ausgedehnten Waldflächen, ergänzt durch Landwirtschaftsflächen sowie Grünflächen umgeben, die mit ihren zahlreichen Wirtschaftswegen gute Möglichkeiten zur naturgebundenen Erholung bieten. Durch die Lage am Starnberger See befindet sich dort das regionale Fremdenverkehrsgebiet „Starnberger Seegebiet“.

Der Änderungsbereich selbst spielt als ehemaliges Sanatorium mit Wohnbebauung in der Nachbarschaft derzeit keine wesentliche Rolle für die Erholungsnutzung, da das gesamte Planungsgebiet derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Der Simetsbergweg ist in Freizeitkarten als örtlicher Wanderweg verzeichnet und entsprechend beschildert.

Zuordnung zu Kategorie II (mittlere Bedeutung).

Auswirkungen

Das Planungsgebiet hat bisher für die Erholungsnutzung keine Bedeutung. Spazierwege in der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Allenfalls ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase. Verstärkter Kfz-Verkehr wird phasenweise nur im kurzen Abschnitt des Simetsbergwegs bis zur Holzbergstraße auftreten, die als Kreisstraße den Ortsteil Ambach erschließt.

Demnach ist insgesamt von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Planungsgebiet selbst sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas keine Bodendenkmale sowie keine Baudenkmale bekannt. Etwa 50 m nordwestlich des Planungsgebiets gibt es unterhalb des Pilotywegs ein denkmalgeschütztes Landhaus (D-1-73-137-67).

Anderweitige Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Zuordnung zu Kategorie I (geringe Bedeutung)

Auswirkungen

Bodendenkmäler sowie Baudenkmäler werden im Rahmen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht beeinträchtigt. Sollten sich unter den Auffüllungen bei den Aushubarbeiten Hinweise auf mögliche Bodendenkmale ergeben, sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz einzuhalten.

Es ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen ergeben sich nur im geringen Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und mikroklimatische Zusammenhänge sowie der Tier- und Pflanzenwelt. Diese lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren und/oder ausgleichen.

Diese Wechselwirkungen sowie die von Landschaftsbild und Erholung wurden bereits berücksichtigt.

2.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist insgesamt mit noch geringen Auswirkungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen. Diese lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1: Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkung	Betriebsbedingte Auswirkung	Ergebnis
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Vegetation	mittel	mittel	gering	mittel
Fauna	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärmimmission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Gesamt				gering

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Da der Bereich auch bisher baulich genutzt war, ist von einem Innenbereich auszugehen, der im FNP bisher auch als Sondergebiet dargestellt ist. Aufgrund der Neubebauung ist im SO von einer geringfügigen Erhöhung der Nutzungsdichte auszugehen, im WA eher von einer Verringerung im Vergleich zur Darstellung als SO. Gemäß Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist daher kein baurechtlicher Ausgleichsbedarf geboten. Die Abarbeitung der Grundsätze der Eingriffsregelung und Nutzung ausreichender Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und Verringerung insbesondere im Hinblick auf den Gehölzbestand ist aber dennoch erforderlich und im Bebauungsplan zu konkretisieren.

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter werden im Zuge der Planung so weit wie möglich reduziert. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden folgende Empfehlungen und Hinweise gegeben, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen und möglichst konkret festzusetzen sind:

Schutzgut Boden und Wasser

- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude und Versiegelungen und Entwicklung als Grünfläche
- Stellplätze, Wege und Feuerwehrezufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen
- Dachbegrünung der Flachdächer/flachen Pultdächer und Nebengebäude als Regenrückhalt und Verzögerung der Ableitung
- Gärtnerische Gestaltung als Vegetationsflächen aller nicht überbauten Flächen

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild und Klima

- Sicherung des umfangreichen Baumbestands und Grünflächen
- Bauzeitlicher Schutz der wertgebenden Bäume
- Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen größerer Wuchsordnung sowie heimischen Hecken
- Entwicklung der Parkanlage mit naturnahen Elementen aus Gehölzen, Blühwiesen und einem Teich
- Berücksichtigung von Gehölzen zur Eingrünung
- Fällung von Bäumen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- Abbruch von Gebäuden nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sowie ggf. Berücksichtigung weiterer artenschutzrechtlicher Belange während der Bauzeit
- Dachbegrünung der Flachdächer als Grünstandort und Ersatzlebensraum für flugfähige Insekten
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung und Berücksichtigung nächtlicher Reduzierung der Beleuchtung
- Vorkehrungen gegen Vogelschlag an größeren Glasscheiben

3.2 Eingriffsregelung

Wie oben erläutert entsteht kein bau- bzw. naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf.

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

4.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bau einer Seniorenwohnanlage auf einem bereits bebauten, aber derzeit ungenutzten Baugrundstück im Sondergebiet mit geänderter Zweckbestimmung ermöglicht. Angrenzend wird die südöstliche Teilbaufläche vom Sondergebiet in ein Wohngebiet geändert. Neben den oben beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich keine zusätzlichen und wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen:

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden parallel durch die Bebauungsplanung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfassende Regelungen getroffen.

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass ein bereits bebauter Bereich wieder einer ähnlichen Nutzung zugeführt wird. Sogenannte Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Gemeinde Münsing nicht berührt. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen. Unlösbare Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht, die Bebauungsplanung konkretisiert hier die Anforderungen.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nicht erforderlich. Die Bushaltestelle in Ambach liegt ca. 300 m entfernt.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Gemeinde das brachgefallene und nicht genutzte Gelände des ehemaligen Sanatoriums keiner neuen Nutzung zuführen und auch keine Errichtung eines Senioren-Wohnstifts ermöglichen, vielmehr wäre davon auszugehen, dass der Eigentümer den genehmigten Vorbescheid umsetzt und das Gebäude wieder als Klinik nutzt, wodurch mindestens ähnliche, wenn nicht gar stärkere Auswirkungen entstehen würden, da grünordnerische Aspekte weniger berücksichtigt werden müssten. Ein Rückbau der Anlagen wäre ansonsten weiter nicht gegeben.

4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein brachgefallenes Sanatorium mit altem Gebäudebestand. Daher ist es aus Gründen des sparenden Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll, dieses im Moment ungenutzte Gelände wieder einer Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden im Zuge eines Plangutachtens zahlreiche Varianten zur Anordnung und Einbindung der Gebäude in den Hang geprüft.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ des Bayerischen Staatsministeriums 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 erfolgte verbal-argumentativ.

Der Vegetationsbestand wurde anhand mehrerer Ortsbegehungen vom Mai 2016 bis Juni 2020 dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 2018 für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse sowie die Haselmaus als Säugetier faunistische Kartierungen durchgeführt.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurde neben den o.g. eigenen Erhebungen 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 BauGB die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die vorliegenden Flächennutzungsplanänderung besitzt insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen. Da hierdurch noch kein Baurecht geschaffen wird, ist keine Überwachung erforderlich.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung wird in Ambach die Errichtung eines Seniorenwohnstifts sowie Ersatzbauten benachbarter Wohngebäude ermöglicht. Dies entspricht den regionalen Planungszielen, das Angebot an altengerechten Wohnungen für die einheimische Bevölkerung zu erhöhen und die Versorgung mit Einrichtungen zur Rehabilitation sowie das Angebot an Pflegeplätzen bedarfsgerecht zu verbessern. Der geplante Seniorenwohnstift nutzt einen vorhandene Standort. Das angrenzende Wohngebiet kann Wohnungen für Beschäftigte oder Räumlichkeiten für weitere ergänzende Dienstleistungen und Angebote zur Verfügung stellen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner von Ambach sind nicht zu erwarten. Durch die Lage am Ortsrand werden Verkehre ohne erhöhte Belastung für den Ort abgewickelt. Nachbarorte werden nur geringfügig mehr belastet. Das kulturelle Programm der Einrichtungen sowie die Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen wird auch den Ortsansässigen zugutekommen.

Die Umweltauswirkungen wurden schutzgutbezogen untersucht. Dabei ergibt sich insgesamt eine geringe, nur für die Schutzgüter Wasser und Vegetation mittlere Eingriffserheblichkeit. Ein baurechtlicher Ausgleichsbedarf wird nicht ausgelöst, es werden aber Empfehlungen für umfangreiche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (z.B. Erhalt des prägenden Baumbestandes, Sicherung von Grünflächen, Dachbegrünung und Neupflanzungen) gegeben, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu konkretisieren und festzusetzen sind.

Münsing, den

.....
M. Grasl, 1. Bürgermeister

6. Literaturverzeichnis

GeoHydroBauConsult, Ingeniourgeologisches Gutachten Neubau und Umbau KWA, Seniorenwohnstift Ambach vom 15.05.2019

Gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft, Verkehrsuntersuchung vom Aug. 2020

Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bericht Nr. 219048/2 zur Errichtung einer Seniorenwohnanlage „Waldschlössl Ambach“ vom 14.06.2019.

Ingenieur- und Planungsbüro Wunderlich GbR, Verkehrliche Voruntersuchung zur Errichtung eines Wohnstifts für Senioren im Vergleich zur klinischen Vornutzung im Simetsbergweg in Ambach vom 20.04.2017

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web, Online-Viewer).

URL: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Augsburg. Abgerufen am: 25.03.2019

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Ergänzte Fassung, 2003, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Regionalplan Oberland (2001) – Regionalplan für die Region 17

Landesamt für Umwelt – BayernAtlas (Online-Viewer).

URL: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> . Abgerufen am: 25.03.2019

Landesamt für Umwelt - Umweltatlas (Online-Viewer)

URL: www.umweltatlas.bayern.de. Abgerufen am 25.03.2019

Bayerisches Landesamt für Denkmal – Denkmal-Atlas (Online-Viewer)

URL: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/denkmal. Abgerufen am 25.03.2019

Klima & Wetter in Münsing. URL: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/muensing-164918/>. abgerufen am 25.03.2019

Landesamt für Umwelt – IÜG: Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (Online-Viewer) URL: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/>. abgerufen am: 25.03.2019

Standortkundliche Bodenkarte von Bayern, 1:50.000, Blatt Nr. L 8134 – Wolfratshausen. Bayerisches Geologisches Landesamt (1986). München

Hildenbrand, Ralph – Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stift Ambach Kuratorium Wohnen im Alter (KWA), 10.07.2020