

Teil 2: Umweltbericht

Begründung zur
Flächennutzungsplanänderung
für die Ausweisung einer
gewerblichen Baufläche
auf Grundstück Fl.-Nr.1143/8



Antragsteller: Erschließungsgemeinschaft
Gewerbezentrum Seeshaupter
Strasse /Westtangente
Fa. Quartum GmbH /
Grundstücksgemeinschaft Schleicher

Planung:



DIPL.-ING. (TU) Anselma Probst
Landschaftsarchitekt J. Probst
AM ALTEN BAHNHOF 5
82317 PENZBERG
TELEFON (0 89 50) 92 19-0
TELEFAX (0 89 50) 92 19-11
www.probstplanen.de

Penzberg, 02. Mai 2006

Inhalt

Teil 1 Planungsbericht

Teil 2 Umweltbericht

I Einleitung

1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung
2. Inhalts und Ziele des Bauleitplanes
(einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben)
3. Planungsrelevante Vorgaben

II Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

1. Standortwahl
2. Bestandsaufnahme des Umweltzustands
 - 2.1. Geologie, Boden und Grundwasser
 - 2.2. Oberflächengewässer
 - 2.3. Klima und Luft
 - 2.4. Pflanzen- und Tierwelt
 - 2.5. Orts- und Landschaftsbild
 - 2.6. Mensch und Gesundheit
 - 2.7. Kultur- und Sachgüter
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Prognose bei Durchführung der Planung
 - 4.1 – 4.7. o.g. Schutzgüter
 - 4.8 Positive Auswirkungen der Planung
5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (inkl. Eingriffsregelung)
6. Prüfung von Varianten

III Zusätzlichen Angaben

1. Darstellung der Methodik und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
2. Maßnahmen zur Überwachung
3. Zusammenfassung des Umweltberichts

I Einleitung

1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung

Seit der Novelle des Baugesetzbuches (in Kraft getreten 20.07.2004) ist für alle umweltrelevanten Pläne und Programme, somit auch für Flächennutzungspläne und deren Änderung, eine Umweltprüfung (UP) erforderlich. Zweck der UP ist, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung. Auch die Ergebnisse weiterer umweltbezogenen Verfahren, wie etwa der Eingriffsregelung, sind im Umweltbericht darzulegen.

Detaillierte Betrachtungen beinhaltet der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße /Westtangente“.

2. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel des Bebauungsplans mit FNP-Änderung im Parallelverfahren ist die Neuordnung und Erschließung der gewerblichen Bauflächen zwischen Westtangente und Seeshaupter Straße, sowie eine moderaten Ortabrundung. Den ansässigen Betrieben wird damit eine gesicherte Perspektive am Standort gegeben. Gegenstand der FNP-Änderung ist die Abrundung des Nordrandes des bestehenden Gewerbegebietes (1,2 ha) und Sicherung einer vorhandenen Wegebeziehung als öffentlich gewidmeter Geh- und Radweg (0,2 ha).

Der Bebauungsplan wurde größtenteils aus dem Flächennutzungsplan 2002 entwickelt. Darin dargestellt sind gewerbliche Bauflächen, sowie ein 30 m breites Erschließungsband mit Seeshaupter Straße (bisherige Verkehrsfläche ca. 16 m Breite) und beidseitigen Grünflächen.

Bisheriger Inhalt der im FNP zu ändernden Flächen ist die Darstellung als natürlicher, naturnaher Wald (Hochmoortorf). Ziel der Änderung ist die Darstellung als gewerbliche Baufläche mit Wegeanschluß in Richtung neue Westtangente. Die Änderung ist als Ortsabrundung zwischen den bestehenden Gewerbeflächen im Osten und der Westtangente mit den angrenzenden gewerblichen Flächen im Westen zu verstehen. Der Rücksprung des Geltungsbereiches im Nordwesten ist Ergebnis einer ökologischen Optimierung zur Erhaltung der Hochmoorfläche.

3. Planungsrelevante Vorgaben

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2003

- Bereitstellung gewerbliche Siedlungsflächen bevorzugt in zentralen Orten, nachhaltige gemeindliche Planung zur Deckung der Nachfrage (BVI)
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit von Fläche durch eine Beschränkung der Bodenversiegelung und dezentrale Entsorgung des Niederschlagswassers (BI)
- Siedlungsgebiete sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (BVI)
- Grundsätzliches Freihalten von Bebauung besonders schützenswerter Landschaftsbestandteile wie insbesondere Moore (BVI)

3.2. Regionalplan Oberland

- Bereitstellung geeigneter Bauflächen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbe-, Großhandels- und Dienstleistungsbetrieben, Ausbau Penzbergs als regionaler gewerblicher Schwerpunkt (BIV)
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe vornehmlich im regionalen gewerblichen Schwerpunkt Penzberg (AIII)
- Nutzung von Innenentwicklung, Baulandreserven und bereits ausgewiesenen Baugebieten zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden (BII)
- Sicherung schutzwürdige Biotope, insbesondere auch Hochmoore, um die Landschaft in ihrer Vielfalt zu erhalten (BI)

3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

- Ergebnis der Bestandsanalyse des FNP: vorhandene Gewerbeflächenreserve im Bereich dieses B-Plans
- Entwicklungsleitbild im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung: Nachverdichtung durch stapelbares Gewerbe, Aufwertung der gewerblich genutzten „Eingangsbereiche“ der Stadt



Karte 1: Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ mit Luftbild 2002

M1:7500

(Änderungsfläche s. Titelseite)

II Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

1. Standortwahl

Laut Regionalplan Oberland sollen geeignete Bauflächen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbe-, Großhandels- und Dienstleistungsbetrieben bereitgestellt werden um Penzberg als regionalen gewerblichen Schwerpunkt auszubauen (BIV). Da konkreter Bedarf an dieser Stelle vorhanden ist (bereits ansässige Unternehmen haben Interesse am Ausbau ihres Standortes bekundet), wird eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche gerade hier als sinnvoll erachtet. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung durch die neue Westtangente liegt eine Abrundung auf dieser Fläche auch aus städtebaulicher Sicht nahe. Zusätzlich wird im Bebauungsplan auch die Baulandreserve im Süden der FNP-Änderung berücksichtigt, um eine sinnvolle Flächengröße bereitstellen zu können. Das nördlich angrenzende Hochmoor inkl. der bewaldeten Randbereiche als Pufferzone werden gesichert und von Bebauung freigehalten (LEP 2003 BVI).

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2003 sollen Neubauf Flächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten entstehen (BVI). Der direkte Anschluß an die gewerblich Bauflächen der Nachbargrundstücke ist gegeben. Die Nähe zur Autobahn und die Lage im Eingangsbereich der Stadt Penzberg ermöglichen, das Stadtzentrum von erhöhtem Lieferverkehrsaufkommen freizuhalten.

2. Bestandsaufnahme des Umweltzustands

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Gebiet im voralpinen Moor- und Hügelland in der Haupteinheit 037, Ammer-Loisach-Hügelland.

2.1. Geologie, Boden und Grundwasser

Die von der Änderung betroffenen Flächen befinden sich laut Geologischer Karte Bayern M 1:25.000 auf Hochmoortorf. Die südlich daran angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbeflächen befinden sich ebenfalls auf einem Hochmoorstandort.

Das Zentrum der Änderungsfläche liegt auf ca. 620 mNN und fällt nach Nordwesten gering auf ca. 619,5 mNN ab, nach Osten auf ca. 618 mNN. Die nördlich angrenzende Hochmoorfläche hängt mit ca. 1,5% gegen Nordost.

Die Probebohrungen zum Bau der Westtangente lassen für den nördlichen Geltungsbereich eine Moortiefe von ca. 2,50 m erwarten (s. Jung, 1991).

Vorliegende Untersuchungen im näheren Umfeld lassen darauf schließen, daß von einem geschlossenem Grundwasserhorizont aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und der starken Wechselhaftigkeit der Untergrundverhältnisse nicht auszugehen ist (s. Jung). Es handelt sich vielmehr um örtlich sehr begrenztes Schichtwasser (im Bereich der Westanbindung z.B. in ca. 1,5 bis 2,5 m Tiefe).

- Bewertung und Vorbelastungen

Im Bereich der östlich gelegenen, leicht aufgewölbten Feuchtwiese hatte in früheren Zeiten bereits eine Aufschüttung stattgefunden. Auch das restliche Gelände ist mit aufgeschütteten Feldwegen, Grabenböschungen und Kieshöfen sowie Auskoffierungen gestaltet und überprägt. Die in Garten- und Grünlandnutzung befindlichen Torfflächen weisen großteils nicht mehr den ursprünglichen Wasserhaushalt auf, der Boden ist meist mineralisiert. Abfließendes Niederschlagswasser wird in Gräben nach Nordost in die angrenzende Vegetation abgeleitet.

Auch die Vegetation des im Norden (außerhalb) an den Geltungsbereich anschließenden Moorwaldes weist bereits auf kleinflächig mineralisierte und entwässerte Torfbereiche hin, zeigt aber ansonsten nur leichte Austrocknungstendenzen (hoher Heidekraut-Anteil). Ursache dafür dürfte ein noch z.T. wirksames System von Entwässerungsgräben sein, sowie weiter im Osten ein grabenartiger, alter Torfstich südlich der Streusiedlung Neukirnberg.

2.2. Oberflächengewässer

Zwei nach Osten fließende Entwässerungsgräben von bis zu 1m Tiefe flankieren den Grünland-Rücken im Nordosten des Gewerbegebietes. Östlich davon befindet sich ein kleiner, künstlich angelegter Teich, welcher inzwischen trockengefallen ist.

- Bewertung und Vorbelastungen

Bedeutende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

2.3. Klima und Luft

Penzberg gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 1200 mm. Die jährliche mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 7°C. Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest.

- Bewertung und Vorbelastungen

Im Gegenzug zu den angrenzenden Gewerbeflächen puffert der Waldbestand den Tagesgang der Temperaturen. Ebenfalls für den Temperatenausgleich und die Frischluftentstehung von Bedeutung sind natürliche feuchte Standorte, wie etwa die Grünland- und Moorflächen. Messungen im Gelände wurden nicht durchgeführt.

2.4. Pflanzen- und Tierwelt

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete. Von West nach Ost sind folgende Bestände zu verzeichnen (s. Vegetationskartierung Büro Barbara Zach, Dipl. Biologin, Bernbeuern, Sept. 2005):

- Holzeinschlag zum Bau der Westtangente
- Wald mit vorwiegend Kiefer auf Hochmoortorf
- im Westen der Lichtung Feldgehölz
- extensives Grünland ohne besondere Artenzusammensetzung und Bodenfeuchte
- im Süden eingerahmt von einem Feldgehölz überwiegend aus Ziergehölzen

- nördlich des bestehenden Feldweges Birkenbestand auf Hochmoortorf
- im Anschluß an den Versprung im Geltungsbereich leicht entwässerter Moorwald (13d) nördlich eines Entwässerungsgrabens
- südlich des Entwässerungsgrabens Birkenbestand auf Hochmoortorf
- Gartennutzung bzw. Feuchtwiese (13d) auf der Lichtung
- Birken-Fichten-Bestand auf Hochmoortorf, im Nordosten der Garagen deutlich mit Gartennutzung, Bauwerken und Anlagen, Zier- und Obstgehölzen überprägt.

- Bewertung und Vorbelastungen

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) auf Hochmoortorf würden hier folgende Gesellschaften darstellen:

Spirken-Moorwald	(Vaccinio uliginosi-Mugetum)
Birken-Kiefern-Moorwald	(Vaccinio uliginosi-Pinetum sylvestris)
Schlenken-Torfmoosrasen	(Rhynchosporion albae)
Zwischenmoor	(Eriophorion gracilis)
Bunte Torfmoosrasen	(Sphagnion magellanicum)

Zwar ist das betreffende Gebiet bisher im FNP als natürlicher bis naturnaher Hochmoorwald bezeichnet, jedoch entspricht dies nicht der Realität und ist mit der Unschärfe der Kartierung auf Ebene des FNP zu erklären. Tatsächlich ist hauptsächlich der Bestand nördlich des Geltungsbereiches als Moorwald bzw. offene Hochmoorfläche anzusprechen (Kartierung B. Zach). Im Plangebiet kommt hingegen kein ausgesprochener Hochmoorwald vor, sondern Feldgehölze, Birken- und Fichtenbestand auf degradiertem Hochmoorstandort, welche nicht dem Schutz nach Art 13d BayNatSchG unterliegen, da sie sich durch keine charakteristische Hochmoorvegetation in der Bodenvegetation auszeichnen. Der Boden weist aufgrund von Entwässerung einen gestörten Wasserhaushalt auf.

Viele Flächen sind durch Garten- und parkähnliche Nutzung deutlich überprägt, sie weisen Aufschüttungen für Wegeführung und Geländegestaltung, Pflanzungen von Zier- und Nutzgehölzen, Gartenhäuschen, großflächige Betondecken mit Unterkellerung und Zisternenanlagen sowie Entwässerungsgräben auf. Auch unbewaldete Offenlandflächen können aus der Waldfläche ausgeschieden werden: im Westen extensives Grünland, im Osten eine Feuchtwiese (13d) auf ehemals künstlicher Aufschüttung.

Im Nordosten außerhalb der Fl.-Nr. 1143/8 befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 179 „Hochmoorrest südlich Neukirnberg“ mit überregionaler Bedeutung. Es weist eine typische Vegetation aus Torfmoosen, Scheidigem Wollgras und Rasenbinse sowie Spirkenaufwuchs auf (Sphagnetum magellanicum). Ein hoher Anteil an Besenheide und Kiefernnaufwuchs ist Zeiger für Austrocknungstendenzen. Zahlreich vorkommende, wertbestimmende Arten wie Rosmarinheide und Moosbeere sprechen jedoch für eine nur geringe Degradierung.

Fauna

Faunistische Erhebungen in detaillierter Form liegen für das Plangebiet nicht vor.

Detailliertere Informationen sind lediglich für die Hochmoorfläche außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Es wurden Hochmoor-Gelbling, Hochmoor-Bläuling und Hochmoor-Perlmutterfalter gesichtet (L. Hinterholzer, 1991).

Das Vorkommen der Kreuzotter im Gebiet ist äußerst wahrscheinlich, das Vorkommen von Ringelnatter und Zauneidechse im Hochmoor bzw. im Wald nördlich davon sind nachgewiesen (Büro A. Beutler).

- Bewertung und Vorbelastungen

Das Grünland und umgebende Gehölzbestände wurden nicht zusätzlich untersucht, jedoch sind diese Waldrandzonen durch ihren Randeffekt von Bedeutung für die heimische Tierwelt.

Dem betreffende Gebiet kommt keine besondere Bedeutung für die Vogelwelt zu. Das Hochmoor im Norden und die angrenzenden Waldränder sind jedoch für Tagfalter (Hochmoor-Bläuling und Hochmoor-Gelbling) und Reptilien (Kreuzotter und Bergeidechse) von hoher Bedeutung.

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Das zwischen Gewerbegebiet und Moorrandwald im Norden liegende Grünland ist, außer von Nachbargrundstücken, nicht einsehbar und aufgrund der Einzäunung auch nicht betretbar.

- Bewertung und Vorbelastungen

Das betreffende Gebiet ist durch Waldränder im Westen und Norden sowie die angrenzende Bebauung im Süden allseits von Blicken abgeschirmt und nicht betretbar. Es entzieht sich somit der Wahrnehmung im Landschaftsbild. Der Übergang von Grünland in den Waldrand nur von den direkt angrenzenden Grundstücken aus wahrnehmbar.

2.6. Mensch und Gesundheit

Die Fläche steht momentan zur Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Im Süden sowie auch Osten und Westen sind Gewerbeflächen als bestehende Lärmemittenten vorhanden.

- Bewertung und Vorbelastungen

Eine gewisse Vorbelastung durch die südlichen Gewerbeflächen mit Lärm und die im Westen neu entstandene Westtangente mit Lärm- und Schadstoffemissionen ist tagsüber gegeben.

2.7. Kultur- und Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des FNP wäre eine bauliche Nutzung des Gebietes nicht möglich. Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet blieben die Chance auf Betriebserweiterung für ansässige Betriebe aber auch für Nachfolgenutzung bei Betriebsauflösung eng begrenzt. Die aktuelle Nutzung als privat genutzte Freifläche würde erhalten bleiben, was insgesamt eine vergleichsweise größere Pufferzone zum Moor bedeuten würde. Die tiefen Entwässerungsgräben würden weiterhin unterhalten. Eine durchgängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer würde nur entlang der verkehrsreichen Seeshaupter Straße und der Westtangente existieren, da die derzeitigen Erschließungsstraßen nördlich der Seeshaupter Straße jeweils als Sackgassen enden.

4. Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Beeinträchtigung	Wirkfaktor
Tiere	■	Flächenverlust Störung (Lärm)
Pflanzen	■	Flächenverlust
Biotope	■	Flächenverlust Verringerung der Pufferzone
Boden	■	Versiegelung Bodenaustausch
Oberflächenwasser	-	Verfüllung von Entwässerungsgräben
Bodenwasserhaushalt	■	Verschlechterung der flächigen Versickerung
Luft	-	Untergeordnete Immissionen der Heizanlagen
Klima	-	
Landschaft	-	
Mensch	■	Geräuschemissionen
Kultur- und Sachgüter	-	

- = erhebliche Beeinträchtigung
- = mittlere Beeinträchtigung
- = nicht erhebliche Beeinträchtigung
- = keine Beeinträchtigung

Nachfolgend ist eine kurze Einschätzung der Auswirkungen aufgeführt. Eine genauere Betrachtung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens.

Die Eingriffsrelevanz wird separat beurteilt und kann durchaus auch bei nicht erheblichen Beeinträchtigungen gegeben sein.

4.1 Geologie, Boden und Grundwasser

Gegenüber der aktuell gültigen Darstellung als Wald erhöht sich durch die geplante gewerbliche Baufläche der Versiegelungsgrad durch die Errichtung von Gebäuden und Erschließung. Für Gebäude im Bereich der Moorböden wird aufgrund der ungeeigneten Baugrundeigenschaften voraussichtlich mit einem Bodenaustausch zu rechnen sein. Der im Norden gelegene bestehende Feldweg bedarf lediglich einer Verlängerung in schwimmender Bauweise von ca. 30 m. Aufgrund dieser zusätzlichen Versiegelung ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Auf ausreichende Durchgrünung und versickerungsfähige Flächen ist zu achten.

Geschlossene Grundwasserhorizonte sind nicht vorhanden, wichtige Oberflächengewässer werden nicht weiter tangiert. Es ist sicherzustellen, dass kein Wasser aus dem im Norden angrenzenden Hochmoor abgeführt wird.

4.2. Oberflächengewässer

Wichtige Oberflächengewässer werden im Plangebiet nicht tangiert. Eine mögliche Verfüllung von Entwässerungsgräben im Randbereich des Hochmoores ist als positiv zu werten, da ihre wasserabführende Wirkung unterbunden wird.

4.3. Klima und Luft

Die bisherige Vegetationsfläche fungiert kleinklimatisch als Kaltluftbildner und temperaturlausgleichend. Diese Funktion geht durch die Entwicklung von Gewerbeflächen verloren. Die Flächen mit Bebauung und Versiegelung wirken als Warmluftbildner mit erhöhter Wärmekapazität. Dieser Effekt ist durch ausreichender Durchgrünung sowie unversiegelter Grundstücksanteile zu mindern.

4.4. Pflanzen- und Tierwelt

Durch Bebauung und Versiegelung ist mit einem Verlust von Vegetationsflächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung zu rechnen. Damit gehen Wald, Grünland und deren Übergangsbereichen als Lebensräume der Tierwelt verloren. Allerdings ist hier deren Vorbelastung durch gärtnerische Nutzung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung von ausreichend privaten Grünflächen und den Erhalt der Vegetation entlang der zukünftigen Wegeverbindung im Norden ist der Verlust zu mindern.

Durch die Änderung des FNP verringert sich außerdem der Abstand zur schützenswerten Hochmoorfläche im Norden. Der vorgelagerte, naturnahe Waldrand mit etwa 20 m Breite bleibt jedoch als Pufferzone weiterhin erhalten. Dies ist wichtig um an den Rändern Störungen und Veränderungen, z.B. durch kalkhaltigen Staubeintrag zu verhindern. Um den Erhalt der angrenzenden Hochmoorflächen sicherzustellen, sind mögliche Entwässerungseffekte durch entsprechende bautechnische Vorkehrungen (Lehmschürzen, etc.) zu verhindern.

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Durch die geplante Gewerbenutzung anstelle von Wald und Grünland wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der geringen Einsehbarkeit nur unwesentlich beeinträchtigt. Die Arrondierung wirkt im Gesamtzusammenhang mit den Maßnahmen zum Bau der Westtangente sowie westlich davon der Errichtung eines Busparkplatzes auf dem nördlichen MAN-Gelände wirkt nicht besonders augenfällig. Durch eine Einbindung mit Grünflächen können die Auswirkungen weiter gemindert werden.

Die Verlängerung des bestehenden Feldweges bis zur Westtangente bildet im Norden einen nachvollziehbaren Abschluß der Bebauung und stellt zudem eine ansprechende fußläufige Verbindung dar.

4.6. Mensch und Gesundheit

Als Vernetzung zu Naherholungsgebieten stellt die geplante neue Wegeverbindung zwischen Seeshaupter Straße und Westtangente eine sichere und ruhigere Alternative zum Gehsteig entlang verkehrsreicher Straßen dar.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel kann der Lärmschutz für die angrenzenden Wohnbauflächen sichergestellt werden (s. „schalltechnische Untersuchung zum Gewerbezentrum Seeshaupter Straße - Westtangente“, Büro Bekon 06.04.2006).

4.7. Kultur- und Sachgüter

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

4.8. Positive Auswirkungen der Planung

Als positive Auswirkungen der Planung sind zusammenfassend zu nennen:

- Die Arrondierung des Gewerbegebietes bietet Perspektiven für Gewerbebetriebe, festigt den Gewerbestandort Penzberg
- Bindet die bereits ansässigen Unternehmen an den Standort (K2 hat Europazentrale inkl. Entwicklung und Vertrieb nach Penzberg verlegt, Fahrzeugteile Schleicher hat am Standort München bereits sein Entwicklungspotential weitgehend ausgeschöpft)
- Erweiterung und Sicherstellung der Geh- und Radwegeverbindung

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (inkl. Eingriffsregelung)

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung ist zum Einen die Verfolgung des Leitbildes zu nennen, eine etwa 20 m breite Pufferzone zum waldfreien Hochmoorzentrum zu sichern, sowie zum Anderen die Bemühungen um einem möglichst vollständigen Erhalt des Moorrandwaldes des Hochmoorrestes südlich Neukimberg

durch Reduzierung des Geltungsbereiches im Norden in mehreren Planungsschritten.

Weitere Maßnahmen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes in dessen geringer Planungsschärfe nicht darstellbar. Im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße Westtangente“ werden jedoch eine Reihe von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen geprüft und festgesetzt, um die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben so gering wie möglich zu halten (s. Begründung zum B-Plan).

Die Arrondierung der gewerblichen Bauflächen zusammen mit der Bebauung der südlich gelegenen Baulandreserve ist gemäß dem vorliegenden Schallschutzgutachten des Büros Bekon mit der Gewährleistung des Immissionsschutzes für die anliegenden Wohnbauflächen zu vereinbaren. Hierzu werden immissionsbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Bauräume festgesetzt.

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den ca. 1,4 ha großen Änderungsbereich sowie die Zuordnung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (voraussichtlich ca. 1,0 ha) wird im Detail im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße Westtangente“ geregelt.

6. Prüfung von Varianten

Standort

Die Flächen grenzen an bereits gewerblich genutztes Baugebiet mit entsprechendem Entwicklungspotential und guter Erschließungssituation durch die angrenzende Westtangente. Durch eine sinnvolle Nachverdichtung mit städtebaulicher Arrondierung kann die künftige Entwicklung dort ansässiger Firmen (so z.B. der bedeutende Fahrzeugteilehersteller Fa. Schleicher, die Weltfirma K2 und die ehemalige Fa. Niebling Kunststoffteile) am Standort gesichert und moderat entwickelt werden. Es besteht konkreter Bedarf an Gewerbeflächen an dieser Stelle. Ein Ausweichen auf einen anderweitigen Standort im Stadtgebiet Penzberg ist ökonomisch nicht vertretbar und nicht sinnvoll.

Räumlicher Geltungsbereich

Für das Gebiet wurden im Vorfeld verschiedenen Varianten untersucht: In der ursprünglich angedachten Variante des Bebauungsplanes vom Januar 2005 verlief die Nordgrenze des Geltungsbereiches diagonal und endete an der Westtangente ca. 60 m weiter nördlich. Aus Gründen des Biotopschutzes wurde dieser Geltungsbereich unter Aussparung des Hochmoorrest südlich Neukirnbergs um 1 ha reduziert. Da man sich schließlich auf eine Arrondierung des Ortsrand anstelle einer Erweiterung des Gewerbegebietes einigte, wurde die Variante vom Februar 2005 um weitere 0,2 ha im Westen zu einem kompakten Geltungsbereich reduziert.

Des Weiteren wurde um die Einhaltung des diagonalen Versatzes des Geltungsbereiches, welcher die im Norden gelegenen Moorwaldbereiche weitestgehend ausspart, gerungen.

Erschließungsvarianten

Die Variante des Ausbaus des vorhandenen Feldweges zur Straße mit Ringerschließungscharakter zwischen Erschließung Seeshaupter Str. 60-66 und Westanbindung wurde verworfen, um das Gebiet von zusätzlichem Durchgangsverkehr freizuhalten.

III Zusätzlichen Angaben

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die vorliegende Bewertung liegen folgende Quellen vor:

Allgemeine Grundlagen:

- Flächennutzungsplan mit **integriertem Landschaftsplan**, probst planen, Penzberg, 25.04.2002
- Amtliche Biotopkartierung
- Artenschutzkartierung

Gebietsbezogene Grundlagen:

- **Vegetationskartierung M 1:2000** vom 19.09.2005 (**B. Zach, Bernbeuren**)
- **Schalltechnische Untersuchung** zum Gewerbezentrum Seeshaupter Straße – Westtangente, 06.04.2006, **Bekon Lärmschutz Akustik GmbH, Augsburg**

Grundlagen benachbarter Projekte:

- **Vegetationskartierung M 1:5000** vom 02.08.1991 (**B. Zach**) im Rahmen der ROV /UVS Kimberg
- **Faunistische Untersuchung M 1:5000**, 1991 (**A. Beutler, München**) im Rahmen der ROV /UVS Kimberg
- **Karte der Naturlausstattung M 1:5000**, 01.1988 (probst planen) im Rahmen des ROV Hoerbiger
- **Baugrunduntersuchung** für die Ausweisung von GE/GI-Flächen im Nonnenwald, **Grundbaulabor München**, 11.07.2000
- **Bodengutachten** 08.2004, **Kampik GBH-Consult, Starnberg** im Rahmen der Planung Westanbindung Industriepark Nonnenwald
- **Baugrundgutachten** für den Gewerbebestandort Kimberg in Penzberg, 04.07.1991, **Jung Diplomingenieure, Dießen**
- **Landschaftsökologische Begleitstudie** zur Ausweisung von GE/GI-Flächen Industriepark Nonnenwald, 10.08.2000, probst planen

Weiteres Wissen und Informationen der Behörden werden nach deren Beteiligung im weiteren Verfahren einfließen. Bei der Bearbeitung der vorliegenden Unterlagen sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch eine andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung ergeben würde.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Um den Schutz der nördlich angrenzenden Moorflächen zu gewährleisten, wird auf Ebene des Bebauungsplan-Verfahrens die Einsetzung einer ökologische Bauleitung zur Überwachung der fachgerechten Ausführung der Schutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht notwendig, können jedoch nach Gewinnung neuer Erkenntnisse im weiteren Verfahren festgelegt werden.

3. Zusammenfassung des Umweltberichts

Eine abschließende Zusammenfassung des Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren.

Aufgestellt

Penzberg, den 02.05.2006

J. Probst, Landschaftsarchitekt

