

Marktgemeinde

Dießen

Lkr. Landsberg am Lech

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. II n Carl-Orff-Museum

Entwurf

meck architekten gmbh
Kellerstraße 39
81667 München

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen

DIS 2-96

Bearbeitung: Dörr

Plandatum

01.02.2021 (Entwurf)
28.08.2020 (Vorentwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	3
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	4
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung	4
2.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt	8
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens	9
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	9
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben	9
3.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	10
3.1	Schutzgut Boden	11
3.2	Schutzgut Fläche.....	12
3.3	Schutzgut Wasser	12
3.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
3.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt.....	14
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	16
3.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung).....	17
3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	17
3.9	Wechselwirkungen	18
4.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	18
5.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....	18
5.1	Vermeidung und Minimierung.....	18
5.2	Ausgleich.....	19
6.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	19
7.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Monitoring.....	20
8.	Zusammenfassung	20
9.	Quellenverzeichnis	23

1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Der Markt Dießen beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Carl-Orff-Stiftung, das Anwesen Ziegelstadel 1, südlich von Dießen am Ammersee, in dem der Komponist Carl Orff von den 1950er Jahren bis an sein Lebensende (1982) lebte und tätig war, zukünftig einem breiten Publikum zu öffnen. Es soll ein Museum entstehen, das sich an Besucher aus der Region, ein überregionales Publikum an Kultur- und Musikinteressierten sowie an die internationale Gemeinschaft der Orff-Experten richtet. Das neue Museum versteht sich als generations- und kulturübergreifende sowie familienfreundliche Institution für Bildung und Kommunikation. Das Anwesen, bestehend aus Carl Orffs Wohnhaus, Arbeitshaus und Pergola, soll mit einem ergänzenden Bauwerk für museale Zwecke erweitert werden.

Das Anwesen liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans und einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren werden die rechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau und die erforderlichen Flächen für Stellplätze geschaffen.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und zu Abstandsflächen, zur baulichen Gestaltung, zu Verkehrsflächen, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und Einfriedungen sowie zur Durchgrünung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Sondergebiet „Museum“ (Baufläche und Gebäudebestand)	3.039	11
bestehende öffentliche Verkehrsfläche	694	3
Private Verkehrsfläche mit Parkplatz	582	2
Wasserfläche	224	1
Grünfläche	16.922	61
Fläche für die Landwirtschaft ohne Ausgleichsfläche	5.257	19
Ausgleichsfläche	820	3
Geltungsbereich	27.538	100

1.2 Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- EU-Gesetze (Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)
- Denkmalschutzgesetz

Schutzgebiets-Verordnungen

- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG

Übergeordnete Planungen

- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Berücksichtigung: Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet, hochwertige Architektur und Freiraumplanung in einem landschaftlich und denkmalschutzrechtlich sensiblen Bereich, bauliche Entwicklung einer Fläche ohne Bedeutung für den Artenschutz, keine unmittelbaren und mittelbaren negativen Auswirkungen auf geschützte Arten und deren Lebensstätten, Beschränkung der Bauvorhaben auf den Nahbereich bestehender Gebäude und Wege, naturschutzfachlicher Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Berücksichtigung der Vorgaben und Ziele übergeordneter Planungen (siehe im Folgenden, wobei der Regionalplan sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm entwickelt).

1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und deren Berücksichtigung

1.3.1 *Regionalplan Region München, Region 14 (2019)*

Der am 01.04.2019 in Kraft getretene Regionalplan München (Gesamtfortschreibung) enthält sowohl zeichnerische Darstellungen als auch textliche Ausführungen über die Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes. Diese sind in der gegenständlichen Planung zu berücksichtigen.

AI Herausforderungen der Regionalen Entwicklungen

4 Klimawandel und Lebensgrundlagen

4.1 (G) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.

4.3 (Z) Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.

Berücksichtigung: Entwicklung des Sondergebietes im Außenbereich, jedoch am historischen Standort, auf Flächen, die lediglich eine untergeordnete klimatische Bedeutung haben (ansonsten siehe Punkt 3.4)

BI Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen

1 Natur und Landschaft

1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- *für die Lebensqualität der Menschen*
- *zum Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- *zum Schutz der Naturgüter*

zu sichern und zu entwickeln.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- *die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- *die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- *die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- *die klimafunktionalen Zusammenhänge*

zu berücksichtigen.

Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

Berücksichtigung: Herausnahme des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet, hochwertige Architektur und Freiraumplanung in einem landschaftlich und naturschutzfachlich sensiblen Bereich, Beschränkung der Bauvorhaben auf den Nahbereich bestehender Gebäude und Wege, dadurch Freihaltung naturnaher Bereiche von Bebauung, Sicherung und Erhalt naturschutzfachlich wertvoller Bestandteile des Plangebietes, wie der bestehenden, teils biotopkartierten Gehölzstrukturen und der Wasserfläche, der extensiven und artenreichen Wiesen und der Streuobstbestände

1.1.2 (Z) Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume sind ebenso wie historisch bedeutsame Sakral- und Profanbauten, Garten-, Park- und Schlossanlagen zu erhalten.

Berücksichtigung: siehe Punkt 3.8

1.3 Arten und Lebensräume

1.3.1 (G) Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.

Berücksichtigung: Auf Basis einer Bestandsaufnahme vor Ort wurde der überwiegende Teil der naturnahen und vitalen, auch teils biotopkartierten Gehölzbestände im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Berücksichtigung: Als negativ zu bewerten ist die Lage des Vorhabens im Außenbereich. Die negativen Auswirkungen lassen sich jedoch minimieren durch die Weiterentwicklung eines historischen Standortes unter Nutzung vorhandener Infrastruktur und Einsparung von Ressourcen und Fläche.

1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Berücksichtigung: keine direkte Anbindung an den ÖPNV aufgrund Entwicklung eines historischen Standortes, es ist geplant, Besuchergruppen mittels Kleinbus als Shuttle-Service für ca. 20 Fahrgäste ab Marienmünster zum Museum und zurück zu befördern

4. Siedlungsentwicklung und Freiraum

4.3 (Z) Landschaftsprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.

4.4 (Z) Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

Berücksichtigung: Beim Plangebiet handelt es sich zwar um einen landschaftlich sensiblen Bereich, Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete werden jedoch von Bebauung freigehalten. Klimatisch sensible Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

6 Land- und Forstwirtschaft

6.1 (G) Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.

6.3 (G) Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.

Berücksichtigung: Bei den Flächen, welche für die Bauvorhaben und den naturschutzfachlichen Ausgleich verwendet werden, handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen von untergeordneter Bedeutung (Dauergrünland gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung) im räumlichen Zusammenhang der bestehenden Parkanlage.

1.3.2 *Flächennutzungsplan von 2018*

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 09.04.2018 (Datum der Bekanntmachung) stellt das Plangebiet (blau umrandet) als Fläche für die Landwirtschaft mit Gebäuden im planungsrechtlichen Außenbereich dar. Im Süden und Westen grenzen Waldflächen an, im Norden und Osten liegen Flächen für die Landwirtschaft. Nördlich des Geltungsbereiches des Vorhabens liegt der Ortsteil St. Georgen.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Dießen am Ammersee

2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Angebotsplanung und keinen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Dem Bebauungsplan liegt die Entwurfsplanung der meck architekten gmbh aus München vom 07.05.2021 zugrunde (siehe folgende Abbildung).



Demnach sind ein Erweiterungsbau mit einer Grundfläche von etwa 745 qm sowie eine Terrasse mit einer Fläche von etwa 60 qm und ein barrierefreier Eingangsbereich/Vorplatz mit etwa 110 qm geplant. (Bestandsgebäude mit Nebenanlagen ca.

600 qm). Die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand und liegen bei unter 10 m Höhe.

Vorgesehen sind folgende Nutzungen im Neubau:

- Museum inkl. erforderlicher untergeordneter Nutzungen (Sanitärräume, Depot/Lager- und Werkstatträume, Technikräume)
- Museumsshop (Verkaufsfläche von max. 15 qm)
- Ausschankbereiche auf Vorplatz und Terrasse

im Bestand (Wohnhaus):

- Museumscafé mit erforderlichen Nebenräumen (Küche, Lager)
- Verwaltungs-/Sozialräume
- Gästewohnung

Der Bebauungsplan schafft in seinen Festsetzungen zwar gewisse Spielräume für die Ausführung des Bauvorhabens, er setzt aber gleichzeitig einen ausreichend engen Rahmen für die nachgeordnete Genehmigungsplanung um von einer relativ hohen Genauigkeit der prognostizierten Umweltauswirkungen auch im Hinblick auf die Ausführungsplanung auszugehen.

2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit auf sämtliche Schutzgüter.

Baubedingt ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Erholungsnutzung.

Betriebsbedingt ergeben sich darüber hinaus keine weiteren Beeinträchtigungen. Das Vorhaben führt zu einer Verbesserung des Freizeitangebotes und der Erholungsnutzung. Naturschutzfachlich sensible Bereiche werden nicht der Parkanlage und dem Garten zugeordnet.

2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Empfindlichkeit der geplanten Baufläche gegenüber dem Vorhaben und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt wird nicht davon ausgegangen, dass sich negative Umweltauswirkungen anhäufen und Belastungsgrenzen in der Gesamtschau überschritten werden. Zwischen die geplanten Bauflächen und die naturschutzfachlich wertvollen Flächen westlich des Sondergebietes wird ein Entwässerungsgraben gelegt. Dieser wird gegenüber dem bestehenden Entwässerungsgraben nicht vertieft, sodass keine zusätzliche Entwässerung sensibler Mähwiesen zu erwarten ist.

3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Der Großteil des Plangebietes bleibt unverändert. Die Bauvorhaben beschränken sich auf zwei Teilbereiche: den Museumsanbau und einen kleinen Parkplatz entlang der bestehenden privaten Erschließungsstraße. Im Folgenden werden daher lediglich die Teilflächen (gelb markiert) näher betrachtet, für welche durch die geplanten Bauvorhaben erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es handelt sich dabei um rund 1.500 qm Grünland (Untersuchungsgebiet).



Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

3.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Im Untersuchungsgebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen mittel- bis tiefgründigen, mehr oder weniger stau-nassen, lehmigen Moränenverwitterungsboden.

Der Boden weist eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit, eine hohe bis sehr hohe Sorptionskapazität und ein mittleres Filtervermögen auf.



Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg

Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist entlang eines Grabens mit jungen Gehölzen bewachsen. Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkartierung handelt es sich um einen Dauergrünland-Standort mit mittlerer Ertragsklasse.

Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche/gärtnerische Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die

Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund mittlerer bis geringer Durchlässigkeit, hoher bis sehr hoher Sorptionskapazität und mittlerem Filtervermögen ist von einer geringen Empfindlichkeit des Bodens gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen. Außerdem ist ein geringes Versickerungsvermögen anzunehmen. Auf dem Grundstück besteht ein historisches Grabensystem, welches in der Vergangenheit zu einer Verbesserung des Baugrundes und der Nutzbarkeit des Anwesens beigetragen hat.

Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der Nutzungseignung als Dauergrünland lediglich eine untergeordnete Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden:

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie die Lebensraumfunktion und die Puffer- und Filterfunktion des Bodens verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert.

3.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung und Bewertung:

Der geplante Parkplatz und der Museumsanbau grenzen an die bestehende private Erschließungsstraße und den Gebäudebestand an. Die Planung konzentriert die Bauvorhaben und regelt die Freihaltung des übrigen Grundstücks von Bebauung. Hierdurch werden das Bauvorhaben verträglich in die freie Landschaft eingefügt und der Flächenverbrauch minimiert.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche:

Durch das Vorhaben ergeben sich somit lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

3.3 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.

Beschreibung:

Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Untersuchungsgebiet nicht im Umgriff

von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch durchzieht das Plangebiet ein historisches Grabensystem, welches in der Vergangenheit zu einer Verbesserung des Baugrundes und der Nutzbarkeit des Anwesens beigetragen hat. Der westlich an die geplanten Bauflächen angrenzende Graben wird geringfügig verlegt. Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 28.10.2020 kann aufgrund der Hanglage wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Wasserhaushalt befinden sich nicht im Plangebiet. Schicht- und Hangabflusswasser kann grundsätzlich zu einer Schädigung von Bauwerken führen und darf nicht zum Schaden Dritter in seinem Fließverhalten verändert werden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser:

Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser sind aufgrund ausreichender Abstände zu Grundwasser und Oberflächengewässern nicht zu erwarten.

Schicht- und Hangwasser sind im Plangebiet aufgrund des nach Norden geneigten Geländes nicht gänzlich ausgeschlossen. Daher sind die geplanten Gebäude waserdicht bis über das natürliche Gelände auszuführen.

3.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.

Beschreibung:

Im Untersuchungsbereich befindet sich Grünland und entlang des zu verlegenden Grabens eine Reihe junger heimischer Gehölze. Das Plangebiet ist leicht nach Norden geneigt. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Bedeutsame Klimatope oder kleinklimatisch wichtige Grünverbindungen sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Bewertung:

Grünflächen haben eine hohe Bedeutung für das Geländeklima. Sie fungieren als Flächen für die Kaltluftproduktion. In diesem Zusammenhang können bei geeigneter Topographie klimatisch ausgleichende Wechselwirkungen zwischen überhitzten Siedlungsflächen mit bioklimatischer Belastungssituation und dem kühleren Umland entstehen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert als Senke für Treibhausgase wie CO₂ und N₂O. Gehölzflächen haben hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen der Klimaanpassung kann Grünland eine wichtige Bedeutung haben. In seiner Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet kann es Belastungsklimaten entgegenwirken und die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern durch eine gute Aufnahmefähigkeit von großen Mengen Niederschlagswassers. Gegen andere extreme Wetterereignisse wie Trockenheit und Stürme ist es relativ unempfindlich.

Gehölzflächen wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aus aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften.

Im Hinblick auf mögliche Gefahren des Klimawandels (Hitzebelastung, Trockenheit, extreme Niederschläge, Stürme) erweist sich der Änderungsbereich als günstiger Standort durch seine geschützte Lage außerhalb von Risikogebieten wie Flächen im Einflussbereich von Oberflächenwasser oder Grundwasser. Negative Auswirkungen wie Hitzebelastungen oder extreme Niederschläge kommen hierdurch weniger zum Tragen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft:

Durch den geplanten Anbau und den Parkplatz kommt es kleinflächig zu einem Verlust von Grünland und Gehölzen. Die damit verbundenen Funktionen der Kaltluftproduktion, der Frischluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche, der relativ geringen Größe der baulichen Veränderungen und der ländlichen Lage ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Geländeklima zu rechnen.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

3.5 Schutzgut Arten und Biotop, biologische Vielfalt

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotop sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung und Bewertung:

Gemäß Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+) befindet sich im Plangebiet das kartierte Biotop mit der Nummer 8032-0122-003 und der Bezeichnung „Hecken in und bei St. Georgen“ gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich dabei um eine naturnahe Hecke am bestehenden Stillgewässer aus heimischen Bäumen und Sträuchern mit einer ausgeprägten Krautschicht. Das Biotop steht nicht unter dem gesetzlichen Schutz gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. An den Geltungsbereich grenzt jenseits der Straße durch Ziegelstadl darüber hinaus das kartierte Biotop mit der Nummer 8032-0220-001 und der Bezeichnung „Gewässerbegleitgehölze am Ziegelstadl-Graben u. a. Bächen“ gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich dabei um lineare Gehölzstrukturen, die teilweise geschützt sind nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Im Süden grenzt das FFH-Gebiet mit der Nummer 8032-372.03 und der Bezeichnung „Moore und Wälder westlich Dießen“ an den Geltungsbereich des Vorhabens.

Es handelt sich um ein großes, sehr diverses und durch Straßen noch wenig gestörtes Gebiet. In ihm kommen naturnahe Moränen-Buchenwälder, sickerfeuchte Hangmischwälder, Erlen-Eschenwälder, naturnahe Bachläufe, Feuchtwiesen und Moore vor. FFH-Gebiete sind von hoher Bedeutung für den Natur- und Artenschutz und das europäische zusammenhängende Netz von Schutzgebieten.

Beim Untersuchungsgebiet, für das die baulichen Eingriffe geplant sind, handelt es sich um Grünland mit einzelnen Zeigerpflanzen, die für eine extensive Nutzung stehen. Insgesamt ist die naturschutzfachliche Bedeutung jedoch als gering einzustufen. Im Rahmen einer erforderlichen Grabenverlegung kommt es zur Rodung junger heimischer Gehölzbestände entlang des Grabens mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Die Gehölzstrukturen wurden auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Nestern untersucht. Lebensstätten geschützter Arten konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

Jenseits der zu rodenden linearen Gehölzstrukturen grenzen gemäß Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde magere Flachland-Mähwiesen an, die als geschützter Lebensraumtyp im europäischen Verbundnetz von Schutzgebieten, natura 2000, von hoher Bedeutung sind. Für das Jahr 2022 sind Kartierungen der Vegetationsbestände vorgesehen und im Anschluss eine Meldung an die Europäische Union zur Aufnahme artenreicher Teilflächen in das Schutzgebietssystem.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope:

Der geplante Museumsanbau liegt in etwa 15 m Entfernung zum Biotop mit der Nummer 8032-0122-003. Das Biotop und die umliegenden Gehölze werden zum Erhalt festgesetzt. Die Umsetzung der Entwässerungsplanung führt voraussichtlich zu temporären Eingriffen in den Gehölzbestand, da eine Ausbaggerung des dort befindlichen Teiches vorgesehen ist, um dessen Retentionsvermögen zu erhöhen. Daneben ist die Anlage von ein bis zwei Entwässerungsmulden im Bereich der Grünfläche geplant. Die Begrünung der Entwässerungsmulden und Ausbaggerung des Teiches sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Schutz von Amphibien und gehölzgebundenen Arten sind zu beachten. Eingriffe in biotopkartierte Teilbereiche sind zu vermeiden. Dauerhafte negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Der geplante Parkplatz liegt ca. 30 m entfernt vom Biotop mit der Nummer 8032-0220-001. Die bestehende Straße trennt die baulichen Eingriffe von den Biotopstrukturen. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Zwischen dem FFH-Gebiet und den Bauvorhaben liegt die geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche, auf welcher die Nutzung extensiviert und die Artenvielfalt erhöht wird. Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind daher nicht zu erwarten. Die wertvollen mageren Flachland-Mähwiesen sind durch den zu verlegenden Graben von den Bauflächen getrennt. Um eine zusätzliche Entwässerung des artenreichen Grünlandes zu vermeiden, darf der Graben gegenüber dem Ausgangszustand nicht vertieft werden. Für diesen Teilbereich ist eine Fortführung der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Sinne des Naturschutzes vorgesehen.

Da im Nahbereich der Bauvorhaben keine Lebensstätten geschützter Arten nachgewiesen werden konnten und die von baulichen Änderungen betroffenen Teilflächen intensiv als Grünland genutzt werden, ist in diesem Teilbereich von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope auszugehen. Durch die Rodung von jungen heimischen Gehölzen entlang des zu verlegen-

den Grabens kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung und Bewertung:

Der Geltungsbereich des Vorhabens ist aufgrund seiner Lage am Waldrand und des Wechsels aus geschlossenen und linearen Gehölzbeständen, Einzelbäumen und offenen Wiesenflächen sowie dem leicht bewegten Gelände von hoher landschaftlicher Bedeutung. Zudem bestehen von einzelnen Stellen des Plangebietes erhaltenswerte Sichtbeziehungen zum Ammersee.

Der gesamte Geltungsbereich des Vorhabens liegt im Landschaftsschutzgebiet „Ammersee-West“ mit der Nr. LSG-00509.01 (Verordnung des Landkreises Landsberg am Lech und des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 01.10.1997). Zweck des Landschaftsschutzgebietes ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu gewährleisten und die sich für die Erholung eignenden Landschaftsteile, bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft, für die Allgemeinheit zu sichern und zu erhalten. Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern oder dem Schutzzweck zuwiderzulaufen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

In das bestehende Ensemble aus Gebäuden und Wegen werden der Museumsanbau und der kleine Parkplatz so eingefügt, dass Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild, wie die vorhandenen Gehölzstrukturen, weitgehend erhalten bleiben. Gleichzeitig wird durch die bestehenden Gehölze eine Einbindung der geplanten Bauvorhaben in die umgebende Landschaft sichergestellt. Durch die Konzentration der geplanten Gebäude und Erschließungsflächen auf vorhandene Straßen und Gebäude können naturnahe Bereiche freigehalten und die landschaftsbildlichen Veränderungen begrenzt werden.

Gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.09.2016 ist eine maßvolle Erweiterung des Gebäudebestandes, die sich der vorhandenen Bebauung unterordnet, unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes denkbar. Dabei ist die Erweiterung so zu gestalten, dass sie sich in den Charakter des Landschaftsschutzgebietes einfügt. Um eine Kollision mit den Vorschriften der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet zu vermeiden, soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen werden.

Da es sich um einen landschaftlich sensiblen Bereich handelt, wurde seitens der Gemeinde ein Wettbewerb veranlasst, um eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität für die geplanten baulichen Anlagen und die umgebende Parkanlage sicherstellen zu können. Durch das Vorhaben ergeben sich daher voraussichtlich lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild.

3.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beschreibung und Bewertung:

Beim geplanten Gebäude handelt es sich um ein Museum. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich seiner Nutzung und baulichen Ausführung gut in den Bestand und das umgebende Nutzungsgefüge. Die geplanten Stellplätze befinden sich nicht im Nahbereich von lärmempfindlichen Nutzungen, wie z.B. benachbarten Wohngebäuden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch:

Mit Umsetzung des Vorhabens ergeben sich positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch eine Verbesserung des Freizeitangebotes und der Erholungsnutzung.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich in großen Teilen um den zur denkmalgeschützten Villa des Carl Orff gehörenden Villengarten mit den übrigen denkmalgeschützten Nebengebäuden. Die gesamte Anlage aus den Jahren 1955/56 und 1961 (unter Integration von Teilen des Vorgängerbaus von 1910) von dem Gartenarchitekten, Architekten, Landschaftsgestalter, Heimatpfleger und Naturschützer, Alwin Seifert, wird in der Bayerischen Denkmalliste unter der Nummer D-1-81-114-149 geführt. Wertgebende Bestandteile sind die dreiseitige, hofbildende Anlage aus Haupthaus (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit traufseitiger Laube und Garagenanbau), abgewinkelttem Laubengang (mit Rundstützen, Kamin und Pultdach) und Nebenhause (zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebellaube), das plattengerahmte Wasserbassin, der Schuppen als holzverschalter Ständerbau mit Flachsatteldach, der Stadel-Schuppenbau als zweiteiliger, holzverschalter Ständerbau mit Frackdächern sowie die Parkanlage mit Bauerngarten.

Bewertung:

Baudenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Sie leisten einen großen Beitrag zur Identität des Orts- und Landschaftsbildes.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter:

Da es sich um einen sensiblen denkmalgeschützten Bereich handelt, wurde seitens der Gemeinde unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege ein Wettbewerb veranlasst, um eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität für die geplanten baulichen Anlagen und die Parkanlage sicherstellen zu können. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind daher nicht zu erwarten.

Lediglich der Erhalt des denkmalgeschützten Garagenbaus ist nicht vorgesehen. Der Umgang mit diesem Nebengebäude ist gemäß Angaben des LfD im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zu klären.

3.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Um negative Auswirkungen auf westlich angrenzende magere Flachland-Mähwiesen zu vermeiden, darf der zu verlegende Graben gegenüber dem Ausgangszustand nicht vertieft werden.

4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Carl-Orff-Museums geschaffen werden. Die geplanten Bauflächen werden voraussichtlich weiterhin als Grünland im Zusammenhang mit der bestehenden Parkanlage bewirtschaftet. Die zu rodenden Gehölzstrukturen bleiben erhalten.

5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Erhalt Lebensraumtyp Flachland-Mähwiese durch Bauverbot
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Begrünung von Flachdächern
- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, z.B. angrenzende Grabensysteme und Teich
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden

- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen durch Begrenzung von Abgrabung und Aufschüttung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von offenen Stellplätzen und Zufahrten
- Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

5.2 Ausgleich

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft durch das Vorhaben werden auf einer Teilfläche des Flurstücks 447 der Gemarkung St. Georgen, ca. 40 m südwestlich der Eingriffsflächen, insgesamt 820 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Geplant ist die Entwicklung einer artenreichen Wiese durch Übertragung von Saatgut aus Spenderflächen (artenreiche Extensivwiesen aus dem nahegelegenen Naturschutzgebiet „Seewiese“ nördlich Riederau) mittels Heudrusch-Verfahren sowie die Einhaltung eines späten Mahdtermins und der Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel.

6. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist der preisgekrönte Wettbewerbsentwurf des Architekturbüros meck architekten gmbh aus München vom 28.06.2019.

Im Zuge der Vorplanungen wurde eine Anpassung der geplanten Gebäudekubatur aus dem Wettbewerbsentwurf in Form einer Vergrößerung des Erweiterungsbaus als sinnvoll erachtet. Durch die Erweiterung des Baufelds in Richtung Nordosten um ca. 2 m kann eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 25 qm gewonnen werden. Das Erfordernis dieser zusätzlichen Fläche resultiert aus der Weiterentwicklung der Wettbewerbsbedingungen und u.a. einer Schärfung des Betriebskonzepts. Die damit verbundene Vergrößerung des Öffentlichen Bereichs im Gebäudeanbau gewährleistet jederzeit einen reibungslosen Museumsablauf.

Statt einer Festsetzung als Grünfläche erfolgte im Bereich der mageren Flachland-Mähwiesen eine Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft, um eine Unterscheidung zwischen parkartiger und gärtnerischer Nutzung und extensiver landwirtschaftlicher Nutzung treffen zu können.

Um im Falle eines Gebäudebrandes genügend Fluchtmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen, wurden zwei Alternativen geprüft: Eine Brücke von der geplanten Terrasse über den bestehenden Graben und eine Verlegung des Grabens, woraus sich die Möglichkeit ergibt, den Gebäudebestand und den Anbau rundherum begehen zu können. Um eine räumliche Trennung zwischen den wertvollen Flachland-Mähwiesen westlich des Grabens und dem geplanten Museumsanbau mit Außenanlagen sicherzustellen, wurde auf die Anlage einer Brücke verzichtet und die Variante der Grabenverlegung gewählt. Damit verbunden ist eine Rodung der linearen Gehölzbestände entlang des Grabens. Eingriffe in das artenreiche Grünland werden jedoch vermieden und sind auch betriebsbedingt nicht zu erwarten.

7. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken, Monitoring

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort am 08.04.2020. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da im Nahbereich der Eingriffsflächen eine Betroffenheit von Lebensstätten geschützter Arten ausgeschlossen werden konnte und es sich bei den geplanten Bauflächen lediglich um Grünland mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung handelt.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Dießen
- Regionalplan Region München
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 28.10.2020

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen und zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Zusammenfassung

Der Markt Dießen beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Carl-Orff-Stiftung, das Anwesen Ziegelstadel 1, südlich von Dießen am Ammersee, in dem der Komponist Carl Orff von den 1950er Jahren bis an sein Lebensende (1982) lebte und tätig war, zukünftig einem breiten Publikum zu öffnen. Es soll ein Museum entstehen, das sich an Besucher aus der Region, ein überregionales Publikum an Kultur- und Musikinteressierten sowie an die internationale Gemeinschaft der Orff-Experten richtet. Das neue Museum versteht sich als generations- und kulturübergreifende sowie familienfreundliche Institution für Bildung und Kommunikation. Das Anwesen, bestehend

aus Carl Orffs Wohnhaus, Arbeitshaus und Pergola, soll mit einem ergänzenden Bauwerk für museale Zwecke erweitert werden.

Das Anwesen liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans und einer Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren werden die rechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Anbau und die erforderlichen Flächen für Stellplätze geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 27.538 qm. Dabei entfallen 3.039 qm auf das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Museum“, 694 qm auf die bestehende öffentliche Verkehrsfläche (Ziegelstadel), 582 qm auf private Verkehrsflächen und den geplanten Parkplatz, 224 qm auf eine bestehende Wasserfläche, 16.922 qm auf die bestehenden Grünflächen mit Wiesen und Gehölzbeständen, 5.257 qm auf Flächen für die Landwirtschaft (Flachland-Mähwiesen) und 820 qm auf die geplante naturschutzfachliche Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die mit dem Vorhaben verbunden sind. Die Fläche, auf die sich die Bauvorhaben (Anbau zur Erweiterung des Carl-Orff-Museums und Parkplatz) beschränken, umfasst ca. 1.423 qm Grünland und ca. 248 qm junge heimische Gehölze. Lediglich auf diesen Teilflächen des Grundstückes sind erhebliche negative Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens zu erwarten.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch und Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Gemäß Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.10.2020 sind Schicht- und Hangwasser im Plangebiet aufgrund des nach Norden geneigten Geländes nicht gänzlich ausgeschlossen. Daher sind die geplanten Gebäude wasserdicht bis über das natürliche Gelände auszuführen.

Durch Überbauung und Versiegelung von Grünland und Gehölzflächen ergeben sich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Lebensraumfunktion und der Puffer- und Filterfähigkeit des Bodens. Die Funktionsverluste werden durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für private Erschließungswege und offene Stellplätze minimiert.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Ammersee-West mit der Nr. LSG-00509.01 (Verordnung des Landkreises Landsberg am Lech und des Landratsamtes Landsberg am Lech vom 01.10.1997). Gemäß Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.09.2016 ist eine maßvolle Erweiterung des Gebäudebestandes, die sich der vorhandenen Bebauung unterordnet, unter Berücksichtigung der Belange des Landschaftsschutzes denkbar. Darüber hinaus handelt es sich beim Plangebiet in großen Teilen um den zur denkmalgeschützten Villa des Carl Orff gehörenden Villengarten mit den übrigen denkmalgeschützten Nebengebäuden. Da die Bauvorhaben in einem landschaftlich und denkmalschutzrechtlich sensiblen Bereich liegen, wurde seitens der Gemeinde ein Wettbewerb u.a. unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege veranlasst, um eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität für die geplanten baulichen Anlagen und die umgebende

Parkanlage sicherstellen zu können. Durch das Vorhaben ergeben sich daher voraussichtlich lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Landschaftsbild und den Denkmalschutz. Allerdings ist der Erhalt eines denkmalgeschützten Garagenbaus nicht vorgesehen. Der Umgang mit diesem Nebengebäude ist gemäß Angaben des LfD im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zu klären.

Im Rahmen einer erforderlichen Grabenverlegung kommt es durch Rodung junger heimischer Gehölzbestände entlang des Grabens zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Arten und Biotope. Die Umsetzung der Entwässerungsplanung führt voraussichtlich zu temporären Eingriffen in einen Gehölzbestand am bestehenden Teich, da eine Ausbaggerung der Wasserfläche vorgesehen ist, um deren Retentionsvermögen zu erhöhen. Daneben ist die Anlage von ein bis zwei Entwässerungsmulden im Bereich der Grünfläche geplant. Die Begrünung der Entwässerungsmulden und Ausbaggerung des Teiches sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Schutz von Amphibien und gehölzgebundenen Arten sind zu beachten. Eingriffe in biotopkartierte Teilbereiche sind zu vermeiden. Dauerhafte negative Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang jedoch nicht zu erwarten.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Im Süden des Plangebietes ist daher die Entwicklung einer artenreichen Wiese geplant.

Marktgemeinde

Dießen, den

.....
Erste Bürgermeisterin, Sandra Perzul

9. Quellenverzeichnis

zu 1. Einleitung

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019

GEMEINDE DIESEN AM AMMERSEE (2018): Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Dießen am Ammersee mit Stand vom 25.07.2016, genehmigt durch das Landratsamt mit Bescheid vom 20.02.2018, ortsüblich bekannt gemacht am 09.04.2018

Wettbewerbe aktuell (2019) Carl-Orff-Museum mit Bestands- und Ergänzungsbau , Dießen am Ammersee/ Deutschland, <https://www.wettbewerbe-aktuell.de/ergebnis/carl-orff-museum-mit-bestands-erganzungsbau-diessen-92902>, Stand: 02.08.2019

zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Meck Architekten (2020): Entwurf des Grundrisses im Erdgeschoss des geplanten Carl-Orff-Museums in Dießen am Ammersee mit Stand vom 21.01.2020, München

zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2020) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 03.06.2020

BayLfL (2018) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 07.06.2018

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 03.06.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: 02.06.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 02.06.2020

BayLfU (2020) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 02.06.2020

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung“