

Stadt Penzberg

Landkreis Weilheim-Schongau

32. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht



Stand: Februar 2021, geändert Januar 2022

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einem Flächenumfang von ca. 14,6 ha liegt am südwestlichen Rand von Penzberg und ist Teil des Hochmoores „Breitfilz“. Seit etwa 50 Jahren hat sich in diesem Bereich eine Gartennutzung etabliert. Die Anlage weist einigen Baumbestand auf. Eine Vielzahl von Gartenhäusern und Schuppen wurde in der Vergangenheit errichtet. Die Erschließung erfolgt über einen zentralen befahrbaren Weg sowie fußläufige Pfade. Ein Netz von mehr oder weniger funktionsfähigen Entwässerungsgräben entlang der Wege und auch im Bereich der Parzellen durchzieht das Gebiet. Nach Norden grenzt die Bahnlinie an, im Südosten Parkplätze und Bauflächen, im Südwesten und Nordwesten schließt sich das naturnahe Breitfilz an. Übergangszonen zwischen Gartenbereichen und Hochmoor sind überwiegend Gehölz-bewachsen und durch Störungen mehr oder weniger stark beeinträchtigt.

Die Verpachtung erfolgte über die Stadt Penzberg, wurde jedoch im Januar 2018 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau unter anderem aus Brandschutzgründen untersagt. Die bestehende Nutzung soll nun unter Beachtung erforderlicher Brandschutzvorgaben und der Belange von Natur und Landschaft baurechtlich legitimiert werden.

Hierfür wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Freizeitgärten“ ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan war das Gebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ dargestellt, naturnahe Randzonen waren in etwas anderem Umgriff bereits bisher enthalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten Breitfilz“ erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Das Planungsgebiet liegt in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet gemäß Regionalplan (Region Oberland), d.h. in der Abwägung mit anderen Belangen ist dem Natur- und Landschaftsschutz besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende relevante textliche Ziele enthält der Regionalplan:

- Erhalt der Vielfalt und ökologischen Funktionen von Natur und Landschaft, Sicherung und Optimierung schutzwürdiger Biotopflächen, insbesondere von Feuchtbiotopen u.a.,
- Schutz von Böden und ihrer natürlichen Funktionen, insbesondere von besonderen Bodenbildungen wie Moore,
- Sicherung eines intakten Wasserhaushaltes besonders im Hinblick auf Wasserrückhaltefunktion der Landschaft (Moore hierfür von besonderer Bedeutung),
- Erhalt und Renaturierung von Moorflächen, Vermeidung von neuen Entwässerungen und anderen verschlechternden Standortveränderungen

Am westlichen und südlichen Rand des Änderungsbereiches spielen kartierte Biotope in das Bearbeitungsgebiet hinein. Es handelt sich hier um das weitgehend gehölzfreie Hochmoor „Breitfilz“ (Biotop 8234-0196-001). Ein kleiner Nasswiesenrest grenzt im Süden an den Geltungsbereich an (Biotop 8234-0169-001).

Das Breitfilz ist Teil des FFH-Gebietes 8234 – 371.01 „Moore um Penzberg“. Das Schutzgebiet umfasst die kartierte Biotopfläche des Breitfilzes einschließlich angrenzender Feuchtwaldbereiche. Es grenzt südlich und westlich an den Änderungsbereich an, bzw. reicht geringfügig in das Bearbeitungsgebiet hinein. Schutzgebiete gemäß Abschnitt 1 Bundesnaturschutzgesetz sind durch die Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop, bzw. grenzen unmittelbar an. Neben einer in das Gebiet reichenden Moorfläche wird das Birkenwäldchen im Südwesten als Moorwald eingestuft und fällt unter den gesetzlichen Schutz.

Im Waldfunktionsplan sind die Waldbereiche um das Breitfilz wie viele andere Waldflächen um die Stadt Penzberg als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima ausgewiesen.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Umweltatlas Bayern, dem Bayernatlas, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz und die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

Zur Überprüfung von Planungsauswirkungen auf den speziellen Artenschutz wurden durch das Büro R2, Dietramszell, die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Die Ergebnisse werden im Kapitel 6.1 zusammengefasst wiedergegeben. Zumal die konkrete Umsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden muss, wird die saP den Unterlagen zum Bebauungsplan angefügt.

2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt vollständig im Bereich eines Hochmoorkörpers, des sogenannten Breitfilzes. Durch die jahrzehntelange Bewirtschaftung und Entwässerung ist der Torfboden oberflächlich mineralisiert. Im Bereich von Erschließungsflächen und überbauten Flächen ist der Bodenaufbau deutlich gestört, Bodenfunktionen sind eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. An den Rändern weisen die Böden eine höhere Naturnähe auf. Dies trifft insbesondere auf den westlichen und südwestlichen Rand zu, wohingegen der nordwestliche Randbereich durch die frühere Bewirtschaftung und Entwässerung stärker mineralisiert sein dürfte.

Die Erheblichkeit der Planungsauswirkungen ist im Bereich notwendiger Nutzungsintensivierungen und geplanter Eingriffe aufgrund der seltenen und empfindlichen Bodenart als hoch zu bewerten.

2.2 Schutzgut Wasser

Das Gebiet ist durch hoch anstehendes Grundwasser geprägt.

Die das Gebiet durchziehenden Entwässerungsgräben sind in ihrem Grundgerüst funktionsfähig. Einige Gräben sind verfallen, eine geringe Entwässerungswirkung wird ihnen dennoch zugesprochen. In Trockenphasen können die (zum Teil recht flachen) Entwässerungsgräben zwar teilweise trocken fallen, aber in Zeiten normaler bis stärkerer Niederschläge steht das Wasser recht oberflächennah. Durch die Entwässerungsmaßnahmen und die Bewirtschaftung ist der Grundwasserstand insgesamt etwas abgesenkt.

Die Entwässerungsgräben weisen Regelprofile, jedoch nur untergeordnet Uferverbauungen auf.

Im Bereich der Erschließungsmaßnahmen kann es zu Eingriffen in die Entwässerungsgräben oder im Fall des geplanten Vereinsheimes auch das hoch anstehende Grundwasser kommen. Die Eingriffsflächen sind allerdings eher kleinräumig. Demgegenüber wird durch Wiedervernässung in den Randbereichen der Wasserhaushalt in einen naturnäheren Zustand gebracht. Insgesamt ergibt sich durch die Planung eine mittlere Erheblichkeit bezüglich des Schutzgutes Wasser.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Die Entwässerung von Mooren mit der Folge der Mineralisation des Torfbodens hat die Emission klimarelevanter Treibhausgase (Kohlendioxid, Lachgas) zur Folge. Verdunstung und Luftfeuchte nehmen ab. Insoweit ist der Bereich gegenüber dem naturnahen Zustand eines Hochmoores deutlich beeinträchtigt. Von einem Voranschreiten der Torfmineralisation ist unter gleichbleibender Nutzung auszugehen.

Das Gebiet ist aufgrund seiner exponierten Lage gut durchlüftet, und übernimmt insbesondere mit den randlichen Waldflächen für das Klima der benachbarten städtischen Flächen eine Ausgleichsfunktion. Noch relativ intakte Moorflächen sind für das Schutzgut Klima von hoher Bedeutung.

Im Wesentlichen wird die bisherige Nutzung fortgeführt, kleinräumige Eingriffe haben wenig Einfluss auf das Klima. Die Erheblichkeit der Planung ist diesbezüglich als eher gering einzustufen.

2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches ist durch die Gartenanlagen geprägt, die mehr oder weniger intensiv gepflegt sind und in der Regel zum Teil überbaut sind. Einige Parzellen wurden in den letzten Jahren aufgelassen. Sie sind noch als Gartenflächen anzusprechen oder weisen

Sukzessionsstadien von Wiesenbrache, Feuchtbrache bis hin zum flächigen Gehölzaufwuchs auf. Wertgebend ist ein lockerer Bestand größerer Bäume (vor allem Birken, aber auch Fichten). Insbesondere an den Rändern spielt naturnähere Moorvegetation oder Feuchtvegetation in die Gärten hinein.

Die Haupteerschließung weist als Kiesweg eine Teilversiegelung auf. Die Nebenwege sind nur in untergeordneten Abschnitten als schmale Kieswege ausgebildet, ansonsten sind sie als Trittrassen anzusprechen.

Das ganze Gebiet wird von Entwässerungsgräben durchzogen, die teilweise relativ flach sind und nicht immer an eine funktionsfähige Vorflut angeschlossen sind. Etliche Parzellen weisen umlaufende Mulden auf. Ein Teil der Gräben und Mulden ist temporär, manche Gräben auch ganzjährig wasserführend. Neben dem Vorkommen von Arten der Naß- und Feuchtwiesen sind die Gräben unter anderem für die Gelbbauchunke (stark gefährdet gem. RLB, RLD) von Bedeutung.

Die Randzonen zum Moor hin weisen überwiegend Gehölzbewuchs und ebenfalls Entwässerungsgräben auf, die meist nicht gepflegt sind. Dennoch dürfte bei stärkeren Regenfällen über sie eine Wasserableitung erfolgen.

Die größte Naturnähe weist die westliche Ecke des Geltungsbereiches auf, die Anteil an der Hochmoorvegetation mit mehr oder weniger starken Degenerationserscheinungen hat. Letztere sind durch einen teilweise hohen Anteil an Heidekraut und Gehölzaufwuchs zu charakterisieren. Daneben ist ein größerer, durch Birken dominierter Moorwaldbereich im Südwesten des Gebietes zu nennen. Im Umfeld des dort kartierten Biotopes ist der Gehölzaufwuchs durch Kiefern bestimmt. Hochmoor und Moorwald fallen unter den gesetzlichen Schutz nach BNatSchG § 30. Auch im Bereich dieses Moorwaldes waren Teilflächen vormals als Gärten genutzt und sind großteils aufgelassen. Dort haben sich feuchte, eher artenarme Wiesenbrachen gebildet. Eine genauere Ansprache ist jahreszeitbedingt derzeit nicht möglich.

Die Gehölzfläche am nördlichen Rand ist nach innen durch einen Bestand aus Bäumen und Sträuchern feuchter und ruderaler Standorte geprägt. Prägende Gehölzarten sind Pappel, Birke, Weide und Fichte. Die Strauchschicht ist von Faulbaum, Weiden, Hasel ... geprägt, im Unterwuchs dominiert die Brombeere sowie als Neophyten das Indische Springkraut und die Goldrute. Zum äußeren Rand hin erhöht sich der Fichtenanteil und geht außerhalb des Geltungsbereiches in einen dichten Fichtenforst über.

Im Süden spielt ein Gehölzbereich randlich in den Bearbeitungsbereich hinein. Es handelt sich hier um gemischte Bestände aus Birke, Fichte, Pappel.

Ablagerungen von Gehölzschnittgut, Gartenabfällen und Fremdstoffen beeinträchtigen die randlichen Flächen. Durch einzelne Gartengrundstücke innerhalb dieser Randzonen sind zudem Randeinflüsse durch Betreten, sowie Beeinflussung des Wasserhaushaltes gegeben.

Im Süden befinden sich größere Wiesenflächen, die aufgrund der Pflege durch Mulchung eher artenarm mit Feuchtezeigern ausgebildet sind.

Das ganze Gebiet dient der Zauneidechse als Tierart der Roten Liste als Lebensraum. Ringelnattern sind ebenfalls vereinzelt vertreten. Beide sind als gefährdet gem. RLB eingestuft.

Es ist im Bereich von Erschließungsmaßnahmen, Überbauungen und Nutzungsintensivierung von Lebensräumen mindestens mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt auszugehen. Die Erheblichkeit der Planung wird für Eingriffsbereiche als mittel bis hoch eingestuft. Eine Wiedernutzung von aufgelassenen Gartenflächen wird eine geringe Erheblichkeit nach sich ziehen. Die Auffassung von Gartenflächen in den Randzonen wird eine Verbesserung für das Schutzgut mit sich bringen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Gartenanlagen wirken aufgrund ihrer rel. großen Grundstücksflächen, der extensiven Erschließung mit Rasenwegen und nur untergeordneten Kieswegen, teilweise begleitet durch Gräben, sowie des lockeren Bestandes mittel- bis großkroniger Bäume insgesamt verhältnismäßig landschaftsverträglich. Die Bebauung mit Gartenhäusern, Gewächshäusern oder Tiergehegen ist jedoch entsprechend der Entwicklungsgeschichte der Anlage ungeordnet, Einzäunungen und Randfassungen sind heterogen.

Die Randflächen wirken naturnah bis gestört, und leiten zum noch weitgehend intakten Hochmoor über. Es ergeben sich von Trampelpfaden aus beeindruckende Ausblicke auf die Weite der Moorlandschaft.

Aufgrund der unmittelbaren Benachbarung mit dem als flächenhaftes Schutzgebiet ausgewiesenen, landschaftsästhetisch herausragenden Moores wird dem Randbereich des Geltungsbereiches eine hohe Wertigkeit zugesprochen, dem nicht nach außen wirkenden Binnenbereich eine mittlere Wertigkeit.

Die Auswirkungen der Planung werden in Bezug auf die Veränderungen des Landschaftsbildes aufgrund der Vorbelastungen und eher kleinräumiger Eingriffe als mittel erheblich eingestuft.

2.6 Schutzgut Mensch

Die Gartenanlagen selber sind von hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung der Pächter, werden aber auch gerne von Spaziergängern durchquert. Neben den Erschließungswegen werden hierfür auch die Pfade in den extensiveren Randzonen und Trampelpfade im Moor genutzt. Weiterführende offizielle Wege ins Moor oder entlang des Moorrandes gibt es jedoch nicht.

Nachdem die Planung einen Erhalt der bestehenden Nutzungen vorsieht, sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch festzustellen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die vorliegende FNP-Änderung ist erforderlich, um eine baurechtliche Sicherung der Nutzung vorzubereiten. Die Abgrenzung naturnäherer Randzonen entspricht in der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung nicht den aus Sicht der Erschließung sinnvollen Flächenzuschnitten. Auch ist für die Weiterführung der Gartennutzung eine stärkere Orientierung an der Bestandsnutzung sinnvoll. Würde der FNP nicht geändert, ergäben sich erhebliche Einschränkungen in der Nutzbarkeit der Gartenanlagen.

4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich ungünstiger Umweltauswirkungen sollen Randzonen im Übergang zum angrenzenden naturnahen Moor von Nutzungen freigehalten werden und in ihrer Naturnähe verbessert werden. Letzteres betrifft insbesondere den Wasserhaushalt, der Auswirkungen auch auf das Umfeld hat. Im Bebauungsplan sind diese Ziele zu konkretisieren

Der konkrete Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Er kann voraussichtlich innerhalb der naturnahen Randzonen erbracht werden, darüber hinausgehender Bedarf sollte möglichst im Anschluss an den Geltungsbereich im funktionalen Zusammenhang nachgewiesen werden. Städtische Flächen stehen hierfür zur Verfügung. Eine konkrete Zuordnung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Zumal es sich um die baurechtliche Sicherung einer vorhandenen Gartenansiedlung handelt, wurden grundsätzliche Standortalternativen nicht erwogen.

Es gab allerdings über die Jahre unterschiedliche Überlegungen, wie umfangreich die angestrebten Pufferzonen ausgebildet sein sollten. Aufgrund einer hohen Nachfrage nach Gartenparzellen sollte die Gartennutzung nicht zu sehr eingeschränkt werden, zudem weisen die Flächen bereits entsprechende Störungen auf. Insofern stellt die Planung einen Kompromiss zwischen diesen Flächenansprüchen dar.

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Zur Abklärung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte wurden durch das Büro r2 Landschaftsarchitektur, Dietsch, naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung erarbeitet. Sie basieren auf Erhebungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien.

Das Gebiet beherbergt einen vitalen Vogelbestand, darunter als Rote-Liste-Arten Feldsperling, Mauersegler und Klappergrasmücke. Letztere beiden Arten wurden knapp außerhalb des Gebietes nachgewiesen.

Fledermäuse nutzen das Gebiet als Jagdhabitat, die Kartierungen ergaben keine Hinweise auf Quartiere innerhalb des Änderungsbereiches. Am häufigsten wurden Zwergfledermäuse festgestellt, daneben einzelne Individuen von Rauhaufledermaus, Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr und Zweifarbfledermaus.

Unter den Reptilienarten kommen Ringelnatter, Zauneidechse und Waldeidechse innerhalb des Geltungsbereiches vor. Die Eidechsen nutzen das Gebiet nahezu flächendeckend, Ringelnattern kommen vereinzelt vor. Die Eidechsenpopulation ist aufgrund der vorgefundenen Individuenzahl als groß und vital zu bezeichnen.

Des Weiteren wurde in einem kleinen Entwässerungsgraben die Gelbbauchunke vorgefunden, wobei zur Populationsgröße keine Aussagen getroffen werden können. Es ist davon auszugehen, dass das Gebiet als Fortpflanzungshabitat genutzt wird.

Zumal die Planung Eingriffe ermöglicht, die sich auf die geschützten Tierarten auswirken können, sind folgende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung definiert, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes einfließen:

- Schaffen von Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse
- Vor Baumaßnahmen und nach der Winterruhe Vergrämung von Reptilien und Einsatz von Reptilienschutzzäunen, ggf. Absammeln
- Erhalt der Entwässerungsgräben bzw. Verschiebung, sofern bestehende Gräben durch die Erschließungswege überbaut werden müssen. Neuanlage von Lebensräumen für die Gelbbauchunke durch Grabenanstau im Bereich der Ausgleichsflächen.
- Bei Baumaßnahmen an Gewässern während der Aktivitätszeit von Gelbbauchunken (01.04. bis 01.10.) Überprüfen betroffener Abschnitte auf eventuell vorkommende Individuen oder Laich und ggf. Umsiedlung.
- Vorgaben für Außenbeleuchtung zur Störungsvermeidung von Fledermäusen
- Rodungsmaßnahmen und Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen zwischen 01.11. und 01.03.
- Bei Baumrodungen und Gebäudesanierungen Aufhängen von Sperlingskästen
- Ersatzlebensräume für Zauneidechse und Sperlinge sind jeweils vorab als CEF-Maßnahmen herzustellen
- Ökologische Baubegleitung für Wegebauarbeiten

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, teilweise als CEF-Maßnahmen, sind Konflikte mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz voraussichtlich nicht zu erwarten.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des UVP-Gesetzes.

6.3 Monitoring

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Maßnahmen zum Monitoring erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu benennen.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung soll die baurechtliche Sicherung der seit Jahrzehnten gewachsenen Gartennutzung vorbereiten. Hierfür wird der Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ ausgewiesen.

An den Rändern zu den ökologisch äußerst wertvollen Moorbereichen hin sollen Pufferzonen entstehen, die von Nutzungen freizuhalten sind und in ihrer Naturnähe verbessert werden sollen.

Maßnahmen in diesen Bereichen und in den an das Sondergebiet angrenzenden Randzonen des naturnahen Moores können zum Ausgleich absehbarer Eingriffe im Sondergebiet dienen.

Aufgrund des Vorkommens streng geschützter Tierarten im Planungsgebiet sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Die Änderung enthält gegenüber der bisherigen Plandarstellung neben einer anderen Gebietskategorie geänderte Pufferzonen an den Rändern.