
GEMEINDE PENZING



Landkreis Landsberg am Lech

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 03.02.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25020
Bearbeitung: AG, MK

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	6
5. Umweltbelange	9
6. Planungskonzept	9
7. Begründung der Festsetzungen	11
D) UMWELTBERICHT	17
1. Grundlagen	17
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	19
3. Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen	28
4. Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	29
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6. Beschreibung der Methodik	30
7. Zusammenfassung	31

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Errichtung einer Heizzentrale im Rahmen des Fernwärmenetzes Penzing, um die regionale Wärmeversorgung nachhaltig und effizient mit erneuerbaren Energien zu sichern. Die geplante Heizzentrale umfasst eine Holzhackschnitzelheizung sowie eine Großwärmepumpe mit Pufferspeichern. Damit soll ein wesentlicher Beitrag zur Reduktion des CO₂-Ausstoßes und zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen geleistet werden.

Die Gemeinde Penzing sieht gem. § 1 Abs. 3 BauGB die Erforderlichkeit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern, und damit das Erfordernis einer Heizzentrale zu errichten. Damit erfüllt die Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 f die Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit notwendig, um die Fläche für die Heizzentrale um den rechtlichen Rahmen für das Vorhaben zu schaffen. Dabei werden alle relevanten umweltrechtlichen Vorgaben berücksichtigt.

Zudem wird in der Bebauungsplanänderung Raum für zukünftige Entwicklungen mit berücksichtigt. Es werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine spätere Nutzung von Wasserstoff und Batteriespeichern ermöglichen. So wird gewährleistet, dass der Standort langfristig für neue und innovative Technologien geeignet bleibt. Das Ziel ist eine zügige und nachhaltige Wärmeversorgung der Region zu etablieren und einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 4.232 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 240/5. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Penzing.

A topographic map of the Penzing area in Austria. The map shows the city of Penzing, including the 'Schneeberg' (Schneeberg) and 'Ostberg' (Ostberg) districts. A red circle highlights a specific area near the 'ehem. Flugplatz' (former airport) and the 'Hinterfeld' (Hinterfeld) area. The map also shows the 'St. Rein' (St. Rein) church and the 'Höhdorf' (Höhdorf) area. The map is labeled with various geographical features and elevation points.

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet Penzing und liegt auf dem Gelände des örtlichen Bauhofs. Es wird wie folgt begrenzt:

- **Im Norden** grenzt das Gebiet unmittelbar an die bestehenden Gebäude und Nutzflächen des Bauhofs.
- **Im Osten** verläuft ein Feldweg, an den sich ein Badeplatz mit einem Baggersee anschließt, der zur Naherholung genutzt wird.
- **Im Süden** schließen sich weitere Lagerflächen des Bauhofs an.
- **Im Westen** wird das Plangebiet durch bestehende Gehölz- und Grünstrukturen eingefasst, die als landschaftlicher Übergang zur freien Flur dienen.

Das Gelände im Plangebiet weist eine weitgehend ebene Topografie auf. Der Höhenunterschied innerhalb der Fläche beträgt lediglich etwa einen Meter, wobei sich die Geländehöhen zwischen ca. 605 m ü. NN und 606 m ü. NN bewegen. Eine bewegte oder stark geneigte Topografie liegt nicht vor.

Das Plangebiet befindet sich auf einer ehemals als Kiesgrube genutzten und anschließend wiederverfüllten Fläche. Teilbereiche wurden in der Vergangenheit mit Deponiematerial aufgefüllt. Die Vegetation ist ruderal geprägt und besteht überwiegend aus krautigen Beständen mit vereinzelt Gehölzaufwuchs im Randbereich. Die Flächennutzung wird derzeit überwiegend durch Lager- und Betriebseinrichtungen des angrenzenden Bauhofs bestimmt.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets - Ammer-Loisach-Hügelland gemäß Regionalplanung. Unmittelbar südlich, außerhalb des Plangebiets, grenzt zudem eine als ökologische Ausgleichsfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 160732) genutzte Fläche an. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Insbesondere liegen keine Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützten Biotope, Hochwasser- oder Trinkwasserschutzgebiete oder bekannte Bodendenkmäler im oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet.

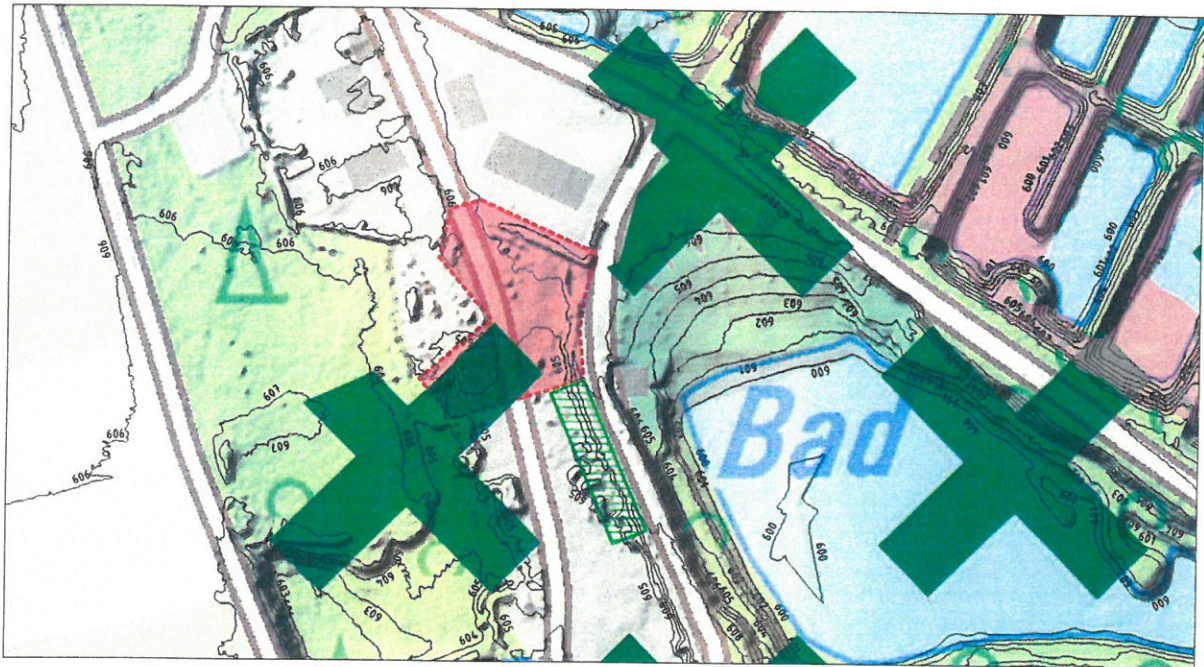


Abbildung 2: DTK25 mit dem rot umrandeten Plangebiet, Höhenschichtlinien mit Höhenangabe (schwarz), landschaftlichem Vorbehaltsgebiet (grün schraffiert mit X), Ökflächenkataster im Süden (hellgrün schraffiert) und Biotopen im Norden (rosa schraffiert), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ des Gemeinderats wurde am 06.05.2025 gefasst.

3.2 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing (ausgefertigt am 12.02.2025) ist das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen – Nah-/Fernwärmeversorgung dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans steht damit im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Flächennutzungsplanung. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

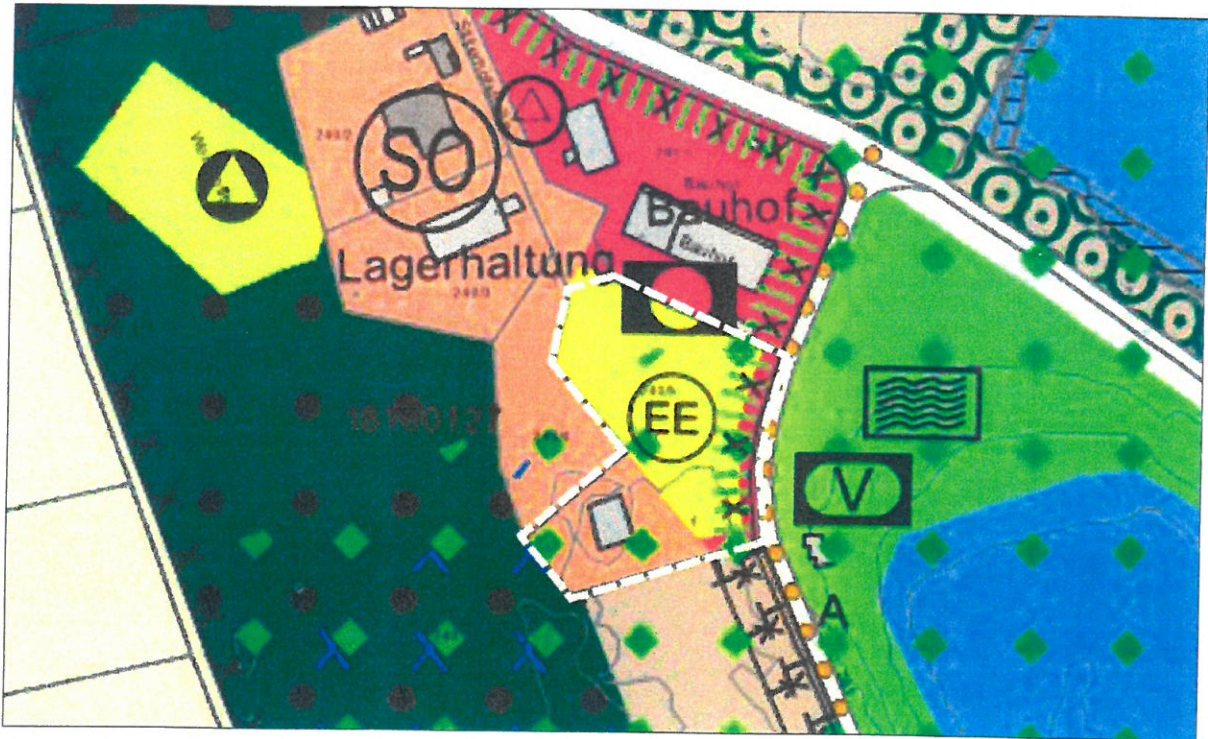


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich (weiß umrandet), o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ sind für die Gemeinde Penzing in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

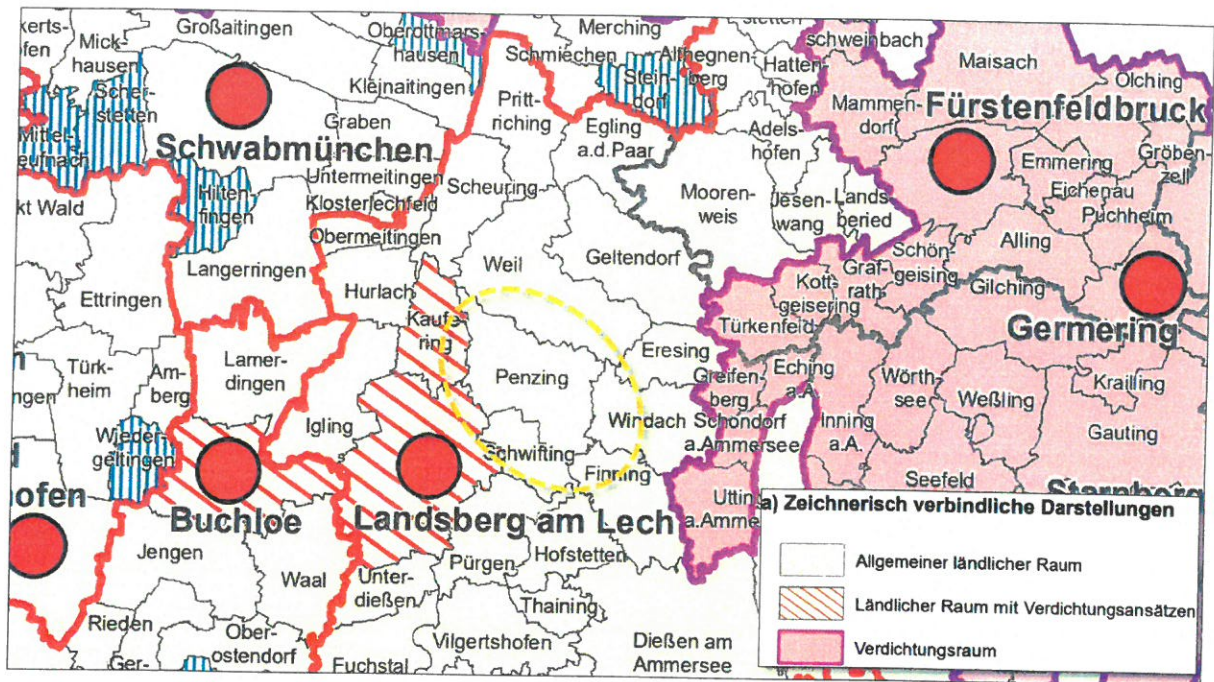


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. **(1.1.1 (Z))**
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. **(1.1.2 (Z))**
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. **(1.1.3 (G))**
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. **(2.2.5 (G))**

4.1.2 Erneuerbare Energien

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. **(1.3.1 (G))**

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. **(6.2.1 (Z))**
- Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. Dabei kommt dem Energieträger Wasserstoff sowie der Wasserstoffwirtschaft eine besondere Bedeutung zu. **(6.2.1 (G))**.
- Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden. **(6.2.5 (G))**
- Auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Erzeugung nachwachsender Energierohstoffe soll in allen Landesteilen hingewirkt werden. [...] **(6.2.5 (G))**

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf den Ausbau erneuerbaren Energien sowie die Stärkung des ländlichen Raum den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 01.04.2019 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält.

Raumstrukturell befindet sich die Gemeinde Penzing im allgemeinen ländlichen Raum.

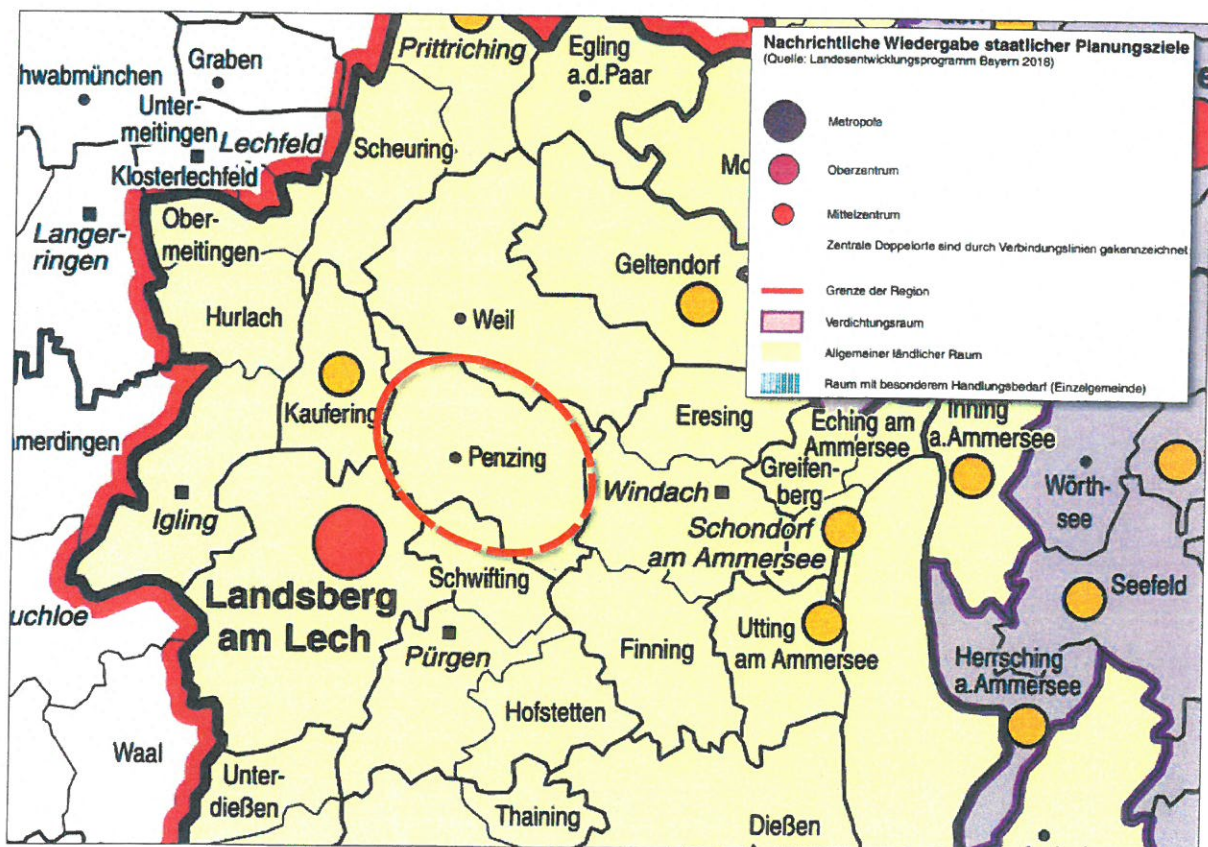


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 14), Karte 1, Raumstruktur

- In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen. (**B IVG 1.2**)
- Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen. (vgl. **B II Z 2.2**)
- Die Energieerzeugung soll langfristig finanziell tragfähig, sicher, umwelt- und klimaverträglich und für die Verbraucher günstig sein. (**B IV 7.1 (G)**)
- Energieerzeugung und Energieverbrauch sollen räumlich zusammengeführt werden. (**B IV 7.2 (G)**)
- Die regionale Energieerzeugung soll regenerativ erfolgen [...]. (**B IV 7.3 (G)**)

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept, Grünordnungskonzept

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar auf dem bestehenden örtlichen Bauhof und stellt eine bereits infrastrukturell sowie betrieblich vorbelastete Fläche dar. Auf dieser Fläche werden bereits gewerbliche Tätigkeiten in Form von Lager- und Stellplatzflächen ausgeführt, die mit entsprechenden Emissionen verbunden sind. Die nächstgelegene Wohnbebauung am südöstlichen Ortsrand von Penzing befindet sich etwa 350 m entfernt. Das Gebiet liegt somit in peripherer Lage, gut angebunden und mit ausreichend Abstand zu sensiblen Nutzungen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die bereits betrieblich genutzte Fläche weiterentwickelt. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, eine planungsrechtliche Grundlage für eine moderne, funktionale und nachhaltig gestaltete Energieinfrastruktur auf Basis erneuerbarer Energien zu schaffen.

Weitere Eingrünungsmaßnahmen ergeben sich aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Verfasser: Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Stand 06.10.2025). Dabei ist eine CEF-Fläche als Ersatzpflanzung festgesetzt und entsprechend zu entwickeln. Weitere Eingrünungen sollen westlich im Plangebiet umgesetzt werden. Die Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Auf der Ostseite der Erschließungsstraße sind bereits ausreichend Gehölzgruppen vorhanden, um einen wirksamen Sichtschutz gegenüber der zukünftigen Planung zu gewährleisten. Eine Beseitigung von Gehölzen wird voraussichtlich nur dort erfolgen, wo dies zwingend erforderlich ist; dies betrifft voraussichtlich den östlichen Bereich des Plangebietes.

6.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.2.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits gegeben und erfolgt über den bestehenden Feldweg im Osten, der auch als Zufahrt zum angrenzenden Bauhof dient. Die innere Erschließung wird im Rahmen der Umsetzung der Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht organisiert. Änderungen im Bereich der verkehrlichen Anbindung oder Erschließung sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

6.2.2 Ver- und Entsorgung

Neu aufgenommen wurde die Möglichkeit, anfallendes Kondensat – etwa aus Wärmepumpen oder Kälteanlagen – vor Ort zu versickern. Voraussetzung hierfür ist die Unbedenklichkeit des Kondensats, die im Rahmen der wasserrechtlichen Anforderungen nachzuweisen ist. Diese Festsetzung berücksichtigt technische Entwicklungen und erlaubt ein nachhaltiges Wassermanagement innerhalb des Plangebiets.

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt weiterhin über das bestehende kommunale Netz. Eine gesonderte Regelung zur Schmutzwasserentsorgung ist nicht erforderlich.

6.3 Immissionsschutz

Gemäß der Stellungnahme vom 10.07.2025 des Landratsamtes Landsberg am Lech, Technischer Immissionsschutz, kann auf die Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens, abweichend zur Stellungnahme vom 22.05.2025 an die Gemeinde Penzing, verzichtet werden.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung eines § 29b BImSchG Sachverständigen für den ersten Ausbauschnitt ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

6.4 Altlastenverdachtsfläche

Gemäß der Stellungnahme vom 10.07.2025 des Landratsamtes Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 Bodenschutzbehörde, wird die Vorlage eines Deponiegassicherungskonzepts für das Bauvorhaben im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht gefordert.

Die genaue Lage der geplanten Gebäude ist bei Aufstellung des Bebauungsplans zum Fernwärmenetz (geplante Heizzentrale auf Fl. Nr. 240/5 Gmk. Penzing) noch nicht bekannt. Da die Lage der Bauwerke für das Deponiegassicherungskonzept aber wesentlich ist und eine erneute Anfertigung des Konzepts vermieden werden soll, kann dieses auch noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt werden. Das konkrete Konzept mit Vorschlägen zu geeigneten Sicherungsmaßnahmen muss dann spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgereicht und mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Gegebenenfalls kann auf ein Bodenschutzkonzept verzichtet werden, wenn die Betriebsfläche vollständig versiegelt wird und das Auftreten von möglichen Deponiegasen verhindert wird.

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Zielen einer nachhaltigen Energieversorgung und dem Bedarf an Flächen für Versorgungsanlagen - Erneuerbare Energien. Zulässig sollen hier Verbrennungsanlagen für Gas und Hackschnitzel, Blockheizkraftwerke, Wärmepumpen und sonstige Wärmegewinnungsanlagen, Luft/Wasser – Wasser-Wärmeaustauscher, Transformatoren, Elektrolyseure, Anlagen die der Speicherung von Energie dienen, Technische Anlagenkomponenten, Anlagen und Betrieb zur Herstellung, Speicherung sowie zur Komprimierung und Abfüllung von Wasserstoff, halboffene und geschlossene Lagerhallen, offene Lagerflächen und die jeweils für den Betrieb notwendigen Erschließungsflächen sein. So soll sichergestellt werden, dass die Anlage zur Produktion von Wärme errichtet werden kann. Auf der Fläche sollen Versorgungsanlagen für erneuerbare Energien errichtet werden, die im Wesentlichen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Strom, Wärme aus erneuerbaren Energiequellen dienen. Im Rahmen der geplanten Nutzung wird besonderer Wert auf die Integration innovativer Technologien wie Wärmepumpen, Wasserstoffspeicherung und -verteilung sowie Speichersysteme gelegt. Dies unterstützt die Region in ihrer Transformation zu einer nachhaltigeren Energieversorgung und trägt zur Verringerung der CO₂-Emissionen bei, was den allgemeinen Zielen der Energiewende entspricht.

Der geplante Standort für diese Nutzung ist besonders geeignet, da das Plangebiet in einem Gebiet mit eher geringer naturschutzfachlicher Bedeutung liegt und durch den bestehenden Bauhof mit seinen Lager- und Ruderalflächen wenig ökologische Einschränkungen unterliegt. Auch die unmittelbare Nähe zum örtlichen Bauhof und angrenzenden Flächen für Versorgungszwecke ermöglicht eine zügige Integration der geplanten Anlagen in die bestehende Infrastruktur.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im vorliegenden Fall aus der Grundflächenzahl, einer festgesetzten Bezugshöhe und der maximal zulässigen Gesamthöhe. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 stellt sicher, dass der Baukörper und die vorgesehenen Nutzungen in einem angemessenen Maß zur Flächenverfügbarkeit und den angrenzenden Gebieten stehen. Zur Unterbringung betrieblicher Nebenanlagen (z. B. Transformatorenhäuschen, Trafostationen und Notstromaggregate) darf die GRZ auf bis zu 1,0 erhöht werden. Dadurch können notwendige technische Einrichtungen ohne separaten Sonderantrag angeordnet werden, ohne den Charakter der Hauptnutzung zu beeinträchtigen. Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen (10,5 m für die Hauptgebäude und bis zu 18 m für technische Einrichtungen wie Speichereinrichtungen und Abluftanlagen) berücksichtigt die Notwendigkeit, die technischen Anforderungen der Versorgungsanlagen zu erfüllen, ohne dabei die Sichtbarkeit und das Landschaftsbild negativ zu beeinflussen. Die Lage des Plangebiets, das sich am Rand eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets befindet, erfordert eine sensible Gestaltung der Gebäudehöhen um visuelle Beeinträchtigungen zu minimieren und die Eingriffe in die Landschaft zu reduzieren. Bestehende Grünstrukturen im

Umfeld weisen bereits eine gewisse Höhe und Wuchsdichte auf und bleiben erhalten, sodass sich die Neubauten harmonisch in die Umgebung einfügen.

Zur Vermeidung optisch störender Hochstapelungen sowie aus Gründen der Betriebssicherheit und des Brandschutzes wird die maximal zulässige Stapelhöhe auf 4,0 m begrenzt.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Auf dem angrenzenden Flurstück 240/1 befindet sich der örtliche Bauhof der Gemeinde Penzing. Aufgrund dieser Nutzung ist das Plangebiet bereits heute mit typischen Emissionen wie Lärm und Abgasen konfrontiert. Vor diesem Hintergrund wird die auf dem Plangebiet vorgesehene Aufhebung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Richtung des Bauhofgrundstücks als städtebaulich vertretbar eingeschätzt. Eine gegenseitige Beeinträchtigung des täglichen Betriebes des Bauhofes oder der Heizzentrale ist dadurch nicht zu erwarten. Die Einhaltung der geltenden Vorschriften zum Brandschutz sowie zur Betriebssicherheit bleibt dabei uneingeschränkt erforderlich, da durch die dichte bauliche Anordnung mögliche Gefahrenquellen wie Wärmeeinwirkung, Rauchentwicklung oder eingeschränkte Rettungswege besondere Beachtung erfordern. Nur durch die Berücksichtigung dieser Anforderungen kann ein sicherer und reibungsloser Betrieb auf beiden Grundstücken dauerhaft gewährleistet werden.

Die geplante Errichtung einer Heizzentrale mit Wärmespeicher führt in diesem Zusammenhang nicht zu einer zusätzlichen wesentlichen Beeinträchtigung. Auch unter dem Gesichtspunkt gesunder Arbeitsverhältnisse sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da sich durch das Vorhaben keine signifikante Veränderung der bestehenden Situation ergibt. Hinzu kommt, dass auf dem benachbarten Bauhofgrundstück nicht gewohnt wird, sodass auch keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse zu befürchten sind. Gesundheitsgefährdungen sind nicht zu befürchten, da sämtliche relevanten umwelt- und gesundheitsbezogenen Vorgaben, insbesondere hinsichtlich Luftqualität, Lärm und sonstiger Immissionen, eingehalten werden. Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die gewerbliche Nutzung des Nachbargrundstücks bereits durch eine verdichtete bauliche Struktur geprägt ist.

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die betriebsbedingten Anforderungen an die Anordnung der einzelnen Bestandteile der Heizzentrale erfordern eine flexible Flächenaufteilung. Enge Baufenster wären für die funktionale Unterbringung der Heizzentrale, der Wärmespeicher sowie gegebenenfalls erforderlicher Nebeneinrichtungen nicht geeignet. Um den technischen Erfordernissen, den betrieblichen Abläufen und den notwendigen Sicherheitsabständen gerecht zu werden, wird daher ein vergleichsweise offenes Baufenster vorgesehen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Vorschriften zur Entwässerung und Abwasserbeseitigung stellen sicher, dass das Niederschlagswasser entweder auf den Grundstücken versickert oder, falls das nicht möglich ist, durch Rückhalteteiche oder Zisternen aufgefangen wird. Dies entspricht den Anforderungen an nachhaltige Entwässerungssysteme und schützt das lokale Ökosystem.

Zudem wird das bei technischen Anlagen – insbesondere bei Wärmepumpen und Kälteanlagen – anfallende Kondensat vor Ort auf den Grundstücken versickert. Diese Regelung trägt dazu bei, das öffentliche Kanalnetz zu entlasten und den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Versickerung hat schadlos und ohne Beeinträchtigung der Boden- oder Grundwasserqualität zu erfolgen.

7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur im geringen Maß erforderlich ist. Die naturnahe Ausführung von Geländeänderungen mit Böschungen sorgt dafür, dass das Gelände im Bereich des Plangebiets in seiner natürlichen Form erhalten bleibt, während gleichzeitig die technischen Anforderungen der geplanten Anlagen berücksichtigt werden. Die zulässige Höhe der Stützmauer (bis zu 0,50 m) und der Abstand von mindestens 5,0 m zur Grundstücksgrenze gewährleistet, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf benachbarte Flächen kommt.

7.6 Boden- und Grundwasserschutz

Die Festsetzungen dienen dem vorsorgenden Schutz des Bodens und des Grundwassers, die als zentrale Umweltgüter im Rahmen der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen sind (§ 1a Abs. 2 BauGB). Durch den Schutz und die ordnungsgemäße Behandlung des Oberbodens wird sichergestellt, dass die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt und für spätere Begrünungs- oder Gestaltungsmaßnahmen zur Verfügung steht. Dies ist auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen geboten.

Für den Einsatz technischer Anlagen mit Wärmeträgerflüssigkeiten sind besondere Vorkehrungen notwendig, um das Grundwasser vor möglichen Leckagen zu schützen. Die baulich-technischen Anforderungen einschließlich geeigneter Sicherheitseinrichtungen stellen sicher, dass bei einem Defekt keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Gleichzeitig bleibt bei der Verwendung unbedenklicher Flüssigkeiten (gemäß LAWA-Positivliste) die Möglichkeit bestehen, wirtschaftlich auf eine Auffangwanne zu verzichten – ohne ökologische Risiken.

Die Regelungen zur Bodenversiegelung und zur flächenhaften Versickerung des Niederschlagswassers folgen dem Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen. Durch wasserdurchlässige Beläge und eine ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung wird die Grundwasserneubildung unterstützt und ein Beitrag zum Klimaanpassungsmanagement geleistet. Zudem wird so eine Überlastung bestehender Entwässerungssysteme vermieden und der Eingriff in den Naturhaushalt insgesamt minimiert.

7.7 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltung der geplanten baulichen Anlagen soll sich in das bestehende Landschaftsbild einfügen und gleichzeitig den Anforderungen an moderne, energieeffiziente Architektur

gerecht werden. Flachdächer können mit Solaranlagen ausgestattet werden, was den energetischen Anforderungen entspricht. Die Maßgabe, dass Satteldächer eine Neigung zwischen 10° und 30° und Pultdächer eine Neigung zwischen 10° und 15° aufweisen müssen, stellt sicher, dass die Gebäude sich harmonisch in das bestehende Umfeld einfügen und visuelle Störungen minimiert werden. Die Restriktionen hinsichtlich der Fassadengestaltung und der Zulässigkeit von Werbeanlagen tragen dazu bei, dass die bauliche Nutzung nicht negativ ins Auge fällt und das visuelle Erscheinungsbild der Umgebung bewahrt bleibt. Durch die verbotene Verwendung greller Farben und reflektierender Materialien wird eine harmonische Eingliederung in die Natur und das Landschaftsbild erzielt.

7.8 Artenschutz

Nachdem im Zuge der Planung Beeinträchtigungen und Störungen von streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten per se nicht ausgeschlossen werden können, wurde im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Auszügen im Umweltbericht dargestellt. Das vollständige Gutachten (Dipl.-Biologe Martin Kleiner) i. d. F. v. 06.10.2025 ist dem vorliegenden Bebauungsplan beigelegt.

Der beauftragte Artenschutzgutachter kommt in seiner Potenzialanalyse vom 06.10.2025 zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Betroffenheiten der Blauflügeligen Ödland- und Sandschrecken sowie der Zauneidechse bestehen. Es sind erhaltende Maßnahmen und CEF-Maßnahmen erforderlich um dem Artenschutz Rechnung zu tragen. Bei deren Umsetzung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Tierarten durch das Projekt nicht geschädigt werden oder es nicht zu einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der Arten kommt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann dem Projekt laut gutachterlicher Einschätzung daher zugestimmt werden.

Einleitung

Im Plangebiet sind Lebensräume der Zauneidechse (ca. 185 m²) sowie der blauflügeligen Ödland- und Sandschrecken (ca. 100 m²) vorhanden. Die geplanten baulichen Maßnahmen können diese Lebensräume potenziell beeinträchtigen. Um den Schutz der betroffenen Arten sicherzustellen und die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes einzuhalten, sind gezielte Erhaltungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Zielsetzung der Ersatzmaßnahmen

Die Ersatzhabitate sollen die ökologischen Funktionen der bestehenden Lebensräume vollständig ersetzen. Sie bieten den Tieren Rückzugs-, Eiablage- und Überwinterungsmöglichkeiten. Durch die räumliche Nähe zu den Ursprungsflächen wird die Kontinuität der Populationen gesichert.

Erhalt und Vernetzung von Lebensräumen

Besondere Bedeutung kommt den Randstreifen am Nordrand und entlang der südlichen Grenze des Plangebiets zu. Diese Flächen werden erhalten oder nach Bauabschluss wiederhergestellt und dienen als Vernetzungsstrukturen innerhalb des Plangebiets. Ergänzende Vegetationsstrukturen insbesondere im Westen des Plangebiets, niedrig wachsende Sträucher, unterstützen die Thermoregulation und erhöhen die Vielfalt der Lebensräume.

Umsetzung und fachliche Begleitung

Die Ersatzmaßnahmen werden vor dem Verlust der Ursprungsflächen umgesetzt, um die Funktionsfähigkeit der neuen Lebensräume sicherzustellen. Eine fachliche Begleitung sorgt dafür, dass Tiere während der Bauarbeiten weder beeinträchtigt noch getötet werden. Kontrollmaßnahmen sichern die Wirksamkeit der Maßnahmen und ermöglichen bei Bedarf Anpassungen.

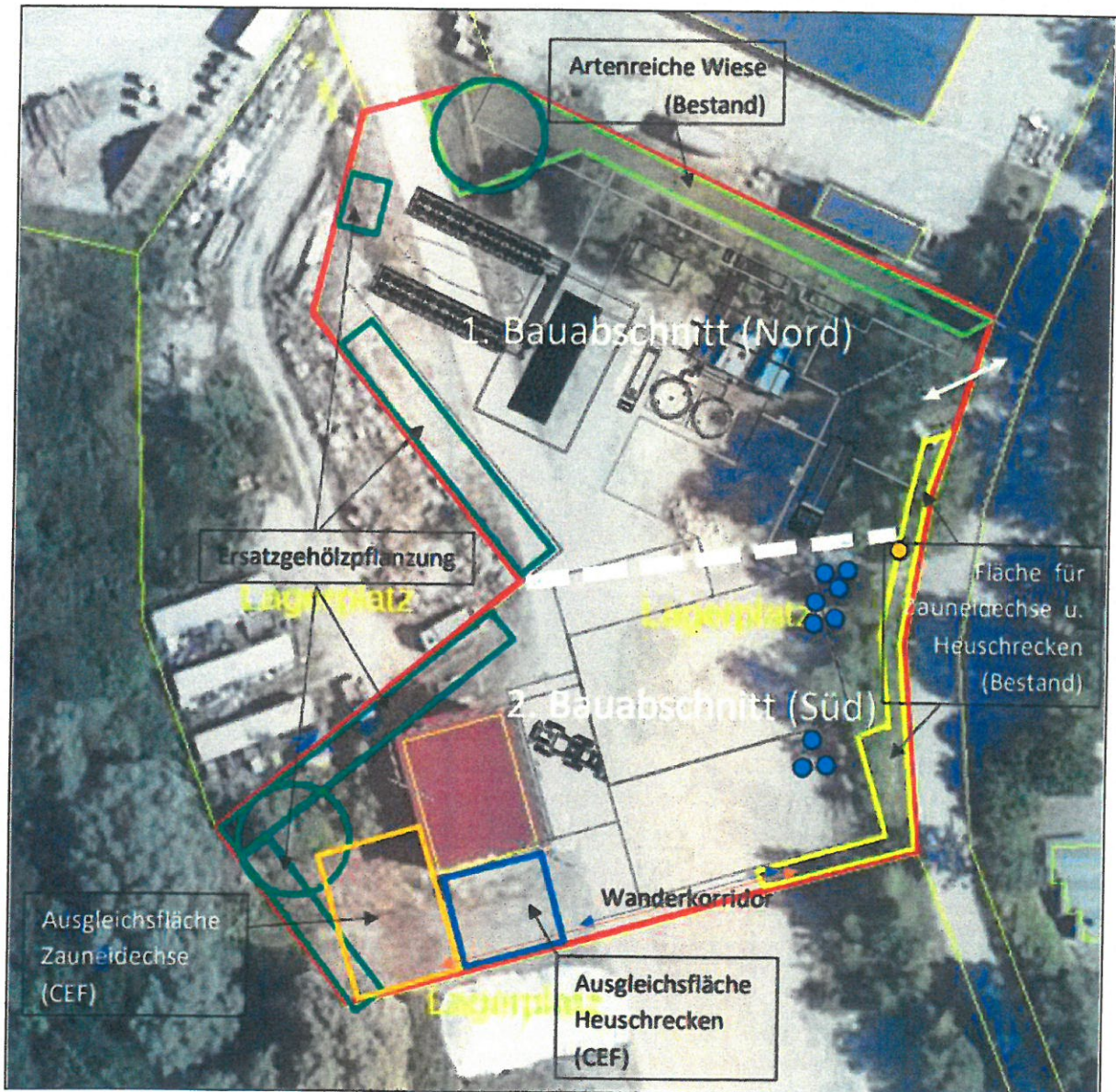


Abbildung 6: Ausschnitt aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Stand Oktober 2025)

- Im Umgriff des beplanten Geländes (rote Linie) am 18.07.2025 erfasste Individuen der Zauneidechse (oranger Punkt) sowie der Blauflügeligen Ödlandschrecke und der Blauflügeligen Sandschrecke (blaue Punkte).

Ausgleichsflächenkulisserie Gehölze/Goldammer (dunkelgrün), Ausgleichsflächenkulisserie Zauneidechse (orange), Ausgleichsflächenkulisserie Heuschrecken (blau). Soweit möglicher

Erhalt artenreiche Wiese (hellgrün), soweit möglicher Erhalt Saum (gelb).
Artenschutzrechtlich begründete Bauabschnitte Nord und Süd (weiß, siehe Text)

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß diesen Vorgaben wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Südöstlich des Ortes Penzing liegt der örtliche Bauhof, auf dem im Rahmen der 2. Änderung – die innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ erfolgt – eine Heizzentrale mit Holzhackschnitzelheizung sowie eine Großwärmepumpe mit Pufferspeichern baulich und funktional neu geordnet werden soll. Darüber hinaus werden in der Planänderung Raumpotentiale für künftige Entwicklungen ausgewiesen und die Nutzbarkeit für Wasserstoffanlagen und Batteriespeicher rechtlich vorbereitet, um eine zukunftsorientierte Energieversorgung zu ermöglichen.

Für die zweite Änderung des Bebauungsplans liegt bereits ein Umweltbericht vor, der im Jahr 2013 im Rahmen des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ einschließlich der ersten Änderung erstellt wurde. Da sich die räumlichen und funktionalen Rahmenbedingungen gegenüber der ersten Änderung nicht wesentlich verändert haben, sind für die meisten Schutzgüter keine neuen, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die betroffene Fläche wird aktuell als Lager- und Ruderalfläche genutzt und weist keine ökologisch wertvollen Bodenstrukturen auf, sodass keine zusätzlichen Auswirkungen auf Boden oder Naturschutz zu erwarten sind. Die vorhandenen Gehölz- und Grünstrukturen am westlichen und östlichen Planrand bleiben größtenteils unberührt bzw. werden nur geringfügig beeinflusst und verfügen über eine dichte, hochwüchsige Vegetation, die eine unauffällige Einbindung der erweiterten Pufferspeicher in das Landschaftsbild gewährleistet.

Da sich die Standortbedingungen der vorliegenden Änderung mit jenen des ursprünglichen Bebauungsplans decken, können Erkenntnisse und Bewertungen aus dem Umweltbericht von 2013 sinngemäß übernommen werden und leiten sich von diesem ab.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-

Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. Juni 2023), der Regionalplan der Region München (i. d. F. v. 01.04.2019), der Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing (i. d. F. v. 12.02.2025) und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen – Nah- /Fernwärmeversorgung als auch als Sondergebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb keine Änderung erforderlich ist.

1.2.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Natura2000-Gebiete, andere Schutzgebiete gem. §§ 23 - 29 BNatSchG, Trinkwasserschutzgebiete oder Bodendenkmäler. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark.

1.2.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmäler.

1.2.5 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Änderungsbereich der geplanten Heizzentrale befindet sich teilweise im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Diese Gebietskulisse stellt eine für infrastrukturelle Vorhaben nur bedingt geeignete Restriktionsfläche dar. Innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete wird ökologischen und landschaftsgestalterischen Belangen bei allen Planungen ein besonderes Gewicht beigemessen.

Die bestehende verkehrliche Erschließung, sowie der bereits bestehende örtliche Bauhof bildet bereits eine räumliche Zäsur, in die geplante Änderung für die Heizzentrale stimmig einfügt. Die umliegende Vegetation sowie bestehende Baumstrukturen sorgen für eine kleinräumige landschaftliche Gliederung und werden nicht weiter berührt oder beeinträchtigt.

Die Heizzentrale stellt eine langfristige Nutzung erneuerbarer Energien dar. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen und klimafreundlichen Energieversorgung. Durch die Berücksichtigung ökologischer und landschaftlicher Anforderungen wird die Maßnahme so umgesetzt, dass sie mit den Schutzzielen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets vereinbar ist. Der dauerhafte Betrieb der Heizzentrale steht im Einklang mit dem „überragenden öffentlichen Interesse“ an der Förderung erneuerbarer Energien gemäß § 2 EEG 2023, wodurch die Notwendigkeit der Maßnahme unterstrichen wird.



Abbildung 7: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (X-Schraffur grün) mit Geltungsberich (orange), o.M, (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ in Verbindung mit der 2. Änderung um ein festgesetztes Sondergebiet. Die Anpassung der Grundzüge der Planung beschränkt sich im Wesentlichen auf zwei Punkte: die Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 sowie eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass mit der Änderung zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter verbunden sind.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei einem Verzicht auf die Planung das bestehende Sondergebiet „Bauhof“ mit der Zweckbestimmung „Lagerhaltung“ bestehen bleibt und weiterhin einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden kann. Auch in diesem Fall wäre mit vergleichbaren Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Schutzgebiete des Naturschutzes sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich weder amtlich kartierte Biotop- noch FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete). Der Geltungsbereich ist im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Bauhof“ und „Lagerfläche“ ausgewiesen. Vor Ort befinden sich überwiegend versiegelte Lagerflächen sowie Ruderalflächen, die durch die bestehende Nutzung des Bauhofs bereits vorbelastet sind.

Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten (Auszüge aus der saP, 06.10.2025):

Goldammer

Das geplante Gelände weist grundsätzliches Lebensraumpotential für die Goldammer auf und wurde beim Ortstermin als Teil eines Brutreviers mit möglicher relevanter arealer Betroffenheit durch die Planung erfasst. Die Goldammer gilt in Bayern als ungefährdet und ihr Erhaltungszustand als Brut- und Rastvogel als günstig. Sie ist nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt und als prüfungsrelevant gelistet. Neben dem direkten Tötungsverbot dürfen auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden.

Zauneidechse

Bei den Ortsterminen konnten Kernbereiche der (Teil-)Population der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (siehe Abbildung 8). Weitere Nachweise liegen etwa 350 m südlich und 250 m nordöstlich vor. Die Art zeigt ein ausgeprägtes Orts- und Habitatreueverhalten, ein lokaler Metapopulationsaustausch ist grundsätzlich möglich.

Blauflügeligen Ödland- und Sandschrecken

Die Blauflügelige Ödlandschrecke und die Blauflügelige Sandschrecke sind besonders geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung. Beide Arten besiedeln ein Mosaik aus Rohböden und offenen Gras- und Krautfluren (siehe Abbildung 8). Die Kernbereiche der (Teil-) Population befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches. Weitere Nachweise liegen etwa 350 m südlich vor. Während die Ödlandschrecke nur eine geringe Migrationsfähigkeit aufweist, ist bei der Sandschrecke ein Metapopulationsaustausch möglich.

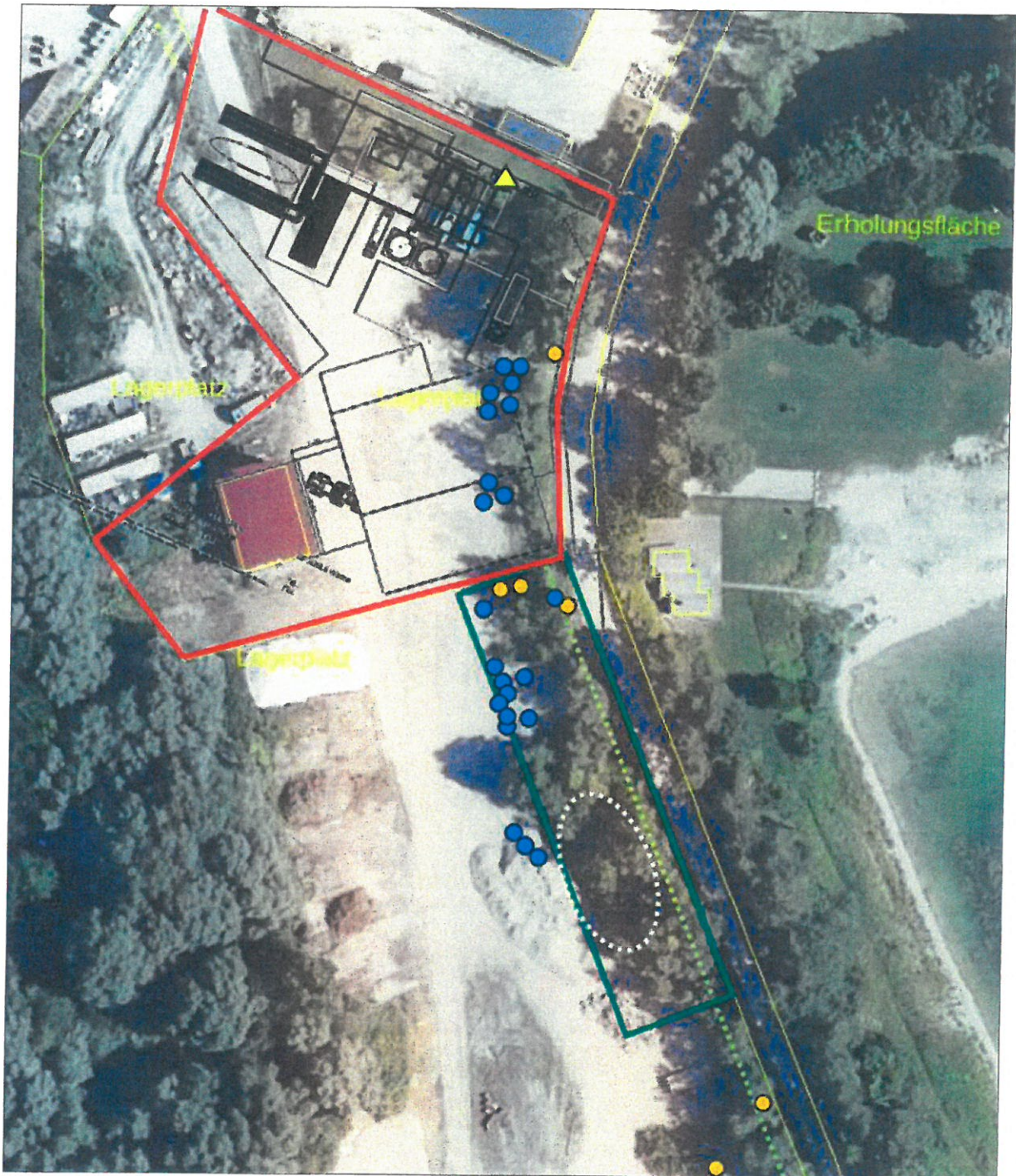


Abbildung 8: Im Umfeld des beplanten Geländes (rote Linie) am 18.07.2025 erfasste Individuen

Individuen der Goldammer (singendes Männchen, gelbes Dreieck), der Zauneidechse (orange Punkte) sowie der Blaüflügeligen Ödlandschrecke und der Blaüflügeligen Sandschrecke (blaue Punkte). Ausgleichsflächenkulisse für Zauneidechse aus dem BP von 2016 (grünes Rechteck) mit Vorschlag Maßnahmenswerpunkt aktuell (weiße Ellipse). (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auswirkung

Baubedingt

Während der Bauphase ist mit temporär erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie mit stofflichen Emissionen zu rechnen, die insbesondere lärmempfindliche Arten kurzzeitig stören können. Durch die bauliche Umsetzung wird der Lebensraum für die im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verkleinert.

Bewegungen von Baumaschinen, Bodenverdichtungen, Aushubarbeiten und temporäre Störungen führen zu Eingriffen in die Lebensräume der Tiere.

Wesentliche Faktoren sind der Verlust von Sonnenplätzen, Verstecken, Eiablageplätzen, Totholzhaufen, Altholzstrukturen und Überwinterungsquartieren bei der Zauneidechse sowie der Verlust von offenen Bodenflächen, Vegetation und Eiablageplätzen für die Heuschrecken.

Zur Vermeidung und Minimierung der baubedingten Eingriffe werden die oberirdischen Strukturen außerhalb der Vegetationsperiode (November – Februar) entfernt. Unterirdische Strukturen nur schonend im April – Mai des Jahres mit Baubeginn im gesamten unmittelbaren Baufeld entfernt und die Flächen „sauber“ gehalten werden. Temporäre Fluchräume innerhalb besiedelbarer Bereiche sind zu nutzen.

Ausgleichsflächen für Zauneidechse und Heuschrecken sollen frühzeitig im Südwesten angelegt und Gehölzpflanzungen entsprechend der üblichen Pflanzzeiten umgesetzt werden.

Anlagenbeding

Nach Fertigstellung der Heizzentrale entstehen dauerhafte Änderungen der Habitatstrukturen. Die Zauneidechsen verlieren lokal Habitatstrukturen, während die Heuschrecken durch die Reduktion offener, mosaikartig strukturierter Bodenflächen und vorhandener Eiablageplätze in ihren Lebensräumen eingeschränkt werden. Mikrohabitatstrukturen wie Bodenbeschaffenheit, Vegetationsdichte und Sonnenbestrahlung werden dauerhaft verändert. Diese Auswirkungen sind lokal begrenzt und betreffen nur Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Als Ausgleich werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

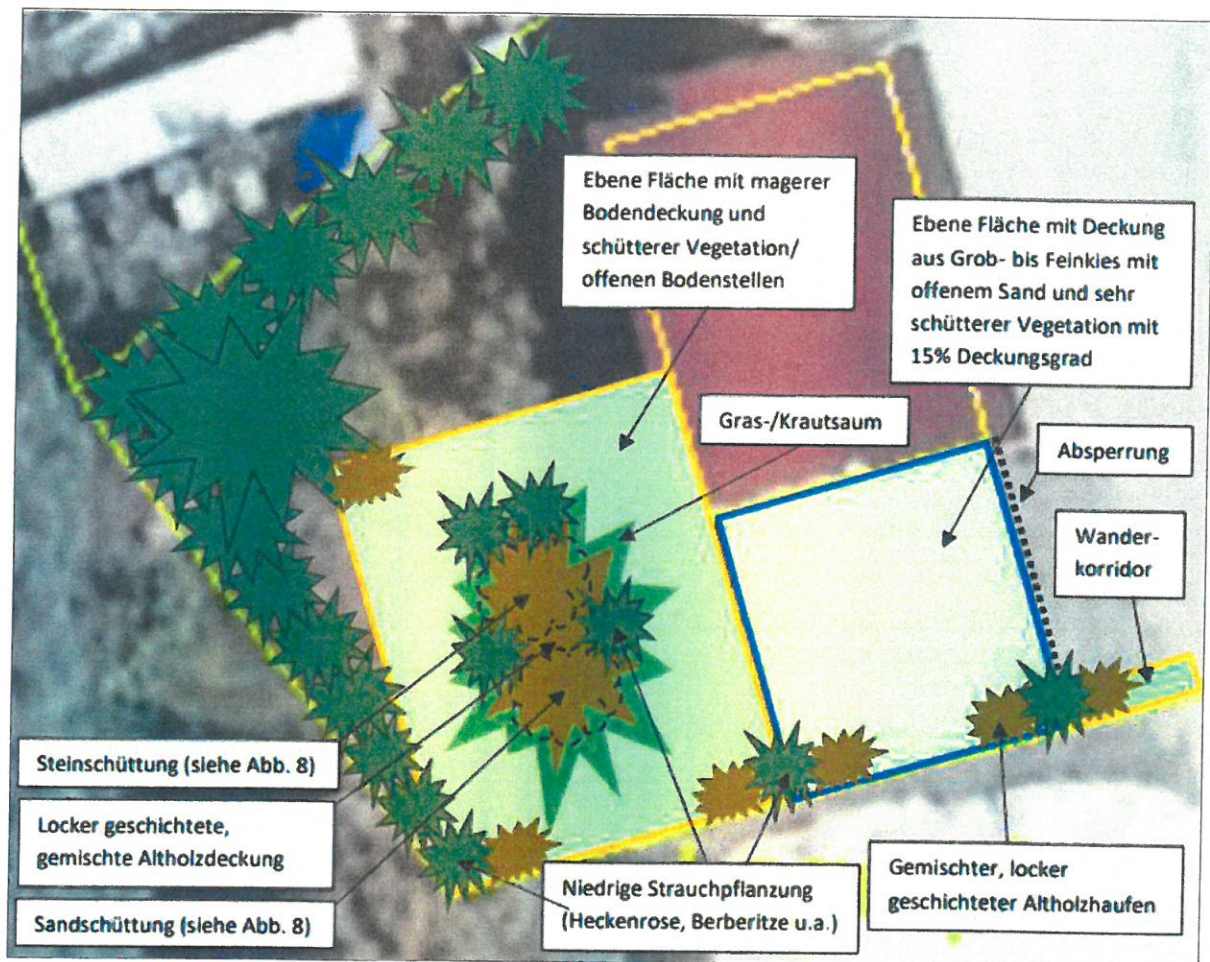


Abbildung 9: Ausgleichsflächenkulisse Zauneidechse (orange) und Ausgleichsflächenkulisse Heuschrecken (blau).

- **Totholzhaufen und Altholzstrukturen** werden außerhalb der Bauflächen gesichert bzw. neu angelegt, um Überwinterungsquartiere und Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen zu schaffen.
- **Eiablageplätze** werden vor Baubeginn angelegt, besiedelbar gemacht und fachlich begleitet.
- **Überwinterungsquartier** aus einem Substrat aus Bruchsteinen, erdigen und sandigen Fraktionen sowie Beigaben aus unterschiedlich starkem Stamm- und Astholz ausgekoffert und teilweise mit Altholz gedeckt werden.
- **Gehölze** werden zur Thermoregulation mit niedrig wachsenden Sträuchern ergänzt.
- **Gras- und Krautvegetation** bleiben ungemäht, dürfen aber mittel- und langfristig die Strukturelemente nicht überwuchern. Pflege in mehrjährigen Zyklen und nur abschnittsweise pro Saison auf der Zauneidechsenfläche in der Ruheperiode der Zauneidechse (November bis Februar), auf der Heuschreckenfläche im August.

Im gesamten unmittelbaren vorgesehenen Baufeld sollten danach im Zeitraum von 1. November des dem Baubeginn vorausgehenden Jahres bis 28. Februar des Jahres

mit Baubeginn alle oberirdischen Versteckmöglichkeiten entfernt, alle nicht zum Verbleib vorgesehenen Gehölze (bodentief) auf den Stock gesetzt und alle Gras-/Krautschicht tief gemäht werden.

Alle verbleibenden möglichen unterirdischen Versteckmöglichkeiten sollten dann im Zeitraum von April bis Anfang Mai des Jahres mit Baubeginn im gesamten unmittelbaren Baufeld entfernt und die Flächen „sauber“ gehalten werden.

- **Wanderkorridore** am Ostrand und an der südlichen Grundstücksgrenze sichern die Vernetzung der Populationen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden vor Baubeginn umgesetzt, Gehölzpflanzungen nach den üblichen Pflanzzeiten. Die Sicherung der Heuschreckenfundpunkte erfolgt bis Oktober vor Baubeginn; Strukturen werden schonend von November bis Mai entfernt.

Bewertung:

Der Artenschutzgutachter kommt in seiner Potenzialanalyse vom 06.10.2025 zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Betroffenheiten von Goldammer, Zauneidechse, Blauflügeligen Ödland- und Sandschrecken bestehen. Es sind Ersatzpflanzungen sowie, Erhaltung und CEF-Maßnahmen erforderlich um dem Artenschutz Rechnung zu tragen.

Entsprechend den Vorgaben des Gutachters sind artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Die hierzu erforderlichen Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich wurden im Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen für Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Vögel entstehen und damit das artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Insgesamt ist unter Berücksichtigung der geplanten Umsiedlungsmaßnahmen sowie der Vorbelastung durch die bestehende Nutzung von einer **geringen** Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Die geplante Fläche wurde früher als Kiesgrube genutzt und anschließend (1935–1968) mit Bauschutt, Hausmüll und Fäkalschlamm verfüllt. Sie liegt innerhalb einer Altlastenverdachtsfläche und in unmittelbarer Nähe zu Verdachtsflächen mit Rüstungsaltslasten. Die Altablagerung ist unter der Nummer 18 100 127 im ABuDIS-System des Landkreises Landsberg am Lech registriert.

Messungen an benachbarten Grundwassermessstellen zeigen teils organische Beeinflussungen (z. B. durch BTEX-Verbindungen), jedoch keine signifikant erhöhten Schadstoffkonzentrationen. Insgesamt ist von einer höchstens geringfügigen Belastung des Grundwassers auszugehen.

Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Die Fläche liegt hochwasserfrei, jedoch ist bei extremen Hochwasserereignissen (z. B. Pfingsthochwasser 1999) mit einem Anstieg des Grundwassers bis ca. 1,50 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Südöstlich grenzt ein als wassersensibel eingestuftes Gebiet an.

Eine Bodenuntersuchung der geplanten Ausgleichsfläche ergab keine Hinweise auf eine Grundwasserbeeinträchtigung.

Auswirkung

Bei den Bauarbeiten sind Bodenabtrag, -auftrag und teilweise Verdichtung durch Maschinen zu erwarten.

Die geplante Heizzentrale erhöht den Versiegelungsgrad und reduziert die Fähigkeit des Bodens, Wasser zu speichern, was zu stärkeren Oberflächenabflüssen führen kann.

Die vorhandene Nutzung als Ruderal- und Lagerflächen wird durch die neue Versiegelung verändert. Die Erschließungswege im Änderungsbereich werden in wassergebundener Weise ausgeführt, was die Fähigkeit des Bodens, Wasser aufzunehmen, erhält und die Versiegelung reduziert.

Bewertung

Es ist mit **geringen bis mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen. Die Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz, insbesondere die wassergebundene Ausführung der Erschließungswege, minimieren negative Auswirkungen auf Boden und Wasser.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich wird derzeit als Ruderalfläche und Lagerfläche genutzt. Im Bebauungsplan „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung“ ist die Fläche als Sondergebietsfläche festgelegt. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche als „Fläche für Versorgungsanlagen (Nach-/Fernwärme)“ aus, was mit den Zielen des Flächennutzungsplans übereinstimmt und die Entwicklung des Vorhabens unterstützt.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu einer vorübergehenden Erweiterung der genutzten Flächen durch Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen kommen.

Anlagebedingt bleibt die Fläche weiterhin Sondergebietsfläche. Die Installation der Heizzentrale führt zu einer Umnutzung, welche jedoch keine wesentlichen Veränderungen der Fläche zur Folge hat.

Bewertung:

Es sind nur **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Nach § 5 Abs. 1 BauGB stellt der Flächennutzungsplan die Benutzung der Gemeinde in ihren Grundzügen dar. Da das Vorhaben im Einklang mit den Vorgaben des Flächennutzungsplans steht und keine wesentlichen Änderungen in der Nutzung der Fläche erforderlich sind, ist nicht von signifikanten Auswirkungen auszugehen. Die Nutzung bleibt innerhalb der festgelegten Sondergebietsfläche, sodass keine nennenswerten Veränderungen in der Flächeninanspruchnahme zu erwarten sind.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet erstreckt sich teilweise über eine Altdeponie, auf der im Rahmen der Rückverfüllung Methan in der Bodenluft nachgewiesen wurde, jedoch unterhalb der Explosionsgrenze. Der Großteil des Gebiets besteht aus befahrenen Schotter- und Rieselflächen im Außenbereich, während der Randbereich Gehölzsukzessionen aufweist. Der Änderungsbereich wird für die Errichtung einer Heizzentrale vorbereitet. Es besteht bereits eine Vorbelastung durch den bestehenden Bauhof, insbesondere durch betriebsbedingten Lärm, Emissionen und Lagerflächen. Das Plangebiet hat derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft. Das Plangebiet hat derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu vorübergehenden Anreicherungen von Staub und Verkehrsabgasen in der Luft kommen.

Anlagebedingt führt die Versiegelung der Fläche zu zusätzlichen Aufheizeffekten im Änderungsbereich. Hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft hat das Plangebiet sowohl in seiner aktuellen als auch in der geplanten Nutzung nur eine untergeordnete Bedeutung. Das geplante Baugebiet ist klein und hat nur geringe Auswirkungen auf die Produktion von Kaltluft. Zudem spielt der Bereich keine wesentliche Rolle für das Geländeklima, wie etwa für den Kaltluftabfluss. Aufgrund der ländlichen Lage und der kleinen Siedlungsgröße sind keine Belastungsklimaten in der Region zu erwarten, sodass den angrenzenden Offenlandflächen nur eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion zukommt.

Bewertung:

Es ist von Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich wird derzeit als Ruderalfläche und Lagerfläche des ortsansässigen Bauhofs genutzt und hat keine Erholungsfunktion für den Menschen. Eine Vorbelastung durch das bestehende Betriebsgelände ist bereits vorhanden. Der im Osten angrenzende Baggersee mit seinem Badeplatz bietet Naherholung für die Menschen, ist jedoch weder von der Änderung betroffen noch durch die Planung beeinträchtigt. Das Plangebiet hat derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu vermehrtem Verkehrsaufkommen sowie zu Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

Anlagebedingt ist mit einem minimalen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Bewertung:

Es ist von Auswirkungen mit **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am Rand eines großen Kiesabbaugebiets (Lech-Schotterterrasse), dessen abgebauten Bereiche wiederverfüllt oder als Fischteiche bzw. Badensee gestaltet wurden. Im Südosten grenzt es an Parkplätze und Liegewiesen, im Westen an bewaldete Flächen mit einer Wertstoffsammelstelle. Nördlich und östlich befinden sich strukturarm bewirtschaftete Felder, während Penzing im Nordwesten liegt.

Das Plangebiet ist eine stark anthropogen beeinflusste Fläche. Im Westen des Änderungsbereiches sorgt ein Waldstück für eine Abschirmung des Blicks in die dahinterliegende Ackerflur, wodurch der Bereich von Osten her nicht einsehbar ist. Im Osten verhindern Gehölzstrukturen mit gewisser Höhe und Dichte die Sicht auf den Änderungsbereich, einschließlich der Pufferspeicher. Nach Norden hin wird das Gebiet durch die Betriebsgebäude des örtlichen Betriebshofs abgeschirmt, und im Süden befinden sich weitere Lagerflächen des Betriebshofs, wodurch das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Auswirkung

Die baulichen Maßnahmen führen zu einer geringen bis mittleren Veränderung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet bereits stark anthropogen geprägt ist. Die vorhandenen natürlichen Abschirmungen durch Wald- und Gehölzstrukturen sowie die Gebäude des Betriebshofs tragen dazu bei, dass die visuelle Beeinträchtigung im Wesentlichen begrenzt bleibt. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen wird das Landschaftsbild nur in einem begrenzten Umfang verändert, da der Änderungsbereich überwiegend von bestehenden Bauten und Grünstrukturen abgeschirmt wird.

Die Errichtung der geplanten Heizzentrale und weiterer infrastruktureller Einrichtungen führt zu einer erhöhten Versiegelung der Fläche und der Schaffung von Nutzungsflächen, die die Struktur der Umgebung erweitern. Aufgrund der bestehenden Abschirmungen durch Gehölze und Betriebsgebäude wird die Veränderung des Landschaftsbildes jedoch als geringfügig eingeschätzt, da die visuelle Wahrnehmbarkeit der Anlagen stark durch die natürlichen und baulichen Gegebenheiten gemindert wird.

Bewertung

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als **gering bis mittlere** Erheblichkeit einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weder Bau- und Bodendenkmäler noch Ensembles oder besonders landschaftsprägende Denkmäler.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter können unterschiedliche Wirkungen auftreten, die in der Beurteilung der Eingriffsfolgen berücksichtigt werden müssen. Dies dient der Erkennung und Bewertung sekundärer Effekte sowie von Summationswirkungen.

Bedeutende Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser. Durch die Versiegelung werden Bodenfunktionen beeinträchtigt, Fläche beansprucht und der Wasserhaushalt gestört. Aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung durch den Bauhof und dessen Nutzung sind jedoch keine signifikanten zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

In Bezug auf die Kumulierung der Auswirkungen von benachbarten Vorhaben, unter Berücksichtigung bereits bestehender Umweltprobleme und potenziell betroffener Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder der Nutzung natürlicher Ressourcen, sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

3. SONSTIGE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die Änderung durch die der Holzhackschnitzelheizung, der Großwärmepumpe und der Pufferspeicher erzeugt keine Strahlung in relevanter Größenordnung. Auch die später mögliche Nutzung von Wasserstoff- und Batteriespeichern ist strahlungsfrei.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Durch den Betrieb und die Wartung der bestehenden und neu organisierten Anlagen entsteht lediglich wartungsbedingter Betriebsabfall (z. B. Filtersäcke, Schmierstoffe). Es ist nicht mit einer signifikanten Zunahme an Abfällen zu rechnen. Die Entsorgung erfolgt gemäß den kommunalen Vorgaben und ist sichergestellt.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt: Die Anlage bleibt innerhalb des bereits vorbelasteten Betriebshofbereichs; Gefahrstoffe werden nicht in erhöhtem Maße eingesetzt. Unfälle oder Störfälle, die über das bisherige Niveau hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Geschützte Denkmäler und Kulturgüter liegen außerhalb des Planbereichs.
- Kumulierung mit Vorhaben benachbarter Plangebiete: Sämtliche benachbarten Planvorhaben und bereits bestehende Nutzungen im Umfeld des Betriebshofs wurden geprüft. Aufgrund der räumlichen Überschneidung mit dem bereits belasteten Sondergebiet treten keine zusätzlichen kumulativen Wirkungen auf.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und Anpassungsbedarf an den Klimawandel: Die Umstrukturierung stärkt den Einsatz erneuerbarer Energien und reduziert langfristig Treibhausgasemissionen im Vergleich zu fossilen Lösungen. Mikroklimatische Effekte sind nicht zu erwarten, da die Versiegelungsfläche nicht vergrößert wird.

- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Es werden etablierte Techniken und Materialien verwendet (Holzhackschnitzelheizung, Wärmepumpentechnik, wassergebundene Erschließungswege). Für die künftige Nutzung von Wasserstoff- und Batteriespeichern sind keine neuartigen oder gefährlichen Stoffe geplant.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch die Änderung bzw. Fortschreibung der Festsetzungen im Plangebiet keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Art der Nutzung bleibt als Sondergebiet erhalten, wobei die geplante geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) durch gezielte Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz ausgeglichen wird. So sind beispielsweise interne Erschließungsflächen in wassergebundener Bauweise oder mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, um Versiegelungseffekte zu minimieren und den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Da der räumliche Geltungsbereich nicht erweitert wird und für das bestehende Sondergebiet bereits ein ökologischer Ausgleich erfolgt ist, besteht kein zusätzlicher naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden verschiedene Varianten geprüft. Eine räumliche Umlegung der Anlagen innerhalb des bestehenden Planumgriffs des Bebauungsplan „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ würde vergleichbare Flächeninanspruchnahmen und Erschließungsaufwände verursachen und zu vermeidbaren Konflikten mit Verkehrs- und Lagerflächen führen. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung durch den Betriebshof innerhalb des Gemeindegebiets erweist sich dieser Standort zudem als besonders geeignet, da so zusätzliche Eingriffe außerhalb des bereits in Anspruch genommenen Bereichs vermieden werden können. Die funktionale Neuordnung der Holzhackschnitzelheizung und der Großwärmepumpe einschließlich Pufferspeicher innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs stellt daher die optimale Balance aus minimalem Flächenverbrauch, geringen Zusatzaufwänden und hoher klimapolitischer Effizienz dar.

6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 2. Änderung des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing i. d. F. v. 12.02.2025
- Regionaler Planungsverband München: Regionalplan Region München (RP 14) in der Fassung vom 01.04.2019
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- Dipl.-Biologe Martin Kleiner i. d. F. v. 06.10.2025
- eigene Erhebungen

7. ZUSAMMENFASSUNG

Durch die geplante Bebauungsplanänderung soll planrecht für eine Heizzentrale festgesetzt werden. Der Gebietscharakter ändert sich dadurch nicht. Lediglich die Nutzung und die GRZ. Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für das Schutzgut Boden Auswirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten sind, für die anderen Schutzgüter jedoch lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	gering bis mittel
Fläche	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	keine