

**Stadt Penzberg**  
Landkreis Weilheim-Schongau  
**20. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Umweltbericht**



Stand: Juli 2017

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

1. Einleitung
  - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
  - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
  - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung
  - 2.1 Schutzgut Boden
  - 2.2 Schutzgut Wasser
  - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
  - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
  - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
  - 2.6 Schutzgut Mensch
  - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
  - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
  - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
  - 6.3 Monitoring
  - 6.4 Zusammenfassung

## 1. EINLEITUNG

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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Kirnberg", der zum einen die klare Abgrenzung des bebauten Bereichs vom Außenbereich gemäß § 35 und zum anderen eine Lösung der Gemengelage zwischen den bestehenden Betrieben und der benachbarten Wohnbebauung zum Ziel hat, ist durch die Festlegung von geänderten Flächenkategorien wie Gewerbegebiet, Wohngebiet und Mischgebiet, eine Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erforderlich. Zudem soll in untergeordneten Bereichen eine Ausdehnung der Bebauung am Ortsrand zugelassen werden. Einzelne dargestellte Änderungen vollziehen lediglich den Bestand, z.B. im Fall der Gewerbeflächenausweisung anstatt bisheriger Grünfläche im Südwesten des Hörmann-Geländes und bei den beiden kleinen Wohnbauflächen im Südwesten des Geltungsbereiches. Der Großteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen neuen Gewerbeflächen war im Flächennutzungsplan schon als solches ausgewiesen.

### 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan (Region Oberland) sind zum Planungsgebiet keine konkreten zeichnerischen Aussagen getroffen. Die Bauflächen sind als Gewerbe- bzw. Wohnbauflächen dargestellt.

Relevante textliche Ziele werden nachfolgend dargestellt:

- Freihaltung besonders bedeutender und das Oberland prägender Strukturen wie insbesondere weithin einsehbare Höhenrücken, Kuppen und Steilhänge sowie ökologisch wertvolle Feuchtgebiete, Gewässer- und Waldränder von Bebauung
- Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft, schonende Einbindung von Siedlungsgebieten sowie sonstiger Vorhaben in die Landschaft, ausreichende Freiflächen zwischen einzelnen Siedlungseinheiten
- Schutz der Böden durch Minimierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Infrastruktur
- Erhalt der Vielfalt und ökologischen Funktionen von Natur und Landschaft. Zu diesem Zweck Sicherung, Optimierung und Verbund schutzwürdiger Biotopflächen.
- Möglichst Beibehalten der Nutzungsvielfalt landwirtschaftlicher Nutzflächen, Erhalt von landschaftsprägenden Strukturen wie Baumgruppen, Einzelbäumen, Hecken, Feldgehölzen und geomorphologisch prägenden Landschaftselementen.
- Flächenbestand an Wald im Alpenvorland soll erhalten werden, insbesondere auf labilen Standorten soll auf eine Entwicklung stabiler, naturnaher Waldbestände hingewirkt werden.

Zwei kartierte Biotope (8234-0171-003 und 8234-0178-001) liegen im Umfeld der Planänderung. Beim Biotop Nr. 171 im Westen des Bearbeitungsgebietes handelt es sich um ein stellenweise stärker mit Spirken bestandenes Hochmoor und damit verbundenen offenen Pfeifengrasbeständen auf Hochmoortorf. Das Biotop Nr. 178 ist eine seggen- und binsenreiche Nasswiese im Norden des Gebietes. Direkt betroffen sind die Flächen durch die FNP-Änderung nicht.

Schutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Wald funktionsplan für den Landkreis Weilheim-Schongau enthält Aussagen zu den Waldflächen im Gebiet: Für den Wald angrenzend an das Firmengelände Hörmann ist eine besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Wasser- und Biotopschutz angegeben. Allerdings ist der Wald durch die FNP-Änderung nicht unmittelbar betroffen, weil der entsprechende Bereich bereits bisher als Gewerbefläche ausgewiesen ist.

### 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

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

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Bodeninformationssystem Bayern, dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz und die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet. Weiter wurde das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau gesichtet. Für die Bebauungsplanung wurde ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse sich auch in der FNP-Änderung wiederfinden und in den Umweltbericht einfließen.

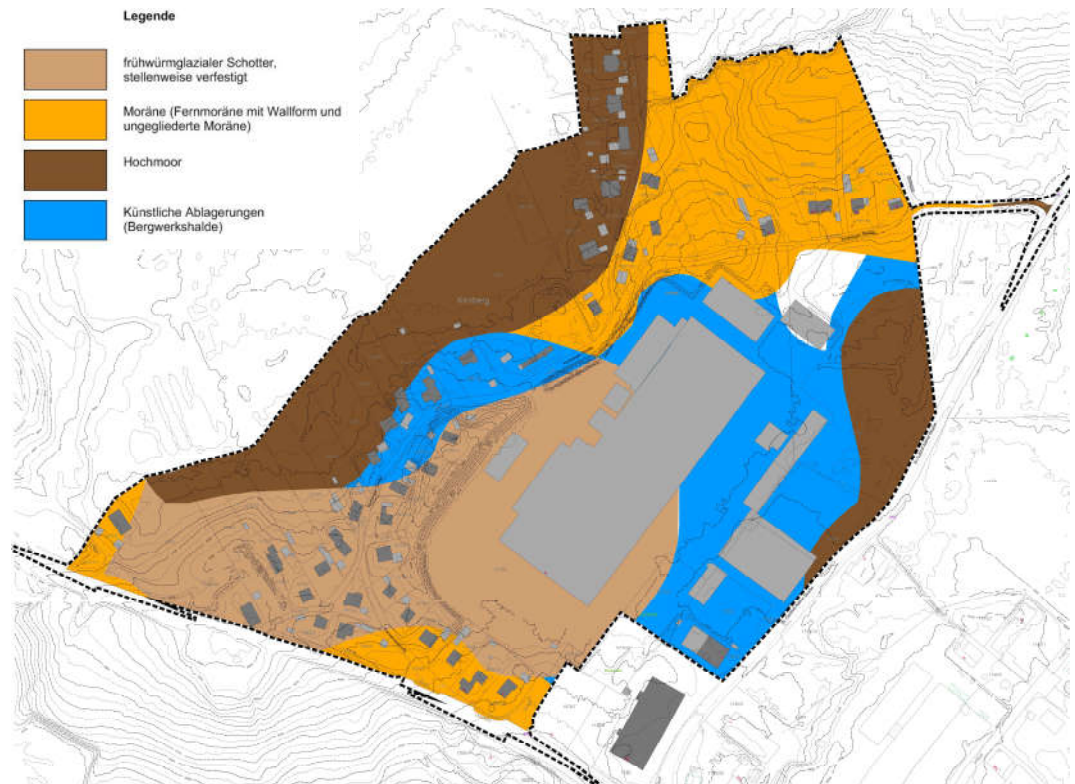
Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

### 2. Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter für den gesamten Geltungsbereich in ihrem Bestand beschrieben. Ein Bestandsplan ist als Anlage 1 angefügt.

Die Bewertung wird differenziert auf die verschiedenen Bereiche mit Erweiterungsabsichten bezogen.

#### 2.1 Schutzgut Boden



Darstellung (maßstabslos): Geologische Einheiten entnommen aus der Geologischen Karte 1:25.000

Geologisch liegen die topographisch bewegteren Bereiche des Planungsgebietes im Süden und Norden im Bereich von Moränen und frühwürmglazialen Schottern. Im Westen/ Nordwesten und Osten grenzen Mooregebiete an, die in den Geltungsbereich ragen. Im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Hörmann existierte früher eine Kiesgrube mit einer steilen Abbaukante im Norden. Ein Teil der Kiesgrube sowie Bauflächen westlich und östlich der Fa. Hörmann dürften mit Bergwerkshaldenmaterial aufgeschüttet worden sein, wobei sich diese Auffüllungen entgegen der Darstellung in der Geologischen Karte nicht nennenswert über die vorhandenen Gewerbehallen im Nordosten hinaus erstrecken. Hier grenzt nach Erfahrung der Fa. Hörmann und nach Beurteilung der Vegetation Hochmoor an.

Alle bebauten Flächen weisen eine Veränderung des Bodenaufbaus sowie eine teilweise umfangreiche Versiegelung auf. Gartenflächen sind ebenfalls teilweise im Bodenaufbau verändert, Moorflächen wurden entwässert. Der Wald nordöstlich des Hörmangelandes ist von Entwässerungsgräben durchzogen, die inzwischen weitgehend trocken gefallen sind. Naturnahe, kaum entwässerte Moorböden befinden sich nur noch im Nordwesten des Gebietes im Bereich der Waldflächen. Über den Moränen und Schottern dürften sich überwiegend Parabraunerden, stellenweise auch Pseudogley- oder Gleyböden entwickelt haben.

Die Böden sind durch die Nutzung weitgehend anthropogen überprägt.

Die Umweltauswirkungen der Planung in Bezug auf die zusätzlich zu erwartende Versiegelung sind im Bereich von Moorböden von hoher, ansonsten von mittlerer Erheblichkeit. In den Änderungsbereichen dürften jedoch nur untergeordnet Moorböden vorkommen. Teilbereiche sind bereits durch Versiegelungen geprägt, hier hat die Planung keine negativen Auswirkungen.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Der Brunnlesbach entspringt im Mooregebiet beim Golfplatz Ponholz und fließt nach einer kurzen Verrohrung im Bereich der Siedlung entlang der Geltungsbereichs- und Gemeindegrenze nach Nordosten. In den Gärten westlich der Kimberger Straße finden sich verschiedentlich Entwässerungsgräben in Richtung Moor. An der Nordostecke der Fa. Hörmann wird Dachwasser in den angrenzenden Wald geleitet.

Der Grundwasserflurabstand ist überwiegend gering, lediglich in den erhabeneren Moränen- und Schotterbereichen steht das Grundwasser nicht in der Kellerzone an. Der Grundwasserstand ist abgesenkt.

Ein Eintragsrisiko für Nähr- und Schadstoffe ist vorhanden.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes kann in großen Bereichen nicht versickert werden. Ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept liegt vor. Versiegelte Flächen weisen keine Versickerungsleistung mehr auf.

Durch eine zusätzlich zu erwartende Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Es ist von einer mittleren Erheblichkeit der Umweltauswirkungen in den Bereichen auszugehen, die nicht bereits eine Versiegelung aufweisen.

## 2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn. Die offenen Wiesenflächen im Geltungsbereich besitzen eine Funktion zur Kaltluftentstehung, allerdings aufgrund der ohnehin gut mit Frischluft versorgten Randlage der Siedlungsbereiche und der Topographie ohne besondere Bedeutung für den Ort. Die Waldflächen haben eine Klima-ausgleichende Funktion für benachbarte Siedlungsbereiche.

Die großflächig versiegelten und bebauten Bereiche können kaum noch Klimafunktionen übernehmen.

Die Auswirkungen von Bauflächenausweisungen in den Ortsrandbereichen auf Klima/ Luft sind als gering zu bewerten. In bereits versiegelten Bereichen sind keine negativen Auswirkungen der Planung zu befürchten. Wald ist in den Änderungsbereichen nicht betroffen.

## 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Geltungsbereich weist eine große Vielfalt von Lebensräumen auf:

- naturferne, durch Randeinflüsse geprägte Grünflächen in den Gewerbeflächen oder entlang von Straßen (Ruderalflächen, Brachflächen, Verkehrsbegleitgrün)
- Gehölzstrukturen unterschiedlicher Qualität v.a. entlang der Lärmschutzeinrichtungen der Fa. Hörmann (jüngere Eschenbestände tw. mit Eschentriebsterben im nördlichen Abschnitt, älterer gemischter Baumbestand im zentralen und südlichen Bereich)
- gärtnerisch intensiv gepflegte und strukturarmer Grünflächen in den Wohngebieten und am Rand der Gewerbeflächen
- strukturreiche Gärten mit Großbaumbestand oder Obstbäumen
- Fichtendominierter, nicht standortgemäßer Wald
- extensiv gepflegte Obstwiesen
- extensives Grünland (Mähwiesen und Weiden)
- Feuchtwiesen tw. mit gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG
- entwässerter, fichtendominierter Moorwald
- naturnähere Moorwaldgesellschaften mit Streuwiesenresten im westlichen Bereich

Der Moorbereich zwischen Fa. Hörmann und Dr.-Gotthilf-Näher-Straße stellt den Rand des Kirnbergmoores dar, das sich nach Osten hin entwickelt und in seinem zentralen Bereich eine naturnahe Ausprägung hat. Der Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches ist durch Entwässerung und Verinselung durch die Verkehrsstrasse degradiert.

Zum speziellen Artenschutz wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

Durch die Planung ist im Bereich der Ortsränder ein Verlust von Lebensräumen mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt zu erwarten, in einem kleinen Teilbereich (Gewerbefläche an der nördlichen Kirnbergstraße) ist eine Feuchtwiese mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen. Die Erheblichkeit der Planung wird in diesen Bereichen als mittel bis hoch eingestuft. In bereits versiegelten Flächen ist keine nennenswerte Auswirkung zu befürchten.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist einerseits durch die umfangreichen, weitgehend versiegelten Gewerbeflächen, andererseits durch lockere Wohnbebauung am Ortsrand mit attraktiven Übergängen in die Landschaft geprägt. Die Siedlung ist insgesamt gut durchgrünt.

An den Geltungsbereich grenzen gewerblich und wohnbaulich genutzte Siedlungsflächen an, sowie die als Autobahnzubringer dienende Seeshaupter Straße (St 2063). Nach Nordosten, Osten und Nordwesten grenzen Wälder an. Im Norden befindet sich ein Wiesengürtel zwischen Bebauung und Wald, im Südwesten setzen sich die langen Gartengrundstücke zwischen Bebauung und Wald in landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen fort, die durch den Gehölzsaum entlang der Gemeindegrenze gefasst werden.

Die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen wird in Bezug auf die Veränderungen des Landschaftsbildes von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Ein Radweg verläuft im Süden des Gebietes entlang der Staatsstraße bzw. nördlich der Gaststätte „Trodstadl“. Auch die Verbindung nach Norden über den Ponholzweg wird von Radfahrern und Fußgängern frequentiert.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen im Geltungsbereich aufgrund der gewachsenen Gemengelage Konflikte zwischen dem Schutzanspruch der Wohnbebauung und den Emissionen aus den Gewerbebetrieben, der durch das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren soweit möglich gelöst werden soll. Es liegt ein Gutachten der TÜV Süd Industrie Service GmbH, München, vor. Zum Schutz umgebender Wohnbebauung werden für das Gewerbegebiet ergänzende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, so dass die zulässigen Immissionsrichtwerte weitgehend eingehalten werden können.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

An der Seeshaupter Straße befindet sich die Gaststätte Trodstadl, die in einem denkmalgeschützten Gebäude untergebracht ist. Es enthält im Kern einen ehemaligen zweigeschossigen Getreidekasten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der ebenfalls denkmalgeschützte „Kirnberghof“, dem der Getreidekasten zugeordnet war. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## 3. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass der Status quo erhalten würde.

## 4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Als Vermeidungsmaßnahme im Sinne des Immissionsschutzes ist zwischen dem Mischgebiet und den Wohnbauflächen nördlich der Kirnbergstraße eine Grünfläche enthalten. So kann für das Wohngebiet von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte ausgegangen werden.

Der Uferbereich des Brunnlesbaches im Bereich der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche ist als Grünfläche dargestellt.

Der konkrete Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Ausgleich kann voraussichtlich nur teilweise innerhalb der Änderungsbereiche nachgewiesen werden, im Wesentlichen ist ein externer Ausgleich vorzusehen.

Eine konkrete Zuordnung und dauerhafte Sicherung der Flächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

Bereits bebaute Bereiche, die mit geänderter Gebietskategorie belegt werden, ziehen keine negativen Auswirkungen nach sich.

## 5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes, sofern sie nicht tatsächlichen Bestand nachvollziehen, beruhen in erster Linie auf der Erfordernis, die immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen dem Gewerbe und den benachbarten Bauflächen, die aus der gewachsenen Gemengelage resultieren, zu lösen. Deswegen werden nördlich und nordwestlich an das Gewerbe angrenzende Bauflächen als Mischgebiete ausgewiesen. Planungsalternativen standen hierfür nicht zur Verfügung.

In geringem Umfang wird dem Gewerbe eine dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, auch hierfür standen aufgrund des Baubestandes keine Alternativen zur Verfügung. Eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen nördlich der Kirnbergstraße ist dem Wohnraumbedarf geschuldet und wird als städtebaulich vertretbar erachtet. Es war alternativ eine umfangreiche Erweiterung der Wohnbebauung auf Wunsch der Grundstückseigentümer geprüft worden, die letztlich aber doch als zu massiv eingeschätzt wurde und nicht weiter verfolgt werden soll.

## 6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

### 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

In Bezug auf die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt in den Änderungsbereichen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Potentiell durch die Planung betroffene Tiergruppen sind jedoch Vögel.

Es ist mit siedlungsnahen Arten und Arten der strukturreichen Kulturlandschaft zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass geringfügige Verluste von Gehölzen keinen nennenswerten Einfluss auf den Erhaltungszustand der vorkommenden Vogelarten haben wird.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Dipl.Biol. Martin Kleiner aus dem Jahr 2013 für das gesamte Kirnberger Gebiet weist nicht auf einen Konflikt durch die Ausweisungen in den hier relevanten Änderungsbereichen hin. Sie betont die Bedeutung des Brunnlesbaches, der durch die Ausweisung der Grünfläche im FNP gewürdigt wird. Außerdem sind die Wälder östlich der bestehenden Gewerbeflächen aufgrund ihres Totholzanteils für Spechte und Bilche von Bedeutung, sind jedoch durch die FNP-Änderung nicht betroffen, da bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvogelvorkommen und auch im Hinblick auf Fledermäuse sind Rodungen in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. durchzuführen.

Unter dieser Voraussetzung wirft die Planung keine Konflikte mit den Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes auf.

### 6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

### 6.3 Monitoring

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

### 6.4 Zusammenfassung

Die Ausweisungen in den Änderungsbereichen sind in erster Linie der Lösung immissionsschutzrechtlicher Konflikte aufgrund der gewachsenen Gemengelage zwischen bestehenden Gewerbebetrieben und der benachbarten Wohnbebauung geschuldet.

Einzelne Ausweisungen stellen einen Nachvollzug des tatsächlichen Bestandes dar.



In untergeordnetem Umfang wird am nördlichen Ortsrand eine Ausdehnung der Bauflächen für Wohn- und Mischgebietsnutzung, sowie eine Erweiterung der Gewerbeflächen ermöglicht. Grünflächen dienen einerseits dem Schutz des Brunnlesbaches, andererseits stellen sie eine Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe dar, die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich ist. Sie können zugleich als Ausgleichsflächen entwickelt werden.

Sofern durch die Planung nicht bereits bebaute und versiegelte Bereiche betroffen sind, zieht sie einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Änderungsbereiche ausgeglichen werden kann.