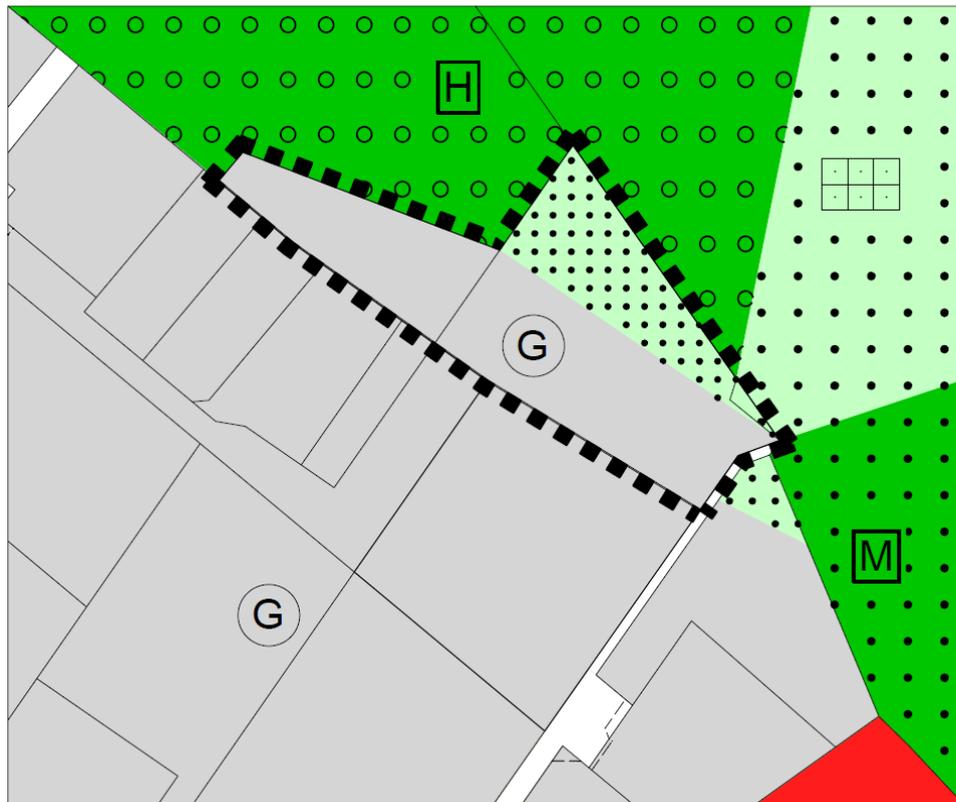


Teil 2: Umweltbericht

Begründung zur 33.
Flächennutzungsplanänderung
für die Ausweisung einer
gewerblichen Baufläche auf
Fl.-Nrn. 1143/49 und 1143/50



Antragsteller: Fa. Gattinger, Fa. Hornung

Planung:



Dipl.-Ing. (TU) Maria Probst
Landschaftsarchitektur

Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg
Tel. (0 88 56) 92 10 0
Fax. (0 88 56) 92 10 11
e-mail: probst.landschaft@t-online.de

Penzberg, November 2020

Inhalt

Teil 1 Planungsbericht

Teil 2 Umweltbericht

I Einleitung

1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung
2. Inhalts und Ziele des Bauleitplanes
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 Geologie, Boden und Grundwasser
 - 4.2. Oberflächengewässer
 - 4.3 Klima und Luft
 - 4.4 Pflanzen- und Tierwelt
 - 4.5 Orts- und Landschaftsbild
 - 4.6 Mensch und Gesundheit
 - 4.7 Kultur- und Sachgüter
 - 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 2004 ist gem. § 2a BauGB 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 umweltbezogener Verfahren, wie etwa der Eingriffsregelung, sind im Umweltbericht darzulegen.

Detaillierte Betrachtungen beinhaltet der Umweltbericht zur Begründung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße /Westtangente“.

2. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans mit FNP-Änderung im Parallelverfahren ist die Einbeziehung der Fl.-Nrn. 1143/49 und 1143/50 im Nordosten. Diese ergibt sich aus einer gedachten einbindenden Linie entlang von Bestandsgebäuden. Die Arrondierung der Gewerbeflächen ist dringen notwendig um den Standort bereits bestehender Betriebe zu sichern und deren aktuell beengten Verhältnissen Abhilfe zu schaffen. Die Arrondierung beträgt 3.864 m². Die 1494 m² nördlich der einbindenden Linie bleiben als Grünflächen erhalten und dienen der Ortsrandeingrünung sowie dem Ausgleich.

3. Planungsrelevante Vorgaben

3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3)
- Moore sind natürliche Speicher für Treibhausgase. Sie sollen erhalten und soweit nötig und möglich, wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden (1.3.1)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1)
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (2.2.5)

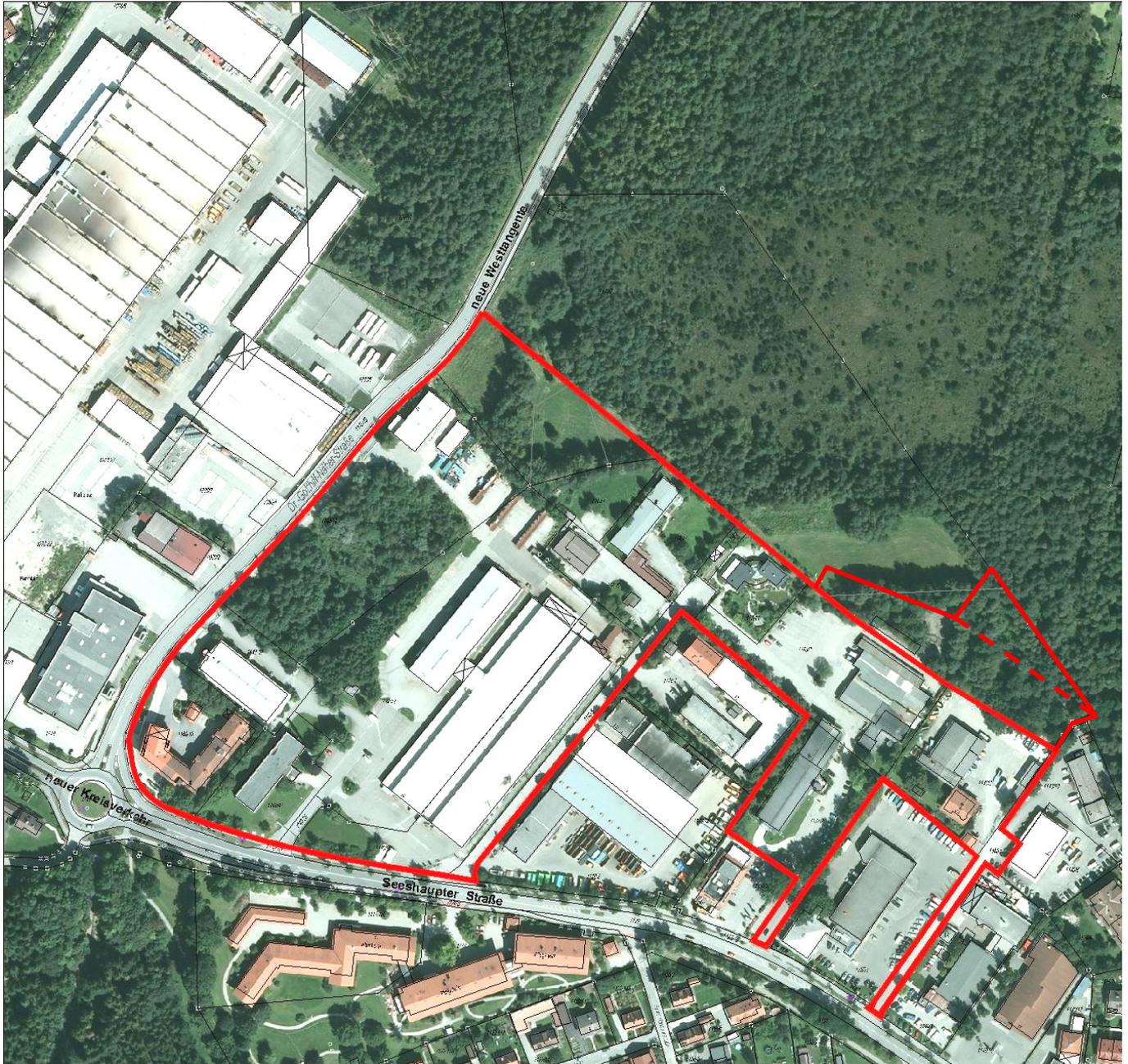
Regionalplan Oberland 2010

- Stärkere Gewichtung des Mittelzentrums Penzberg als ein Wachstumspol für die gewerbliche Wirtschaft der Region (BIV)

- Flächensparende Bauweise bzw. Gestaltung des Betriebsgeländes bei Neuan-siedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe, Versiegelung von Freiflächen nur im unbedingt notwendigen Umfang (BIV)
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe vornehmlich im regionalen gewerblichen Schwerpunkt Penzberg. Bereitstellung des Bedarfs an-sässiger Betriebe mittels organischer Siedlungsentwicklung (BII)
- 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

Die Änderungsfläche ist bisher als natürlicher und naturnaher Wald – Hochmoorwald dargestellt.



Karte 1: Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ mit Änderungsfläche (Luftbild 2009)

M1:7500

II Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

1. Standortwahl

Laut Regionalplan Oberland soll im gewerblichen Siedlungsbereich die organische Siedlungsentwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe umfassen (RP BII). Es besteht im vorliegenden Fall konkreter Erweiterungsbedarf. Der direkte Anschluß an die gewerblich genutzten Grundstücke der Antragsteller ist gegeben. Die Erschließung mit Anbindung an die Seeshaupter Straße erfolgt über selbige. Der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur wird damit Rechnung getragen (RP BIV). Die Standortvoraussetzungen insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen laut Landesentwicklungsprogramm Bayern erhalten und verbessert werden (LEP 5.1). Dies ist hier der Fall. Das nördlich angrenzende Hochmoor inkl. der bewaldeten Randbereiche als Pufferzone wird weiterhin von Bebauung freigehalten (RP BI).

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 betroffene Fläche befindet sich laut Geologischer Karte Bayern M 1:25.000 auf Hochmoortorf. Die südlich daran angrenzenden, bereits bestehenden Gewerbeflächen befinden sich ebenfalls auf einem Hochmoorstandort.

Die Änderungsfläche liegt zwischen ca. 620 und 617,5 mNN und ist leicht nach Osten geneigt.

Das vom Büro GHB-Consult durchgeführte Ingenieurgeologische Gutachten stellt folgenden Schichtaufbau für diesen Bereich fest:

Unter ca. 1 m künstlichen Auffüllungen aus Schluff und Kies liegt eine ca. 1,2 m dicke schluffige Torfschicht, darunter Geschiebelehm aus im Mittel 1,5 m weich- bis steifplastischen schluffigen Böden und anschließend gemittelt 0,8 m Kies. In BS 1 wurde 4,7 m unter OK Gelände Grundwasser in der Kiesschicht angetroffen.

Vorangegangene Untersuchungen im näheren Umfeld legen ebenfalls nahe, daß von einem geschlossenen 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.

- Bewertung und Vorbelastungen

Bei den Änderungsflächen handelt es sich nicht um idealtypische, unbeeinflusste, weitgehend baumfreie, regenwassergespeiste Hochmoorflächen. Die Flächen auf Hochmoortorf sind vielmehr von menschlicher Nutzung geprägt, wurden mit einem

System aus 0,5 m tiefen Gräben und 1 m tiefen Mulden wirksamen entwässert. Die Torffläche weist nicht mehr den ursprünglichen Wasserhaushalt auf, was die Mineralisierung des Torfes begünstigt. Abfließendes Niederschlagswasser wird nach Ost in den angrenzenden Wald abgeleitet. Die Flächen wurden zur gärtnerischen Nutzung vor Jahrzehnten 1 m hoch überschüttet.

2.2. Oberflächengewässer

Eine Entwässerungsmulde verläuft im Norden der Änderungsfläche nach Richtung Osten.

- 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 puffern Wald und Grünfläche den Tagesgang der Temperaturen und ist für die Frischluftentstehung von Bedeutung.

2.4. Pflanzen- und Tierwelt

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete.

Die Vegetation besteht aus standortgemäßen Wäldern mit Birke und Fichte sowie Kiefer, im kleinräumigen Wechsel durchbrochen von Extensivgrünland und gärtnerisch gestalteten Bereichen, geprägt von Ziergehölzen (großflächige Rhododenren-Unterpflanzungen, Cotoneaster).

- 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 erst der Bestand nördlich außerhalb des Antragsbereiches (in 50 bis 100 m Entfernung) als Moorwald bzw. offene Hochmoorfläche anzusprechen (Kartierung B. Zach).

Es handelt sich bei der beantragten Fläche nicht um weitgehend unbeeinflusste Hochmoorvegetation, sondern um von Menschenhand gestaltete, parkähnliche Nutzung. Das Grünland ist nicht als gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop einzustufen, der Waldbestand weist keine charakteristische Hochmoorvegetation in der Bodenvegetation auf (gem. Bestimmungsschlüssel für Flächen nach § 30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG des LfU). Auch gibt es bereits verstreut liegende Vornutzungen (Garagegebäude, Bunkeranlagen, Gartenhäuschen (dieses nördlich außerhalb), Schotterwege).

Faunistische Erhebungen für das Plangebiet erfolgten 2020 im Rahmen der Untersuchung zum speziellen Artenschutz (Büro H2). Es wurden keine Biotopbäume gefunden, der lichte Gehölzbestand ist jedoch potentiell als Jagdbiotop für Fledermäuse geeignet. Es ist mit gehölzbrütenden häufigen Kleinvogelarten zu rechnen. Es wurde ein potentielles Habitat für Zauneidechsen ausfindig gemacht. Zauneidechsen selbst wurden allerdings nur außerhalb der Änderungsfläche im Gewerbegebiet angetroffen. Amphibienvorkommen im zentralen Graben kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- Bewertung und Vorbelastungen

Die Gehölze weisen keine Höhlen für Fledermäuse und Vögel auf. Dies muß jedoch vor Fällung der Bäume noch mal genauer überprüft werden. Der Entwässerungsgraben erscheint als Laichgewässer für den Laubfrosch zu trocken und zu reich an Bewuchs. Bei den kartierten Brutvögeln handelt es sich um häufig anzutreffende Arten, die für gewöhnlich auch im engeren Siedlungsbereich zu finden sind und entsprechend an Störquellen gewöhnt sind.

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Das Änderungsgebiet ist von außen nicht einsehbar und nicht frequentiert. Gehölzflächen und freie Grünflächen wechseln sich kleinräumig ab.

- Bewertung und Vorbelastungen

Das Änderungsgebiet ist nicht einsehbar. Vom östlichen Fußweg ist lediglich ein gut eingewachsener Waldrand auf einer Länge von 30 m erlebbar.

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. Die Entwicklungsmöglichkeit für die im Süden angrenzenden Betriebe wäre nicht gegeben. Dies würde mittelfristig eine Abwanderung des östlichen Betriebes notwendig machen. Auftragslage und gestiegene gesetzliche Anforderungen würden diesen Schritt zur Zukunftssicherung erforderlich machen.

Die aktuelle Nutzung als privat genutzte Freifläche würde bleiben, was insgesamt eine vergleichsweise größere Pufferzone zum Moor bedeuten würde. Die Entwässerungsgräben würden jedoch weiterhin unterhalten.

4. Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend ist eine kurze Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter aufgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen führt die FNP-Änderung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Umwelt. 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.

Durch die FNP-Änderung werden 3.864 m² entsprechend der Darstellung natürlicher und naturnaher Wald zu gewerblicher Baufläche. Weitere 1.494 m² im Norden bleiben de facto naturnaher Wald. Hier wird ein Schutzstreifen zum Aufbau eines naturnahen Waldrandes dargestellt.

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, Lagerflächen und Erschließung. Aufgrund dieser zusätzlichen Versiegelung ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen (s. Begründung zum B-Plan) werden zahlreiche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung eines intakten Wasserhaushaltes des nördlich angrenzenden Hochmoores getroffen. Mittels überwiegend schwimmender Bauweise für Wege und Plätze sowie vorwiegend punktförmiger Bauwerksgründung wird erreicht, dass der Wasserhaushalt möglichst nicht beeinträchtigt wird. Bodenaustausch kann nur in Ausnahmefällen lokal begrenzt und unter Erhalt der grundwasserdeckenden Schluffschicht erfolgen.

Geschlossene Grundwasserhorizonte sind nicht vorhanden, wichtige Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Durch Querabschottungen aus Lehmschürzen wird sichergestellt, dass durch Leitungsgräben bzw. Filterschichten keine Wasserabführung aus dem im Norden angrenzenden Hochmoor stattfindet. Auf ausreichende Durchgrünung und versickerungsfähige Flächen wird geachtet.

4.2. Oberflächengewässer

Wichtige Oberflächengewässer werden im Plangebiet nicht tangiert.

4.3. Klima und Luft

Die bisherige Vegetationsfläche fungiert kleinklimatisch als Kaltluftbildend und temperaturlausgleichend. Diese Funktion geht durch die Entwicklung von Gewerbeflächen verloren. Die Flächen mit Bebauung und Versiegelung wirken als Warmluftbildner mit erhöhter Wärmekapazität. Aufgrund der Größe von weniger als 0,5 ha sind diese Auswirkungen lokal eng begrenzt und durch ausreichende Durchgrünung sowie unversiegelte Grundstücksanteile zu mindern.

4.4. Pflanzen- und Tierwelt

Bebauung und Versiegelung bedeuten einem Verlust von Vegetationsflächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung. Es gehen parkähnliche Grünflächen mit Grünland und standortgerechtem Wald als Lebensraum der Tierwelt verloren. Durch die Festsetzung von ausreichend privaten Grünflächen ist der Verlust zu mindern.

Durch die Änderung des FNP verringert sich der Abstand zur schützenswerten Hochmoorfläche im Norden. Die Nordhälfte von Fl.-Nr. 1143/50 wird jedoch explizit nicht der gewerblichen Baufläche zugeschlagen, sondern wird dargestellt als ökologisch bedeutsamer Schutzstreifen, um hier einen gestuften Waldrand zu etablieren. Er dient zusammen mit dem außerhalb der Änderungsfläche anschließenden Waldbestand als Pufferzone zu Moorrandwald und Hochmoorkern. Dies ist wichtig um an den Rändern Störungen und Veränderungen, z.B. durch kalkhaltigen Staubeintrag zu verhindern. Um den Erhalt der angrenzenden Hochmoorflächen sicherzustellen, werden mögliche Entwässerungseffekte durch die entsprechend festgesetzten bautechnischen Vorkehrungen verhindert (s. Ökohydrologisches Gutachten, Büro ALW).

4.5 Orts- und Landschaftsbild

Die Arrondierung des Gewerbegebietes wirkt im Anschluß an die bestehende gewerbliche Baufläche nicht auffällig. Durch die geplante Gewerbenutzung anstelle der parkähnlichen Nutzung wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der geringen Einsehbarkeit nicht wesentlich beeinträchtigt. Durch eine Einbindung mit Grünflächen können die Auswirkungen weiter gemindert werden.

4.6. Mensch und Gesundheit

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten bezogen auf die jeweiligen Gewerbearealen kann der Lärmschutz für die angrenzenden Wohnbauflächen sichergestellt werden (s. „schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Seeshaupter Straße - Westtangente“, Büro Bekon 12.12.2016).

4.7. Kultur- und Sachgüter

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

4.8. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag entsprechend § 44 BNatSchG (saP)

Seit 2007 ist der spezielle Artenschutz nach § 44 BNatSchG im Umweltbericht zu berücksichtigen. Die Untersuchung wurde vom Büro H2 Ökologische Gutachten, München durchgeführt (23.09.2020). Laut Habitaterhebung mit Betroffenheitsabschätzung sind keine saP-relevanten Arten durch die Planung erheblich betroffen. Die räumlich begrenzte Maßnahme stellt keine Bestandsbedrohung für die häufig anzutreffenden Brutvögel dar. Einer eher unwahrscheinlichen, aber möglichen Betroffenheit des Laubfrosches kann durch Grabenverfüllung außerhalb der Laichzeit begegnet werden. Als CEF-Maßnahme für potentiell im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen ist vorgesehen, ein Habitat außerhalb der gewerblichen Baufläche im Bereich des ökologisch bedeutsamen Schutzstreifens zu schaffen. Auch eine Rodung von möglichen Höhlenbäumen ist durch genaue Sichtung zu vermeiden.

4.9. Positive Auswirkungen der Planung

Als positive Auswirkungen der Planung sind zusammenfassend zu nennen:

- die Bindung zweier bereits ansässigen Unternehmen an den Standort,
- die Schaffung von gesicherten Zukunftsperspektiven für mittelständische Unternehmen.

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

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung werden im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße /Westtangente“ eine Reihe von Festsetzungen zum Schutz des Hochmoores südlich Neukirnbbergs getroffen, darüber hinaus Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung, zum Wasserrückhalt, zum Schallschutz und zur Sicherstellung einer Durchgrünung.

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für die ca. 0,39 ha großen zusätzlichen Gewerbeflächen sowie die Zuordnung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (ca. 0,21 ha) wird im Detail im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße /Westtangente“ geregelt. U.a. wird die

nördliche TF von Fl.-Nr. 1143/50 als „ökologisch bedeutsamer Schutzstreifen – Ortrandeingrünung“ dargestellt, so dass hier der Aufbau eines gestuften Waldrandes sichergestellt ist und CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse umgesetzt werden können.

6. Prüfung von Varianten

Standort

Die Änderungsfläche hat den Vorteil, in direkter Anbindung zu den ansässigen, erweiterungsbedürftigen Gewerbebetrieben zu liegen. Sie zeichnen sich deshalb durch Entwicklungspotential und gute Erschließung aus. Bei dem Flächen handelt sich um keinen bisher unberührten Moorwald, sondern um bereits an vielen Stellen durch bauliche Anlagen, Wege und Entwässerungsgräben genutztes und verändertes Gelände. Es hat eine parkähnliche Prägung durch eingestreutes Grünland und Gestaltung mit Ziergehölzen. Das Gelände ist geeignet um den ansässigen Betrieben eine dringend notwendige Erweiterung zu ermöglichen. Darüber hinaus wäre ein Standort an anderer Stelle ökonomisch nicht sinnvoll. Gleichwohl wurde diese Suche im Stadtgebiet durch den Antragsteller getätigt, allerdings ergebnislos. Eine letzte Alternative wäre somit die Abwanderung in Nachbargemeinden.

III Zusätzlichen Angaben

1. Darstellung der Methodik und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

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

Allgemeine Grundlagen:

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

Gebietsbezogene Grundlagen:

- **Habitaterhebung mit Betroffenheitsabschätzung** zum Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße, 23.09.2020, **Büro H2** Ökologische Gutachten, München
- **Ingenieurgeologisches Gutachten** Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente, 06.11.2006, **Kampik GHB-Consult**, Starnberg
- **Schalltechnische Untersuchung** zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Seeshaupter Straße / Westtangente, 12.11.2020, **Bekon** Lärmschutz Akustik GmbH, Augsburg

- **Vegetationskartierung M 1:2000 vom 19.09.2005, B. Zach, Bernbeuren**

Grundlagen benachbarter Projekte:

- **Ökohydrologisches Gutachten** zum Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße, 22.10.2007, Angewandte Landschaftsökologie, **Dr. Alfred Wagner / Ingrid Wagner (ALW)**, Unterammergau

Weiteres Wissen und Anregungen der Behörden werden nach deren Beteiligung im Verfahren eingearbeitet. 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 ökologischen 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

Gemäß der vom Stadtrat beschlossenen 33. Änderung des FNPs der Stadt Penzberg erfolgt auf einer Fläche von 3.864 m² die Änderung der Darstellung von natürlicher und naturnaher Wald - Hochmoorwald in gewerbliche Bauflächen. Die klimatisch ausgleichende Funktion der Waldfläche geht verloren. Die Entwicklung von Bebauung, Verkehrs- oder Lagerflächen anstelle bisheriger Vegetationsflächen stellt einen Verlust von Lebensraum für die heimische Tierwelt dar. Gemeinschaftlich geschützten Arten sind jedoch nicht betroffen. Der gegenwärtige Zustand des Hochmoores wird unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und Schutzmaßnahmen (s. Festsetzungen) nicht beeinträchtigt. Die Arrondierung des Gewerbegebietes wirkt im Anschluß an die bestehende gewerbliche Baufläche nicht auffällig im Landschaftsbild. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten bezogen auf die jeweiligen Gewerbebezugszellen können gesunde Wohnverhältnisse in den angrenzenden Wohngebieten sichergestellt werden. Auf 1.494 m² im Norden der Änderungsfläche wird ein Schutzstreifen zum Aufbau eines naturnahen Waldrandes dargestellt. Hier werden auch ein Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse (CEF-Maßnahmen) umgesetzt.

Aus der Untersuchung und Bewertung der Schutzgüter ergibt sich für das untersuchte Gebiet voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Aufgestellt:

Penzberg, den 17.11.2020

Dipl.-Ing. (Univ.) Maria Probst, Landschaftsarchitektin

