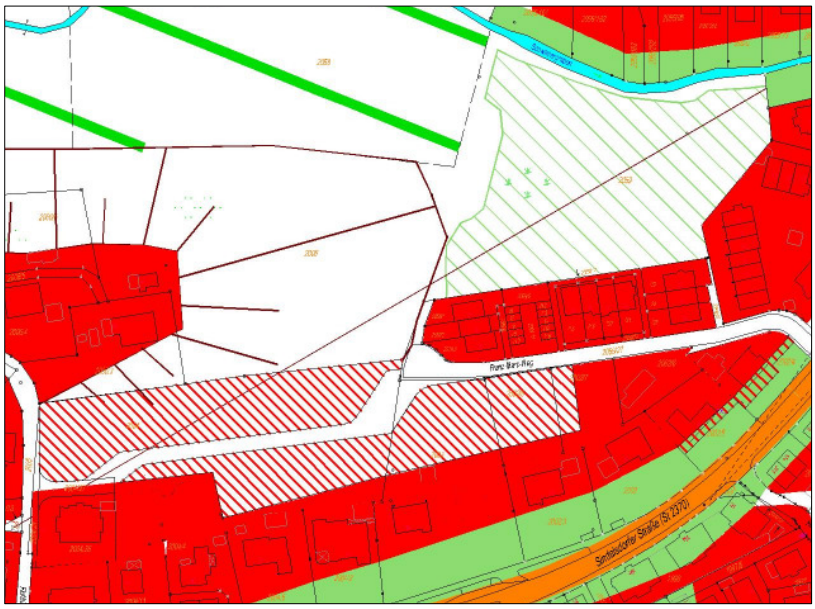
Teil 2: Umweltbericht

Begründung zur 26. Flächennutzungsplanänderung für die Ausweisung von Wohnbauflächen der Grundstücke Fl. Nr. 2004 TF, 2003 TF, 2002/8, 2002/7 und 2002/5



Planverfasser:

gumberger BAU plan & projekt GmbH
Wohn- & Gewerbebau · Altbau-Sanierung

gumberger BAUplan & projekt GmbH

Philippstr. 2
82377 Penzberg
Telefon: 08856 / 9249-0
Telefax: 08856 / 9249-20
e-mail: info@gumberger.de

Grünordnung:

probst planen

Dipl.-Ing. (TU) Maria Probst
Landschaftsarchitektur

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

Penzberg, 13.04.2016

Inhalt

Teil 1 Planungsbericht (Büro Gumberger)

Teil 2 Umweltbericht

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

II Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen
1. Standortwahl
2.1. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen
2.2. Geologie, Boden und Grundwasser
2.2. Oberflächengewässer
2.3. Klima und Luft
2.4. Pflanzen- und Tierwelt, spezieller Artenschutz
2.5. Orts- und Landschaftsbild
2.6. Mensch und Gesundheit
2.7. Kultur- und Sachgüter
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Eingriffsregelung)
5. Prüfung von Varianten

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

Anhang
Abb. 1 und 2

I Einleitung

1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung

Seit 2004 ist gem. § 2a BauGB für alle umweltrelevanten Pläne und Programme, somit auch für Flächennutzungspläne und deren Änderung, eine Umweltprüfung (UP) erforderlich. Zweck der UP ist, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur FNP-Änderung. Auch die Ergebnisse weiterer umweltbezogener Verfahren, wie etwa der Eingriffsregelung, sind im Umweltbericht darzulegen.

Detaillierte Betrachtungen beinhaltet der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“.

2. Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Änderungsflächen liegen am südwestlichen Ortsausgang von Penzberg zwischen Sindelsdorfer Straße und Franz-Marc-Weg. Bisher sind die Flächen als Intensiv-Grünland (0,70 ha) und stadträumlich bedeutsame Freifläche entlang der Sindelsdorfer Straße (0,03 ha) dargestellt (s. Karte 2). Es erfolgt die Änderung der Darstellung in Wohnbauflächen, um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines ergänzenden Angebotes an Wohnbauflächen zu schaffen. Es handelt sich um ein in sich abgeschlossenes kleines Baugebiet. Die Änderungsfläche reicht bis zum Hangfuß eines Nordhanges und ist von bestehender Wohnbebauung hufeisenförmig umschlossen.

Der Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ wurde zu einem großen Teil aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2002 mit integriertem Landschaftsplan entwickelt. Darin dargestellt sind bereits bisher 0,50 ha Wohnbauflächen. Das nördlich der bestehenden Siedlung am Franz-Marc-Weg liegende Streuwiesen-Biotop von regionaler Bedeutung 8234-0212-001 bleibt unverändert. Auch das Überschwemmungsgebiet des Schwadergrabens liegt entfernt von den geplanten Wohnbauflächen (ca. 120 m).

3. Planungsrelevante Vorgaben

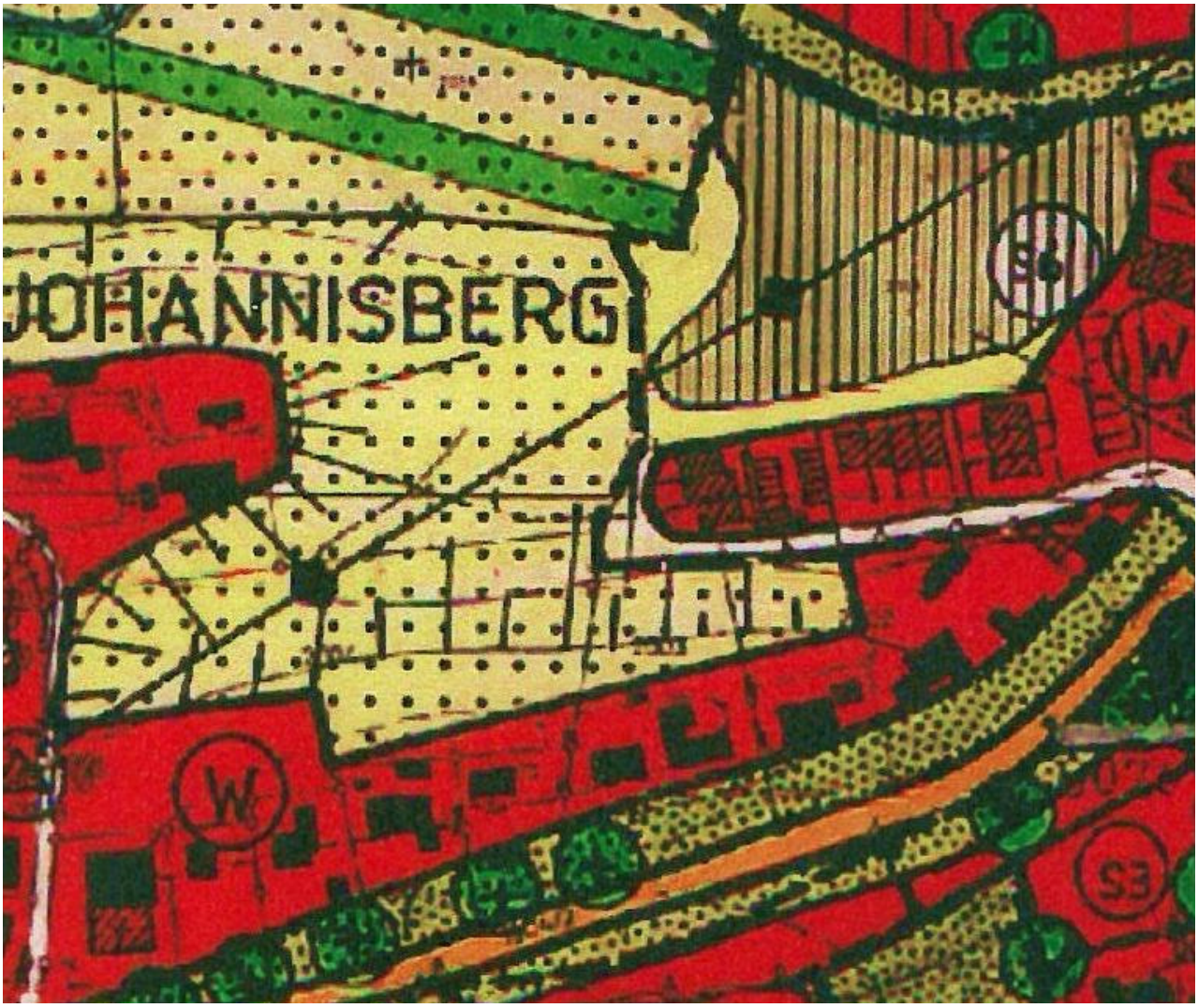
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013

- Penzberg ist Mittelzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3)
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden (5.4.1)

3.2. Regionalplan Oberland (Region 17)

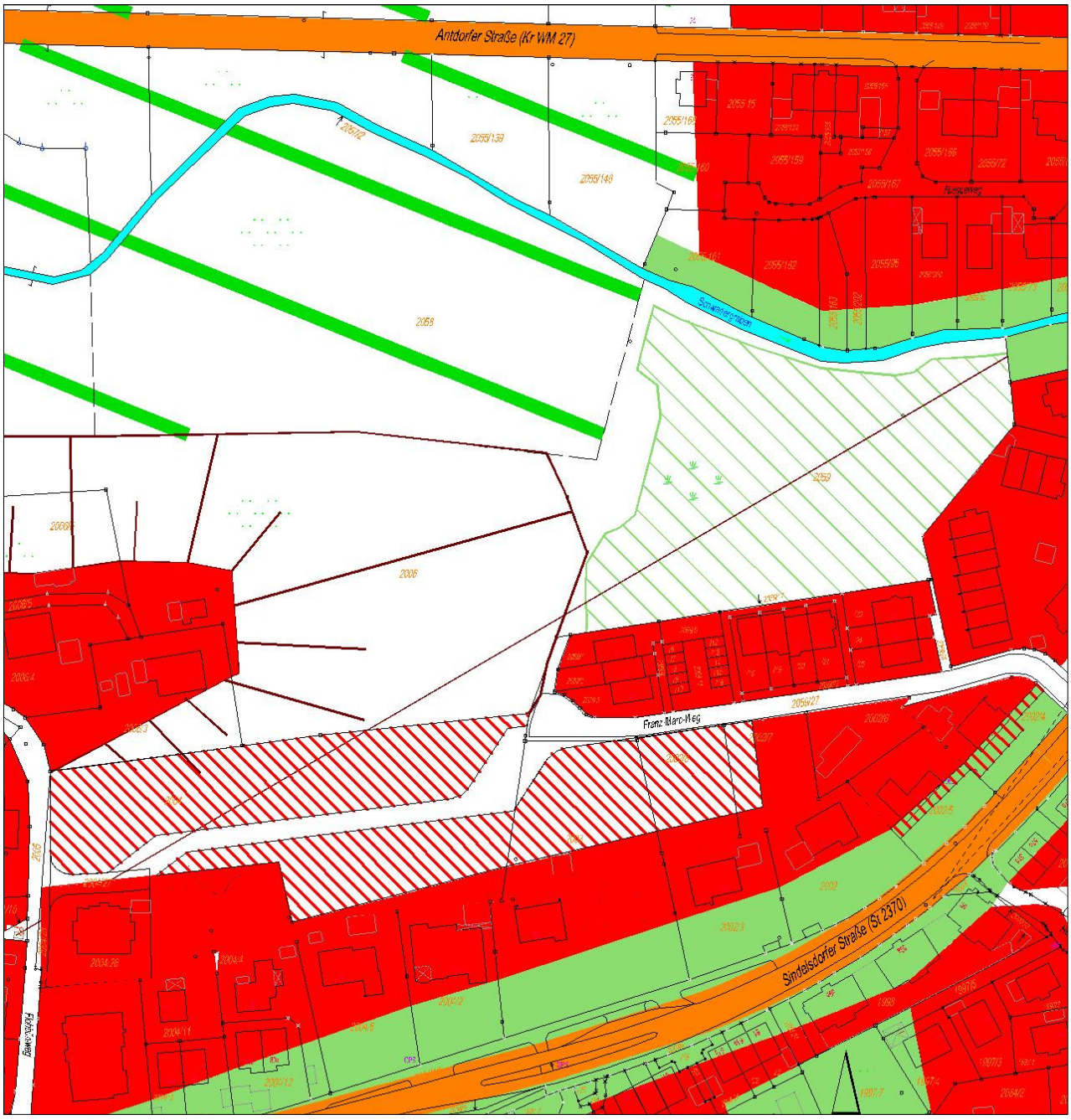
- Penzberg ist Mittelzentrum im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München an der Kreuzung zweier Entwicklungsachsen mit überregionaler Bedeutung.
- Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang Entwicklungsachsen beschränken und sich organisch entwickeln (BII 1.3). Die Konzentration ist notwendig, um die Identität des ländlichen Raumes zu bewahren (AII 3.2) und der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (BII1.3). Die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten trägt dort zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der Infrastruktureinrichtungen bei. Durch eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten können unzumutbare Pendlerzeiten abgebaut werden (B II zu 2.1 G).
- Das Wohnangebot soll in den Mittelzentren zur Harmonisierung der Entwicklung von Wohnen und Arbeiten ausgebaut werden (AIII 1.4.1).
- Das Oberland prägende Strukturen wie *weithin einsehbare* Höhenrücken … sollen von Bebauung freigehalten werden (BII 1.5).
- Siedlungsgebiete sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (BII 1.6).
- Überschwemmungsgefährdete Bereiche sollen von einer Bebauung freigehalten werden (BII 1.7), hier soll überwiegend Grünlandwirtschaft betrieben werden (BIII 2.1).
- Bei allen Planungen soll die Versiegelung des Bodens so gering wie möglich gehalten werden (BII 1.8).
- Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert werden (BXI 5).
- Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Der vorbeugende Hochwasserschutz wird durch Rückhalt des Wassers in der Fläche gewährleistet (BXI 6.2).

3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Flächennutzungsplan 2002 Karte 1

Die Änderungsflächen sind bisher als Intensiv-Grünland (0,70 ha) und stadträumlich bedeutsamer Freifläche entlang der Sindelsdorfer Straße (0,03 ha) dargestellt. Das grundsätzliche landschaftsplanerische Ziel ist es, die Hangbereiche der Faltenmolassehügel als markantes Relief von Bebauung und Aufforstung freizuhalten.



Änderungsfläche im Geltungsbereich B-Plan „Franz-Marc-Weg“ Karte 2
M 1:2.000

II Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen

1. Standortwahl

Laut Regionalplan Oberland soll das Wohnangebot in den Mittelzentren, wie etwa Penzberg, ausgebaut werden zur Harmonisierung der Entwicklung von Wohnen und Arbeiten. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung durch die Sindelsdorfer Straße liegt eine Abrundung auf der geplanten Fläche aus städtebaulicher Sicht nahe. Die Fläche liegt gem. den Anforderungen des LEP im Anschluß an bestehende Siedlungsstrukturen. Die nördlich angrenzenden Niederungen des Schwadergrabens werden weiterhin von Bebauung freigehalten.

2. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

Ziel der Umweltprüfung ist es, voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Auswirkungen auf die Schutzgüter, welche sich aus der Planung ergeben könnten.

Schutzgut	Beeinträchtigung	Wirkfaktor
Relief, Geologie, Boden	■	Versiegelung durch Bebauung und Verkehrsflächen, Veränderung der Topographie
Oberflächengewässer, Hydrologie	▬	Reduzierung der Versickerungsrate, Ableitung in Schwadergraben
Pflanzen und Tiere, spezieller Artenschutz	▬	Verlust von landw. Intensivgrünland, von einzelnen Bäumen
Klima, Luft	▬	Verlust klimatisch ausgleichender Grünfläche
Landschaftsbild und Erholung	▬	Relief überbaut, weiterhin ablesbar, Einsehbarkeit jedoch gering, Eingrünung u. Baumüberstellung
Mensch und Gesundheit	▬	Erhöhung der Verkehrsfrequenz
Kultur- und Sachgüter	/	

▉ = erhebliche Beeinträchtigung

■ = mittlere Beeinträchtigung

▬ = nicht erhebliche Beeinträchtigung

/ = keine Beeinträchtigung

+ = Verbesserung

Durch das Projekt werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen. Die einzelnen Schutzgüter sind somit keiner detaillierten Umweltprüfung zu unterziehen. Nachfolgend ist jedoch eine kurze Einschätzung der als nicht erheblich eingestuften Auswirkungen aufgeführt. Es werden gleichzeitig geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen beschrieben.

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

2.1. Geologie, Boden und Grundwasser

Die Hügel des bewegten Reliefs bestehen gemäß der Geologischen Karte von Bayern, Blatt Penzberg, M 1:25.000 aus Faltenmolasse des Tertiärzeitalters (Mergel- und Sandsteinbänke). In den Senken, am Hangfuß bzw. in der Niederung des Schwadergrabens befindet sich Niedermoortorf.

Der höchste Punkt des Geländerückens liegt auf 614 müNN. Das Gelände fällt mit im Mittel mit 28% auf 603 müNN ab.

Auswirkungen durch die Planung: Durch Wohnbebauung und Erschließungsstraßen erfolgt eine wasserundurchlässige Versiegelung. Die Versiegelung verringert die Niederschlagswasseraufnahme und Retention in der Fläche. Die Möglichkeiten zu Versickerung des Niederschlagswassers sind lt. Gutachten GHB-CONSULT schwierig. Grund- und Schichtwasser ist bis in 4,3 m Tiefe von den Baumaßnahmen nicht betroffen.

Für die Straßentrassierung und die teilweise Verfüllung der Untergeschosse werden Geländeveränderungen erfolgen, dies führen zu einer Überprägung des bisherigen Reliefs.

Da die geplante Niederschlagswasser-Ableitung durch eine Streuwiesen führt, muß durch die Festsetzung von Schutzmaßnahmen (Regelung zum Bau des Rohrgrabens, Querabschottungen, etc.) gewährleistet werden, dass es zu keinem Entwässerungseffekt auf den Wasserhaushalt des Biotops kommt.

Vermeidungsmaßnahmen (im Rahmen des B-Plans)**:**
- Stellplätze, Garagenstauräume und Hofflächen wasserdurchlässig befestigen
- Festsetzung der FOK-Höhen der Gebäude
- Geländeunterschiede als natürliche Böschungen max. Neigung 1:1,5
- Natursteinmauern bzw. Gabionen mit Natursteinvorsatz bis max. 1,25 m Höhe
- Rückhaltung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken und Verkehrsflächen
- Querabschottungen im Rohrgraben der Niederschlagswasser-Ableitung

2.2. Oberflächengewässer

Rund 120 m nördlich des geplanten Baugebietes verläuft der Schwadergraben mit Fließrichtung Osten. Häufig überschwemmt dieser das nördliche Drittel der angrenzende Streuwiese.

Auswirkungen durch die Planung: Bedeutende Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden. Durch die Einleitung des Regenwassers in den Schwadergraben ist mit keiner Verschlechterung des Zustandes zu rechnen (IB Blasy – Øverland).

Vermeidungsmaßnahmen (im Rahmen des B-Plans)**:**
- Retention und gedrosselte Einleitung zum Schutz der Lebensgemeinschaft Fließgewässer und zur Vermeidung von Hochwasserspitzen

2.3. Klima und Luft

Penzberg gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland". Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 1200 mm. Die jährliche mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 7°C. Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest. Aus kleinklimatischer Sicht stellt das Grünland einen Kaltluftbildner dar. Aufgrund des nach Norden geneigten Geländes fließt diese in Richtung Schwadergraben ab, so dass das Stadtgebiet davon unbeeinflusst bleibt.

Auswirkungen durch die Planung: Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung im Siedlungsbereich bei. Die Grünflächen der Hausgärten übernehmen jedoch wiederum eine kleinklimatische ausgleichende Funktion.

Vermeidungsmaßnahmen (im Rahmen des B-Plans)**:**
- Begrünung von Flachdächern

2.4. Pflanzen- und Tierwelt, spezieller Artenschutz

Auf der geplanten Wohnbaufläche befindet sich Grünland, das intensiv als Mähwiese und Weide genutzt wird. Die Wiese ist frei von Bepflanzung. Baumbestand befindet sich im Süden der Fl.-Nrn. 2002/7 und 2003.

Schutzgebiete und kartierte Biotope sind innerhalb der geplanten Wohnbauflächen nicht vorhanden. Auf Fl.-Nr. 2059 nördlich der Änderungsfläche befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 8234-0212-001. Es handelt sich um eine ca. 0,75 ha große Pfeifengras-Streuwiese von regionaler Bedeutung.

Das Grünland des Hangrückens ist aufgrund der intensiven Nutzung und Pflege nicht von besonderer Bedeutung für die Tierwelt, so daß eine spezielle Untersuchung der Fauna nicht durchgeführt wurde. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass seltene Arten betroffen sind. Am Baumbestand konnten keine Höhlungen festgestellt werden, die ein Habitat für Fledermäuse und Höhlenbrüter darstellen würden.

Auch für das das Streuwiesen-Biotop im Norden sind in der ASK sind für keine nach europäischem Recht streng geschützten Arten aufgeführt. Die aufgelisteten Tagfalter Hochmoor-Perlmutterfalter /Boloria aquilonaris, Skabiosen-Scheckenfalter /Euphydryas aurinia, Blauäugiger Waldportier /Minois dryas, sind allerdings nach der RLD und RLB stark gefährdet (RL3-Arten).

Ohne anthropogenen Einfluss würde auf Molasserücken ein Waldmeister-Buchenwald (Galio odorati-Fagetum) wachsen, auf dem Niedermoorstandort ein Kalkflachmoor (Tofieldieltalia) oder ein Schwarzerlen-Bruch (Carici elongatae-Alnetum) je nach Feuchtigkeitsgrad.

Auswirkungen durch die Planung: Zwar entfallen durch Bebauung und Versiegelung Grünflächen, jedoch verfügt das künftige Wohngebiet über begrünten Hausgärten, die vielfältige Nischen für die heimische Tierwelt bieten. Wohl nicht erhalten werden kann der Baumbestand im Süden der landwirtschaftlichen Wiese, da diese unmittelbar südseitig der geplanten Bebauung liegt.

Es ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), und die nicht gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützt sind, einschlägig sind. Weiterhin ist davon auszugehen, dass Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG (entsprechend §19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG) nicht einschlägig ist.

Durch die Bebauung sind keine gesetzlich geschützten Biotope betroffen. Auf Fl.-Nr. 2059 befindet sich ein Streuwiese-Biotop von regionaler Bedeutung. Die geplante Niederschlagswasser-Ableitung tangiert das Biotop im Westen, bzw. nimmt bis zu 30 m² der kartierten Fläche in Anspruch, die anschließend mit Schotterrasen wieder begrünt wird. Bei einer Gesamtfläche von 7.700 m² ist dies eine untergeordnete Größenordnung, so daß mit keiner Beeinträchtigung der vorhanden Falterpopulationen zu rechnen ist. Das Artenspektrum und seine Lebensraumfunktion wird keine negative Veränderung erfahren. Durch definierte Schutzmaßnahmen auf Bebauungsplan-Ebene wird gewährleistet, dass es zu keinen direkten oder mittelbaren Beeinträchtigungen kommt.

Vermeidungsmaßnahmen (im Rahmen des B-Plans)**:**
- Ortsrandeingrünung
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Pflanzpflicht für Hausgärten
- Schutzmaßnahmen für Streuwiesenbiotop

2.5. Orts- und Landschaftsbild

Bisher hat sich die Wohnbebauung auf die flach geneigten Bergkuppen beschränkt, die Hänge und Tallagen waren frei von Bebauung. Inzwischen dehnt sich der Siedlungsbereich auch auf die Tallagen im Bereich Franz-Marc-Weg aus (ehemalige Streuwiesen). Die Flanke des Molasserückens soll gem. FNP als landschaftsprägendes, markantes Relief frei gehalten werden.

Auswirkungen durch die Planung: Die bisherige Darstellung im FNP wird zurückgenommen, es wird damit Wohnbebauung auf den Hangflanken ermöglicht. Die Bebauung ist jedoch nur unmittelbar vom Franz-Marc-Weg aus einsehbar und bleibt ohne weitere Fernwirkung. Zum einen ist die westliche Hälfte des Baugebietes durch den im Norden vorgelagerten Molasserücken verdeckt, von Nordosten schiebt sich die Bebauung am Franz-Marc-Weg davor. Zum anderen ist ein ungehinderter

Sichtbezug z.B. von der Antdorfer Straße aus nicht gegeben, da dies durch die Gehölzsäume am Schadergraben teilweise verdeckt wird (s. Abb. 2). Der Höhenrücken kann somit als nicht weithin einsehbar eingestuft werden. Spazierwege von denen aus diese spezielle Topographie erlebbar wäre, sind nicht vorhanden. Die geplante Bebauung wirkt sich nicht dominant auf das Landschaftsbild aus.

Die Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt, da es sich um eine private, landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

Vermeidungsmaßnahmen (im Rahmen des B-Plans)**:**
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Fassadenbegrünung der Untergeschosse

2.6. Mensch und Gesundheit

Beschreibung: Das Gebiet ist von 3 1/2 Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die Fläche selbst ist derzeit unbebaut. Sie dient der landwirtschaftlichen Nutzung und wird nicht zu Erholungszwecken genutzt. Erholungseinrichtungen sind nicht ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befinden sich keine gewerblichen Flächen, die als mögliche Lärmemittenten zu berücksichtigen wären.

An der Nordwestecke quert eine 15 kV-Bahnstromleitung das Gebiet. Die Magnetfelder aus Bahnstrom wirken in den Tagesstunden. Die Leitung ist nachts ohne Stromdurchfluss. Gesetzlich verbindliche Grenzwerte werden nicht überschritten. Im Rahmen einer baubiologischen Bewertung liegt eine extreme Auffälligkeit vor (Messung in ca. 20 m Abstand, vgl. BRIDA 2011).

Auf der Sindelsdorfer Straße wurden 2010 4237 Kfz/24 h gezählt (BAYSIS 2010). Von der Sindelsdorfer Straße sind überschlägig Beurteilungspegel von 64/57 dB(A) tags/nachts an den straßenzugewandten Fassaden zu erwarten (vgl. LRA WM-SOG, Stellungnahme TU 2/2016). Die Immissionsgrenzwerte der BImSchV von 59/49 dB(A) werden damit weit überschritten.

Auswirkungen durch die Planung: Baubedingt ist während der Bauphase mit einer vorübergehenden Lärmentwicklung durch Maschinen und Fahrzeuge zu rechnen. Auf die umgebende Bebauung werden künftig zusätzliche Geräuschemissionen im üblichen Rahmen von Wohnbauflächen einwirken.

Das Verkehrsaufkommen für den Flohbühl- und den Franz-Marc-Weg wird sich naturgemäß mit der Zahl der Anwohner etwas erhöhen, bleibt aber im Rahmen eines verträglichen Wachstums.

Da die Fassaden der geplanten Bebauung dem Verkehrslärm der Sindelsdorfer Straße ausgesetzt sind, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des B-Plan festzusetzen, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erfüllen. Aktive Maßnahmen sind dabei immer zu bevorzugen.

Vermeidungsmaßnahmen:
- Verschwenkung im Straßenverlauf zur Reduzierung der Geschwindigkeit

- Festsetzung aktiver und passiver Lärmschutzmaßnahmen entlang der Sindelsdorfer Straße im B-Plan
- unterirdische Verlegung der Bahnstromleitung

2.7. Kultur- und Sachgüter

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

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung könnten noch freie Baugrundstücke im Osten und Westen gemäß der Darstellung im FNP durch Wohngebäude bebaut werden. Darüber hinaus könnten weitere 0,22 ha über § 34 BauGB bebaut werden. Der mittlere Bereich würde zunächst frei bleiben und vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt, das Mähen wäre aufgrund der Kleinräumigkeit beim Wenden allerdings erschwert. Mittelfristig könnten hier wiederum Neubauten über § 34 BauGB entstehen.

4. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Eingriffsregelung)

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Eingriffsbereich (0,35 ha) sowie die Zuordnung und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme (0,14 ha) wird im Detail im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Franz-Marc-Weg“ geregelt.

5. Prüfung von Varianten

Es besteht gegenwärtig akuter Bedarf an Wohnraum, der mit der Planung an einem geeigneten Standort entschärft werden soll.

5.1. Standortalternativen

Die Standortalternativen für Siedlungsentwicklung sind aufgrund der Lage von Penzberg inmitten von ausgedehnten Moorgebieten sehr begrenzt. Der vorliegende Standort hingegen zeichnet sich durch stabilen, mineralischen Untergrund aus und liegt zudem innenstadtnah. Es besteht die Auffassung, dass sich das Baugebiet an dieser Stelle in das Landschaftsbild einfügt, da der Höhenrücken nicht weithin einsehbar ist, wie die im Regionalplan Oberland aufgeführten prägenden Strukturen, sondern von Gehölzkulissen, Geländerelief und Siedlungsbestand flankiert und zum Teil verdeckt wird.

Es handelt sich um ein Gebiet, das von Bebauung bereits hufeisenförmig umschlossen ist und für das im Westen am Flohbühlweg und im Osten am Franz-Marc-Weg bereits zu großen Teilen Baurecht nach §34 BauGB besteht. Nach Ausübung dieses Baurechts entstehen in absehbarer Zeit im mittleren Bereich wiederum bebaubare

Baulücken. Um hier von Beginn an ordnenden Einfluß nehmen zu können und die bauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse lenken zu können (Entwässerungskonzept, Einfügung in die Topographie, etc.), hat sich die Stadt zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den gesamten Bereich entschieden.

5.2. Alternative Planungskonzepte

Bisher gab es bereits Versuche, die Bebauung des östlichen Teilbereichs über einen Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg Süd“ zu regeln (2003). Die vorliegende Änderungsplanung bietet die Perspektive, durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes zusätzlichen Wohnraum für Penzberg zu schaffen.

Bezüglich der Erschließung wurden in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung der Stadt Penzberg im Frühjahr 2015 mehrere Varianten geprüft und die vorliegende Planung als die optimale Lösung ausgewählt.

III Zusätzlichen Angaben

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

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Der vorliegenden Bewertung liegen folgende Quellen zugrunde:

Allgemeine Grundlagen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, PROBST PLANEN, Penzberg, 25.04.2002
- Geologische Karte von Bayern M 1:25000, Blatt 8234 Penzberg, BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1991
- Verkehrsmengenkarte 2005, Landkreis Weilheim-Schongau, Oberste Baubehörde (OBB), 2006
- Luftbild Penzberg, Überfliegung 2009
- Amtliche Biotopkartierung (BK)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Gebietsbezogene Grundlagen:

- Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“, Begründung Teil III - Niederschlagswasserbeseitigung, IB Blasy – Øverland, Eching, 26.10.2015
- Pflegekonzept der Ausgleichsfläche aufgestellt für den Bebauungsplan "Johannisberg-Süd“, Gumberger BAU plan & projekt GmbH, Penzberg, Juni 2013
- Bodenuntersuchung mit Einschätzung der Versickerungsfähigkeit für das BV Flohbühlweg in Penzberg, GHB Consult GmbH, Starnberg, 19.07. u 25.09.2012

- Messung von Magnetfeldern und hochfrequenten Wellen für das BV Flohbühlweg in Penzberg, Baubiologie BRIDA GmbH, Planegg, 21.11.2011

Weiteres Wissen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach deren Beteiligung im Verfahren eingearbeitet. Bei der Bearbeitung der vorliegenden Unterlagen sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch eine andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung ergeben würde.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Von der Planung gehen u.E. keine erheblichen Umweltauswirkungen aus, so dass keine Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen notwendig werden.

3. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die bestehende, im FNP dargestellte Wohnbaufläche wird um ca. 0,70 ha nach Norden abgerundet um zusätzlichen Wohnraum für Penzberg zu schaffen. Die Bebauung der Hangflächen kann an dieser Stelle aus Sicht der Landschaftsplanung toleriert werden, da sie nicht von Weitem einsehbar und von bestehender Bebauung, Gehölzbeständen und Gegenhängen teilweise verdeckt wird. Zusätzlich ist auf Bebauungsplan-Ebene eine Ortsrandeingrünung zur Einbindung in die umgebende Landschaft festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden so weit als möglich vermieden bzw. auf ein Minimum reduziert. Der Ausgleichsbedarf nicht vermeidbarer Eingriffe wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.

Aufgestellt:

Penzberg, den 13.04.2015

J. Probst, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner

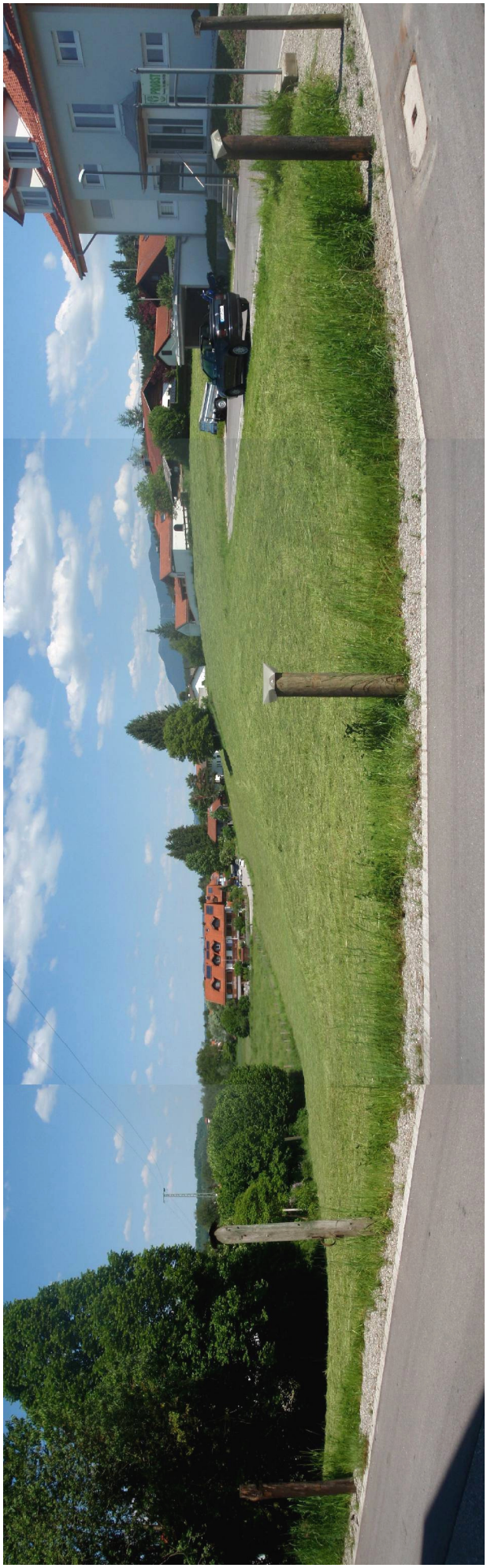


Abb.1: Panoramafoto Richtung Osten Panorama2-ausWesten.jpg

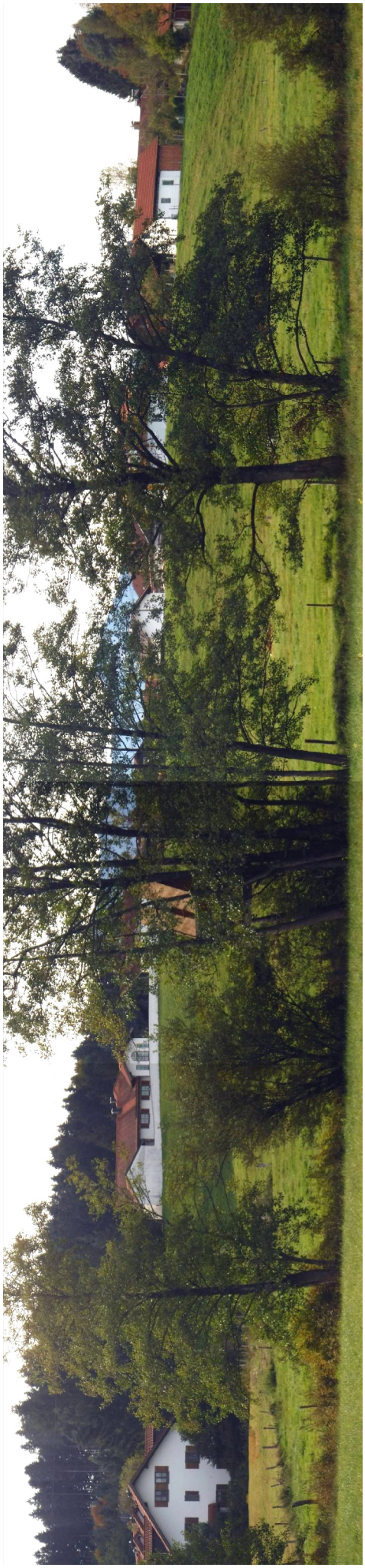


Abb.2: Ortsrand aus Richtung Antdorfer Straße 23 AnsichtNordgrenze.jpg