



Stadt Penzberg

Flächennutzungsplan Neuaufstellung

Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Teil A: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

Fassung für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf I Juni 2025



STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadtverwaltung Penzberg
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten
Karlstr. 25
82377 Penzberg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Juni 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A. ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	4
1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans	4
2. Anlass der Neuaufstellung und Aufstellungsbeschluss.....	5
3. Planungsgrundlagen	6
4. Verfahren.....	8
4.1. Rechtsgrundlage	8
4.2. Prozessgestaltung und Akteure.....	8
4.3. Aufstellungsverfahren.....	10
B. VORGABEN UND ZIELE.....	11
1. Vorgaben Landesplanung.....	11
2. Vorgaben Regionalplanung	12
3. Kommunale Leitlinien der Siedlungsentwicklung.....	13
C. FACHLICHE PLANUNGEN UND KONZEPTE	14
1. Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan	14
2. Mobilitätskonzept	15
3. ISEK Penzberg	15
4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	16
5. Klimaschutzaktionsplan der Stadt Penzberg.....	16
6. Einzelhandelskonzept	17
7. Nachverdichtungsstudie	17
D. KONZEPTION ZUR SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG	19
1. Bestandssituation und Entwicklung der Siedlungsfläche	19
2. Ermittlung des Bauflächenbedarfs.....	23
2.1. Wohnbaufläche	23
2.2. Mischbaufläche	29
2.3. Gewerbefläche	30
3. Schlussfolgerung zur zukünftigen Siedlungsentwicklung	31
E. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM RAHMEN DER GESAMTFORTSCHREIBUNG	32
1. Kernstadt.....	34
2. Außenbereich.....	58
3. Heinz.....	64
4. Johannisberg	68
5. Kirnberg	76
6. Nonnenwald	79
7. Reindl	83
8. Steigenberg.....	88
9. Untermaxkron	89

10. Vordermeir	94
11. Wölfl	95
F. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	114
G. HINWEISE VON BEHÖRDEN ODER TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	116
H. AUFSTELLUNGSVERMERK.....	117

A. ZIEL UND ZWECK DER AUFSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

1. Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplans

Rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Flächennutzungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). Es überträgt die Verantwortung für die Aufstellung von städtebaulichen Planungen und Entwicklungszielen im Rahmen der Bauleitplanung den Gemeinden.

Aufgaben des Flächennutzungsplans, des sog. „Vorbereitenden Bauleitplans“ ist es, gem. § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen.

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit,
- Das Orts- und Landschaftsbild,
- Die Belange des Denkmalschutzes,
- Die Belange der Landschaft und des Umweltschutzes,
- Die Belange der Wirtschaft,
- Die Belange des Verkehrs,
- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie
- Die Belange des Hochwasserschutzes.

Auch die Ergebnisse von sonstigen städtebaulichen Planungen der Gemeinden sind in der Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan ist, was die Aussageschärfe und Außenwirkung angeht, die grobkörnigere kommunale Planungsebene. Er dient nach § 8 Abs. 2 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. Als behördenverbindlicher Leit- und Zielplan entfaltet er gegenüber den Bürgern keine unmittelbare Rechtswirkung. So begründet er weder Planungsrecht noch Nutzungsrechte für Teilflächen oder einzelne Grundstücke. Diese sind nur über die verbindliche Bauleitplanung durch planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen.

Für die Fachplanungsträger kann der FNP eine Bindungswirkung entfalten. Nach § 7 BauGB haben die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ihre Planungen dem FNP anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

Aufgabe des Flächennutzungsplans ist die Steuerung der nachfolgenden Planungen. Er bildet die Grundlage und setzt den Rahmen für Bebauungspläne und gibt damit die Vorgabe für die künftige Inanspruchnahme der Flächen. Er regelt die Zuordnung der Bau- und Freiflächen zueinander und umreißt das Planungsprogramm für die Gemeinde und andere Planungsträger. Er drückt den planerischen Willen der Stadt aus, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen zueinander zu belegen sind, welche Flächen von der Bebauung freigehalten werden sollen und wie sich diese Flächen insgesamt in das Netz des überörtlichen Verkehrs und der örtlichen Hauptverkehrszüge einfügen. Der Flächennutzungsplan soll verhindern, dass sich durch kleinteilige, isolierte Planungen ein nachteiliges Siedlungsgebilde entwickelt.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung beschränkt auf die vorhersehbaren Bedürfnisse der Gemeinde mit einem Prognose- und Planungshorizont von etwa 15 Jahren dar.

Der Regelungsinhalt des Flächennutzungsplanes erstreckt sich ausschließlich auf die Darstellung der Bodennutzung. Er ist eine reine Flächenplanung. Die beabsichtigte, städtebauliche Entwicklung kann in ihren Darstellungen daher nur so weit zum Ausdruck gebracht werden, wie sie Bezug auf Grund und Boden haben und dort ihren Niederschlag finden. Gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB hat der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in seinen Grundzügen darzustellen. Dies bedeutet eine allgemeine, generalisierende und auch typisierende Darstellung der Art der Bodennutzung, die nicht parzellenschar ist. Durch die Beschränkung auf die Darstellung der Grundzüge soll erreicht werden, dass genügend Spielraum für die Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB besteht.

Der Flächennutzungsplan besteht aus

- Der Planzeichnung der gesamten Stadt mit Legende im Maßstab 1:10.000
- Der Begründung zum Flächennutzungsplan einschließlich Umweltbericht

2. Anlass der Neuaufstellung und Aufstellungsbeschluss

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg aus dem Jahr 2002 ist aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen sowie der rechtlichen Änderungen der vergangenen 22 Jahre überholt. Dies belegen auch die 35 Änderungsverfahren bezüglich des Flächennutzungsplans, die die Stadt in den letzten Jahren durchgeführt hat. Zudem sind die Darstellungen des Bestandes im Flächennutzungsplan in vielen Bereichen nicht mehr auf dem aktuellen Stand und bedürfen einer Aktualisierung.

Aufgrund des Siedlungsdrucks und der hohen Nachfrage nach Bauland in der Stadt Penzberg sind beinahe alle Bauflächen in Stadtgebiet bebaut. Durch zahlreiche naturschutzfachliche Restriktionen stehen der Stadt dabei kaum weitere Flächenreserven außerhalb des bebauten Siedlungsbereiches zur Verfügung. Aus diesem Grund hat der Stadtrat Penzbergs in seiner Sitzung vom 26.11.2019 einen Selbstbindungsbeschluss zum Flächensparen und zur Innenentwicklung beschlossen. Darin wurde beschlossen die Innen- vor Außenentwicklung zu steuern und sich zu einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden zu verpflichten. Dies wird in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mitaufgenommen und berücksichtigt.

Aus den genannten Gründen hat der Stadtrat der Stadt Penzberg in seiner Sitzung vom __.__.20__ die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern beauftragt.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgte auf der Grundlage des Landschaftsplans, der durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern begleitend zur Flächennutzungsplanung erstellt wurde.

3. Planungsgrundlagen

Folgende Planungsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans beachtet:

Übernahme von rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderungen

Vor der Ausweisung bzw. Rücknahme von Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan wurden die bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplan-Änderungen, die die Stadt vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen hat, entsprechend in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Da diese Änderungen bereits vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt haben, wird auf eine explizite Darstellung der Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung wurde entsprechend redaktionell angepasst und als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans betrachtet. Auch im Rahmen dieser Begründung erfolgt keine Thematisierung dieser bereits rechtswirksamen Flächenänderungen.

Berichtigung der Planzeichnung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB

Vor der Ausweisung bzw. Rücknahme von Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan wurde die Planzeichnung des Flächennutzungsplans entsprechend den Vorgaben des §13a BauGB berichtigt. Da diese Bebauungspläne bereits vor der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Rechtskraft erlangt haben, wird auf eine Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung verzichtet. Die Planzeichnung wird entsprechend berichtigt und als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans betrachtet.

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Folgende Inhalte wurden gem. § 5 Abs. 3 BauGB im Flächennutzungsplan gekennzeichnet:

- Altlasten
- Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des ehemaligen Bergbaus erforderlich werden können.

Folgende Inhalte wurden gem. § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:

- Nach Naturschutzrecht festgesetzte Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsteile¹
- Nach Landesrecht geschützte Denkmalzonen und geschützte Baudenkmäler,

¹

Umwelt Atlas, Bayrisches Landesamt für Umwelt,
<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand:
26.02.2025

- Archäologische Vorbehaltsflächen und Bodendenkmäler²,
Folgende Inhalte wurden gem. § 5 Abs. 4a BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen:
- Durch Rechtsverordnung festgesetzte Wasserschutzgebiete,
- Durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete, vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete

Redaktionelle Anpassungen von Darstellungen im Flächennutzungsplan

Bei den redaktionellen Anpassungen handelt es sich um die Übernahme von Flächendarstellungen bereits bestehender Verhältnisse. Dies kann der Fall sein, wenn bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliegt.

Des Weiteren werden Bestandsanpassungen ebenso als redaktionelle Anpassungen angesehen. Dabei handelt es sich wiederum um Änderungen der Darstellungen, meist im bebauten Gemeindegebiet, durch die die Planzeichnung an die tatsächliche Nutzung vor Ort angepasst wird. Durch diese Anpassung wird der Wille der Gemeinde ausgedrückt, dass die aktuelle Nutzung auch in Zukunft an dieser Stelle gewünscht ist.

In den Bereichen außerhalb der Siedlungskörper wurde zudem eine Vereinfachung der Darstellung vorgenommen. Dargestellt werden künftig nur noch Flächen für Wald und für die Landwirtschaft, Moorflächen, Grünflächen sowie Flächen für Maßnahmen für den Naturschutz. Auf die Darstellung von kleinteiligeren Strukturen, sowie Darstellungen aus dem Teil 2: Landschaftsplanung des ehemaligen Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg aus dem Jahre 2002 wird verzichtet. Dies betrifft insbesondere eine Aufschlüsselung der Nutzungsart Landwirtschaft und Wald, Sukzessionsflächen, Gehölzstrukturen, Schutzgebiete, potenzielle Kompensationsmaßnahmen sowie Darstellungen der Ortsentwicklung, wie folgendes Beispiel zeigt.

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Weitere redaktionelle Änderungen betreffen die Darstellungen von Schutzstreifen sowie die Berücksichtigung von sonstigen, städtebaulich bedeutsamen Grün- bzw. Freiflächen. Aufgrund des Detaillierungsgrades und der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes wird auf die Darstellung kleinteiliger Grünstrukturen, wie Straßenbegleitgrün verzichtet. Hierbei wird ebenfalls eine Vereinfachung der Darstellung vorgenommen, wie das nachfolgende Darstellungsbeispiel zeigt. Lediglich bedeutende Ortsrandeingrünungen und größere Grünstrukturen werden weiterhin im Flächennutzungsplan als sonstige,

² Bayern Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege,
https://atlas.bayern.de/?c=677617,5291596&z=15&r=0&l=vt_luftbild,da4e50de-e3de-4a62-9ebc-ae7e0dab935f,6f5a389c-4ef3-4b5a-9916-475fd5c5962b,044eccef-ab23-478c-8f17-e2182559d036,d0e7d4ea-62d8-46a0-a54a-09654530beed,9d0e3859-be17-4a40-b439-1ba19b45fbb8&l_v=true,false,true,true,true,true&l_o=1,1,0.55,0.85,0.8,0.45&t=ba, Stand 24.01.2025

städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiräume ausgewiesen. Ihre besondere Bedeutung für das Kleinklima, den Bodenschutz sowie der Siedlungsbegrenzung erfordert eine spezifische Flächenkennzeichnung. Flächen mit dieser Bezeichnung sind Grünflächen ohne spezifische Zweckbestimmung und müssen im Gegensatz zu zweckgebundenen Grünflächen, wie Sportplätzen oder Friedhöfen, auch als solche hergestellt beziehungsweise naturnah belassen werden. Sie sind als bepflanzte Grünflächen zu gestalten und bis auf Fuß- und Radwege von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Bisherige Darstellung



Neue Darstellung



Eine gesonderte Kennzeichnung und Erläuterung der vorgenommenen Generalisierungen erfolgen nicht mehr. Zudem wird ebenfalls auf eine weitergehende Erläuterung und Kennzeichnung der aufgrund rechtsgültiger Bebauungspläne in den FNP übernommenen Ausgleichsflächen verzichtet.

4. Verfahren

4.1. Rechtsgrundlage

Rechtliche Grundlage für die Erstellung des Flächennutzungsplanes inklusive des erforderlichen Umweltberichts ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

4.2. Prozessgestaltung und Akteure

Durch die Beauftragung eines interdisziplinären Planungsteams für die Erarbeitung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (BBP, Kaiserslautern), des Landschaftsplans als Fachbeitrag zum FNP (BBP, Kaiserslautern) sowie des Mobilitätskonzept (PTV Transport Consult GmbH) können diese drei Planwerke intensiv aufeinander abgestimmt werden. Die Aufstellung und Abstimmung der drei Planwerke erfolgt unter der Koordinierung und Moderation durch die USP Projekte GmbH, München.

Im Rahmen der Aufstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadt eine intensive Beteiligung der Bevölkerung forciert. Aus diesem Grund wurden bereits vor Beginn der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung im Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan verschiedene Veranstaltungen zur Information und Beteiligung der Bevölkerung durchgeführt.

Folgende Veranstaltungen wurden bis zur frühzeitigen Beteiligung gemäß BauGB durchgeführt:

Datum	Ort	Inhalte
30.05.2022	Stadthalle Penzberg	Zukunftsworkshop
13.05.2023	Innenstadt/ Altes Kino Metropol Penzberg	Bürgerveranstaltung zum Tag der Städtebauförderung

Übersicht über die erfolgten Öffentlichkeitsveranstaltungen

Im selben Zeitraum fanden verschiedene Lenkungsgruppensitzungen statt. Die Lenkungsgruppe fungiert als Projektführungsebene, in die neben Vertretern der Fraktionen und der Verwaltung wesentliche Interessensvertreter, öffentliche und private Akteure berufen werden. Die Lenkungsgruppe stellt das Kerngremium des Planungsprozesses dar und bildet die strategische Ebene des Projektes. Sie bereitet Entscheidungen für den Stadtrat vor. Parallel hierzu fanden fachliche Diskussionen in Form von Workshops zum Thema Siedlungsflächenentwicklung sowie Gewerbe, Energie und Gemeinbedarf statt.

Datum	Ort	Inhalte
10.06.2021 11.06.2021	Ratssaal Rathaus Penzberg	Auftaktveranstaltung mit Ratsmitgliedern, Amtsmitgliedern und Büro USP
11.02.2022 12.02.2022	Stadthalle Penzberg	Zukunftsworkshop mit Stadtrat
04.05.2022	Ratssaal Rathaus Penzberg	Lenkungsgruppensitzung
18.11.2022 19.11.2022	Alter Bahnhof Penzberg	Klausurtagung mit Stadtrat
21.04.2023	Ratssaal Rathaus Penzberg	Lenkungsgruppensitzung
16.05.2023	Stadtverwaltung Penzberg	Scoping Landschaftsplan
25.09.2023	Büro USP München	Workshop Siedlungsentwicklung
26.09.2023	Stadtverwaltung Penzberg	Abstimmung Landschaftsplan
30.11.2023	Stadthalle, Vereinsraum Penzberg	Workshop Gewerbe, Energie, Gemeinbedarf
12.01.2024	Videokonferenz	Auftakt Mobilitätskonzept
19.01.2024	Ratssaal Rathaus Penzberg	Bürgermeisterbesprechung, Ergebnisse der Workshops, allgemeiner Sachstand
17.06.2024	Ratssaal Rathaus Penzberg	Lenkungsgruppensitzung zu den Themen Gewerbe, Gemeinbedarf und Energie
16.09.2024	Ratssaal Rathaus Penzberg	Lenkungsgruppensitzung
15./16.11.2024	Stadthalle Penzberg	Klausurtagung

Übersicht der erfolgten Abstimmungstermine

Im Anschluss an diese Einbindung der Öffentlichkeit und der unterschiedlichen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in die verschiedenen Bereiche der Planung erfolgt das förmliche Verfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der

Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

4.3. Aufstellungsverfahren

Als Instrument der kommunalen Bauleitplanung trifft das Baugesetzbuch als maßgebliches Gesetzeswerk eine Unterteilung in

- den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 ff. BauGB) und
- den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan (§ 8 ff. BauGB).

Das Regelverfahren für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beinhaltet zunächst den Aufstellungsbeschluss sowie dessen öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Nach den erforderlichen Bestandsaufnahmen und –analysen erfolgt die Erarbeitung eines Vorentwurfs mit Umweltbericht. Nach § 3 Abs. 1 BauGB ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und nach § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen. Über die eingegangenen Stellungnahmen wird in der Stadtratssitzung beraten.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs wird der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel zur öffentlichen Auslegung der Planung erfolgt auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die genauen Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

B. VORGABEN UND ZIELE

1. Vorgaben Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Die Stadt Penzberg liegt gemäß dem Landesentwicklungsprogramm in der Region Oberbayern und wird als „Allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft. Die Stadt wird zudem im System der Zentrale Orte als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittelzentren im Speziellen sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

Das Landesentwicklungsprogramm macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgende Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

G 3.1: *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet sein.*

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.2: *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

Zu den Potenzialen der Innenentwicklung zählen Baulandreserven, Brachflächen sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

G 3.3: *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

Bei Planungsentscheidungen sollen daher frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Z 3.3: *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Des Weiteren formuliert das Landesentwicklungsprogramm bezüglich des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel folgende Grundsätze:

G 1.3.1: *Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- *Die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung*
- *Die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien*

G 1.3.1: *Die Klimafunktion der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden.*

- G 1.3.2: *Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*
- G 1.3.2: *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

2. Vorgaben Regionalplanung

Der Regionalplan Oberland konkretisiert fachlich und räumlich die landesplanerischen Ziele und Grundsätze, die im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschrieben sind. Innerhalb der Raumordnung nimmt die Regionalplanung somit das Bindeglied zwischen der Landesplanung und der kommunalen Planung ein.

Zur Konkretisierung der landesplanerischen Vorgaben legt der Regionalplan Oberland unter anderem die im Folgenden aufgeführten Ziele und Grundsätze für das Siedlungswesen fest. Durch die dargelegten Auszüge aus der Begründung der Ziele und Grundsätze im Regionalplan werden die Beweggründe für die Festlegung ergänzend erläutert.

- Teil B II G 1.1: *Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt werden.*
- Teil B II Z 1.5: *Besonders bedeutende und das Oberland prägende Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.*
- Teil B IV Z 2.1: *Bei Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen bestehender Betriebe soll durch eine flächensparende Bauweise der Knappheit von Grund und Boden Rechnung getragen werden. Freiflächen sollen nur im unbedingt notwendigen Umfang versiegelt werden.*
- Teil A I G 2.3: *Der wachsende Verkehrs-, Siedlungs- und Erholungsdruck in der Region soll nach dem Maßstab der Region der kurzen Wege und im Sinne einer umweltschonenden Mobilität verträglich gesteuert werden, um Überlastungen zu vermeiden.*
- Teil A I G 2.5: *Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum soll reduziert werden.*
- Teil B I Z 2.7.3: *Gliedernde innerörtliche Grünbereiche sollen erhalten werden. Nach Möglichkeit soll eine Verbindung durch Grünzüge hergestellt werden.*
- Teil B I Z 2.7.1: *Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden.*

3. Kommunale Leitlinien der Siedlungsentwicklung

Selbstbindungsbeschluss zum Flächensparen und zur Innenentwicklung

Auf Grund einer Information aus der Städtebauförderung zur Förderinitiative „Innen statt Außen“ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 08.10.2019 der generelle Themenbereich „Innenentwicklung“ bzw. „Flächensparen“ vorberaten.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat sich verpflichtet im Sinne einer begrenzten räumlichen Ortsentwicklung, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang zu geben, Zersiedelung zu verhindern und Bauflächen flächensparend auszuweisen. Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat den Beschluss gefasst die Innen- vor der Außenentwicklung aktiv zu steuern und sich zum Flächensparen zu verpflichten. Ferner soll die Nutzung von Leerstand bedrohter Gebäude fokussiert werden und Flächenreserven durch städtebaulich vertretbare Nachverdichtung in Wohnen und Gewerbe entwickelt werden.

Bei Neuausweisungen von Bauland sind ausschließlich flächensparende Siedlungsformen einzusetzen.

Dieser Selbstbindungsbeschluss stellt die Grundlage für die vorliegende Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dar.

C. FACHLICHE PLANUNGEN UND KONZEPTE

1. Integration der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im März 2010 wurden grundsätzlich die Zuständigkeiten zwischen Bund und Ländern neu geordnet. Der maßgebende § 11 des BNatSchG nennt in Absatz 1 nach wie vor die Landschaftsplanung als Instrument für die Darstellung der Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Gebiet einer Gemeinde bzw. Stadt. Er hält darüber hinaus fest, dass abweichende Vorschriften der Länder zum Inhalt sowie Vorschriften zur Rechtsverbindlichkeit unberührt bleiben.

Gemäß Artikel 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) sind Landschaftspläne Bestandteile der Flächennutzungspläne. Somit ist der Landschaftsplan als eine Fachplanung in den Flächennutzungsplan zu integrieren.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde daher der Landschaftsplan gemäß den Leistungsphasen der HOAI nach den folgenden Schritten erarbeitet:

- Klären der Aufgabenstellung
- Ermitteln der Plangrundlagen

Hierunter fällt die Bestandsaufnahme und Bewertung des Planungsbereichs in Text und Karte zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Schutzgebiete, Arten/Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Erarbeiten der vorläufigen Planfassung mit der landespflegerischen Entwicklungskonzeption

Dabei werden auf Basis der zuvor ermittelten Plangrundlagen die Ziele für die verschiedenen Nutzungsansprüche entwickelt, so stellen z.B. Böden mit hohem Ertragspotential Vorrangflächen für die Landwirtschaft dar, Flächen mit hohem Biotopentwicklungspotenzial werden dagegen als Vorrangflächen für Naturschutz entwickelt. Hierzu werden für die einzelnen Teilräume Ziele und Maßnahmen dargestellt.

- Zusammenstellung der Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes zur Integration in den Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden folgende Inhalte als Integration in den Flächennutzungsplan aufgenommen:



Klimakorridore

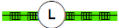
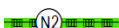


Entwicklungsräume für Naturschutz und Erholung

- Naturparzelle Euracher Filz
- Naturparzelle Achrain
- Naturwaldparzelle Nonnenwald
- Erholungsparzelle Gut Hub
- Erholungsparzelle Berghalde



Ökokontoflächen

	Ausgleichsflächen
	Projektflächen „Landschaftsplanung in Bayern – kommunal und innovativ“
	Landschaftsschutzgebiet
	Natura2000 (FFH-Gebiete)
	Naturdenkmäler

Zur genaueren Erläuterung der integrierten Ziele und Maßnahmen wird vollumfänglich auf den Landschaftsplan Penzberg (Stand: Februar 2025) verwiesen.

Diese Inhalte sowie die weiteren Inhalte des Landschaftsplanes Penzbergs bilden die Bewertungsgrundlage zur Ausweisung neuer Baugebiete in der vorliegenden Flächennutzungsplan-Neuaufstellung. In einigen Fällen wurde dabei den Vorgaben der Landschaftsplanung nicht gefolgt, da nach Abwägung unterschiedlicher Belange städtebauliche oder sonstige Gründe hier in der Gesamtwichtung vorrangig behandelt wurden.

2. Mobilitätskonzept

Aktuell wird ein Mobilitätskonzept für die Stadt Penzberg durch die PTV Transport Consult GmbH und DialogWerke GmbH erstellt. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse, werden verschiedene Szenarien entworfen, ein Leitbild sowie Ziele entwickelt und davon Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenvorschläge abgeleitet. Diese werden, soweit sie den Regelungsinhalt des Flächennutzungsplans betreffen, in die Neuaufstellung integriert. Überwiegend handelt es sich jedoch um Maßnahmen, die nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans behandelt werden können, weshalb auf nachgelagerte Planungen und Konzepte verwiesen wird.

Eingang in den Flächennutzungsplan findet jedoch die Zielvorstellung der Stadt, den Knotenpunkt Karlstraße-Bahnhofsstraße zu entlasten und die Verkehrssicherheit an dieser Stelle zu verbessern. Hierzu wird die Umgestaltung der Karlstraße von einer Hauptverkehrsachse zu einer Wohnstraße angestrebt. Im Flächennutzungsplan soll dies in Form einer Entwidmung als klassifizierte Straße festgehalten werden.

3. ISEK Penzberg

Die Stadt Penzberg hat ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Jahr 2015 verabschiedet. Im Rahmen des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde auf Grund einer Bestandsaufnahme eine Analyse durchgeführt, woraufhin die Entwicklung Penzbergs in die allgemeinen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung eingeordnet und die Rolle Penzbergs in der Region geklärt wurde. Aufbauend darauf wurden 12 Themenkarten erstellt. Die darin textlich konkretisierten Ziele sollen geplant, beraten und umgesetzt werden. Die Karten umfassen die Themen: Historie, Stadtstruktur, Grünstruktur, Wirtschaft und Gewerbe, Straßennetz, ÖPNV, Radwegenetz, Schützen und Bewahren sowie Schlüsselprojekte und Handlungsorte. Dabei wird jeweils der Bestand abgebildet und mögliche Entwicklungen sowie Ziele vorgegeben. Die Themenkarte Schlüsselprojekte und Handlungsorte beinhaltet fünf hervorgehobene Leitthemen, welche als Leitlinien für die Stadtentwicklungspolitik gelten. Diese sind: „Zukunftsfähige Stadt im demographischen Wandel“, „Energieeffizienz und

Klimaschutz“, „Mobilität und öffentlicher Raum“, „Identität, Vielfalt und Kulturelles Leben“, „Charakteristische Gestalt von Stadt und Landschaft“³.

Im ISEK werden für die Stadt Penzberg keine konkreten Maßnahmen festgelegt, weshalb eine Darstellung im Flächennutzungsplan derzeit nicht möglich ist.

Im Rahmen der Diskussion über den neuen Flächennutzungsplan zeigt die im ISEK skizzierte Flächenentwicklung jedoch eine ausgewogene Möglichkeit für das Wachstum der Stadt sowohl im innerstädtischen Bereich als auch in Baulücken auf.

Der aktuelle Planungsstand für Penzberg, wie im ISEK dokumentiert, bildete die Grundlage für einen Selbstbindungsbeschluss der Stadt. Die wesentlichen Prinzipien zur Flächeneinsparung sowie der Priorität der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung sind bereits im Beschluss des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts verankert⁴.

4. Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2011 wurde im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Penzberg durch die KlimaKom eG Kommunalberatung und die Green City Energy AG Kommunale Energieberatung die bereits vorhandenen und zukünftigen Energie- und Klimaschutzprojekte der Stadt Penzberg aufeinander abgestimmt. Das Ziel des Integrierten Energie und Klimaschutzkonzeptes ist es Wege aufzuzeigen, mit denen die Stadt Penzberg bis zum Jahr 2020 eine CO₂-Reduzierung um 40% erreichen kann. Auf Basis einer umfassenden Analyse des derzeitigen Energieverbrauchs und den CO₂-Emissionen, wurden Ziele, Strategien und Maßnahmen entwickelt. Die Maßnahmen gliedern sich in die Themen: Vernetzung, Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerberatung, Städtische Liegenschaften, Sanierungsförderung, Mobilität und Erneuerbare Energien⁵.

Die Maßnahmen haben keinen konkreten räumlichen Bezug, weshalb diese im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden können. Jedoch werden Flächen für erneuerbarer Energien im Flächennutzungsplan gesichert, um Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept umsetzen zu können.

5. Klimaschutzaktionsplan der Stadt Penzberg

Auf Grundlage der Energie- und CO₂-Bilanz der Stadt, den Maßnahmen aus dem Integrierten Klimaschutzkonzeptes, den Forschungsergebnissen aus dem Projekt INOLA – Innovationen für nachhaltiges Energie- und Landmanagement wurden innerhalb des Aktionsplans zur weiteren Umsetzung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes Maßnahmen aus verschiedenen Bereichen definiert, die dazu beitragen sollen, das Ziel der Klimaneutralität bis 2030 und 100 Prozent erneuerbare Energie bis 2035 im Stadtgebiet zu erreichen. Der Aktionsplan wurde im Jahr 2022 beschlossen und beinhaltet Maßnahmen in den Bereichen Wärme, Strom, Mobilität, Interne Organisation, Nachhaltige Beschaffenheit und Kommunikation, die kurzfristig (innerhalb eines Jahres) oder mittelfristig (in den nächsten 5 Jahren) und fortlaufend umsetzbar sind.⁶

³ Integriertes Stadtentwicklungskonzept Penzberg, Stadt Penzberg 2015, <https://www.penzberg.de/rathaus/isek>

⁴ Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg, Sitzung vom 26.11.2029, Stadt Penzberg 2019

⁵ Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Penzberg, KlimaKom eG und Green City Energy AG, München 2011

⁶ Klimaschutzaktionsplan der Stadt Penzberg, Energiewende Oberland – Kompetenzzentrum Energie EKO e.V., Penzberg 2022

6. Einzelhandelskonzept

Im Jahr 2015 wurde das Integrierte Einzelhandelskonzept der Stadt Penzberg aus dem Jahr 2010 durch die CIMA Beratung + Management GmbH fortgeschrieben.

Die Entwicklung in Penzberg weist positive Züge mit einer steigenden Verkaufsfläche auf. Um dem Einzelhandel in der Innenstadt eine positive Entwicklung zu ermöglichen, müssen attraktive und ausreichende Flächen geschaffen werden. Eine Weiterentwicklung von Sonderstandorten, insbesondere dem Gewerbegebiet „Auf der Grube“ ist je nach Vorhaben abzuwägen, aber zur Lückenschließung und Erhöhung der gesamtörtlichen Kaufkraftbindung nicht kategorisch auszuschließen bzw. nur auf den zentralen Versorgungsbereich zu beschränken⁷.

Der Zentrale Versorgungsbereich wird als zu priorisierender Standort für die Handelsentwicklung im Flächennutzungsplan aufgenommen.

7. Nachverdichtungsstudie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat sich das Bestreben der Gemeinde, die Innenentwicklung in einem behutsamen Maß zu fördern bzw. auf ein solches Maß einzuschränken, verstärkt und hat die Stadt daher veranlasst sich mehr mit dem Thema Nachverdichtung in Penzberg auseinanderzusetzen. Im Oktober 2024 wurde daher eine Nachverdichtungsstudie der Stadt Penzberg durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH Kaiserslautern erarbeitet.

Ziel der Studie war es zu untersuchen, in welchem Ausmaß eine Verdichtung im Stadtgebiet sinnvoll und verträglich umgesetzt werden kann, um die bestehende städtische Infrastruktur effizient auszunutzen und die Notwendigkeit weiterer Flächenentwicklungen nach außen hin zu minimieren.

Vor dem Hintergrund der naturräumlichen Besonderheiten Penzbergs und der Verringerung der Flächeninanspruchnahme wurde der Fokus besonders auf die Kernstadt gelegt. In einem Umkreis von maximal fünf Gehminuten vom Stadtplatz Ecke Karlstraße - Bahnhofstraße wird das potenzielle Nachverdichtungspotenzial quantitativ aufgedeckt. Grund dafür ist die attraktive Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Penzbergs. Das Risiko des zunehmenden Verkehrs, der durch zusätzliche Einwohner entsteht oder die Notwendigkeit neuer Erschließungsmöglichkeiten zu den Ortsrändern Penzbergs wird in diesem Bereich minimiert.

Neben einem Überblick über die verschiedenen Nachverdichtungsstrategien und Instrumente, die eine erfolgreiche Nachverdichtung fördern können, wurde das Nachverdichtungspotenzial in der Kernstadt Penzbergs quantitativ ermittelt. Durch die Analyse unterschiedlicher Siedlungsstrukturtypen unter Anwendung der Nachverdichtungsstrategien wurde ein theoretisches Nachverdichtungspotenzial von 368 neuen Wohneinheiten ermittelt. Dies entspricht (bei durchschnittlich 2,1 EW/WE) einem Einwohnerzuwachs von 771 Einwohnern.

Die Studie soll verdeutlichen, dass Nachverdichtung nicht zwangsläufig mit umfangreichen Neubauprojekten im innerstädtischen Bereich verbunden ist. Vielmehr kann Nachverdichtung in einem angemessenen Rahmen auch in kleinerem Maßstab erfolgen, etwa auf einzelnen Grundstücken oder Parzellen und dadurch einen wertvollen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung Penzbergs leisten.

⁷ Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Penzberg – Untersuchungsbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, München 2015

Gleichzeitig bildet die Studie, gemeinsam mit den aktuellen Wohnbauentwicklungen, dem alten Flächennutzungsplan 2002 sowie den zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Stadt Penzberg eine Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, insbesondere im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung (siehe Kapitel D.3.1.).

D. KONZEPTION ZUR SIEDLUNGSFLÄCHENENTWICKLUNG

1. Bestandssituation und Entwicklung der Siedlungsfläche

Historische Entwicklung

Die Konzeption der Siedlungsentwicklung basiert auf der bisherigen Entwicklung der Gesamtstadt Penzberg und zielt darauf ab, die gewachsene Siedlungsstruktur der Stadt zu erhalten und in einem verträglichen Maß weiterzuentwickeln.

Aus alten Aufzeichnungen und Forschungsergebnissen lässt sich ableiten, dass das ursprüngliche Penzberger Gebiet von Mooren/Filzen, Wäldern, Gewässern, Bächen und Auen sowie freiem Hügelland mit Grünland geprägt war. Die erste urkundliche Erwähnung Penzbergs erfolgte im Jahr 1275 als "Pruckberg". Zu diesem Zeitpunkt existierten lediglich vereinzelte bäuerliche Weiler, die sich im Besitz von Klöstern befanden.

Die Siedlungsentwicklung der Stadt Penzberg ist eng mit der Geschichte des Kohlebergbaus verbunden, der Mitte des 19. Jahrhunderts für einen starken wirtschaftlichen Aufschwung sorgte. Ab 1871 verzeichnete Penzberg einen starken Bevölkerungszuwachs, nachdem sich der Bergbau in der Region etabliert hatte. Der wirtschaftliche Impuls führte zur Besiedlung des zuvor dünn besiedelten Moorgebietes. Die Belegschaft des Kohlebergwerks setzte sich aus Arbeitskräften verschiedener Herkunft zusammen. Ihre Unterbringung erfolgte zunächst in Baracken, später in eigens errichteten Arbeitersiedlungen.

Der städtische Siedlungskern von Penzberg entwickelte sich an der Kreuzung Karlstraße/Sindelsdorfer Straße. In den folgenden Jahrzehnten verlagerte sich die städtebauliche Expansion vor allem nach Norden. Größtenteils kam es dabei zur Ausbildung abgegrenzter Weiler, die noch nicht unmittelbar mit dem Zentrum verbunden waren. Mit der Zeit entwickelten sich eigene Ortsteile, die nach und nach mit der Kernstadt verwachsen sind.



Abbildung 1 Siedlungsentwicklung Penzberg von 1924 bis heute (Quelle: Eigene Darstellung nach Bayern Atlas, 2024)

Nach Ende der Bergbauindustrie 1966 war die Stadt bereits eine florierende Industrie- und Wohnstadt. Neue Gewerbegebiete sowie Wohn- und Geschäftshäuser wurden geschaffen. Dies führte vor allem zu der dichten und vielgeschossigen Bebauung nördlich des Rathauses, orthogonal an die zentrale Stadtkreuzung entwickelnd. Gleichzeitig siedelte sich das Pharmaunternehmen Boehringer Mannheim, heutige Roche Diagnostics, auf dem ehemaligen Bergwerksgelände, im Gewerbegebiet Nonnenwald, an.

Diese Entwicklung führte zur heutigen städtischen Struktur, bei der verschiedene Stadtteile über die Zeit zusammenwuchsen, wobei einzelne Grünflächen als Puffer zwischen den einzelnen Vierteln erhalten blieben. Die industrielle Prägung und Entwicklung der Stadt erkennt man heute noch an seinem vielfältigen, kontrastreichen Erscheinungsbild und den gut erkennbaren Grenzen zwischen den einzelnen Stadtteilen (Stadtteilcharakter), wodurch teilweise eine starke Verzahnung von Stadt- und Landschaftsräumen existiert.

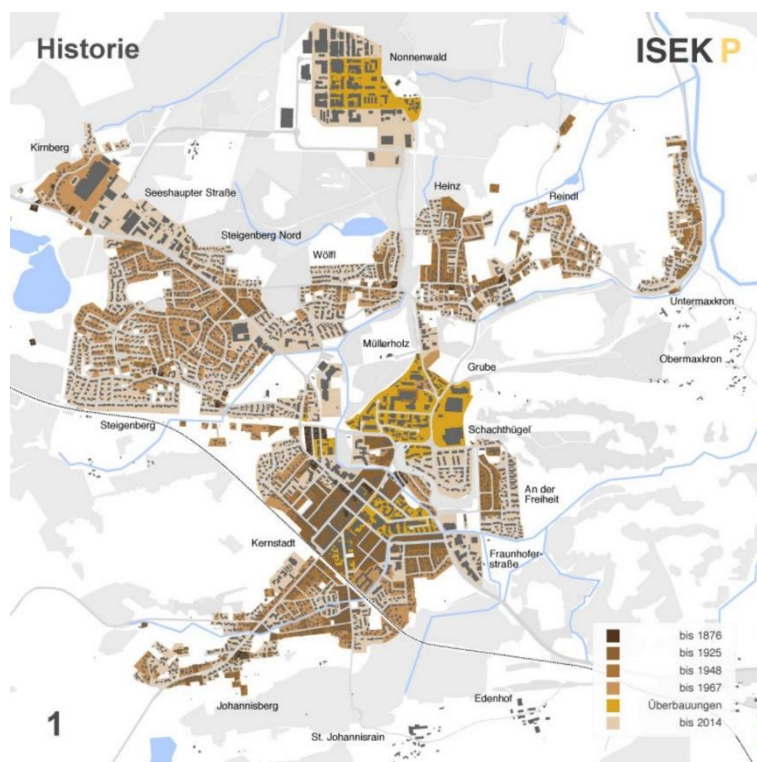


Abbildung 2: Historische Siedlungsentwicklung Stadt Penzberg (Quelle: ISEK P, Stadt Penzberg)

Einstufung der Ortsteile mit Entwicklungspotenzial:

Heute stellt sich die Siedlungsstruktur Penzbergs als Kernstadt sowie den angrenzenden, teilweise mit der Kernstadt zusammengewachsenen Ortsteilen Heinz, Reindl, Wölfl, Steigenberg, Untermaxkron, Kirnberg, Johannisberg, Nonnenwald dar. Die bauliche Entwicklung wird sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, bis auf eine Bestandsanpassung in Vordermeir, auf diese Bereiche konzentrieren.

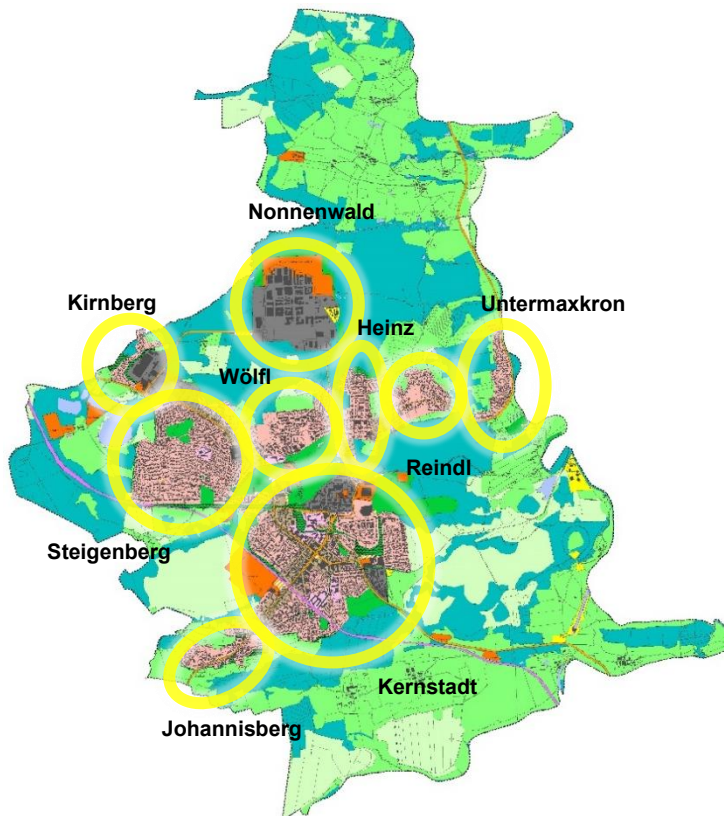


Abbildung 3 Übersicht über die Ortsteile Penzbergs (Quelle: BBP, 2024)

Daneben bestehen die Weiler Daser, Edenhof, Nantesbuch, Neukirnberg, Oberhof, Obermaxkron, Promberg, Rain, Sankt Johannisrain, Schönmühl, Vordermeir, Zachenried und Zist.

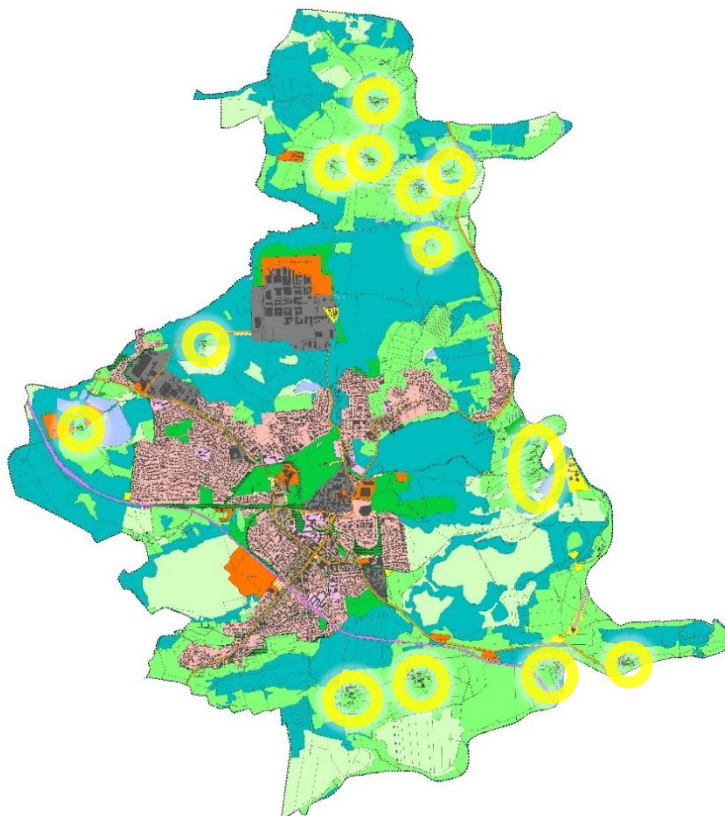


Abbildung 4 Übersicht über die Weiler und Einöden (Quelle: BBP, 2024)

Bei den Weilern besteht kein Bebauungszusammenhang gem. § 34 BauGB. Diese Ortsteile fallen damit nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs unter die Kategorie des planungsrechtlichen Außenbereichs. Sie werden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weiterhin als landwirtschaftliche Hofstellen dargestellt. In ihnen sind somit weiterhin nur Nutzungen gem. § 35 BauGB zulässig.

Im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind folgende Vorhaben zulässig:

- Privilegierte Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB, insbesondere landwirtschaftliche Nutzungen,
- Sonstige Vorhaben im Einzelfall gem. § 35 Abs. 2 BauGB sowie,
- Begünstigte Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB wie beispielsweise die Nutzungsänderung von Gebäuden oder die Erweiterung von Gebäuden.

Die Darstellung der Außenbereichsflächen als Landwirtschaftsflächen im Flächennutzungsplan kommt insbesondere dem Schutz und der Entwicklung der Landwirtschaft einschließlich der hier getätigten Investitionen zugute und stellt die klare Willenserklärung der Stadt dar, dass in diesen Bereichen keine Entwicklung von Wohnstandorten gewünscht ist.

Insgesamt ist Penzberg in der Entwicklung „nach Außen“ durch zahlreiche naturschutzrechtliche Restriktionen eingeschränkt. Die Stadt befindet sich innerhalb des voralpinen Moor- und Hügellandes. Neben landwirtschaftlichen Flächen ist die Stadt größtenteils umgeben von Schutz- und Erholungswäldern sowie wertvollen Moorböden, die eine Siedlungstätigkeit in den Außenbereich begrenzen. Orientierungsgrundlage stellt der, nach Abwägung landespflegerischen Belangen, erarbeitete Restriktionsplan dar. Dieser bildet aus naturschutzfachlicher Sicht die Begrenzungslinie der zukünftigen Siedlungstätigkeit ab.

Nach Abwägung unterschiedlicher Belange wurde sich in einigen Fällen seitens der Stadt Penzberg dafür ausgesprochen die Grenze der Siedlungsentwicklung (Rote Linie) zu überschreiten, um eine zukünftige Entwicklung der Wohnbauflächen zu ermöglichen.

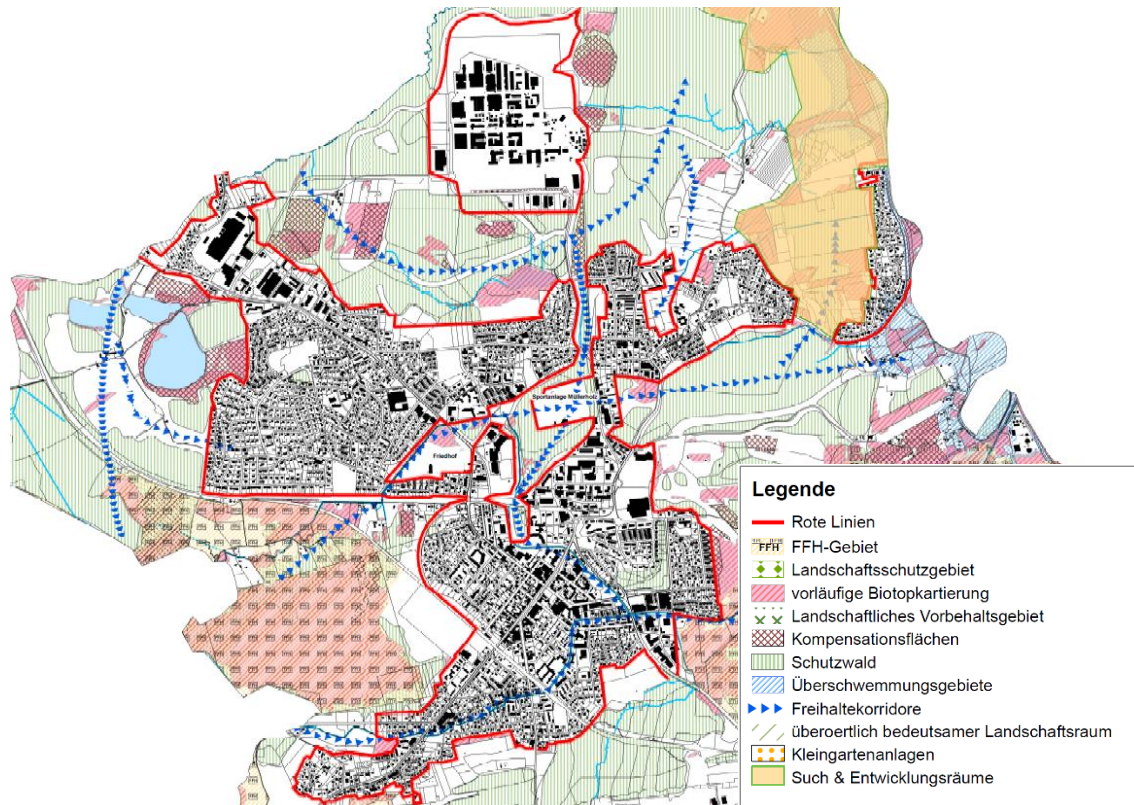


Abbildung 5 Restriktionen Plan (Quelle: BBP, Stand 01/2024)

2. Ermittlung des Bauflächenbedarfs

Bauflächen sind nach dem tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsentwicklung gemäß Demografie-Spiegel und realistischer Fortschreibung anhand der bisherigen Gewerbeentwicklung) zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde, insbesondere zur Siedlungsstruktur und Siedlungsdichte und durch Prognosen und sonstigen begründeten Annahmen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze ergibt.

Im Rahmen der Bedarfsermittlung sind auch bestehende Bauflächenpotenziale zu erheben und zu bewerten und dem ermittelten Bauflächenbedarf gegenüberzustellen.

2.1. Wohnbaufläche

2.1.1. Ermittlung des Bedarfs

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Penzberg wurden die folgenden Parameter angenommen:

Der Zielhorizont des Flächennutzungsplans liegt bei etwa 15 Jahren, also dem Jahr 2040. Danach wird empfohlen, die Inhalte des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellung der Bauflächen sowie der Erschließungsanlagen, auf ihre Aktualität zu überprüfen und den Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Basierend auf statistischen Daten der Stadt Penzberg wird bis zum Jahr 2040 ein Bevölkerungswachstum von 8,03 % prognostiziert. Die Berechnung erfolgt auf Grundlage der Einwohnerzahl von 17.283 Personen (Stand Dezember 2023), was für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von 18.288 ergibt.

Szenario Bevölkerungsentwicklung	
Bevölkerungszahl aktuell (12/2023)	17.283
Bevölkerungszahl in 15 Jahren (2040)	18.288
Zielhorizont in Jahren	15
Steigerung letzten 10 Jahre	681
Voraussichtliche Steigerung 2020-2040	1.368
EW-Wachstum insgesamt in %	8,03
EW-Wachstum pro Jahr	68

Ermittlung Wohnbauflächenbedarf Statistik Bayern (Quelle: BBP basierend auf Statistik Stadt Penzberg, 2024)

Aktuelle Entwicklungen wie das Neubaugebiete Birkenstraße West sowie die geplante Bebauung des Edeka Areals mit über 500 neuen Wohneinheiten, deuten jedoch bereits auf ein deutlich stärkeres Wachstum hin. Insbesondere auch die Mitarbeiterentwicklungen der Firma Roche Diagnostics GmbH lässt erwarten, dass die tatsächliche Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren über den bisherigen Prognosen liegen wird.

Die Stadt Penzberg geht daher von einem maßvollen, aber realistischen Wachstum aus, das bis zum Jahr 2040 zu einer Einwohnerzahl von etwa 20.000 führen könnte.

Dies ergibt ein Bevölkerungswachstum von 15,72 % und einem Einwohnerwachstum von 181 Einwohner pro Jahr.

Erwartbares Szenario der Stadt Penzberg	
Bevölkerungszahl aktuell (12/2023)	17.283
Bevölkerungszahl in 15 Jahren (2040)	20.000
Zielhorizont in Jahren	15
EW-Wachstum insgesamt	2.717
EW-Wachstum insgesamt in %	15,72
EW-Wachstum pro Jahr	181

Ermittlung des zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf (Quelle: BBP basierend auf Statistik Stadt Penzberg, 2024)

Gemäß des von Stadtrat entschiedenen Grundsatzbeschlusses, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben, sollen nur so viele neue Bauflächen ausgewiesen werden, wie es für eine nachhaltige und verträgliche Stadtentwicklung notwendig erscheint. Aus diesem Grund wird für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Bevölkerungsentwicklung basierend auf der Annahme von 20.000 Einwohnern bis zum Jahr 2040 angenommen.

2.1.2. Ermittlung des Angebots

Dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind die bestehenden Wohnbauflächenpotenziale im Stadtgebiet gegenüberzustellen. Zu den Wohnbauflächenpotenzialen sind neben den bisher **nicht umgesetzten Wohnbauflächenausweisungen im Flächennutzungsplan** auch **Baulücken** zu zählen.

Zusätzlich wurden bereits **geplante Projekte und Entwicklungen** aufgezeigt, die in Zukunft bereits einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes leisten.

In einer eigens in Auftrag gegebenen **Nachverdichtungsstudie** wurde das Nachverdichtungspotenzial der Stadt Penzberg im sog. „unbeplanten Innenbereich“ gem. 34 BauGB rechnerisch ermittelt.

Wohnbauflächenpotenziale gemäß Flächennutzungsplan

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2002 dargestellten Wohnbauflächen, die zum Zeitpunkt der hier vorliegenden Flächennutzungsplan Neuaufstellung noch nicht umgesetzt wurden, gelten als Wohnbauflächenpotenziale ($> 2.000\text{m}^2$) und wurden ebenfalls erfasst und quantifiziert. Diese Erhebung ergibt, dass derzeit ca. 17,7 ha Wohnbauflächenpotenzial zur Verfügung stehen.

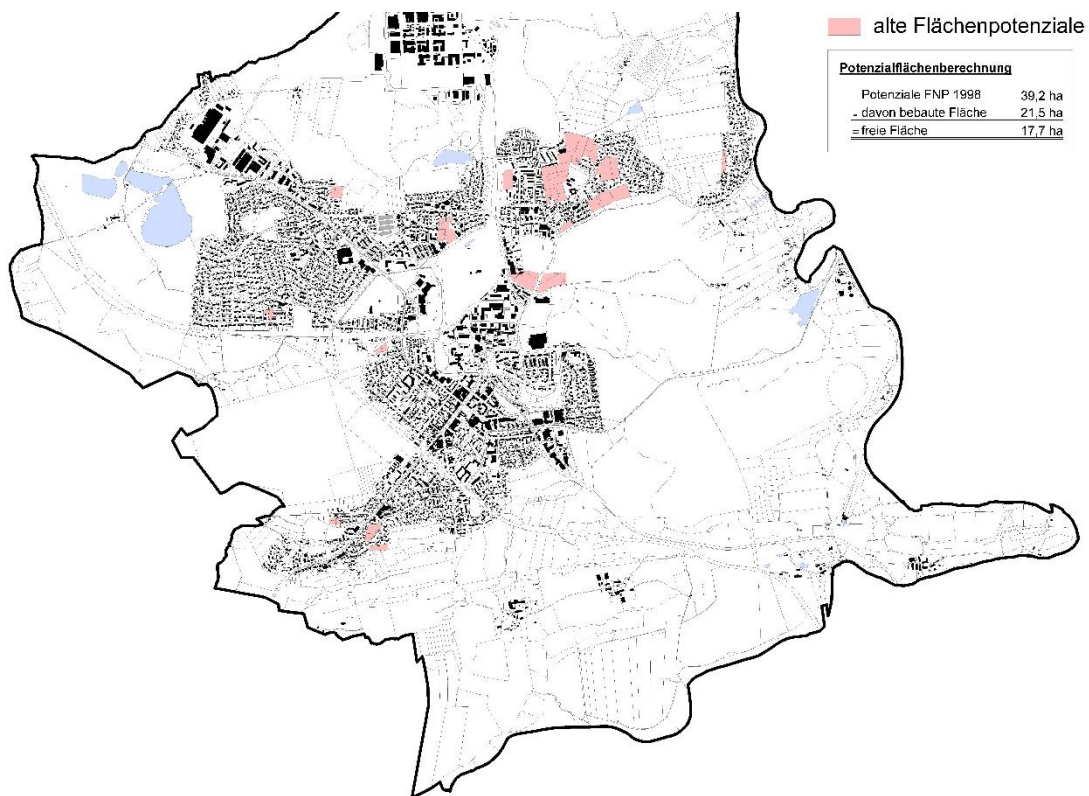


Abbildung 6 Bestehende Flächenpotenziale FNP 2002 (Quelle: BBP, Stand 01/2024)

Vor der Neuausweisung von neuen Wohnbauflächen wurde daher unter Einbeziehung der Landschaftsplanung, der Verkehrs- bzw. Erschließungssituation sowie Exposition und Topografie geprüft, inwieweit die bisher dargestellten Flächen für eine Siedlungsentwicklung geeignet sind. Gleichzeitig wurde überprüft, ob es weiterhin Planungswille der Stadt ist, die noch nicht umgesetzte Flächenpotenziale auch zukünftig zu entwickeln. Flächen, die sich als ungünstig erweisen oder die zukünftig nicht mehr für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen sollen, werden im Rahmen der Gesamtfortschreibung entsprechend den Leitlinien aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Hieraus ergeben sich Neuausweisungen von Wohnbauflächen sowie Rücknahmen von noch unbebauten Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2002, die in Zukunft nicht mehr für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung stehen sollen.

Potenzielle FNP 2002	39,2 ha
Davon bebaute Fläche	21,5 ha
= freie Fläche	17,7 ha
+ Neuausweisungen	4,13 ha
- Rücknahmen	1,21 ha
Aktuelle Flächenpotenziale	20,62 ha

Nach Abzug der Rücknahmen sowie Hinzurechnung der Neuausweisungen ergibt sich ein neues Wohnbauflächenpotenzial von circa 20,62 ha, die zukünftig für eine Neubebauung zur Verfügung stehen.

	Flächen- angebot	Anrech- nung in %	Flächen- eignung	Baulich Dichte	Umrechnung in Einwohner
Potenzielle Wohnbaufläche im FNP	Ca. 20,62 ha	100%	20,62 ha	60 EW/ha	Ca. 1237 EW

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials: bestehende Potenzialflächen

Die jeweiligen Änderungen werden in Kapitel E ausführlich erläutert.

Baulücken

Als Baulücken wurden parzellierte Grundstücke bis zu einer Größe von 2.000 m² klassifiziert, größere Flächen oder Grundstücke wurden wie oben beschrieben als Wohnbaupotenziale klassifiziert und separat erfasst.

Die Auswertung der Analyse ergibt, dass im gesamten Stadtgebiet ca. 100 Baulücken in den bestehenden Wohnbauflächen existieren.

Diese Baulücken werden realistisch in den nächsten 15 Jahren nicht vollständig für die Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen werden können. Die Baulücken verteilen sich auf ältere und jüngere Wohnbaugebiete. In den jüngeren Gebieten ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Baulücken in den nächsten Jahren einer baulichen Nutzung zugeführt werden höher, insbesondere dann, wenn die Stadt selbst Grundstückseigentümerin ist. In den älteren Baugebieten, in denen sich die Baulücken oftmals in Privatbesitz befinden und teilweise als Privatgärten genutzt werden, wird eine Aktivierung als eher unwahrscheinlich eingeschätzt. Es besteht die Möglichkeit durch aktive Ansprache der Grundstückseigentümer und in letzter Konsequenz durch die Erlassung eines Baugebots die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen. Bei beiden Alternativen handelt es sich allerdings um sehr zeitintensive Herangehensweisen. Das Baugebot wäre rechtlich bzw. politisch zudem nur schwer durchzusetzen.

Aus diesem Grund wird ein Anteil von 30% der Baulücken als aktivierbares Wohnbauflächenpotenzial in den nächsten 15 Jahren in die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs einbezogen. Bei einer Annahme von 1,5 Wohneinheiten pro Grundstück, also pro Baulücke, führt dies zu einem Wohnbaupotenzial für umgerechnet 100 Einwohner.

	Flächen- angebot	Anrechnung in %	Flächen- eignung	Baulich Dichte	Umrechnung in Einwohner
Baulücken (Wohnbauflächen im FNP)	Ca. 100	30%	Ca. 30	1,5 WE/ Baulücke	100 EW

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials: Baulücken

Aktuelle Entwicklungen

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wird neben den noch unbebauten Flächen innerhalb der bestehenden Wohnbauflächen auch das Potenzial bereits geplanter und in Entwicklung befindlicher Wohnbauflächen berücksichtigt.

Die Planung eines Neubaugebietes Birkenstraße- Wölflstraße sieht auf rund 2,8 ha Wohnbaufläche die Schaffung von 180 Wohneinheiten vor. Zur Sicherung dieses Potenzials aus dem Flächennutzungsplan von 2002 wurde der Bebauungsplan „Birkenstraße West“ erstellt, um das künftige Wohnraumpotenzial an dieser Stelle planungsrechtlich zu sichern.

Ein weiteres bedeutendes Wohnbauprojekt entsteht auf dem ehemaligen EDEKA-Gelände Grube-Henlestraße, welches auf 3,2 ha circa 350 neue Wohneinheiten schaffen soll. Zur Realisierung des Projektes wurde 2022 der Bebauungsplan „EDEKA-Areal“ aufgestellt, der ein Wohngebiet angrenzend an ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festsetzt. Damit wird gewährleistet, dass auch in diesem Bereich zukünftig eine wohnbauliche Entwicklung ermöglicht und dringend benötigter neuer Wohnraum geschaffen werden kann.

Bebauungsplan „Birkenstraße West“

Bebauungsplan „EDEKA Areal“



Abbildung 7 Bebauungsplan Birkenstraße West und EDEKA Areal (Quelle: Penzberg)

	Flächen- angebot	Anrechnung in %	Flächen- eignung	Baulich Dichte	Umrechnung in Einwohner
Derzeitige Entwicklungen EDEKA / Birkenstraße	6,0 ha	100%	6,0 ha	über 250 EW/ha	Ca. 1.100 EW

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials durch aktuelle Entwicklungen

Die bereits planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen werden in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Die beiden genannten Entwicklungsprojekte verdeutlichen, dass neben den bestehenden Potenzialflächen bereits bedeutende Vorhaben umgesetzt werden, um in Penzberg neuen Wohnraum zu schaffen und das städtische Wachstum zu fördern.

Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich

Aufgrund der historischen Entwicklung der Stadt Penzberg existieren für viele Bereiche des bebauten Stadtgebiets keine Bebauungspläne. Daher richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB, wonach sich Neubauten in die bestehende Umgebung einfügen müssen. Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde deshalb das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH beauftragt eine Nachverdichtungsstudie zu erarbeiten, um zu untersuchen, in welchem Ausmaß eine Verdichtung im Stadtgebiet sinnvoll und verträglich umgesetzt werden kann (siehe Kapitel C.7.).

Nachverdichtung soll verstärkt innerhalb der Kernstadt erfolgen. Zum einen sind insbesondere der Hauptplatz und dessen nähere Umgebung als Mischbaufläche dargestellt, da sich hier neben der Wohnfunktion auch Handel, Gewerbe und Dienstleistungen konzentrieren. Insbesondere in diesem Bereich sind wichtige Infrastruktureinrichtungen in maximal 5 Gehminuten zu erreichen, wodurch sich dieser Standort besonders für eine Nachverdichtung eignet. Die Nachverdichtungsstudie untersucht daher gezielt die Potenziale für bauliche Entwicklungen in der Kernstadt.

Nach Analyse unterschiedlicher Gebäudetypologien und deren möglichen Nachverdichtungsstrategien im Bestand wurde ein theoretisches Potenzial von 1.850 neuen Wohneinheiten durch Nachverdichtung ermittelt. Eine volle Ausnutzung des Nachverdichtungspotenzials ist aus stadtplanerischer Sicht sowie seitens der Stadt nicht gewünscht, daher wird für die Eignung des berechneten Flächenpotenzials ein Anteil von 20% angesetzt. Daraus ergibt sich ein möglicher Einwohnerzuwachs von circa 770 Einwohnern.

Ungebremste Nachverdichtungsmaßnahmen können in baukulturell sensiblen Bereichen bzw. in verkehrlich bereits stark belasteten Gebieten zu negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Stadtgestalt führen. Eine Steuerung bzw. Einschränkung von Nachverdichtungsvorhaben kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gezielt erreicht werden. Zur Steuerung von Nachverdichtungsmaßnahmen kann die Stadt beispielsweise Bebauungspläne aufstellen, in denen das Maß der baulichen Nutzung - insbesondere die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude - festgesetzt wird.

	Flächen- angebot	Anrechnung in %	Flächen- eignung	Baulich Dichte	Umrechnung in Einwohner
Nachverdichtungs- potenziale	Ca. 1.850 WE	20%	Ca. 370 WE	Nachver- dichtung im Bestand	Ca. 770 EW

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials durch Nachverdichtung

2.1.3. Ergebnis und Schlussfolgerung

Die Analyse des Wohnbauflächenbedarfs und -angebots der Stadt Penzberg zeigt, dass der Fokus in den kommenden Jahren stärker auf Nachverdichtung statt auf Neuausweisungen von Wohnbauflächen gelegt werden sollte. Obwohl nur wenige neue Flächen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen werden sollen, könnte der Bedarf an neuen Wohnbauflächen für circa 3.051 neue Einwohner (unter den zuvor ausgeführten Annahmen der Flächenentwicklung) gedeckt werden. Insbesondere durch die Nachverdichtung könnten die geplanten Wohneinheiten sogar noch übertroffen werden – dies gilt insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Mitarbeiterentwicklung durch den Ausbau des Standorts Roche.

Die getroffenen Annahmen deuten darauf hin, dass die Stadt Penzberg mit der aktuellen Wohnbauflächenplanung bereits nahe an das Ziel von 20.000 Einwohnern herankommt, wie es in Kapitel D.3.1.2. angesetzt ist. Diese Prognosen liegen bereits über den Berechnungen des Statistischen Landesamtes Bayern zur Bevölkerungsentwicklung, was die Erreichbarkeit des angestrebten Einwohnerwachstums weiter stützt.

Durch den Flächennutzungsplan wird sichergestellt, dass Penzberg in den nächsten 15 Jahren eine geordnete und verträgliche städtebauliche Entwicklung vollzieht. So wird das Wachstum der Stadt in Einklang mit den örtlichen Gegebenheiten und Zielen gesteuert, während gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet wird.

	Flächen- angebot	Anrech- nung in %	Flächen- eignung	Baulich Dichte	Umrechnung in Einwohner
Potenzielle Wohnbaufläche im FNP	Ca. 20,62 ha	100%	20,62 ha	60 EW/ha	Ca. 1237 EW
Baulücken (Wohnbauflächen im FNP)	Ca. 100	30%	Ca. 30	1,5 WE/ Baulücke	100 EW
Derzeitige Entwicklungen EDEKA / Birkenstraße	6,0 ha	100%	6,0 ha	über 250 EW/ha	Ca. 1.100 EW
Nachverdichtungs- potenziale	Ca. 1.850 WE	20%	Ca. 370 WE	Nachver- dichtung im Bestand	Ca. 770 EW
Summe					Ca. 3207 EW

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials in Penzberg

2.2. Mischbaufläche

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen können überwiegend in zwei unterschiedliche Nutzungsstrukturen unterschieden werden.

Zum einen sind insbesondere der Stadtplatz und dessen nähere Umgebung als Mischbaufläche dargestellt, da sich hier neben der Wohnfunktion auch Handel, Gewerbe und Dienstleistungen konzentrieren. Diese Mischbauflächen sowie entlang der Karlstraße sind durch städtische Strukturen geprägt und unterscheiden sich neben der Nutzungsmischung insbesondere auf Grund ihrer Dichte und Höhe der Gebäude von den angrenzenden Wohngebieten.

Zum anderen handelt es sich bei den dargestellten Mischbauflächen um historisch gewachsene Bereiche in den Ortsteilen entlang der ortsteilverbindenden Hauptverkehrsstraße, deren bauliche Struktur überwiegend durch gemischte Nutzung - teilweise auch durch eine gewerbliche Nutzung - geprägt ist.

Eine konkrete Ermittlung des Mischbauflächenbedarfs analog zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ist nicht erfolgt, da auf Grund des Nutzungsspektrums in einer Mischbaufläche die anzusetzenden Parameter sehr flexibel sind

Aus dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2002 ergeben sich zudem keine Mischbauflächenpotenziale.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine bereits bebaute Fläche an der Christianstraße von einer Fläche für den Gemeinbedarf „Schule“ in eine Mischbaufläche umgewandelt. Des Weiteren wurde aus naturschutzrechtlichen Gesichtspunkten eine Mischbaufläche an der Staatsstraße 2370 aus dem FNP herausgenommen, um den dort bestehenden wertvollen Gehölzbestand zu erhalten sowie die Mischbaufläche des Museums entsprechend der Bestandsnutzung in eine

Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt. Zusätzlich wurden am Weidenweg neue Mischbauflächen ausgewiesen.

Die sich daraus ergebenen und noch verbleibenden Flächenpotenziale werden auf Grund der zulässigen Nutzungsmischung in Mischgebieten zu 50% in die Bilanzierung des Wohnbauflächenpotenzials aufgenommen.

	Flächen- angebot	Anrechnung in %	Flächen- eignung	Baulich Dichte	Umrechnung in Einwohner
Summe Wohnbauflächenpotenziale					Ca. 3207 EW
Potenziale Mischbauflächen im FNP	1,49 ha	50%	0,75 ha	60 EW/ha	Ca. 47 EW
Summe					Ca. 3254 EW

Ermittlung des bestehenden Wohnbauflächenpotenzials in Penzberg

2.3. Gewerbefläche

Zahlreiche Anfragen von Penzberger Betrieben, insbesondere aus dem Handwerks- und Gewerbebereich, belegen den Bedarf an zusätzlichen Flächen für Betriebserweiterungen. Dies betrifft sowohl Unternehmen, die bereits im Gewerbe- und Industriegebiet Nonnenwald ansässig sind, als auch andere Gewerbetreibende der Stadt. Da innerhalb des Stadtgebiets nur noch sehr begrenzte Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, soll sich die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen, bis auf die geplante Neuausweisung im Gewerbegebiet Nonnenwald, auf die Umwidmung bzw. Bestandsanpassung an der Nonnenwaldstraße sowie auf die Nachverdichtung in bestehenden Gewerbegebieten (zum Beispiel auf Parkplatzflächen) konzentrieren.

Ein Ziel der Stadt Penzberg ist es, im Gewerbegebiet Nonnenwald nicht nur den Biotechnologiestandort der Roche Diagnostics GmbH langfristig zu sichern, sondern auch kleineren und mittelständischen Betrieben Raum für ihre zukünftige Entwicklung zu bieten. In diesem Zusammenhang wurde bereits im Zuge eines parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens sowie einer 30. Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung in den Außenbereich ermöglicht. Der Standort und die zukünftige Weiterentwicklung des Unternehmens wird bereits planungsrechtlich gesichert und bedarf daher in der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung keine gesonderte Würdigung.

Eine nennenswerte Ausweitung der Gewerbeflächen wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans lediglich westlich angrenzend an das Gewerbegebiet Nonnenwald gesehen. Langfristig soll an dieser Stelle insbesondere lokalen, kleineren und mittelständischen Betrieben die Möglichkeiten einer gewerblichen Ansiedlung geboten werden. Dadurch soll eine Gewerbediversifizierung vorangetrieben werden, um die steuerliche Abhängigkeit vom Hauptarbeitgeber Roche Diagnostics GmbH zu verringern.

Gleichzeitig sollen an der Nonnenwaldstraße die bestehenden Betriebe gesichert und daher eine im FNP 2002 ausgewiesene gemischte Baufläche als gewerbliche Baufläche angepasst werden. Neben den Bestandsanpassungen erfolgt eine Umwidmung der Fläche für Gemeinbedarf ebenfalls in gewerbliche Baufläche. Vor dem Hintergrund der Standortsicherung des Jugendzentrums an der Sportstätte Müllerholz, soll diese Fläche zukünftig für die Erweiterung oder Neuansiedlung lokaler Betriebe zukünftig zur Verfügung stehen.

Um auch im Gewerbegebiet Grube die bestehenden Betriebe zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten werden die Nördlichen Grundstücke nach Westen hin erweitert. Damit einhergehend ist ein Eingriff und Rücknahme in die innerstädtischen Waldflächen Müllerholz. Dieser ist in nachgelagerten Verfahren entsprechend an anderer Stelle auszugleichen.

Nach eingehender Prüfung hat sich der Stadtrat weitergehend dazu entschieden, keine weiteren Flächen für gewerbliche Bauvorhaben auszuweisen.

Durch diese Neudarstellungen in der Neuaufstellung stehen der Stadt Penzberg insgesamt Gewerbeflächenpotenziale mit einer Größe von ca. 6,07 ha zur Verfügung

3. Schlussfolgerung zur zukünftigen Siedlungsentwicklung

Die zukünftige Flächenentwicklung der Stadt Penzberg im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans verfolgt das Ziel einer ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung, welche sowohl die ländlichen Ortsteile als auch die Kernstadt und größere Ortsteile berücksichtigt. Für die ländlichen Ortsteile, die nicht als Siedlungskörper dargestellt sind, wie Nantesbuch oder Promberg, ist eine Entwicklung im Rahmen der bestehenden landwirtschaftlichen Funktionen vorgesehen. Dabei werden keine neuen Bauflächen geschaffen. Dies dient dem Erhalt des Landschaftsbildes sowie der landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Bei der Wohnentwicklung verfolgt die Stadt das Prinzip "Innenentwicklung vor Außenentwicklung". Der Fokus liegt auf einer maßvollen Verdichtung in der Kernstadt und den großen Ortsteilen, wie Wölfl, Heinz, Reindl, Kirnberg und Johannisberg. Ungenutzte Flächen innerhalb der bestehenden Strukturen werden aktiviert. Bei der Planung wird besonderer Wert auf eine verkehrs- und landschaftsverträgliche Gestaltung gelegt, wobei das Landschaftsbild und empfindliche Bereiche wie Moore besondere Berücksichtigung finden. Die Wachstumsgrenzen werden klar definiert und unwirtschaftlich gewordene oder nicht realisierungsfähige Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2002 herausgenommen. Gleichzeitig ist eine verträgliche Wohnentwicklung anzustreben, die möglichst unter Einbeziehung der vorhandenen Potenziale (Nachverdichtung und Baulücken) erfolgt. Dazu ist eine bewusste Freihaltung wichtiger Korridore vor möglicher Bebauung erforderlich. Gleichwohl hat sich die Stadt Penzberg aufgrund verschiedener Rahmenbedingungen im Zuge der Gesamtabwägung dafür entschieden, nicht alle der ursprünglich angestrebten Flächenrücknahmen vorzunehmen.

Im Bereich der Gewerbeentwicklung konzentriert sich Penzberg auf die Nachverdichtung und bessere Nutzung vorhandener Gewerbeflächen. Eine räumliche Bündelung von Gewerbeflächen wird angestrebt, wobei der Schwerpunkt auf ortsansässige Betriebe gelegt wird. Die Weiterentwicklung des Unternehmens Roche erfolgt unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes.

E. DARSTELLUNG DER ÄNDERUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN IM RAHMEN DER GESAMTFORTSCHREIBUNG

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Penzbergs wurden die planerischen Entwicklungsvorstellungen eingebracht. Hieraus resultieren sowohl redaktionelle (siehe Kapitel A.3), als auch inhaltliche Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der Vielzahl an redaktionellen Änderungen, die im Rahmen einer Gesamtfortschreibung zu erwarten sind und zugunsten der Lesbarkeit der Planzeichnung wird auf die zeichnerische Hervorhebung der redaktionellen Änderungen innerhalb der Planzeichnung verzichtet. Nachfolgend werden daher lediglich die inhaltlichen Änderungen ausführlich dargestellt und bewertet.

Bei inhaltlichen Änderungen handelt es sich um Ausweisungen künftiger Bauflächen, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erstmalig ausgewiesen bzw. um Bauflächen, die aus verschiedenen Gründen durch die Ausweisung anderer Bauflächen oder Landwirtschafts- bzw. Grünflächen ersetzt werden.

Bei der Darstellung der inhaltlichen Änderungen in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan wird zwischen verschiedenen Kategorien unterschieden. Die Unterscheidung wird folgendermaßen begründet:

- bei Änderungen der Kategorie Neuausweisung handelt es sich um zukünftige Bauflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf, die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans meist im Bereich von Flächen für die Landwirtschaft, Grün- oder Waldflächen erstmals ausgewiesen werden.
- bei Änderungen der Kategorie Umwidmung handelt es sich um bereits ausgewiesene Bauflächen oder Flächen für den Gemeinbedarf, die aufgrund geänderter Planungsabsichten der Kommunen oder aufgrund geänderter Bestandssituation vor Ort einer neuen Nutzungsart zugeführt werden.
- bei Änderungen der Kategorie Rücknahme handelt es sich um Änderungen bereits ausgewiesener Bauflächen, die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung zurückgenommen werden. Die künftige Darstellung erfolgt entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung, meist als landwirtschaftliche Fläche oder städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen.

Hierzu werden eine Kennzeichnung sowie eine Nummerierung der betroffenen Flächen in der Planzeichnung vorgenommen. Die Bezeichnung der Änderungsflächen ergibt sich aus den zwei Anfangsbuchstaben des Ortsteiles und einer zweistelligen fortlaufenden Nummerierung. Da die Ortsteile im Laufe der Zeit teilweise mit der Kernstadt zusammengewachsen sind ist eine gebietsscharfe Abgrenzung nicht möglich, sondern basiert auf dem in Kapitel D.1. dargestellten Übersichtsplan über die Ortsteile Penzbergs. Gleichzeitig erfolgt eine Kennzeichnung nach der Art der Änderung: Neuausweisungen, Umwidmung und Rücknahmen.

Für jede der vorgenommenen inhaltlichen Änderungen ist eine landespflegerische Bewertung vorzunehmen. Zudem sind die Auswirkungen der Änderungen auf die zu beachtenden Schutzgüter darzustellen. Die landespflegerische Beurteilung im Rahmen des Umweltberichts beruht auf den Aussagen des parallel zum FNP aufgestellten **Landschaftsplans Penzberg** und den sich hieraus abgeleiteten Zielvorstellungen. Der Landschaftsplan befindet sich ebenfalls in der Aufstellung und wurde bezüglich der wesentlichen Inhalte, insbesondere zu den landespflegerischen Zielvorstellungen, mit

den jeweiligen Vertretern und Vertreterinnen der Unteren Naturschutzbehörde mehrfach abgestimmt.

In den hier vorliegenden Flächennutzungsplan sind die im Landschaftsplan vorgeschlagenen Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklungsräume) als potenzielle Maßnahmen für den Naturschutz dargestellt. Weiter wird die Darstellung der Ökokontoflächen, Ausgleichsflächen, Freihaltekorridore für Kaltluftbahnen, Schutzgebiete und Naturdenkmäler aus dem Landschaftsplan übernommen. Damit hat eine Integration der wesentlichen Ziele des der Landschaftsplanung in den Flächennutzungsplan stattgefunden. Zusätzlich wurde analog zum Landschaftsplan die Projektflächen „Landschaftsplanung in Bayern - kommunal und innovativ“ in den Flächennutzungsplan integriert.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Stadt Penzberg hat sich auf Grund dieser Vorgabe dazu entschieden, im Flächennutzungsplan Bruttobauflächen darzustellen, die im Rahmen der Bebauungsplanung durch verbindliche Aussagen zur städtebaulichen Konzeption, der Erschließung, der Anlage von Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen etc. sowie zur Ein- und Durchgrünung zu konkretisieren sind.

1. Kernstadt

Ke-01	Neuausweisung Wohnen Breunetsrieder Weg	Größe: 0,35 Neu W 0,17 ha Bestand W 0,06 Grün ha
		
Beschreibung		
Die in der Planzeichnung mit Ke-01 bezeichnete Änderungsfläche ist bislang als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte im Flächennutzungsplan dargestellt. Die tatsächliche Nutzung entspricht nicht mehr der einer Kindertagesstätte und auch in Zukunft ist seitens der Stadt diese nicht mehr an dieser Stelle vorgesehen. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Fläche an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Entlang des Breunetsrieder Weges wird eine Wohnbaufläche, rückwärtig eine Grünfläche dargestellt. Aufgrund der westlich und östlich angrenzenden bebauten Grundstücke stellt dies eine Schließung der Baulücken dar. Um den Übergang zur freien Landschaft und insbesondere zur ökologisch hochwertigen ehemaligen Bahntrasse zu sichern, wird im südlich eine Grünfläche festgesetzt.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Wohnen (Nordosten), Landwirtschaft (Süden, Nordwesten)	
Umgebung	Wohnen, stillgelegte Bahntrasse (Bahnbogen)	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kita	
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche (Norden), Grünfläche (Süden)	
Lage	Breunetsrieder Weg, westlich stillgelegter Bahntrasse	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	
Schutzgebiete	Moorbodenstandort	

Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	- Grünlandnutzung - markante Gehölzstrukturen - Biotopvernetzung und Trittsteinbiotope	<u>hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Lebensraum - Verlust von Artenvielfalt und Biodiversität - Verlust von Vernetzungsfunktionen und Trittsteinbiotopen <u>mittlere Bedeutung:</u> - Überschreitung der Siedlungsentwicklungsgrenze	x
Boden	- Fläche zum Großteil unversiegelt - intakte Bodenfunktionen - Moorbodenstandort - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt - Ehem. Abbaubereich Bergbau	<u>hohe Bedeutung:</u> - Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünlandflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	- keine direkte Betroffenheit von Gewässern - Säubach verläuft nördlich - Hochwassergefahrenflächen unmittelbar westlich angrenzend	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	- Schutzwald Immissionen, Lärm, lokales Klima - unversiegelte Fläche mit Gehölzstrukturen für die Frisch- und Kaltluftproduktion - Gehölze als Staubbinder - kleinraumrelevante Schneise	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume - Verlust von Staubbindern <u>hohe Bedeutung:</u> - Aufheizen der Umgebung <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von CO₂-Speicher	x

	▪ Moorbodenstandort als CO₂-Speicher		
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Umgebung ▪ landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen vorhanden ▪ Erholungsstrukturen in Umgebung vorhanden ▪ unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung, Straße und Bahntrasse	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust landschaftsbildprägender Gehölze durch Überprägung mit Wohnbebauung	(x)
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm: Vorbelastung durch die Bahntrasse und den Breunetsrieder Weg ▪ Hochwassergefahrenflächen angrenzend ▪ Grünstrukturen tragen zum menschlichen Wohlbefinden bei ▪ keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>mittlere Bedeutung</u> Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung und Überbauung bisheriger Grünflächen	(x)
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Funde	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u>			

Fortführung der landwirtschaftlichen und Wohnnutzung

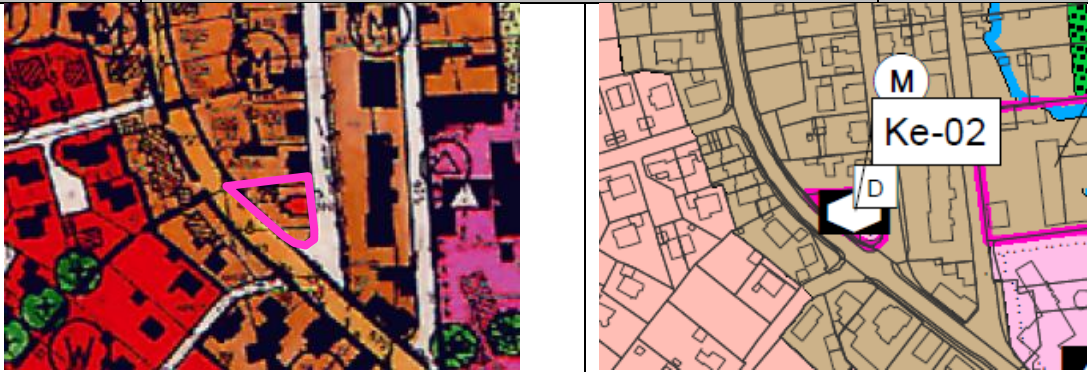
Prognose bei Durchführung der Planung:

- Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotope
- Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima
- Gehölzfällungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzungen
- Aufheizen der Umgebung mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

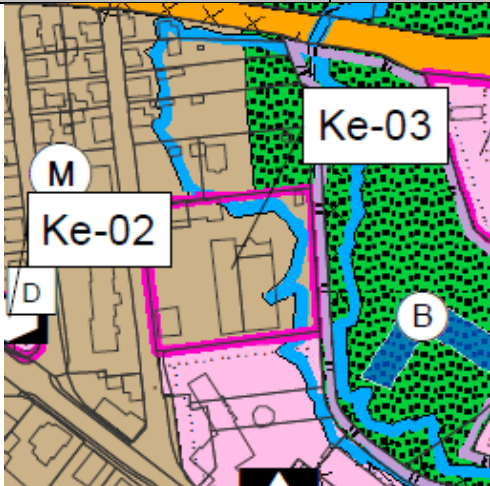
Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

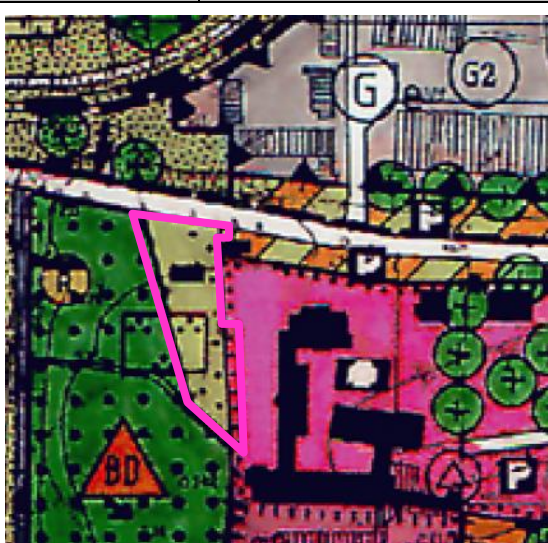
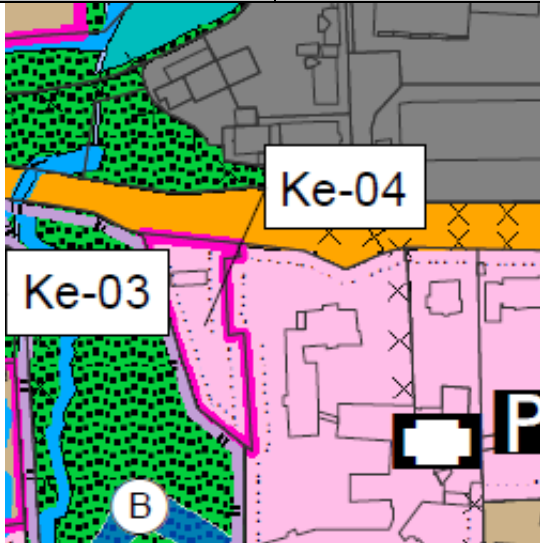
- Eingrünung der Fläche
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima
- Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

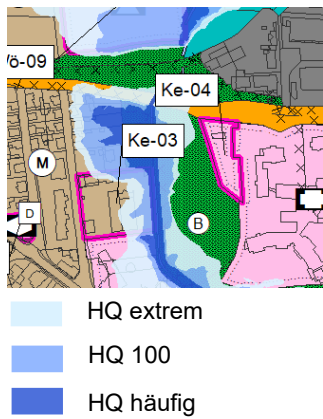
Ke-02	Umwidmung Fläche für Gemeinbedarf, Museum	Größe: 0,07 ha
		
Beschreibung		
Die Änderungsfläche stellt sich im Flächennutzungsplan 2002 als gemischte Baufläche dar. Dort befindet sich das Baudenkmal eines ehemaligen Bergarbeiter-Wohnhauses „Am Museum 1“, das seit 1994 das Museum Penzberg – Sammlung Campendonk beherbergt. Entsprechend der aktuellen Nutzung wird der Bereich im Zuge der Neuaufstellung angepasst und als Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung soziale Einrichtung dargestellt.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Museum Penzberg	
Umgebung	Wohnen, Gewerbe	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Gemischte Baufläche	

Neue Darstellung FNP	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Soziale Einrichtung
Lage	Karlstraße - Am Museum
Planerische Restriktionen	
Raumordnung	--
Schutzgebiete	--
Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG	
Da an dieser Stelle lediglich eine Umwidmung von einer gemischten Baufläche zu einer Fläche für Gemeinbedarf erfolgt, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ein erneuter Eingriff in die Fläche und in Schutzgüter findet demnach nicht statt.	

Ke-03	Umwidmung Gemischte Baufläche	Größe: 0,57 ha
 		
Beschreibung		
Der nördwestliche Teil der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, wird an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Da an dieser Stelle keine schulische Nutzung mehr stattfindet und auch in Zukunft nicht absehbar ist, wird die Änderungsfläche Ke-03 angrenzend an die vorhandene Bebauung als gemischte Bauflächen dargestellt.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Sprachzentrum, Mischnutzungen	
Umgebung	Staatliches Gymnasium Penzberg, Wohnen, Säubach, Wald	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule	
Neue Darstellung FNP	Gemischte Baufläche	
Lage	Christianstraße, westlich des Klinikums Penzberg	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	

Schutzgebiete	Östlich angrenzend befinden sich Hochwassergefahrenflächen sowie ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Säubachs.
Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG	
Da an dieser Stelle lediglich eine Nutzungsänderung von einer Fläche für Gemeinbedarf zu einer gemischten Baufläche stattfindet, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ein erneuter Eingriff in die Fläche und in Schutzgüter findet demnach nicht statt.	

Ke-04		Neuausweisung Fläche für Gemeinbedarf		Größe: 0,23 ha	
					
Beschreibung					
Entsprechend des erweiterten Flächenbedarfes der innerhalb der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Nutzungen, wird die Fläche im Zuge der Neuaufstellung angepasst. Anstelle der bisherigen Darstellung als Grünfläche, wird die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung gesundheitliche Einrichtungen nach Westen als <u>Bestandsanpassung</u> erweitert.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Parkfläche, Gehölze			
Umgebung		Klinikum Penzberg, Am Schloßbichl, Gewerbe			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Grünfläche			
Neue Darstellung FNP		Fläche für Gemeinbedarf			
Lage		Am Schloßbichl, Klinikum Penzberg			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		--			
Schutzgebiete		Schutzwaldfläche, westlich angrenzend befinden sich Hochwassergefahrenflächen sowie ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Säubachs			

Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	▪ Parkfläche mit Gehölstrukturen ▪ Biotopvernetzung und Trittsteinbiotope	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Lebensraum - Verlust von Vernetzungsfunktionen und Trittsteinbiotopen - Verlust von Artenvielfalt und Biodiversität	x
Boden	▪ Fläche größtenteils unversiegelt ▪ intakte Bodenfunktionen ▪ Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt ▪ Ehem. Abbaufäche Bergbau	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Parkfläche und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen	x
Wasser	▪ Hochwassergefahrenfläche (HQextrem) des Säubachs angrenzend ▪ vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Säubachs angrenzend 	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	▪ unversiegelte Fläche mit Gehölzstrukturen für die Frisch- und Kaltluftproduktion ▪ Gehölze als Staubbinder	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume - Verlust von Staubbindern ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung	x

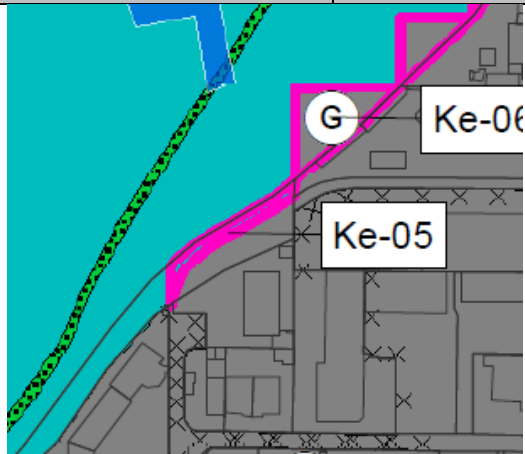
	▪ kleinraumrelevante Schneise ▪ Schutzwald - Immissionen, Lärm, lokales Klima		
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ landschaftsprägende Gehölzstrukturen vorhanden ▪ Nähe zu Flächen der Naherholung „Am Schloßbichl“ ▪ Erholungsstrukturen vorhanden	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Verlust landschaftsbildprägender Gehölze durch Überprägung mit Bebauung	x
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm: Vorbelastung durch die Straße Am Schloßbichl und das Krankenhaus ▪ Hochwassergefahren in der Umgebung ▪ keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>mittlere Bedeutung</u> Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung und Überbauung bisheriger Grün- und Gehölzflächen	(x)
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen Nutzung als Parkfläche			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotop ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima			

- Gehölzfällungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzungen
- Aufheizen der Umgebung mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

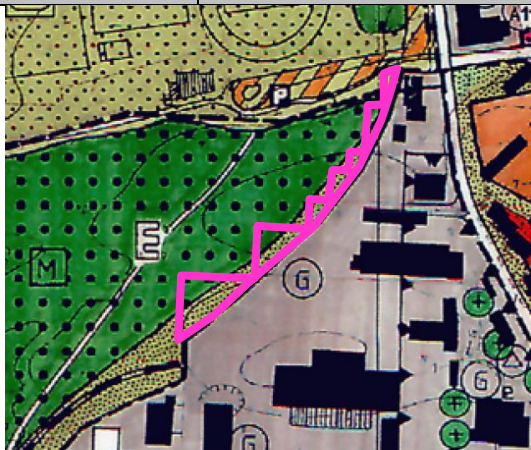
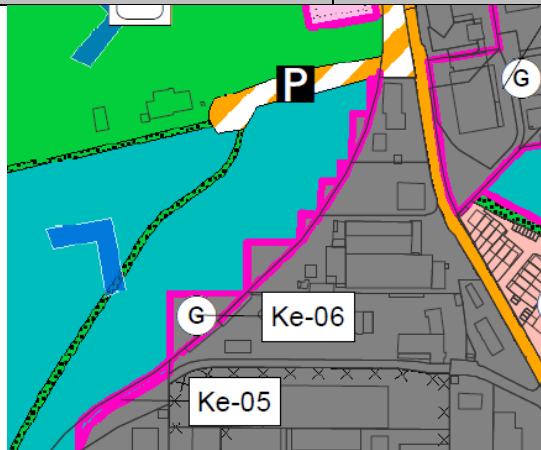
Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eingrünung der Fläche
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima
- Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

Ke-05		Rücknahme Gewerbefläche	Größe: 0,06 ha
			
Beschreibung			
Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg wurde das Gewerbegebiet Grube um die hier in Rede stehende Fläche nach Nordwesten erweitert. Die Stadt Penzberg beabsichtigt nun die zwei Stichstraßen zu verbinden und dadurch eine optimale Ausnutzung der Verkehrsinfrastruktur und Erreichbarkeit im Gewerbegebiet zu erzielen. Die Restfläche nordwestlich der Straße soll dabei weiterhin als Wald bestehen bleiben und daher im Rahmen einer <u>Bestandsanpassung</u> als Waldfläche dargestellt werden.			
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung		Wald	
Umgebung		Wald (Norden, Westen), Gewerbe (Süden, Osten)	
Bisherige Darstellung FNP 2002		Städtebaulich, bedeutsame Grün- und Freiräume	
Neue Darstellung FNP		Waldflächen	

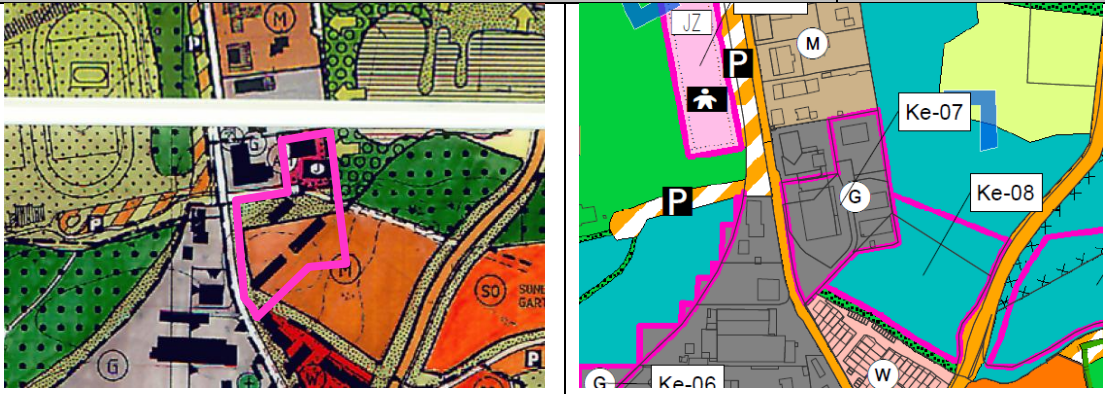
Lage		Gewerbegebiet Grube, Müllerholz
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	
Schutzgebiete	--	
Auswirkungen der Rücknahme auf die Schutzgüter des UVPG		
Schutzgut	Auswirkungen	
Arten, Lebensräume	▪ Erhalt von Waldflächen und damit Sicherung natürlicher Lebensräume für verschiedene Arten ▪ Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt ▪ Erhalt von Vernetzungsstrukturen	
Boden / Fläche	▪ keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ▪ Sicherung von Bodenqualität und –funktionen ▪ Erhalt von wasserspeicherungsfähigen Böden	
Wasser	▪ Erhalt und Sicherung der Versickerungsfunktion bisher unversiegelter Böden ▪ Förderung der Grundwasserneubildungsrate ▪ Erhalt von Wasserspeichern	
Klima / Luft	▪ Erhalt und Sicherung von Waldflächen und damit positive Effekte für das Mikroklima und die Luftqualität der Umgebung ▪ Erhalt und Sicherung wichtiger Kaltluftentstehungsgebiete	
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Sicherung ortsbildprägender Grünstrukturen ▪ Erhalt und Sicherung des Waldstandortes und damit keine weitere Überprägung der Fläche durch Mischbauflächen	
Gesundheit des Menschen	▪ Erhalt und Sicherung siedlungsnaher Waldflächen und Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus	
Kultur- und Sachgüter	--	
Wechselwirkungen	Durch den Erhalt der vorhandenen Waldfläche sind positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.	

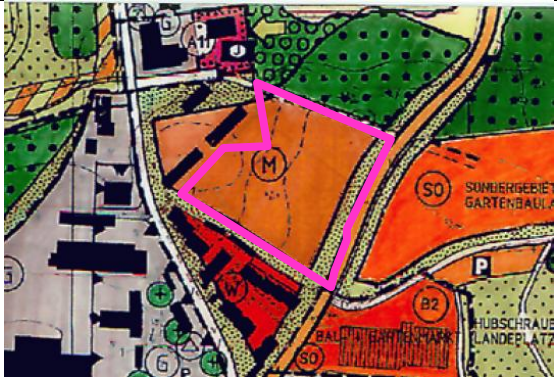
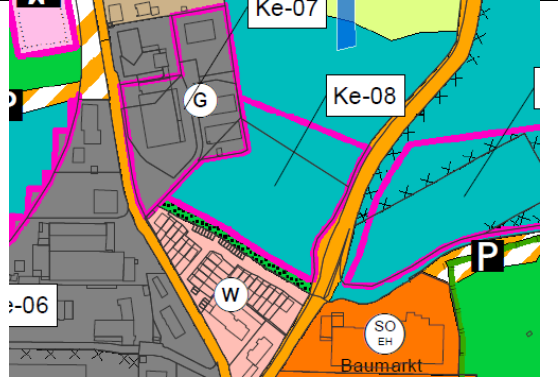
Ke-06		Erweiterung Gewerbegebiet Grube		Größe: 0,3 ha	
					
Beschreibung					
Um eine Betriebserweiterung des bestehenden Bauhofes zu ermöglichen soll das Gewerbegebiet Grube nach Westen in den bestehenden Wald erweitert werden. Durch eine stückweise Erweiterung der einzelnen Grundstücke entlang des Gewerbebogens soll eine optimale Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet und den ansässigen Gewerbebetrieben eine innerörtliche Erweiterung ermöglicht werden. Aus siedlungsstruktureller Sicht stellt dies eine Zersiedlung der Landschaft dar. Des Weiteren wird durch die Änderung in die angrenzenden Waldflächen eingegriffen. Wertvolle innerstädtische Waldflächen und Baumbestände gehen verloren. Es werden daher hohe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Wald			
Umgebung		Wald (Norden, Westen), Gewerbe (Süden, Osten)			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Wald, städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen			
Neue Darstellung FNP		Gewerbliche Bauflächen			
Lage		Gewerbegebiet Grube, Müllerholz			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		--			
Schutzgebiete		teilweise Schutzwald Immissionen, Lärm, lokales Klima			
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG					
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓		
Arten, Lebensräume	großflächig zusammenhängende Waldflächen im Innenstadtbereich als wichtiger Lebensraum und	<u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Minimierung bisher großflächig zusammenhängender Lebensräume - Verlust von Biodiversität und Artenvielfalt	x		

	Biotop für verschiedene Arten	- Verlust von Rückzugsorten der Fauna ▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Überschreitung der Siedlungsentwicklungsgrenze	
Boden	▪ Fläche unversiegelt ▪ intakte Bodenfunktionen ▪ Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Neuversiegelung bisher unversiegelter Waldflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen	x
Wasser	▪ keine direkte Betroffenheit von Gewässern ▪ Wald als Wasserspeicher	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Zerstörung der Wasserspeicherfunktion des Waldbodens - mögliche Einleitung von Schadstoffen in den Wasserkreislauf	x
Klima, Luft	▪ unversiegelte Waldfläche für Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Staubbinder vorhanden ▪ zum Teil Schutzwald Immissionen, Lärm, lokales Klima	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Flächen - Aufheizen der Umgebung durch starke technische Überbauung - Zunahme der Emissionen und Immissionen	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ großflächig zusammenhängende Waldflächen in Siedlungsnähe ▪ Erholungsstrukturen vorhanden ▪ vorbelastet durch die Nähe zum Gewerbegebiet Grube	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Einschränkung der Erholungsfunktion durch Verbauung natürlicher Waldflächen sowie durch zunehmende Störreize in Form von Lärm, Emissionen und visuelle Beeinträchtigungen	x
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm und Schadstoffemissionen: Vorbelastung durch das	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Zunahme von Störreizen, wie Lärm, Emissionen und visuelle	x

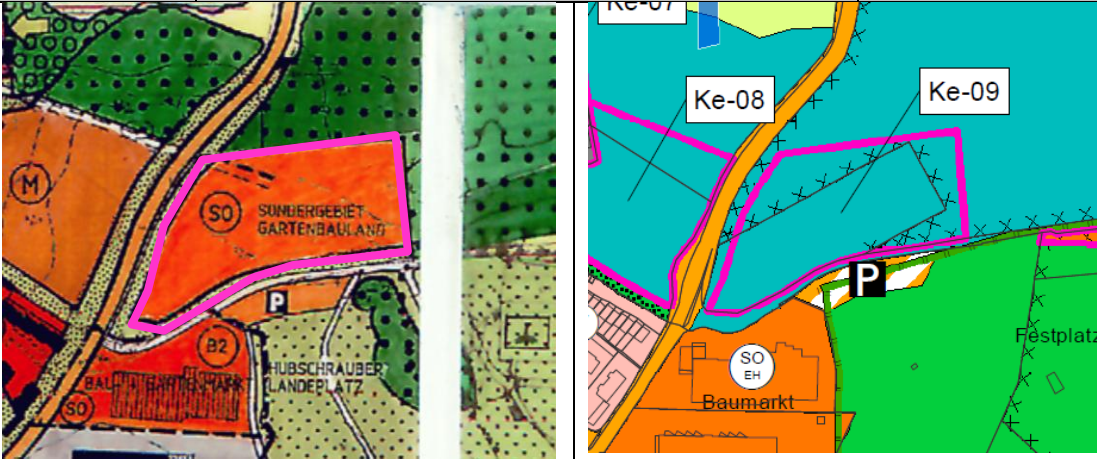
	Gewerbegebiet Grube ▪ Erholungsstrukturen vorhanden ▪ keine Kenntnisse über Altlasten / Altablagerungen	Beeinträchtigungen Schadstoffemissionen - mögliche Einleitung von Schadstoffen in den Wasserkreislauf - Einschränkung der menschlichen Erholungsfunktion durch Verbauung natürlicher Waldflächen	
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Weitere positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund des Natürlichkeitsgrades der zusammenhängenden Waldflächen anzunehmen.	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Durch den erheblichen Eingriff in bisher intakte, naturbelassene Waldflächen, ergeben sich negative Auswirkungen auf das Zusammenspiel der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes über die Grenzen des Eingriffsortes hinaus.	x
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der forstwirtschaftlichen Nutzung mit Erhalt der raumbedeutsamen Funktionen für den Naturhaushalt			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Verlust großflächig zusammenhängender Waldflächen mit Auswirkungen auf Arten und Lebensräume ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima ▪ Gehölzfällungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild ▪ Erhöhung der Schadstoffemissionen und Lärm sowie Aufheizen der Umgebung mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Erholungsnutzung der Umgebung ▪ unbekannte Wechselwirkungen mit unvorhersehbarem Ausmaß mit Auswirkungen auf den gesamten Naturhaushalt			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
▪ Fassadenbegrünung bzw. umgebungsangepasste Farbwahl der Bebauung ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung			

- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

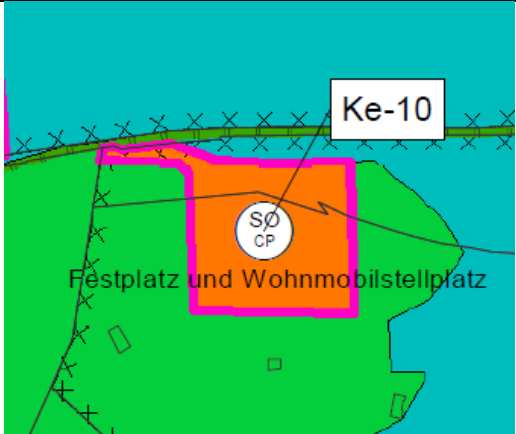
Ke-07	Umwidmung Gewerbegebiet Auf der Grube	Größe: 1,14 ha
		
Beschreibung		
Die Stadt beabsichtigt den südlichen Teil der Fläche an die aktuellen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Für das Jugendzentrum im Nordosten der Änderungsfläche sieht die Stadt in Zukunft den Standort an der Nonnenwaldstraße auf der neuen Gemeinbedarfsfläche (He-02) an der Sportstätte Müllerholz vor. Aus diesem Grund soll die Fläche des Jugendzentrums zukünftig ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen werden.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Gewerbe, Jugendzentrum (nahezu vollständig versiegelt)	
Umgebung	Gewerbe (Norden), Wald (Osten), Wohnen (Süden), Gewerbe (Westen)	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Jugendzentrum, gemischte Baufläche, städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen	
Neue Darstellung FNP	Gewerbliche Baufläche	
Lage	Gewerbegebiet „Auf der Grube“	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	
Schutzgebiete	Moorstandorte	
Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG		
Es erfolgt eine Umwidmung von Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Jugendzentrum“, gemischte Baufläche, städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen zu einer gewerblichen Baufläche. Aufgrund der erheblichen Belastungen (Bebauung, Erschließung, Lärm) im Bestand, sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten.		

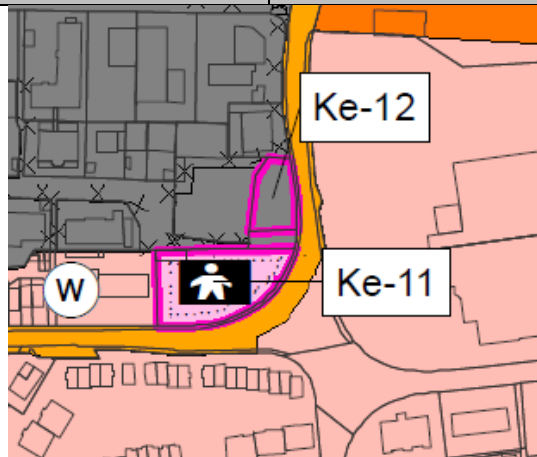
Ke-08	Rücknahme Mischbaufläche	Größe: 1,36 ha
 		
Beschreibung		
Aufgrund der naturräumlichen und ökologischen Bedeutung des Waldbestandes sowie des wertvollen Baumbestandes an dieser Stelle, stellt es den Willen der Stadt dar die Fläche weiterhin als Wald zu sichern und zu erhalten. Die Fläche stellt eine wichtige Grünverbindung dar und übernimmt gleichzeitig eine wichtige Biotopverbindungsfunktion. Zudem handelt es sich um Schutzwaldflächen. Aus diesem Grund hat sich die Stadt dafür ausgesprochen, die gemischte Baufläche zurückzunehmen und als Wald darzustellen.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Wald	
Umgebung	Wald (Norden, Staatsstraße (Osten), Wohnen (Süden), Gewerbe (Westen))	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Gemischte Baufläche mit städtebaulich bedeutsamen Grün- und Freiräumen	
Neue Darstellung FNP	Wald	
Lage	Gewerbegebiet „Auf der Grube“	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	
Schutzgebiete	Lokaler Klimaschutzwald	
Auswirkungen der Rücknahme auf die Schutzgüter des UVPG		
Schutzgut	Auswirkungen	
Arten, Lebensräume	▪ Erhalt von Waldflächen und damit Sicherung natürlicher Lebensräume für verschiedene Arten ▪ Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt ▪ Erhalt von Vernetzungsstrukturen	
Boden / Fläche	▪ keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ▪ Sicherung von Bodenqualität und –funktionen ▪ Erhalt von wasserspeicherungsfähigen Böden	
Wasser	▪ Erhalt und Sicherung der Versickerungsfunktion bisher unversiegelter Böden ▪ Förderung der Grundwasserneubildungsrate ▪ Erhalt von Wasserspeichern	

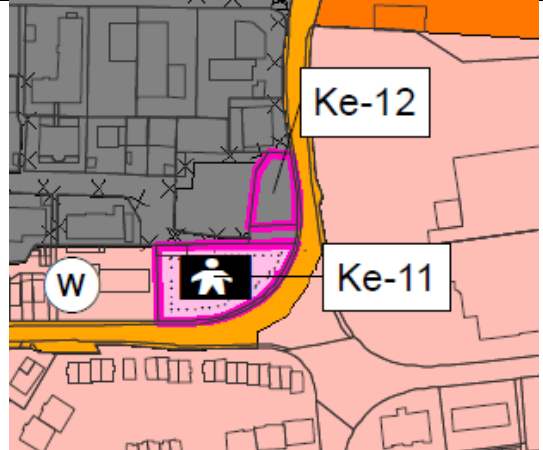
Klima / Luft	▪ Erhalt und Sicherung von Waldflächen und damit positive Effekte für das Mikroklima und die Luftqualität der Umgebung ▪ Erhalt und Sicherung wichtiger Kaltluftentstehungsgebiete
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Sicherung ortsbildprägender Grünstrukturen ▪ Erhalt und Sicherung des Waldstandortes und damit keine weitere Überprägung der Fläche durch Mischbauflächen
Gesundheit des Menschen	▪ Erhalt und Sicherung siedlungsnaher Waldflächen und Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus
Kultur- und Sachgüter	--
Wechselwirkungen	Aufgrund der Rücknahme der Siedlungsfläche und dem damit einhergehenden Erhalt der vorhandenen Waldfläche sind positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

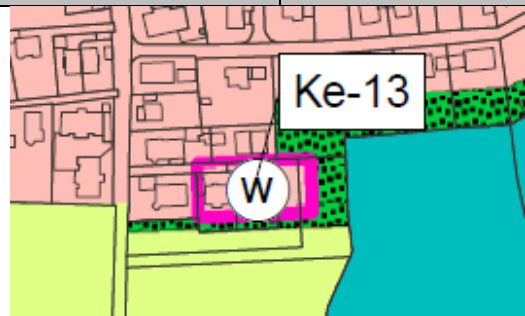
Ke-09	Rücknahme Sondergebiet Gartenbauland	Größe: 1,62 ha
		
Beschreibung		
Die Fläche soll künftig als Fläche für Wald dargestellt werden. Die Rücknahme des rund 1,62 ha großen Sondergebietes „Gartenbauland“ erfolgt vor dem Hintergrund, dass in dieser Ortsrandlage eine derartige Nutzung in den letzten Jahren nicht betrieben wurde und auch in Zukunft zu erwarten ist. Gleichzeitig sind die vorhandenen Gehölze als wertvolle Strukturen im städtischen Biotopverbundsystem dar. Daher erfolgt eine Änderung der Darstellung zu Wald in Form einer <u>Bestandsanpassung</u>.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Wald, Gehölze	
Umgebung	Wald (Norden, Osten, Westen), Baumarkt, Erholungsgebiet Berghalde, Staatsstraße St2370	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Sonderbaufläche Gartenbauland	
Neue Darstellung FNP	Fläche für Wald	
Lage	Zibetholzweg, nördlich des Freizeitgebiet Berghalde	

Planerische Restriktionen	
Raumordnung	-
Schutzgebiete	Moorbodenstandort, Schutzwaldfläche
Auswirkungen der Rücknahme auf die Schutzgüter des UVPG	
Schutzgut	Auswirkungen
Arten, Lebensräume	▪ Erhalt und Sicherung natürlicher Lebensräume für verschiedene Arten ▪ Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt ▪ Erhalt von Vernetzungsstrukturen sowie von Rückzugsorten der Fauna
Boden / Fläche	▪ keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ▪ Sicherung von Bodenqualität und –funktionen ▪ Sicherung des Moorbodenstandortes mit internationaler Bedeutung
Wasser	▪ Erhalt und Sicherung der Versickerungsfunktion bisher unversiegelter Böden ▪ Förderung der Grundwasserneubildungsrate
Klima / Luft	▪ Erhalt und Sicherung von Waldflächen und damit positive Effekte für das Mikroklima und die Luftqualität der Umgebung ▪ Erhalt und Sicherung wichtiger Kaltluftentstehungsgebiete
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Sicherung ortsbildprägender Grünstrukturen ▪ Erhalt und Sicherung des Waldstandortes und damit keine weitere Überprägung der Fläche durch Sondergebiete
Gesundheit des Menschen	▪ Erhalt und Sicherung siedlungsnaher Waldflächen und Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus
Kultur- und Sachgüter	--
Wechselwirkungen	Aufgrund der Rücknahme der Siedlungsfläche und dem damit einhergehenden Erhalt der vorhandenen Waldfläche sind positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Ke-10		Neuausweisung Festplatz und Wohnmobilstellplatz Berghalde	Größe: 0,95 ha
			
Beschreibung			
Die Stadt Penzberg beabsichtigt in Zukunft die Änderungsfläche Ke-10 als Sonderbaufläche „Festplatz und Wohnmobilstellplatz“ darzustellen. Der Bereich stellt sich als bereits versiegelte Fläche dar und wird bereits zeitweise als Festplatz genutzt. Die Fläche befindet sich innerhalb des Erholungsgebietes Berghalde.			
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung		Festplatz	
Umgebung		Erholungsgebiet Berghalde, Wald	
Bisherige Darstellung FNP 2002		Grünfläche	
Neue Darstellung FNP		Sonderbaufläche „Festplatz und Wohnmobilstellplatz“	
Lage		Freizeitgebiet Berghalde	
Planerische Restriktionen			
Raumordnung		--	
Schutzgebiete		Erholungsgebiet Berghalde	
Auswirkungen der Neuausweisung auf die Schutzgüter des UVPG			
Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan stellt die aktuelle, seit Jahren bestehende tatsächliche Nutzung dar. Hieraus ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter.			

Ke-11	Umwidmung Kindertagesstätte	Größe: 0,25 ha
		
Beschreibung		
Die Stadt Penzberg hat sich dazu ausgesprochen, keine weitere Wohnbebauung im Bereich der Fläche anzusiedeln. Aus diesem Grund wird die ursprüngliche Darstellung einer Wohnbaufläche zurückgenommen und an die tatsächliche Nutzung eines Kinderhauses angepasst. Der Bereich der rückwärtigen Grün- und Freiräume wird aufgrund der Maßstäblichkeit des FNP's und der damit einhergehenden Vereinfachung der Planzeichnung zukünftig nicht mehr dargestellt. Die gesamte Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte dargestellt.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Montessori Kinderhaus Villa Kunterbunt	
Umgebung	Wohnen, Gewerbe	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Wohnen und städtebaulich bedeutsame Grün- und Freifläche	
Neue Darstellung FNP	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	
Lage	Südlich des Gewerbegebietes „Auf der Grube“	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	
Schutzgebiete	--	
Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG		
Es erfolgt eine Umwidmung von Wohnen und städtebaulich bedeutsamen Grün- und Freiflächen zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Aufgrund der erheblichen Belastungen im Bestand (Bebauung, Erschließung, Lärm), sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten.		

Ke-12		Umwidmung Gewerbegebiet Auf der Grube		Größe: 0,08 ha	
					
Beschreibung					
Im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes Auf der Grube wird eine Änderung von städtebaulich bedeutsamen Grün- und Freiräumen zu gewerbliche Baufläche vorgenommen. An dieser Stelle befindet sich keine Grünfläche, sondern Parkfläche für die angrenzenden Gewerbeflächen, weshalb an dieser Stelle die Nutzung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst wird.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Parkfläche Gewerbegebiet mit Eingrünung			
Umgebung		Gewerbegebiet Auf der Grube (Norden, Westen), Straße Grube (Osten, Süden)			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Städtebaulich bedeutsame Grün- und Freifläche			
Neue Darstellung FNP		Gewerbliche Baufläche			
Lage		Gewerbegebiet „Auf der Grube“			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		--			
Schutzgebiete		--			
Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG					
Es erfolgt eine Umwidmung von städtebaulich bedeutsamen Grün- und Freiflächen zu einer gewerblichen Baufläche. Aufgrund der erheblichen Belastungen im Bestand (Parkplatznutzung, Erschließung, Lärm), sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu erwarten.					

Ke-13	Neuausweisung Wohnbaufläche	Größe: 0,04 ha Neu 0,1 ha Bestand	
			
Beschreibung			
Die Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt zu Teilen im Rahmen einer <u>Bestandsanpassung</u> . Die Änderungsfläche ist im Westen bereits bebaut. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der gesicherten Erschließung wird der östliche Bereich um die Darstellung als Wohnbaufläche im Rahmen einer Neuausweisung erweitert.			
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung	Wohnen (Westen), Landwirtschaft (Osten)		
Umgebung	Wohnen (Norden, Westen), Gartennutzung (Norden-Osten), Landwirtschaft (Osten, Süden)		
Bisherige Darstellung FNP 2002	Städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen		
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche		
Lage	Ludwig-März-Straße, Johannisberg		
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	--		
Schutzgebiete	Moorbodenstandort		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	zum Teil Grünlandnutzung	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Überschreitung der Grenze der Siedlungsentwicklung	(x)
Boden	- Fläche zum Teil unversiegelt - Moorbodenstandort - intakte Bodenfunktionen	<u>hohe Bedeutung:</u> - Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünlandflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen	x

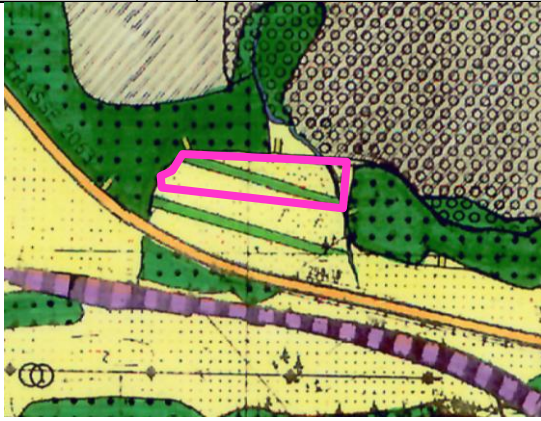
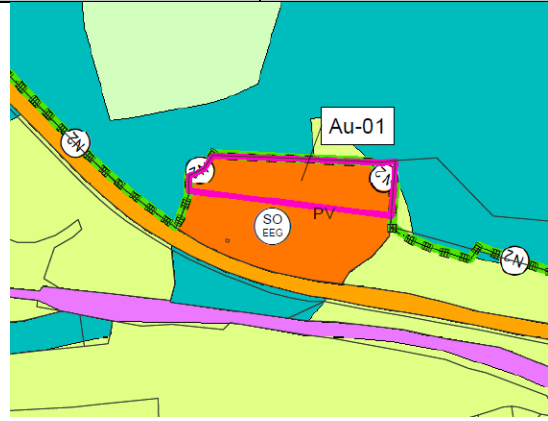
	Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	<u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	
Wasser	keine direkte Betroffenheit von Gewässern	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	- unversiegelte Fläche mit Gehölzstrukturen für die Frisch- und Kaltluftproduktion - Moorbodenstandort als CO₂-Speicher	<u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume <u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von CO₂-Speicher	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern - zusammenhängende Waldflächen angrenzend	<u>keine Bedeutung:</u> Fortführung der bereits bestehenden Bebauung	--
Gesundheit des Menschen	- keine Erholungsstrukturen vorhanden - Lärm: Vorbelastung durch Ludwig-März-Straße - keine Kenntnis über Altlasten / Altablagerungen	<u>geringe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung	--
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--

	Erkenntnisstand nicht zu erwarten.		
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen Nutzung als Landwirtschaft und Wohnen			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
▪ Eingrünung des Ortsrandes ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima ▪ Erhalt von Pufferflächen zu dem angrenzenden Waldstandort ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)			

Ke-14	Umwidmung zu Sondergebiet Einzelhandel	Größe: 0,77 ha
		
Beschreibung		
Für den Bereich der Änderungsfläche Ke-14 besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Am Personenbahnhof“, der die Fläche als Sondergebiet Parkhaus darstellt. Im Rahmen des Umgestaltungsprozesses des Bahnhofumfeldes sieht die Stadt in Zukunft jedoch neben einem weiterhin bestehenden P+R-Parkhaus Flächen für den Einzelhandel, Büroräume und Wohnungen vor. Um das zusätzliche Angebot in zentraler Bahnhofsnähe anbieten zu können, erfolgt eine Umwidmung von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Parkhaus zu einem Sondergebiet für den Einzelhandel. Aus Sicht der Stadt Penzberg bietet sich das Sondergebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, direkt angrenzend an bestehende Geschäftsbereiche, als		

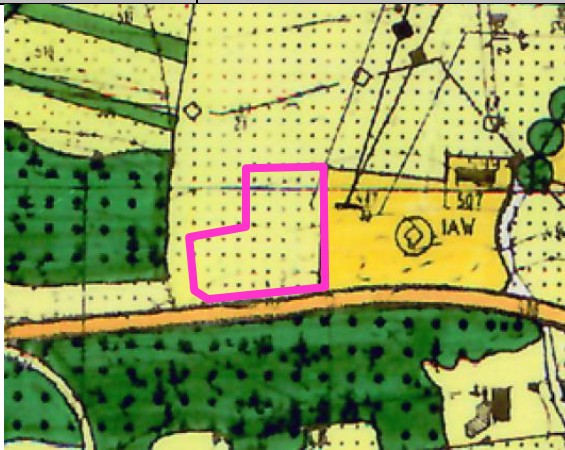
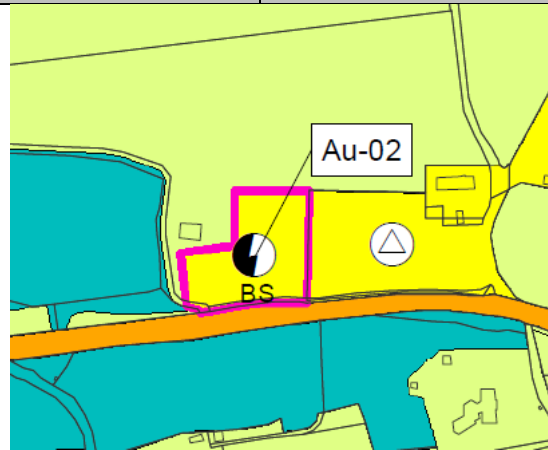
neuen Einzelhandelsstandort an. Die möglich aufkommende Konkurrenzsituation zu den bereits bestehenden Angeboten gilt es in nachgelagerter Planung zu berücksichtigen und aktiv gegenzuwirken.	
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen	
Aktuelle Nutzung	Parkplatz
Umgebung	Einzelhandel (Südwesten), Kleingartenanlage (Nordwesten), Bahnhof Penzberg (Nordosten), Gewerbe und Wohnen (Südosten)
Bisherige Darstellung FNP 2002	Sondergebiet „Parkhaus“
Neue Darstellung FNP	Sondergebiet „Einzelhandel“
Lage	Sindelsdorfer Straße, am Bahnhof Penzberg
Planerische Restriktionen	
Raumordnung	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet angrenzend
Schutzgebiete	Moorbodenstandort
Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG	
Da an dieser Stelle lediglich eine Nutzungsänderung von einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ erfolgt, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ein erneuter Eingriff in die Fläche und in die Schutzgüter findet demnach nicht statt.	

2. Außenbereich

Au-01		Erweiterung Sondergebiet „Photovoltaik“		Größe: 0,82 ha	
					
Beschreibung					
Die Änderungsfläche Au-01 ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll die hier in Rede stehende Fläche als Sonderbaufläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen dargestellt werden. Dadurch findet eine Erweiterung der nördlich angrenzenden Sonderbaufläche „PV“ statt. Dies soll zukünftig den Ausbau Erneuerbare Energien fördern und einen positiven Beitrag zur Energiewende leisten. Ein Nachweis über die Umsetzungsfähigkeit und Umweltverträglichkeit des Vorhabens aufgrund des unmittelbaren Angrenzens an ein FFH-Gebiet sowie der Überplanung von Grünlandflächen ist im nachgelagerten Verfahren zu erbringen.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Grünland			
Umgebung		Wald (Westen, Norden), Landwirtschaft (Osten), Sonderbaufläche „Photovoltaik“ (Süden)			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Landwirtschaft/Intensiv-Grünland			
Neue Darstellung FNP		Sonderbaufläche „Photovoltaik“			
Lage		St 2063 Richtung Bichl			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		Landschaftliches Vorbehaltsgebiet			
Schutzgebiete		FFH-Gebiet „Moore um Penzberg“ angrenzend, §30-Biotop angrenzend, Moorbodenstandort			
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVP					
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓		
Arten, Lebensräume	- Grünlandnutzung - unmittelbar angrenzende Moore sowie	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Barrierewirkung - möglicher Verlust von Lebensräumen	(x)		

	zusammenhängende Waldflächen		
Boden	- Fläche unversiegelt - Moorbodenstandort - intakte Bodenfunktionen - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	<u>mittlere Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünlandflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Beeinträchtigung von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	keine direkte Betroffenheit von Gewässern	<u>keine Bedeutung:</u>	--
Klima, Luft	Moorbodenstandort als CO₂-Speicher	<u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von CO₂-Speicher	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- bereits vorhandene technische Überprägung durch Staatsstraße St 2063 sowie durch den bereits realisierten Solarpark - keine Bedeutung für die Erholung aufgrund fehlender Wegeverbindungen	<u>mittlere Bedeutung:</u> Zunahme der technischen Überprägung	(x)
Gesundheit des Menschen	- keine Erholungsstrukturen vorhanden - Lärm: Vorbelastung durch Staatsstraße St 2063 - keine Kenntnis über Altlasten / Altablagerungen	<u>keine Bedeutung</u>	--
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter	--

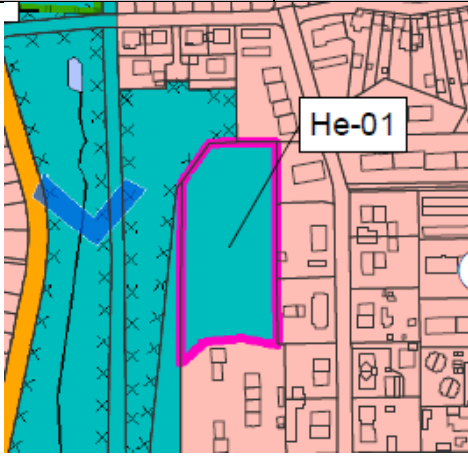
	Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.	und untereinander nicht zu erkennen.	
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Erhalt von Pufferflächen zu dem angrenzenden Waldstandort und dem Fließgewässer ▪ Realisierung der Zaunanlage mit einem Bodenabstand zur Ermöglichung eins Durchwanderns des Gebietes durch Kleinsäuger ▪ Neueinsaat der Fläche mit artenreicher Gräser-Kräuter-Mischung ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)			

Au-02		Erweiterung Versorgungsfläche „Batteriespeicher“		Größe: 0,54 ha	
					
Beschreibung					
Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Errichtung eines Batteriespeichergroßprojektes am der Staatsstraße 2063 richtung Bichl, westlich des bestehenden Umspannwerkes. Die Privilegierung von Batteriespeicherprojekte ergibt sich aus §11 c EnWG i.V.m. §35 BauGB und ermöglicht die Bebauung im (landwirtschaftlichen) Außenbereich. Ein Nachweis über die Umsetzungsfähigkeit und Umweltverträglichkeit des Vorhabens aufgrund der Überplanung von Grünlandflächen ist im nachgelagerten Verfahren zu erbringen.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Grünland			
Umgebung		Grünland (Norden), Umspannwerk (Osten), Staatsstraße (Süden), Wald (Westen)			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Landwirtschaft/Intensiv-Grünland			
Neue Darstellung FNP		Versorgungsanlage „Batteriespeicher“			
Lage		St 2063 Richtung Bichl			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		--			
Schutzgebiete		Schutzwaldfläche angrenzend			
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG					
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓		
Arten, Lebensräume	- Grünlandnutzung - Unmittelbar angrenzende zusammenhängende Waldflächen	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Barrierewirkung - möglicher Verlust von Lebensräumen	(x)		

Boden	- Fläche unversiegelt - intakte Bodenfunktionen - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	<u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünlandflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen	x
Wasser	Fließgewässer unmittelbar angrenzend	<u>mittlere Bedeutung:</u> mögliche Einleitung von Schadstoffen in den Wasserkreislauf	(x)
Klima, Luft	unversiegelte Grünlandfläche für die Frisch- und Kaltluftproduktion	<u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust klimatisch bedeutsamer Freiräume	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- bereits vorhandene technische Überprägung durch Staatsstraße St 2063 sowie durch das Umspannwerk - keine Bedeutung für die Erholung aufgrund fehlender Wegeverbindungen	<u>mittlere Bedeutung:</u> Zunahme der technischen Überprägung	(x)
Gesundheit des Menschen	- keine Erholungsstrukturen vorhanden - Lärm: Vorbelastung durch Staatsstraße St 2063 - keine Kenntnis über Altlasten / Altablagerungen	<u>keine Bedeutung</u>	--
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--

	nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.		
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Eingrünung der Anlage ▪ Erhalt von Pufferflächen zu dem angrenzenden Waldstandort ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)			

3. Heinz

He-01	Rücknahme Wohnbaufläche	Größe: 0,8 ha
		
Beschreibung		
Die Änderungsfläche befindet sich innerhalb einer bedeutenden Grünschneise, die sich kommend vom Nonnenwald im Norden, bis zum Müllerholz zieht. Des Weiteren handelt es sich um einen aufgrund der bewegten Topographie nur schwer bebaubaren Bereich. Aufgrund der hohen Bedeutung für den Klimaschutz wird die Darstellung einer Wohnbaufläche daher zurückgenommen. Entsprechend der bestehenden Nutzung wird die Fläche im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wald dargestellt.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Wald	
Umgebung	Wald (Westen), Wohnen	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Wohnbaufläche	
Neue Darstellung FNP	Fläche für Wald	
Lage	Ortsteil Heinz, Hochfeldstraße	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	
Schutzgebiete	--	
Auswirkungen der Rücknahme auf die Schutzgüter des UVPG		
Schutzgut	Auswirkungen	
Arten, Lebensräume	▪ Erhalt und Sicherung natürlicher Lebensräume für verschiedene Arten ▪ Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt ▪ Erhalt von Vernetzungsstrukturen und Trittsteinbiotopen sowie von Rückzugsorten der Fauna	
Boden / Fläche	▪ keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ▪ Sicherung von Bodenqualität und -funktionen	
Wasser	▪ Erhalt und Sicherung der Versickerungsfunktion bisher unversiegelter Böden ▪ Förderung der Grundwasserneubildungsrate	

	▪ Erhalt der Wasserspeicherfunktion
Klima / Luft	▪ Erhalt von Waldflächen und damit positive Effekte für das Mikroklima und die Luftqualität der Umgebung ▪ Erhalt wichtiger klimatischer Grünschnitten sowie Kaltluftentstehungsgebiete
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen ▪ Erhalt des Waldstandortes und damit keine weitere Überprägung der Fläche durch Wohnbebauung
Gesundheit des Menschen	▪ Erhalt siedlungsnaher Waldflächen und Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus
Kultur- und Sachgüter	--
Wechselwirkungen	Aufgrund der Rücknahme der Wohnbaufläche und dem damit einhergehenden Erhalt der vorhandenen Waldfläche sind positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

He-02	Neuausweisung geplante Kindertagesstätte	Größe: 0,84 ha
Beschreibung		
Die Stadt Penzberg beabsichtigt in Zukunft, einen neuen Standort für eine Kindertagesstätte auszuweisen. Nach Prüfung möglicher Standortalternativen einer Kindertagesstätte, wird die Fläche entlang der Nonnenwaldstraße, zwischen der bestehenden Parkfläche und den Sportanlagen Müllerholz, als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Gleichzeitig soll der Standort des Jugendzentrums an der Nonnenwaldstraße innerhalb der Änderungsfläche He-02 einen neuen Standort finden. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen in der Umgebung ist der Bereich naturräumlich bereits vorbelastet und bietet nur noch wenig Freiraumqualität.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Wald, Vegetation	
Umgebung	Nonnenwaldstraße, Parkfläche, Sportstätte Müllerholz, Gehölzstrukturen	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Wald	
Neue Darstellung FNP	Fläche für Gemeinbedarf	

		Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	
Lage		Müllerholz, Nonnenwaldstraße	
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	--		
Schutzgebiete	Moorbodenstandort, Schutzwaldfläche		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	- Waldstandort - Biotopvernetzung innerhalb des Stadtgebietes (Trittsteinbiotop)	- hohe Bedeutung: - Verlust von Waldfläche als Biotop - Verlust von Lebensraum - Verlust von Vernetzungsfunktionen und Trittsteinbiotopen - Verlust von Biodiversität und Artenvielfalt - Verlust von Rückzugsorten der Fauna	x
Boden / Fläche	- Fläche unversiegelt - intakte Bodenfunktionen - Moorbodenstandort - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt - Ehem. Abbaufäche Bergbau	- hohe Bedeutung: Neuversiegelung bisher unversiegelter Waldflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen - sehr hohe Bedeutung: Verlust von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	- keine direkte Betroffenheit von Gewässern - Wasserspeicherfunktion des Waldes	- mittlere Bedeutung: - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Zerstörung der Wasserspeicherfunktion	(x)
Klima, Luft	unversiegelte Waldflächen fördern Frisch- sowie Kaltluftproduktion und dienen als Staubbinder	- mittlere Bedeutung: - Verlust klimatisch bedeutsamer Freiräume - Aufheizen der Umgebung - Verlust von CO₂-Speicher	(x)

	▪ Moorbodenstandort als CO₂-Speicher ▪ positive Auswirkungen auf das Mikroklima ▪ Schutzwald Immissionen, Lärm, lokales Klima		
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen vorhanden ▪ Nähe zu Flächen der Naherholung bzw. Freizeit- und Sportstätte Müllerholz	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust ortsbildprägender Gehölzstrukturen	(x)
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm: Vorbelastung durch Nonnenwaldstraße sowie Freizeit- und Sportstätte Müllerholz ▪ Grünstrukturen tragen zum menschlichen Wohlbefinden bei ▪ keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Zunahme von Lärm- und Störquellen - Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung und Bebauung von Waldflächen	(x)
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der forstwirtschaftlichen Nutzung			

Prognose bei Durchführung der Planung:

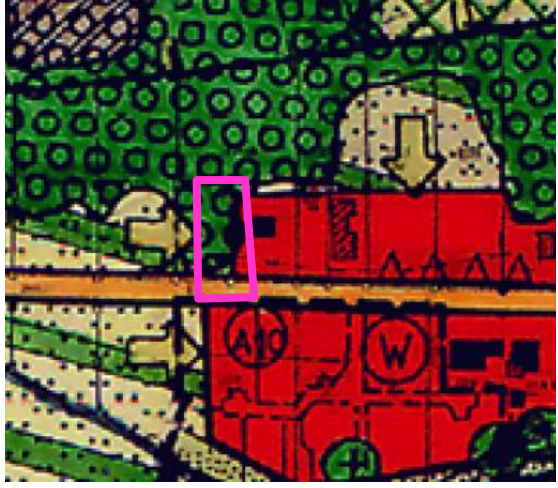
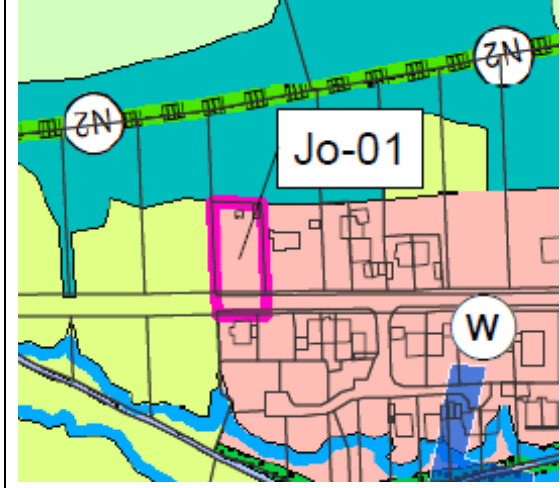
- Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotope
- Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima
- Gehölzfällungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzungen
- Zunahme von Störquellen und Aufheizen der Umgebung mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eingrünung der Fläche
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima
- Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

4. Johannisberg

Jo-01	Neuausweisung Wohnen	Größe: 0,11 ha
		
Beschreibung		
Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche nördlich der Antdorfer Straße. Aus siedlungsstruktureller Sicht bietet sich dieser Standort für eine Wohnentwicklung an, um eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage nach Nordwesten zu sichern und die vorhandene Erschließungsstraße beidseitig auszunutzen. Zudem stellt dies eine <u>Bestandsanpassung</u> dar, da die Fläche bereits bebaut ist. Sie geht als solche nicht in die Ermittlung der Wohnbauflächenpotenziale ein.		

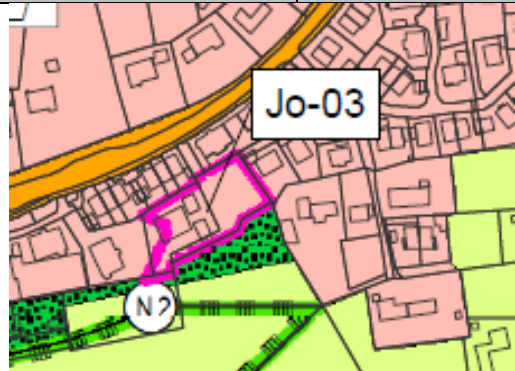
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung		Wohnen	
Umgebung		Wald (Norden), Wohnen (Osten, Süden), Bolzplatz (Westen)	
Bisherige Darstellung FNP 2002		Wald	
Neue Darstellung FNP		Wohnbaufläche	
Lage		Antdorfer Straße, Johannisberg	
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	--		
Schutzgebiete	Moorbodenstandort, Schutzwaldfläche		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	Waldstandort	<u>hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Waldfläche - Verlust von Lebensraum - Verlust von Vernetzungsfunktionen und Trittsteinbiotopen - Verlust von Artenvielfalt und Biodiversität - Verlust von Rückzugsorten der Fauna	x
Boden	- Fläche unversiegelt - intakte Bodenfunktionen - Moorbodenstandort - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	<u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Waldflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	keine direkte Betroffenheit von Gewässern	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Zerstörung der Wasserspeicherfunktion	(x)

Klima, Luft	▪ unversiegelte Waldflächen fördern Frisch- sowie Kaltluftproduktion und dienen als Staubbinder ▪ Moorbodenstandort als CO₂-Speicher ▪ positive Auswirkungen auf das Mikroklima ▪ Schutzwald Immissionen, Lärm, lokales Klima	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung ▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von CO₂-Speicher	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ▪ landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen vorhanden ▪ fehlende Erholungsstrukturen der Umgebung	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen, fehlende Ortsrandeingrünung	(x)
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm: Vorbelastung durch die Antdorfer Straße ▪ Schadstoffeintrag durch angrenzende Straße ▪ keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>keine Bedeutung</u>	--
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen	--

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der forstwirtschaftlichen Nutzung
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotope ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima ▪ Gehölzfällungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzungen Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
▪ Eingrünung des Ortsrandes ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima ▪ Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

Jo-02	Rücknahme Wohnbaufläche	Größe: 0,07 ha
		
Beschreibung		
Die Änderungsfläche stellt sich als Siedlungsrand mit hoher ökologischer Bedeutung dar. Aufgrund von wasserwirtschaftlichen Herausforderungen sowie der Standortbeschaffenheit eines Moorbodens ist die Fläche für eine Bebauung nicht geeignet. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Darstellung von städtebaulich bedeutsamen Grün- und Freiflächen, um den Bereich zukünftig von Bebauung frei zu halten und somit die Verbindung zur freien Landschaft zu bewahren. Westlich angrenzend bleiben die noch		

vorhandenen Flächenpotenziale für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung bestehen.	
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen	
Aktuelle Nutzung	Grünland, Landwirtschaft
Umgebung	Wohnen (Norden, Westen), Landwirtschaft (Süden, Osten)
Bisherige Darstellung FNP 2002	Wohnbaufläche
Neue Darstellung FNP	Städtebaulich bedeutsame Grün- und Freifläche
Lage	Johannisberg
Planerische Restriktionen	
Raumordnung	--
Schutzgebiete	--
Auswirkungen der Rücknahme auf die Schutzgüter des UVPG	
Schutzgut	Auswirkungen
Arten, Lebensräume	▪ Erhalt und Sicherung natürlicher Lebensräume für verschiedene Arten ▪ Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt ▪ Erhalt von Trittsteinbiotopen in Form von Gehölzen
Boden / Fläche	▪ keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ▪ Sicherung von Bodenqualität und -funktionen ▪ Sicherung des Moorbodenstandortes
Wasser	▪ Erhalt und Sicherung der Versickerungsfunktion bisher unversiegelter Böden ▪ Förderung der Grundwasserneubildungsrate
Klima / Luft	▪ Erhalt und Sicherung von Grünflächen und damit Förderung des Mikroklimas ▪ Erhalt und Sicherung von Gehölzinseln als Staubbinder
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Sicherung der ortsbildprägenden Grünlandbewirtschaftung und damit keine weitere Überprägung der Fläche durch Wohnbebauung
Gesundheit des Menschen	▪ Erhalt und Sicherung siedlungsnaher Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus
Kultur- und Sachgüter	--
Wechselwirkungen	Aufgrund der Rücknahme der Wohnbaufläche und dem damit einhergehenden Erhalt der vorhandenen Grünlandbewirtschaftung sind positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Jo-03	Neuausweisung Wohnbaufläche	Größe: 0,09 ha Neu 0,09 ha Bestand	
			
Beschreibung			
Der westliche Bereich der Änderungsfläche stellt sich als bereits bebautes Grundstück dar, weshalb an dieser Stelle eine <u>Bestandsanpassung</u> vorgenommen wird. Des Weiteren beabsichtigt die Stadt Penzberg im östlichen Bereich der Änderungsfläche die <u>Neuausweisung</u> einer Wohnbaufläche. Aus siedlungsstruktureller Sicht bietet sich dieser Standort für eine Wohnentwicklung an, da er eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage und eine Schließung der Baulücken darstellt. Aufgrund der westlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung ist bereits eine gesicherte Erschließung vorhanden.			
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft		
Umgebung	Wohnen (Westen), Landwirtschaft (Osten)		
Bisherige Darstellung FNP 2002	Städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen		
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche		
Lage	Sindelsdorfer Str., Johannisberg		
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	--		
Schutzgebiete	--		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	Grünlandnutzung	<u>mittlere Bedeutung:</u> Überschreitung der Grenze der Siedlungsentwicklung	(x)
Boden	- Fläche teilweise unversiegelt - intakte Bodenfunktionen	<u>hohe Bedeutung:</u>	x

	Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	- Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünlandfläche - Verlust von Bodenfunktionen	
Wasser	keine direkte Betroffenheit von Gewässern	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	- siedlungsklimatisch bedeutsame Freiräume - Flächen für Kaltluftproduktion	<u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume <u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in der Umgebung	<u>keine Bedeutung</u> Fortführung der bereits bestehenden Bebauung und Anbindung an Straße	--
Gesundheit des Menschen	- Lärm: Vorbelastung durch die Sindelsdorfer Straße - Grünstrukturen tragen zum menschlichen Wohlbefinden bei - keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	<u>mittlere Bedeutung</u> Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung und Überbauung bisheriger Grünflächen	(x)
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen	

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):

Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung

Prognose bei Durchführung der Planung:

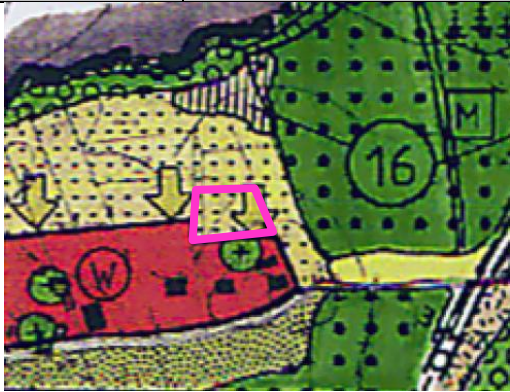
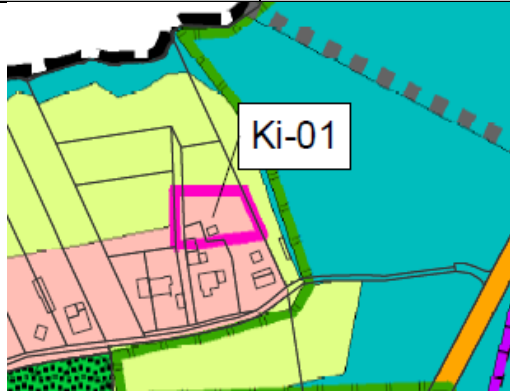
- Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima
- Aufheizen der Umgebung mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eingrünung der Fläche
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

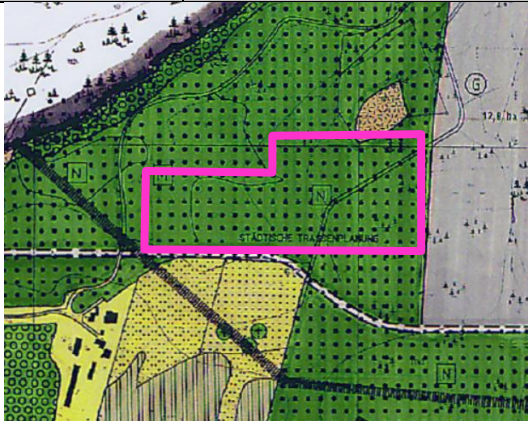
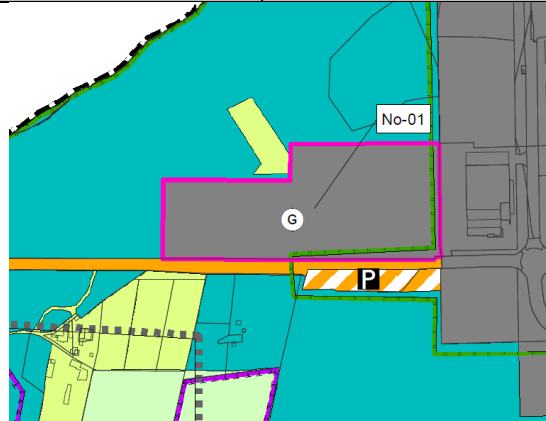
5. Kirnberg

Ki-01	Neuausweisung Wohnen		Größe: 0,12 ha	
				
Beschreibung				
Die Stadt Penzberg beabsichtigt nördlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung an der Kirnberger Straße neue Wohnbaufläche auszuweisen. Durch die bestehende Wegeparzelle ist eine rückwärtige Erschließung der Fläche möglich. Aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet Kirnberg sowie zum nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet Nonnenwald sind insbesondere lärmschutzrelevante Aspekte zu beachten.				
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen				
Aktuelle Nutzung		Landwirtschaft		
Umgebung		Wohnen (Süden), Landwirtschaft		
Bisherige Darstellung FNP 2002		Landwirtschaft, intensiv Grünland		
Neue Darstellung FNP		Wohnbaufläche		
Lage		Kirnberger Straße		
Planerische Restriktionen				
Raumordnung		--		
Schutzgebiete		--		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG				
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓	
Arten, Lebensräume	- Grünlandnutzung - Gartennutzung - großflächige Waldflächen angrenzend	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Barrierewirkung - Heranrücken der Siedlungsstrukturen an natürliche Lebensräume und damit Verlust von Lebensräumen und Rückzugsorten	(x)	
		▪ <u>mittlere Bedeutung:</u>		

		- Überschreitung der Siedlungsentwicklungsgrenze	
Boden	- Fläche unversiegelt - intakte Bodenfunktionen - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	<u>hohe Bedeutung:</u> - Versiegelung bisher unversiegelter Fläche - Verlust von Bodenfunktionen	x
Wasser	- keine direkte Betroffenheit von Gewässern - Brünnlesbach verläuft im Norden	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	unversiegelte Grünlandfläche für Frisch- und Kaltluftproduktion	<u>geringe Bedeutung:</u> - Aufheizen der direkten Umgebung	--
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in der Umgebung - großflächig zusammenhängende Waldflächen in der Umgebung	<u>keine Bedeutung</u> - Fortführung der bereits bestehenden Bebauung und Anbindung an Straße	--
Gesundheit des Menschen	- Lärm: Vorbelastung durch das Gewerbegebiet Kirnberg sowie durch das Gewerbegebiet Nonnenwald - keine Kenntnisse über Altlasten / Altablagerungen	<u>geringe Bedeutung:</u> - Aufheizen der direkten Umgebung	--
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Funde	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--

	Kennntnisstand nicht zu erwarten.		
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Gartennutzung			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Lebensraumverlust und Barrierewirkung mit Auswirkungen auf Arten und Biotope ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)			

6. Nonnenwald

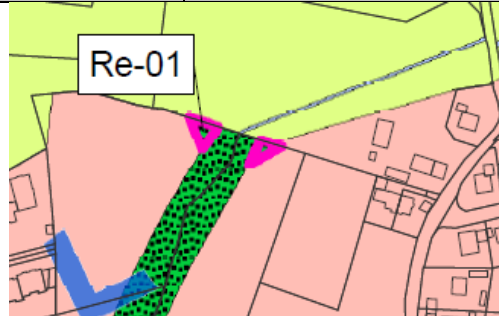
No-01		Neuausweisung Gewerbe Nonnenwald		Größe: 4,63 ha	
					
Beschreibung					
Die Stadt Penzberg hat sich dafür ausgesprochen, die Fläche als gewerbliche Baufläche auszuweisen. Dadurch soll die Möglichkeit für zukünftige Gewerbeansiedlungen vorzuweise lokaler Betriebe geschaffen werden und gleichzeitig die Gewerbediversifizierung vorangetrieben werden. Aus siedlungsstruktureller Sicht ist diese Flächenoption nicht als optimal zu bewerten, da sich den bebaute Bereich bandartig in Richtung Westen ausdehnt. Andererseits bietet sich der Standort durch die Vorbelastung des Naturraumes aufgrund des angrenzenden Gewerbes sowie der Dr.-Gotthilf-Naher-Straße für eine gewerbliche Entwicklung an. Es sind jedoch Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Heranrückens gewerblicher Flächen an die vorhandene Wohnbebauung in Kirnberg im Südwesten zu beachten. Aus landespflegerischer Sicht stellt sich der Standort als äußerst bedeutend für den Naturhaushalt dar. Es handelt sich um Niedermoor- und Schutzwaldflächen, die eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt, den Erosionsschutz und das Landschaftsbild darstellen. Es werden daher hohe Ausgleichsmaßnahmen notwendig.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Wald			
Umgebung		Wald (Norden, Westen), Gewerbegebiet Nonnenwald (Osten), Dr.-Gotthilf-Naher-Str., Parkfläche (Süden)			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Wald			
Neue Darstellung FNP		Gewerbliche Baufläche			
Lage		Westlich Gewerbegebiet „Nonnenwald“			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		--			
Schutzgebiete		Moorbodenstandort, Schutzwald			
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG					
Schutzgut		Beschreibung		Beeinträchtigung	
				Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓	

Arten, Lebensräume	▪ großflächig zusammenhängende Waldflächen des Nonnenwaldes als wichtiger Lebensraum und Biotop für verschiedene Arten	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von großflächig zusammenhängenden Lebensräumen - Verlust von Biodiversität und Artenvielfalt - Verlust von Rückzugsorten der Fauna ▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Überschreitung der Siedlungsentwicklungsgrenze	x
Boden	▪ Fläche unversiegelt ▪ intakte Bodenfunktionen ▪ internationale bedeutsame Moorstandorte ▪ Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt ▪ Ehem. Abbaufäche Bergbau	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Waldflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen ▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von international bedeutsamen Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	▪ keine direkte Betroffenheit von Gewässern ▪ Brunnlesbach verläuft im Norden ▪ Wald als Wasserspeicher	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses - Zerstörung der Wasserspeicherfunktion des Waldbodens - mögliche Einleitung von Schadstoffen in den Wasserkreislauf	x
Klima, Luft	▪ unversiegelte Waldfläche für Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Staubbinder vorhanden ▪ international bedeutender Moorbodenstandort ▪ Schutzwald Immissionen, Lärm, lokales Klima	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Flächen - Verlust von Moorboden und dadurch von CO₂-Speichern mit internationaler Bedeutung - Aufheizen der Umgebung durch starke technische Überbauung - Zunahme der Emissionen und Immissionen	x

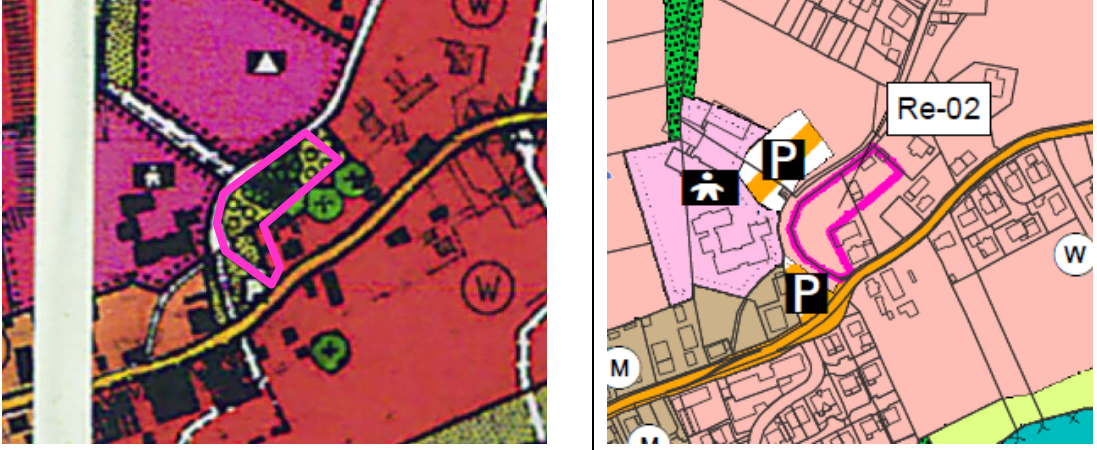
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ großflächig zusammenhängende Waldflächen mit exponierter Lage ▪ Erholungsstrukturen vorhanden ▪ vorbelastet durch die Nähe zum Industrie- und Gewerbegebiet Nonnenwald sowie durch die Zulieferstraße „Dr. Gotthilf-Näher-Straße“	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - überregionale Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch massive technische Überprägung eines bisher natürlichen, exponierten Waldgebietes - Einschränkung der Erholungsfunktion durch Verbauung natürlicher Waldflächen sowie durch Störreize in Form von Lärm, Emissionen und visuelle Beeinträchtigungen	x
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm und Schadstoffemissionen: Vorbelastung durch die Zulieferstraße „Dr.-Gotthilf-Näher-Straße“ sowie durch das Industrie- und Gewerbegebiet Nonnenwald ▪ Erholungsstrukturen vorhanden ▪ keine Kenntnisse über Altlasten / Altablagerungen	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Zunahme von Störreizen, wie Lärm, Emissionen und visuelle Beeinträchtigungen Schadstoffemissionen - mögliche Einleitung von Schadstoffen in den Wasserkreislauf - Einschränkung der menschlichen Erholungsfunktion durch Verbauung natürlicher Waldflächen	x
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Weitere positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind aufgrund des Natürlichkeitsgrades der zusammenhängenden Waldflächen und der überregional bedeutsamen Moorflächen anzunehmen.	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Durch den erheblichen und großflächigen Eingriff in bisher intakte, naturbelassene Waldflächen und Moorstandorte mit überregionaler Bedeutung, ergeben sich negative Auswirkungen auf das Zusammenspiel der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes über die Grenzen des Eingriffsortes hinaus.	x

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der forstwirtschaftlichen Nutzung mit Erhalt der raumbedeutsamen Funktionen für den Naturhaushalt
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Verlust großflächig zusammenhängender Waldflächen mit Auswirkungen auf Arten und Lebensräume ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima ▪ Gehölzfällungen mit enormen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ▪ Erhöhung der Schadstoffemissionen und Lärm sowie Aufheizen der Umgebung mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Erholungsnutzung der Umgebung ▪ unbekannte Wechselwirkungen mit unvorhersehbarem Ausmaß mit Auswirkungen auf den gesamten Naturhaushalt
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
▪ Fassadenbegrünung bzw. umgebungsangepasste Farbwahl der Bebauung ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

7. Reindl

Re-01	Rücknahme Wohnbaufläche	Größe: 0,03 ha
		
Beschreibung		
Die Stadt Penzberg hat sich dafür ausgesprochen, die Grünschneise im nördlichen Teil der noch unbebauten Wohnbaufläche aufzuweiten und dementsprechend einen kleinen Teil der ausgewiesenen Wohnbaufläche zurückzunehmen. Aufgrund der landespflegerischen Bedeutung (u.a. Kalt- und Frischluftzufuhr für das Stadtgebiet, Erhalt der Grünachsen der freien Landschaft in die Stadt auch im Sinne der Erholungsnutzung), der wertvollen Biotopvernetzung und im Sinne des Klimaschutzes soll die städtebaulich bedeutsame Grün- und Freifläche daher bestehen bleiben und nach Norden hin aufgeweitet werden. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wurde sich lediglich für die Aufweitung der Grünschneise entschieden, während der Landschaftsplan und das ISEK der Stadt einen größeren Teil der noch unbebauten Wohnbauflächen als Freihaltekorridor vorsehen. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen und der nur noch wenigen verfügbaren Flächenpotenzialen im Stadtgebiet hat sich die Stadt dennoch für den Erhalt der bestehenden Wohnbaufläche ausgesprochen.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft	
Umgebung	Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft, sonstige, städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Wohnbaufläche	
Neue Darstellung FNP	Sonstige, städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen	
Lage	Zwischen Ortsteil Heinz und Reindl	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	--	
Schutzgebiete	--	

Auswirkungen der Rücknahme auf die Schutzgüter des UVPG	
Schutzgüter	Auswirkungen
Arten, Lebensräume	▪ Erhalt und Sicherung natürlicher Lebensräume für verschiedene Arten ▪ Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt ▪ Erhalt von Trittsteinbiotopen
Boden / Fläche	▪ keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ▪ Sicherung von Bodenqualität und -funktionen
Wasser	▪ Erhalt und Sicherung der Versickerungsfunktion bisher unversiegelter Böden ▪ Förderung der Grundwasserneubildungsrate
Klima / Luft	▪ Erhalt und Sicherung von Grünflächen und damit Förderung des Mikroklimas, Frischluftschneisen und Kaltluftbahnen
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Sicherung der Ortsbildprägenden Grünlandbewirtschaftung und damit keine weitere Überprägung der Fläche durch Wohnbebauung
Gesundheit des Menschen	▪ Erhalt und Sicherung siedlungsnaher Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus
Kultur- und Sachgüter	--
Wechselwirkungen	Aufgrund der Rücknahme der Wohnbaufläche und dem damit einhergehenden Erhalt der vorhandenen Grünlandbewirtschaftung sind positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Sinne der landespflegerischen Zielkonzeption zu erwarten.

Re-02	Neuausweisung Wohnen	Größe: 0,26 ha
		
Beschreibung		
Der Flächennutzungsplan 2002 stellt die Fläche als Streuobstwiese dar. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um private Grundstücksbereiche, die zum Teil bereits mit Gebäuden, Scheunen und Carports bebaut sind. Zwar befinden sich auf der Fläche einzelne Obstbäume, jedoch handelt es sich um gärtnerisch angelegte, private Grundstücksflächen. Um den tatsächlichen Gegebenheiten zu entsprechen, soll im		

Zuge der Neuaufstellung des FNP dieser Sachverhalt korrigiert werden. Es erfolgt eine <u>Bestandsanpassung</u> Wohnbaufläche.			
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung	Wohnen, Gartennutzung		
Umgebung	Wohnen, Gemeinbedarf Kindergarten, Parkplatzflächen		
Bisherige Darstellung FNP 2002	Grünfläche, Streuobstwiese		
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche		
Lage	Daserweg – Staatsstraße Reindl		
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	-		
Schutzgebiete	-		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	▪ größtenteils Gartenfläche mit Gehölzen ▪ bestehende Gehölze dienen als Trittsteinbiotope und erfüllen Vernetzungsfunktion	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Verlust von Trittsteinbiotopen und Vernetzungsstrukturen im Siedlungsgebiet	x
Boden	▪ bestehende Versiegelungen durch einzelne Wohnbebauungen ▪ größtenteils unversiegelte Gartenflächen ▪ Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt ▪ Ehem. Abbaufäche Bergbau	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Versiegelung bisher unversiegelter Fläche - Verlust von Bodenfunktionen	x
Wasser	▪ keine direkte Betroffenheit von Gewässern	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	▪ unversiegelte Fläche mit Gehölzstrukturen für	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u>	x

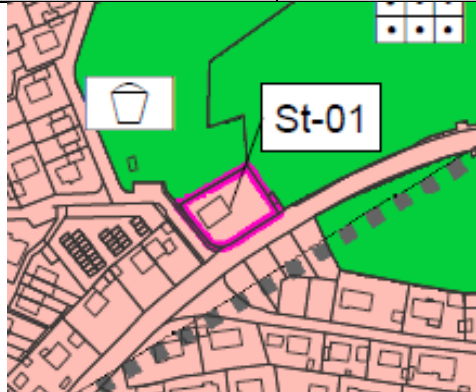
	die Frisch- und Kaltluftproduktion	- Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume - Verlust von Staubbindern ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Aufheizen der Umgebung	
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in der Umgebung	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust landschaftsbildprägender Gehölzstrukturen ▪ <u>keine Bedeutung:</u> Fortführung der bereits bestehenden Bebauung und Anbindung an Straße	(x)
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm: Vorbelastung durch die Straßen Daserweg und Reindl ▪ keine Kenntnisse über Altlasten / Altablagerungen	▪ <u>geringe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung	--
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Funde	▪ --	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der Nutzung als Gärten bzw. als Wohnfläche			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotope ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima ▪ Gehölzfällungen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild			

Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

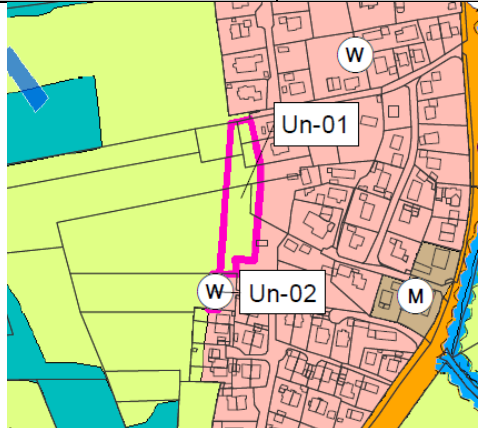
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

8. Steigenberg

St-01	Umwidmung Wohnen	Größe: 0,13 ha
		
Beschreibung		
Die bisher dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung kirchliche Einrichtung wird entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung im Rahmen einer <u>Bestandsanpassung</u> als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird sichergestellt, dass eine Wohnbebauung auch in Zukunft an dieser Stelle seitens der Stadt Penzberg angestrebt wird. Sie fließt aufgrund ihrer bereits erfolgten Bebauung nicht in die Potenzialberechnung mit ein.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Wohnen	
Umgebung	Spielplatz, Kleingartenanlage, Wohnen	
Bisherige Darstellung FNP 2002	Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kirchliche Einrichtung	
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche	
Lage	Wankstraße	
Planerische Restriktionen		
Raumordnung	-	
Schutzgebiete	-	
Auswirkungen auf Schutzgüter des UVPG		
Da an dieser Stelle lediglich eine Nutzungsänderung von einer Fläche für Gemeinbedarf zu einer Wohnbaufläche stattfindet und diese Fläche bereits bebaut ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Ein erneuter Eingriff in die Fläche und in Schutzgüter findet demnach nicht statt.		

9. Untermaxkron

Un-01		Rücknahme Wohnbaufläche	Größe: 0,31 ha
			
Beschreibung			
Bei der Änderungsfläche handelt es sich um die Rücknahme einer Wohnbaufläche und die Neudarstellung einer Fläche für die Landwirtschaft. Da in naher Zukunft nicht absehbar ist, dass die Fläche einer Bebauung zugeführt wird, insbesondere auch aufgrund der gering dimensionierten Straßenanbindungen, ist die Entwicklung eines knapp 0,31 ha großen Wohnbaugebiets an dieser Stelle nicht sinnvoll. Des Weiteren stellt sich der Bereich als ökologisch wertvolle Fläche dar und fungiert, unmittelbar angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich, als Pufferfläche zur freien Landschaft. Die Fläche wird zugunsten einer Neuausweisung an anderer Stelle und aufgrund der naturräumlichen Bedeutung zurückgenommen.			
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft		
Umgebung	Landwirtschaft (Westen), Wohnen		
Bisherige Darstellung FNP 2002	Wohnbaufläche		
Neue Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft		
Lage	Westlicher Siedlungsrand Maxkron		
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	-		
Schutzgebiete	Moorbodenstandort, westlich angrenzend Ausweisung nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (Artenreiches Extensivgrünland, Feuchte und nasse Hochstaudenfluren)		
Auswirkungen der Rücknahme auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgüter	Auswirkungen		
Arten, Lebensräume	Erhalt und Sicherung von Pufferflächen zwischen der Wohnbebauung Maxkron und den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (Extensivgrünland, Feuchte und nasse Hochstaudenfluren) und damit Erhalt und Sicherung natürlicher Lebensräume für verschiedene Arten		
	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt		

	▪ Ermöglichung der Flächenerweiterung von wertvollen Trittsteinbiotopen durch natürliche Sukzession
Boden / Fläche	▪ keine Neuversiegelung bisher unversiegelter Böden ▪ Sicherung von Bodenqualität und -funktionen ▪ Erhalt von Moorbodenstandorten mit internationaler Bedeutung
Wasser	▪ Erhalt und Sicherung der Versickerungsfunktion bisher unversiegelter Böden ▪ Förderung der Grundwasserneubildungsrate
Klima / Luft	▪ Erhalt und Sicherung von Grünflächen und damit Förderung des Mikroklimas, Frischluftschneisen und Kaltluftbahnen ▪ Erhalt von CO₂-Speichern
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Erhalt und Sicherung der ortsbildprägenden Grünlandbewirtschaftung und damit keine weitere Überprägung der Fläche durch Wohnbebauung
Gesundheit des Menschen	▪ Erhalt und Sicherung siedlungsnaher Grünstrukturen wirken sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus
Kultur- und Sachgüter	▪ --
Wechselwirkungen	▪ Aufgrund der Rücknahme der Wohnbaufläche und dem damit einhergehenden Erhalt der vorhandenen Grünlandbewirtschaftung sind positive Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

Un-02	Neuausweisung Wohnbaufläche Loisachstraße	Größe: 0,02
		
Beschreibung Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord, 3. Änderung“ soll die Neuausweisung einer Wohnbaufläche vorgenommen werden. Für eine optimale Ausnutzung des Grundstückes für eine Wohnbebauung, soll die Wohnbaufläche in diesem Bereich nach Westen hin kleinteilig erweitert werden. Dadurch wird die vorhandene Erschließung ausgenutzt und die zukünftige Bebauung an die südlich angrenzende bestehende Bebauung angepasst, sodass ein harmonisches Landschaftsbild entsteht und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden wird.		

Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung	Landwirtschaft		
Umgebung	Wohnen, Landwirtschaft		
Bisherige Darstellung FNP 2002	Landwirtschaft		
Neue Darstellung FNP	Wohnbaufläche		
Lage	Loisachstraße		
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	-		
Schutzgebiete	Moorbodenstandort, teilweise geschütztes Extensivgrünland nach § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG, §30-Biotop angrenzend		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	▪ Grünlandnutzung ▪ Extensivgrünland als Lebensraum	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Lebensraum - Verlust von Artenvielfalt und Biodiversität - Verlust hochwertiger naturschutzfachlicher Flächen ▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Überschreitung der Siedlungsentwicklungsgrenze	x
Boden	▪ Fläche unversiegelt ▪ intakte Bodenfunktionen ▪ Moorbodenstandort ▪ Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünlandflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen ▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	▪ keine direkte Betroffenheit von Gewässern	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)

Klima, Luft	▪ unversiegelte Fläche für die Frisch- und Kaltluftproduktion ▪ Moorbodenstandort als CO₂-Speicher	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> - Aufheizen der Umgebung ▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> - Verlust von CO₂-Speicher	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in Umgebung ▪ unmittelbar angrenzend an bestehende Bebauung	▪ <u>keine Bedeutung:</u>	--
Gesundheit des Menschen	▪ keine Erholungsstrukturen in Umgebung vorhanden ▪ keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>mittlere Bedeutung</u> - Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung und Überbauung bisheriger Grünflächen	(x)
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Funde	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotope ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima			

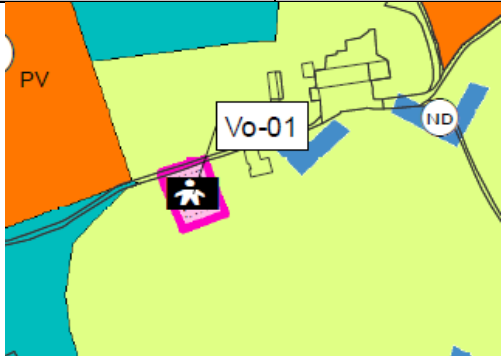
- Aufheizen der Umgebung mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit

Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.

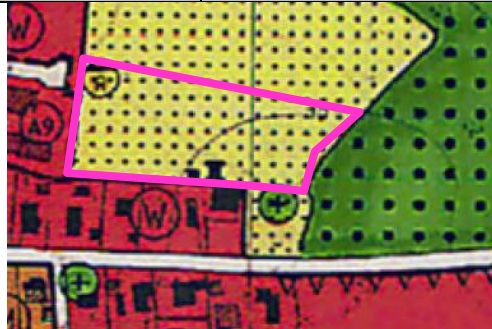
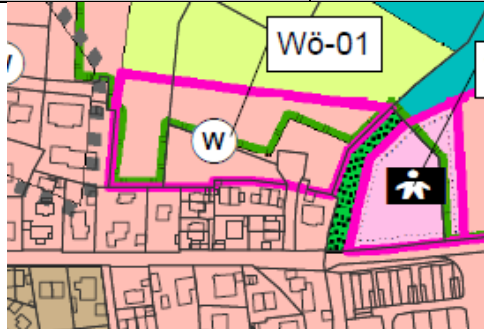
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Eingrünung der Fläche
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

10. Vordermeir

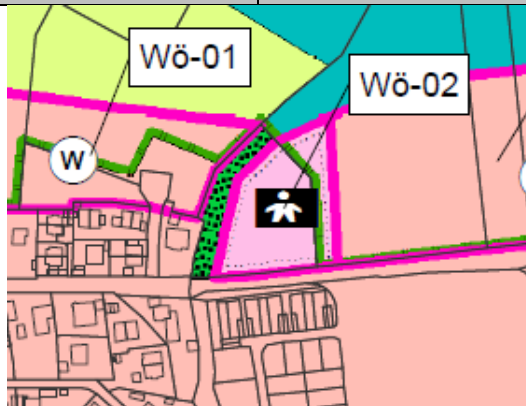
Vo-01		Neuausweisung Kindertagesstätte Gut Hub		Größe: 0,15	
					
Beschreibung					
Der im Flächennutzungsplan 2002 bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich Vo-01 wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort angepasst. Auf der Fläche befindet sich aktuell eine Kindertagesstätte. Um diese bestehende Nutzung auch zukünftig zu sichern wird die Fläche im Rahmen einer <u>Bestandsanpassung</u> als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" ausgewiesen.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Albert-Schweizer Waldkindergarten Penzberg			
Umgebung		Landwirtschaft, Veranstaltungsstätte und Sondergebiet Gut Hub, Campingplatz, Huber See			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Landwirtschaft, Intensivgrünland			
Neue Darstellung FNP		Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kita			
Lage		Gut Hub			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		-			
Schutzgebiete		-			
Auswirkungen des Umgriffs auf die Schutzgüter des UVPG					
Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan stellt die aktuelle, seit Jahren bestehende tatsächliche Nutzung dar. Hieraus ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter.					

11. Wölfl

Wö-01		Neuausweisung Wohnbaufläche		Größe: 1,02 ha	
					
Beschreibung					
Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche nördlich der Wölflstraße. Das ISEK der Stadt Penzberg stellt die Fläche als mögliche Wohnbaufläche und zukünftige Stadtteilentwicklung dar. Des Weiteren besteht bereits eine gesicherte Erschließung durch die Stichstraße Wölflstraße. Durch die Entwicklung der Wohnbaufläche wird die bestehende Erschließungsinfrastruktur somit beidseitig ausgenutzt. Aus landespflegerischer Sicht bestehen allerdings Konflikte in Bezug auf den Natur- und Bodenhaushalt. Zwar sind keine Schutzwaldflächen oder andere Schutzgebiete betroffen, allerdings handelt es sich bei den Flächen um Niedermoorböden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Landwirtschaft			
Umgebung		Wohnen (Süden), Landwirtschaft			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Landwirtschaft, Intensiv-Grünland			
Neue Darstellung FNP		Wohnbaufläche			
Lage		Wölfl			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		--			
Schutzgebiete		Moorbodenstandort			
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG					
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓		
Arten, Lebensräume	- Grünlandnutzung - Reduzierung der Pufferfläche zu nördlich angrenzenden Waldstandorten	- hohe Bedeutung: - Überschreitung der Grenze der Siedlungsentwicklung - Heranrücken der Siedlungsstrukturen an natürliche Lebensräume und damit Verlust von	x		

		Lebensräumen und Rückzugsorten - Verlust von Artenvielfalt und Biodiversität	
Boden	▪ Fläche unversiegelt ▪ intakte Bodenfunktionen ▪ international bedeutsamer Moorbodenstandort ▪ Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünlandflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen ▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	▪ keine direkte Betroffenheit von Gewässern	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	▪ unversiegelte Grünlandfläche für Frisch- und Kaltluftproduktion ▪ Moorbodenstandort	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume - Verlust von Staubbindern ▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung ▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von CO₂-Speicher	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in der Umgebung ▪ großflächig zusammenhängende Waldflächen in der Umgebung	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Überprägung siedlungsnaher Freiräume mit Wohnbebauung	(x)
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm: Vorbelastung durch die Wölflstraße ▪ keine Kenntnis über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung bisher freier Grünfläche	(x)
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter	--

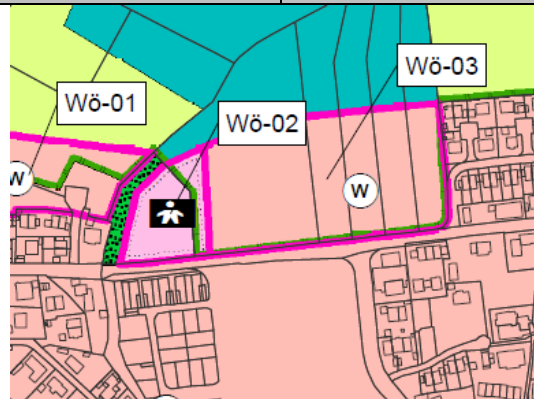
	Auswirkungen hinaus- gehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten	und untereinander nicht zu erkennen.	
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen Nutzung als Grünland			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotope ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima ▪ Überbauung mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
▪ Eingrünung ▪ Wahrung von Pufferflächen zu den nördlich angrenzenden Waldflächen ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)			

Wö-02		Neuausweisung Kindertagesstätte		Größe: 0,52 ha	
					
Beschreibung					
Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte, um den zukünftigen Bedarf an Kitaplätzen für die angrenzende Wohnbevölkerung in Wölfl zu sichern. Aus siedlungsstruktureller Sicht bietet sich dieser Standort an, da er sich in unmittelbarer Nähe zum neuen Wohnbaugebiet Birkenstraße West (siehe Kapitel D.3.1.) befindet. Auf Grund der naturräumlichen Gegebenheiten in Form von Moorbodenstandorte sowie Waldflächen (allerdings ohne Schutzfunktion) bietet der nördliche Ortsrand nur eingeschränkt Möglichkeiten zur weiteren baulichen Entwicklung der Stadt, weshalb dieser Standort bevorzugt wird. Auf Grundlage des ISEKs der Stadt Penzberg soll jedoch eine Grünachse von zukünftiger Bebauungs frei gehalten werden, um eine Vernetzung der neuen Siedlungsbereiche mit der freien Landschaft zu gewährleisten. Des Weiteren besteht bereits eine gesicherte Erschließung durch die Stichstraße Wölflstraße. Durch die Entwicklung der Wohnbaufläche wird die bestehende Erschließungsinfrastruktur beidseitig ausgenutzt. Aus landespflegerischer Sicht bestehen allerdings Konflikte in Bezug auf den Natur- und Bodenhaushalt. Zwar sind keine Schutzgebiete betroffen, allerdings handelt es sich bei den Flächen um Niedermoorböden mit mittlerer Ertragsfähigkeit sowie Schutzwaldflächen.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Lagerfläche, Wald			
Umgebung		Wohnen (Westen), landwirtschaftliche Flächen (Nordwesten), Waldflächen (Nordosten), Wölflstraße (Süden)			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Wald			
Neue Darstellung FNP		Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“			
Lage		Wölfl			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		-			
Schutzgebiete		Moorbodenstandort			

Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	- Waldstandort als Biotop - siedlungsnaher Vernetzungsstruktur und Rückzugsort für verschiedene Arten	<u>hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Waldflächen - Verlust von Lebensraum - Verlust von Artenvielfalt und Biodiversität - Verlust von Vernetzungsfunktionen und Trittsteinbiotopen - Verlust von siedlungsnahen Rückzugsorten der Fauna <u>mittlere Bedeutung:</u> Überschreitung der Siedlungsentwicklungsgrenze	x
Boden	- Fläche unversiegelt - intakte Bodenfunktionen - Moorbodenstandort - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt - Ehem. Abbaufäche Bergbau	<u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Waldflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von Moorbodenflächen und dadurch CO₂-Speicher	x
Wasser	keine direkte Betroffenheit von Gewässern	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	- unversiegelte Waldfläche für die Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Staubbinder vorhanden - Moorboden - Schutzwald - Immissionen, Lärm, lokales Klima	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume - Verlust von Staubbindern <u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust von CO₂-Speicher	x
Landschaftsbild,	Landschaftsbildprägende	<u>mittlere Bedeutung:</u>	(x)

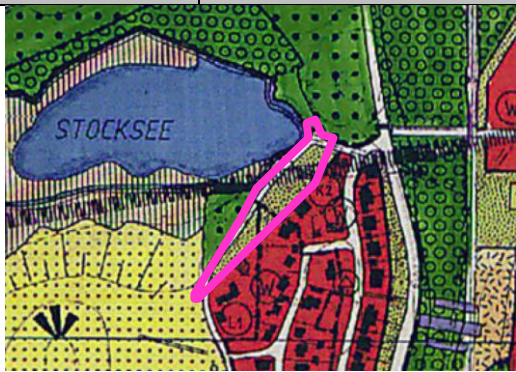
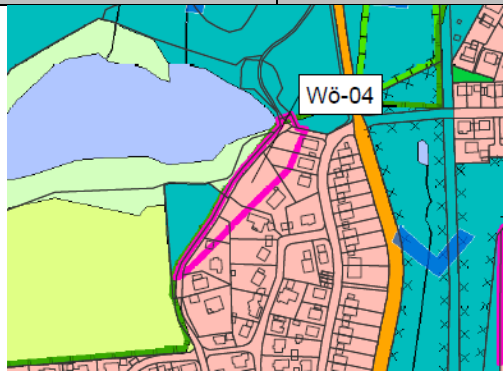
Erholungs- funktion	Gehölzstrukturen vorhanden ▪ Nähe zu Flächen der Naherholung	Überprägung siedlungsnaher Freiräume mit Wohnbebauung	
Gesundheit des Menschen	▪ Lärm: Vorbelastung durch die Wölflstraße ▪ Grünstrukturen tragen zum menschlichen Wohlbefinden bei ▪ keine Kenntnisse über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>mittlere Bedeutung</u> - Überprägung siedlungsnaher Freiräume mit Wohnbebauung - Zunahme von Verkehrslärm und Schadstoffen - Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung und Verlust der Waldfläche	(x)
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechsel- wirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehender erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der forstwirtschaftlichen Nutzung			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Lebensraumverlust mit Auswirkungen auf Arten und Biotope ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf das Klima ▪ Überbauung mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung der nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
▪ Eingrünung ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden			

- Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

Wö-03		Neuausweisung Wohnbaufläche		Größe: 2,11 ha	
					
Beschreibung:					
Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche nördlich der Wölflstraße. Aus siedlungsstruktureller Sicht bietet sich dieser Standort für eine Wohnentwicklung an, da er eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage nach Norden und eine Ergänzung des bestehenden Wohngebietes Wölf Nord darstellt. Das ISEK der Stadt Penzberg stellt diese Fläche als mögliche Wohnbauflächenentwicklung dar. Des Weiteren besteht bereits eine gesicherte Erschließung. Durch die Entwicklung der Wohnbaufläche wird die bestehende Erschließungsinfrastruktur beidseitig ausgenutzt. Auf Grund der naturräumlichen Gegebenheiten in Form von Moorbodenstandorte sowie Schutzwaldflächen bietet der nördliche Ortsrand nur eingeschränkt Möglichkeiten zur weiteren baulichen Entwicklung. Aus Gründen zukünftiger Siedlungsentwicklung sowie auf Grundlage des ISEKs hat sich die Stadt Penzberg dennoch dafür ausgesprochen diesen Standort als Wohnbaufläche darzustellen.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Wald			
Umgebung		Wohnen (Süden, Osten), Wald, Gehölzstrukturen (Westen, Norden), Wölflstraße			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Wald			
Neue Darstellung FNP		Wohnbaufläche			
Lage		Wölfl			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		-			
Schutzgebiete		Schutzwaldfläche			

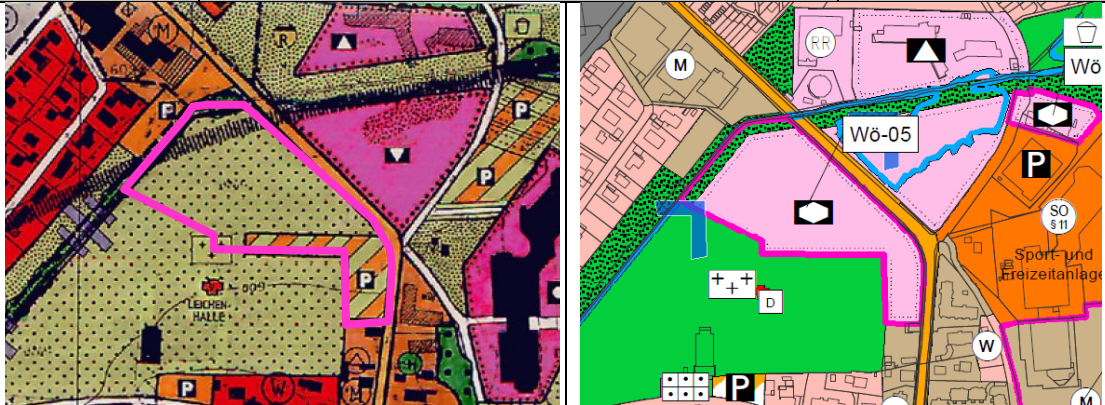
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	- Waldstandort als Biotop - siedlungsnaher Vernetzungsstruktur und Rückzugsort für verschiedene Arten	<u>hohe Bedeutung:</u> - Verlust von Waldflächen - Verlust von Lebensraum - Verlust von Artenvielfalt und Biodiversität - Verlust von Vernetzungsfunktionen und Trittsteinbiotopen - Verlust von siedlungsnahen Rückzugsorten der Fauna <u>mittlere Bedeutung:</u> Überschreitung der Siedlungsentwicklungsgrenze	x
Boden	- Fläche unversiegelt - intakte Bodenfunktionen - Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt - Ehem. Abbaufäche Bergbau	<u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Waldflächen und damit einhergehender Verlust von Bodenfunktionen	x
Wasser	keine direkte Betroffenheit von Gewässern	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust von Versickerungsfläche - Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	- unversiegelte Waldfläche zur Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Staubbinder vorhanden - Schutzwald Immissionen, Lärm, lokales Klima	<u>mittlere Bedeutung:</u> - Verlust siedlungsklimatisch bedeutsamer Freiräume - Verlust von Staubbindern <u>hohe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern - Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen	<u>mittlere Bedeutung:</u> Überprägung siedlungsnaher Freiräume mit Wohnbebauung	(x)

	Nähe zu Flächen der Naherholung		
Gesundheit des Menschen	- Lärm: Vorbelastung durch die Wölflstraße - Verlust von wichtigen kleinklimatischen Strukturen - Grünstrukturen tragen zum menschlichen Wohlbefinden bei - keine Kenntnisse über Altablagerungen / Altlasten	<u>mittlere Bedeutung</u> - Überprägung siedlungsnaher Freiräume mit Wohnbebauung - Zunahme von Verkehrslärm und Schadstoffen - Aufheizen der Umgebung durch Versiegelung und Verlust der Waldfläche	(x)
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der forstwirtschaftlichen Nutzung			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
- Eingrünung - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden - Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima - Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen - Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug - Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)			

Wö-04		Neuausweisung Wohnbaufläche		Größe: 0,38 ha	
					
Beschreibung					
Die im Flächennutzungsplan 2002 ausgewiesene städtebaulich bedeutsame Grün- und Freifläche soll zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Damit soll eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücke ermöglicht werden und gleichzeitig einer möglichen Nachverdichtung in diesem Bereich Rechnung getragen werden.					
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen					
Aktuelle Nutzung		Gartengrundstücke			
Umgebung		Wohnen, Wald, Stocksee			
Bisherige Darstellung FNP 2002		Städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen			
Neue Darstellung FNP		Wohnbaufläche			
Lage		Stockseeweg Wölfl			
Planerische Restriktionen					
Raumordnung		-			
Schutzgebiete		Ausweisung als geschütztes Biotop (vegetationsfreie Wasserfläche in geschützten Stillgewässern, geschützt nach § 30 BNatSchG) nordwestlicher angrenzend (Stocksee)			
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG					
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓		
Arten, Lebensräume	- Grünfläche mit Gehölzstrukturen - siedlungsnaher Vernetzungsstrukturen	<u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust von Grünfläche und Gehölzstrukturen und damit einhergehender Verlust natürlicher Bodenfunktionen und Lebensraum; Überschreitung der Grenzen der Siedlungsentwicklung	x		
Boden	- Fläche unversiegelt - intakte Bodenfunktionen	<u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünfläche und	x		

	▪ Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt ▪ Ehem. Abbaufäche Bergbau	damit Zerstörung intakter Bodenfunktionen	
Wasser	▪ keine direkte Betroffenheit von Gewässern ▪ Stocksee mit Zuflüssen direkt angrenzend	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust von Versickerungsfläche, Erhöhung des Oberflächenabflusses	(x)
Klima, Luft	▪ unversiegelte Grünfläche mit Gehölzstrukturen zur Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Staubbinder vorhanden	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust an siedlungsklimatisch bedeutsamen Flächen, Aufheizen der Umgebung	(x)
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	▪ Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ▪ Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen ▪ Nähe zu Flächen der Naherholung	▪ <u>mittlere Bedeutung:</u> Überprägung bisher unversiegelter Grünstrukturen mit Wohnbebauung	(x)
Gesundheit des Menschen	▪ Verlust von wichtigen kleinklimatischen Strukturen ▪ keine Kenntnisse über Altablagerungen / Altlasten	▪ <u>geringe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung	(x)
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen	--

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen Nutzung
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Verlust von Grünfläche und Gehölzstrukturen ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
▪ Eingrünung ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima ▪ Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

Wö-05	Neuausweisung Gemeinbedarf Soziale Einrichtung (Blaulichtzentrum)	Größe: 0,17 ha Grün 1,95 ha (GB)
		
Beschreibung		
Die Änderungsfläche Wö-05 wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes an die zukünftigen Planungsabsichten der Stadt angepasst. Ursprünglich als Grünfläche (Friedhof) sowie Parkfläche dargestellt, wird die Fläche nun für die Ansiedlung eines Blaulichtzentrums vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche. Um die Grünverbindung von Südwesten nach Nordosten Richtung Müllerholz zu erhalten, wird zusätzlich ein Grünstreifen am nordwestlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche gesichert. Im Vorfeld wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft, jedoch teilweise aufgrund der städtebaulichen Lage, der Verkehrsempfindlichkeit und des hohen Flächenbedarfs der Notdienststelle, der naturräumlichen Bedeutung sowie der mangelnden Verfügbarkeit verworfen.		

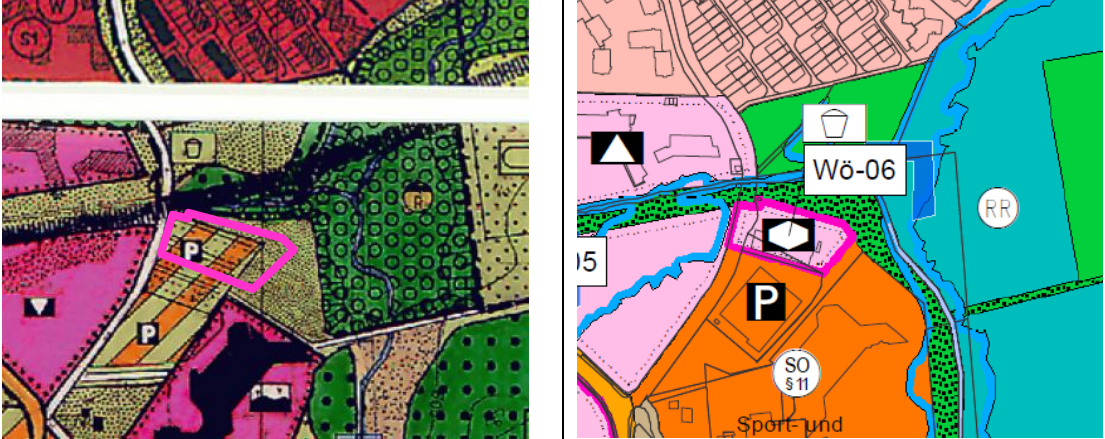
Entscheidend ist die Lage im Stadtgefüge, um eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der Ausfallstraßen in die umliegenden Gemeinden zu gewährleisten. Dem entspricht der Standort der Änderungsfläche. Aus diesem Grund hat sich die Stadt Penzberg für eine bauliche Inanspruchnahme an dieser Stelle entschieden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entsteht hierdurch ein Eingriff in ein kartiertes Biotop sowie ein Verlust an Freiraum und der innerstädtischen Grünverbindung. Ein entsprechender Ausgleich sowie eine Beachtung der naturschutzfachlichen Anforderungen ist im nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

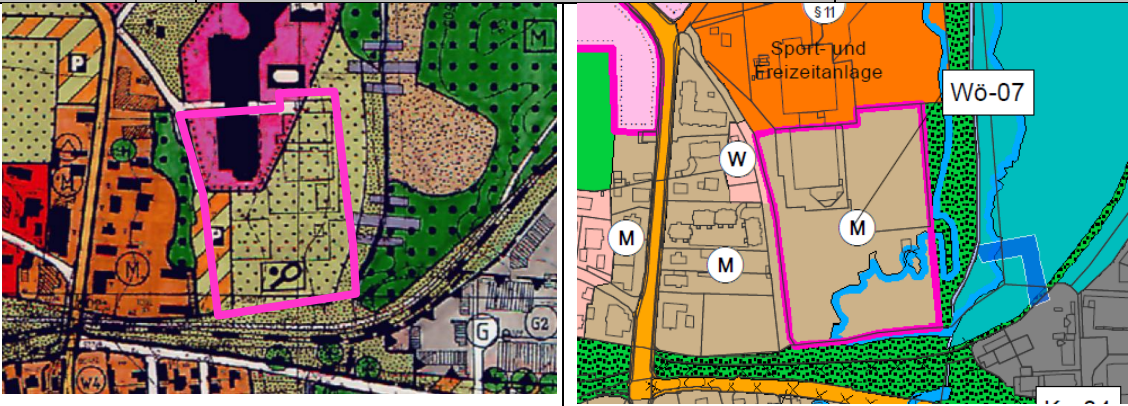
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen			
Aktuelle Nutzung	Grünfläche, Parkplatz des angrenzenden Friedhofes		
Umgebung	Wohnen (Osten, Westen), Friedhof (Süden), Gewerbe (Norden), Seeshaupter Straße (Nordosten)		
Bisherige Darstellung FNP 2002	Grünfläche (Friedhof), Parkfläche		
Neue Darstellung FNP	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung soziale Zwecke, städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen		
Lage	Seeshaupter Straße, Friedhof Penzberg		
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	--		
Schutzgebiete	fast vollständige Fläche ausgewiesen als geschütztes Biotop (Seggen- oder binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe, geschützt nach § 30 BNatSchG); Moorbodenstandort, Hochwassergefahrenflächen HQextrem nördlich		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	▪ Biotopfläche ▪ Grünfläche mit Gehölzstrukturen ▪ siedlungsnahe Vernetzungsstrukturen	▪ <u>sehr hohe Bedeutung:</u> Verlust wertvoller Biotopstrukturen nationaler Bedeutung und Lebensräume mitsamt der Funktion eines innerstädtischen Trittsteinbiotops und Vernetzungsfunktionen	x
Boden	▪ Versiegelungen durch Parkplatznutzung, Großteil der Fläche fast vollständig unversiegelt ▪ intakte Bodenfunktionen ▪ Moorbodenstandort	▪ <u>hohe Bedeutung:</u> Neuversiegelung bisher unversiegelter Grünfläche und damit Zerstörung intakter Bodenfunktionen und Moorboden	x

	- Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt - Ehem. Abbaufäche Bergbau		
Wasser	- Säubach verläuft nordwestlich - Hochwasser-gefahrenflächen HQextrem nördlich angrenzend	<u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust von Versickerungsfläche, Erhöhung des Oberflächenabflusses; mögliche Verschärfung der Hochwassersituation	(x)
Klima, Luft	- unversiegelte Grünfläche mit Gehölzstrukturen zur Frisch- und Kaltluftproduktion sowie Staubbinder vorhanden - wichtige innerstädtische Frischluftschneise	<u>hohe Bedeutung:</u> Verlust an siedlungsklimatisch bedeutsamen Flächen, Aufheizen der Umgebung	x
Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- Lärm: vorbelastet durch intensive Störquellen der Seeshaupter Str., durch Friedhofsbesucher und angrenzende Gewerbeflächen - Naherholungsflächen in Form von Spazierwegen vorhanden	<u>mittlere Bedeutung:</u> Verlust innerstädtischer Frei- und Grünflächen durch Überprägung großflächiger Gemeinbedarfsfläche	(x)
Gesundheit des Menschen	- Naherholungsstrukturen sowie Trauerstätte in direkter Umgebung - keine Kenntnisse über Altlasten / Altablagerungen	<u>geringe Bedeutung:</u> Zunahme der Störquellen durch das geplante Blaulichtzentrum	(x)
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen	--

	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten	
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung		
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen Nutzung		
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> ▪ Verlust von wertvoller Grünfläche und Gehölzstrukturen ▪ Versiegelung mit Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt		
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen		
▪ Eingrünung ▪ Aufwertung der Natürlichkeit und Durchgängigkeit des Säubachs ▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima ▪ Erhalt markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen ▪ Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug ▪ Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)		

Wö-06	Bestandsanpassung Gemeinbedarf	Größe: 0,3 ha
		
Beschreibung		
Auf der Änderungsfläche Wö-06 befindet sich aktuell eine provisorische Kinderkrippe. Um die Nutzung an dieser Stelle auch in Zukunft zu sichern, wird die Fläche anstelle einer Parkfläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke dargestellt. Damit wird die Änderungsfläche im Rahmen einer <u>Bestandsanpassung</u> an die bestehende Nutzung vor Ort angepasst.		

Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen	
Aktuelle Nutzung	Kinderkrippe an der Birkenstraße
Umgebung	Müllerholz (Norden), Familienbad PiORAMA (Süden, Osten), Wald (Westen)
Bisherige Darstellung FNP 2002	Parkfläche, städtebaulich bedeutsame Grün- und Freiflächen
Neue Darstellung FNP	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung soziale Zwecke
Lage	Birkenstraße
Planerische Restriktionen	
Raumordnung	--
Schutzgebiete	--
Auswirkungen der Neuausweisung auf die Schutzgüter des UVPG	
Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan stellt die aktuelle, seit Jahren bestehende tatsächliche Nutzung dar. Hieraus ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter.	

Wö-07	Neuausweisung Mischbaufläche	Größe: 2,28 ha
		
Beschreibung		
Auf der Fläche Wö-07 befinden sich aktuell Tennisplätze. Mit der Änderung einer Grünfläche, Zweckbestimmung Tennisplätze und Parkflächen zu einer gemischten Baufläche sollen in Zukunft diverse Entwicklungen in zentraler Lage ermöglicht werden. Entsprechend dem westlich angrenzenden Bereich soll die Fläche daher als Mischbaufläche festgesetzt werden. Insbesondere wird der Erhalt der bestehenden Sport- und Freizeitflächen und gleichzeitig die Ansiedlung einer Schule angestrebt. Dadurch sollen die bereits überlasteten Räumlichkeiten der zwei weiterführenden Schulen in Penzberg entlastet werden. Die Heinrich-Campendonk-Realschule soll in Zukunft einen neuen Standort erhalten, um den Bedarf an weiterführenden Schulen für die Stadt Penzberg und der Region weiterhin zu decken. Aus städtebaulicher Sicht bietet sich der Standort insbesondere aufgrund der zentralen Lage sowie der guten Erreichbarkeit, auch für die umliegenden Gemeinden an.		
Situation, vorhandene Nutzungsstrukturen		
Aktuelle Nutzung	Tennisplätze, Tennispark	

Umgebung		Wald Müllerholz (Osten), Grünstrukturen (Süden), Wohnen, Parkplatz (Westen), Familienbad PIORAMA Penzberg (Norden)	
Bisherige Darstellung FNP 2002		Parkflächen (Westen), Grünfläche Zweckbestimmung Tennisplatz (Osten), Fläche für den Gemeinbedarf Sportanlagen	
Neue Darstellung FNP		Gemischte Baufläche	
Lage		Birkenstraße, Weiderweg	
Planerische Restriktionen			
Raumordnung	--		
Schutzgebiete	Moorbodenstandorte, vorläufig gesichertes Überschwemmungsbiet, Hochwassergefahrenfläche HQextrem		
Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter des UVPG			
Schutzgut	Beschreibung	Beeinträchtigung	Erhebliche Beeinflussung durch das Planvorhaben ↓
Arten, Lebensräume	Nutzung als Tennisplatz ohne natürliche Elemente oder Strukturen	<u>keine Bedeutung</u>	--
Boden	- bereits fast vollständig versiegelt - ehemaliger Moorbodenstandort - keine Altlasten / Altablagerungen nicht bekannt - ehem. Abbaufäche Bergbau	<u>keine Bedeutung</u>	--
Wasser	- Säubach verläuft nördlich - innerhalb Hochwassergefahrenflächen HQextrem des Säubachs - vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet des Säubachs angrenzend	<u>mittlere Bedeutung:</u> Einengung des Flusslaufes des Säubachs, Verschärfung der Hochwassersituation	(x)
Klima, Luft	kleinraumrelevante Schneise	<u>geringe Bedeutung:</u> Aufheizen der Umgebung durch Überbauung	--

Landschaftsbild, Erholungsfunktion	- umgeben von Gehölzen sowie von Freizeit- und Sportstätten - Lärm: Vorbelastung durch angrenzende Freizeit- und Sportstätten, Straße „Am Schloßbichl“ - Erholungsnutzung in Form von Freizeit- und Sportstätten	<u>keine Bedeutung</u>	--
Gesundheit des Menschen	- Hochwassergefahren - keine Kenntnisse über Altlasten / Altablagerungen	<u>geringe Bedeutung:</u> Verschärfung der Hochwassersituation	--
Kultur- und Sachgüter	keine Kenntnisse über Denkmäler oder archäologische Fundstellen	--	--
Wechselwirkungen	Über die bereits dargestellten Auswirkungen hinausgehende erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.	Projektauswirkungen sind im Hinblick auf andere Schutzgüter und untereinander nicht zu erkennen.	--
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung			
<u>Prognose bei Nullvariante (Nicht-Durchführung der Planung):</u> Fortführung der derzeitigen Nutzung als Tennisplatz			
<u>Prognose bei Durchführung der Planung:</u> - Veränderung des Mikroklimas - Verschärfung der Hochwassersituation Eine dauerhafte Beeinträchtigung durch die Planumsetzung kann durch Berücksichtigung nachfolgenden Maßnahmen ausgeschlossen werden.			
Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen			
Erhalt angrenzender markanter Einzelbäume und Gehölzstrukturen			

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Möglichkeiten der Dachbegrünung und/oder Photovoltaiknutzung prüfen zur Entlastung der Schutzgüter Mensch sowie Klima
- Kompensationsmaßnahmen im funktional-räumlichen Bezug
- Lenkung von ggf. erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen in die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (FNP-Entwurf)

F. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a Abs. 1 BauGB wesentliche Auswirkungen der Planung darzulegen.

Durch die vorgesehenen Änderungen ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Auswirkungen, da die vorliegende Flächennutzungsplanung nicht Drittwirksam ist. Auswirkungen können sich erst im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ergeben. Die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt in diesem Sinne als Bruttofläche, die ggf. erforderliche Eingrünungen sowie gliedernde Elemente ebenso enthält wie infrastrukturelle Einrichtungen.

Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten, die sich aus den zahlreichen Moorbodenflächen, wertvollen Biotopstrukturen und hohen Schutzwaldanteilen ergeben, wurde eine Flächenentwicklung in den Außenbereich weitestgehend begrenzt.

Ein gänzlicher Verzicht auf Flächenneuausweisungen im Rahmen der vorliegenden Neufassung des Flächennutzungsplans wäre jedoch vor dem Hintergrund des öffentlichen Interesses an der Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs an gemischten und gewerblichen Bauflächen nicht durchsetzbar.

Für Neuausweisungen von Bauflächen wurden aber grundsätzlich diejenigen Flächen für eine Darstellung und somit eine künftige Entwicklung ausgewählt, durch die aus landschaftspflegerischer Sicht die geringsten Konflikte entstehen. In einigen Fällen wurde dabei den Vorgaben der Landschaftsplanung nicht gefolgt, da städtebauliche oder sonstige Gründe hier in der Gesamtgewichtung vorrangig behandelt wurden. Jedoch sind bei der Realisierung von Bauflächen die Auswirkungen, insbesondere auf Schutzgüter wie Natur und Landschaft, Boden, Wasser und Wasserhaushalt oder etwa Klima und Lufthygiene zu beachten. Diese Konflikte im Detail zu lösen ist Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung in Form von Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen nach §34 Baugesetzbuch.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Der Flächennutzungsplan mit seiner Siedlungsflächenkonzeption dient insbesondere der geordneten Lenkung der zukünftigen Siedlungsentwicklung in der Stadt Penzberg mit der Kernstadt und den Ortsteilen. Zum einen soll in quantitativer Hinsicht gelenkt werden, um ein unkontrolliertes Wachstum der Stadt zu vermeiden. Vor der Ausweisung neuer Bauflächen wurde daher insbesondere der tatsächliche Wohnbauflächenbedarf rechnerisch ermittelt. Im Rahmen der Berechnung wurde das Wachstum der Stadt gezielt begrenzt, um ein zu schnelles Wachstum zu vermeiden und so den prägenden Charakter der Stadt zu erhalten. Es wird davon ausgegangen, dass durch die neu ausgewiesenen Bauflächen ein verträgliches Wachstum Penzbergs gewährleistet wird.

Zum anderen soll die Siedlungsflächenkonzeption mit ihrer Konzentration der Bauflächenentwicklung auf die Kernstadt sowie weiterhin auf die großen Ortsteile dazu beitragen, dass kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen entstehen und die vorhandene und zu ergänzende Infrastruktur besser ausgenutzt werden kann. Hierdurch wird eine nachhaltige bauliche Entwicklung ermöglicht.

Um die Stadt Penzberg auch zukünftig als Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähig zu halten und weiterzuentwickeln, wurden in Ergänzung zu den bereits bestehenden Gewerbegebieten zusätzlich gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden, werden die zahlreichen Ortsteile ohne Bebauungszusammenhang weiterhin nicht mit Bauflächen ausgestattet. Hierdurch bleibt die Entwicklungsfähigkeit der Landwirtschaft hier in vollem Umfang bestehen und in landwirtschaftliche Einrichtungen getätigte Investitionen werden geschützt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zudem weitere Aspekte wie etwa die konkrete Ver- und Entsorgung, der Lärmschutz (durch Bauflächen entstehende Emissionen sowie auf neue Gebiete einwirkende Immissionen), Altlasten und Belange des Denkmalschutzes sicher zu stellen.

G. HINWEISE VON BEHÖRDEN ODER TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

H. AUFSTELLUNGSVERMERK

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Penzberg
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Kaiserslautern, im Juni 2025