



GEMEINDE PENZING

Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet III – An der Landsberger
Straße“**

Umweltbericht

zur Planfassung vom 24.02.2026

Projekt-Nr.: 3218.018

Auftraggeber:

Gemeinde Penzing

Fritz-Börner-Straße 11

86929 Penzing

Telefon: 08191 9840-0

Fax: 08191 9840-10

E-Mail: info@penzing.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Bernadette Ringle, B. Eng. Umweltsicherung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.1	Naturräumliche Lage	5
1.3.2	Reliefstruktur	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse	5
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	7
2.2	Regionalplan (RP)	9
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	10
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK).....	11
2.5	Waldfunktionsplan	11
2.6	Flächennutzungsplan	12
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	12
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	12
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	15
3.1.3	Schutzgut Boden	16
3.1.4	Schutzgut Wasser	17
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	19
3.1.6	Schutzgut Landschaft	20
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	21

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	25
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	27
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen	27
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	28
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	28
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	29
4	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	29
5	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	29
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
8	Referenzliste und verwendete Quellen	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München, i.d.F. vom 01.01.2015, ohne Maßstab	9
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing i.d.F. vom 16.05.2023; ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rote Balkenlinie)	12

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	28
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Penzing hat in seiner Sitzung vom 01.07.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet III – An der Landsberger Straße“ zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets III in Richtung Norden gefasst.

Anlass des Bauleitplanverfahrens ist der dringende Bedarf an weiteren Gewerbeflächen für ortsansässige und regionale Betriebe. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um dieser Nachfrage gerecht zu werden und die Entwicklung des Gewerbestandortes Penzing städtebaulich zu sichern und zu steuern.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Erschließung

Das Gemeindegebiet von Penzing liegt mittig im Landkreis Landsberg am Lech, im Westen der Region München. Es grenzt unmittelbar an die Flächen der südwestlich gelegenen Kreisstadt Landsberg am Lech an. Der Hauptort Penzing ist über die Staatsstraße St 2054 an das Mittelzentrum Landsberg sowie an die BAB96 (Anschlussstelle Landsberg a. Lech Ost) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Landeshauptstadt München ist in ca. 60 min Fahrzeit zu erreichen, die Kreisstadt Landsberg am Lech in knapp 10 min. Über den örtlichen Busverkehr besteht Anschluss an die Bahnhöfe Kaufering und Landsberg am Lech mit Zugverkehr in Richtung Augsburg und München.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Penzing, westlich des Kreisverkehrs an der Kauferinger bzw. der Landsberger Straße und nördlich des Gewerbegebiets I „An der Landsberger Straße“. Östlich des Plangebiets schließen die Flächen des ehemaligen Fliegerhorst Landsberg an. Entlang der Flurstücksgrenze zieht sich der Geltungsbereich in Richtung Süden als schmaler Streifen bis an die Graf-Zeppelin-Straße, der als Retentionsfläche vorgesehen ist. Im Norden grenzt ebenfalls der ehemalige Fliegerhorst mit einer unbebauten Wiesenfläche mit Gehölzbestand an.

Die Bebauung Penzings östlich des Plangebiets ist durch zweigeschossige Gebäude mit Satteldächern geprägt und die Umgebung ist von großzügigen, begrünten Freiflächen mit hochwertigem Baumbestand geprägt. Die geplanten Bauparzellen des Plangebiets werden an eine über den Kreisverkehr angeschlossene, neue Erschließungsstraße, welche in das bestehende Gewerbegebiet im Süden mündet, erschlossen.

1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 3,62 ha auf. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 433, 430, 429, 429/9, 432/1, 432/2 und 433/1 Gemarkung Penzing sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 429/10, 400, 434 und 400/15 Gemarkung Penzing.

Das Baugebiet wird bislang vorwiegend ackerbaulich genutzt. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen mit Begleitgrün und vereinzelt Gehölzbestand sowie weitere Grünflächen und einen Grünweg. Im Südwesten befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken.

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) und ist dort der Naturraum-Untereinheit „Fürstfeldbrucker Hügelland“ (050-A) zuzuordnen.

1.3.2 Reliefstruktur

Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche fällt von Norden nach Süden um ca. 1 m von ca. 621 m ü. NN auf 620 m ü. NN ab, wobei die Randbereiche im Westen und Osten jeweils ca. 1 m höher liegen (max. 622 m ü. NN) und zur Mitte hin abfallen. So bildet sich mittig im Planungsumgriff eine leichte Mulde von Norden nach Süden abfallend. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes ist das Gebiet allerdings als weitgehend eben anzusehen. In Richtung des Rückhaltebeckens (Südwesten) fällt das Gelände um ca. 5 m auf ca. 616 m ü. NN ab.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologische Einheit Altmoräne mit Endmoränenzügen, z. T. mit Vorstoßschotter a) rißzeitlich.¹

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Moräne des Alpenvorlandes, allgemein“ mit den Merkmalen heterogene Gesteinsausbildung mit breitem Korngrößenspektrum (Tonfraktion bis Blöcke): matrixgestützte Diamiktone mit hohem Feinkornanteil bis komponentengestützte Diamiktone; Mächtigkeit wenige Meter bis mehrere 10er Meter (im Osten bis 50 m). Die Einheit besitzt folgende Eigenschaften: lokal bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten bis Lockergesteins-Grundwasseringeleiter, eingelagerte Schotterkörper bilden lokal begrenzte Grundwasservorkommen. Das Filtervermögen ist je nach Feinkornanteil als gering bis hoch zu bewerten.²

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: November 2024)

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: November 2024]

Die Bodenübersichtskarte zeigt, dass im Projektgebiet Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm vorliegen.

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,8°C, die Niederschlagssumme bei 1146 mm.³

1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Hainsimsen- oder Rundblattlabkraut-Tannenwald anzutreffen.⁴

1.3.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung (Umweltbericht nach § 2a BauGB) durchzuführen. Geprüft werden die Punkte und Auswirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB.

Es wurde eine Ortsbegehung am 28.11.2024 zur Einschätzung des natur- und artenschutzfachlichen Potentials der Fläche und des Umfelds durchgeführt. Die Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes bildet die Prüfungsbasis. Ergänzend wurden zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten folgende natur- und artenschutzfachlichen Unterlagen ausgewertet:

- Biotopkartierung Bayern (Abfrage: 25.11.2024)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landsberg a. Lech (März 1997)
- Artenschutzkartierung Bayern (ASK) in der Fachanwendung Karla.Natur (Stand: 25.11.2024)

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld

³ Klimadiagramm für Penzing, unter: de.climate-data.org [Abfrage November 2024]

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit M6aT, unter: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfrage: November 2024]

des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d sind im Rahmen der Umweltprüfung die wichtigsten Prüfungsinhalte. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ angelehnt an die ökologische Risikoanalyse.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bau- phase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2023 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes

- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

Des Weiteren werden folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) genannt:

1.1.1 (Z) Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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.

- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Um Bayerns hohe Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten, gibt das LEP weiter folgenden Grundsatz (G) zur Standortqualität vor:

1.4.1(G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

Ferner ist die Gemeinde Penzing in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Zur Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums nennt das LEP folgende Grundsätze:

2.2.5 (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 Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen:

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

2.2 Regionalplan (RP)

Im Regionalplan 14 der Region München wird Penzing keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und liegt im Nahbereich des Mittelzentrums Landsberg am Lech.

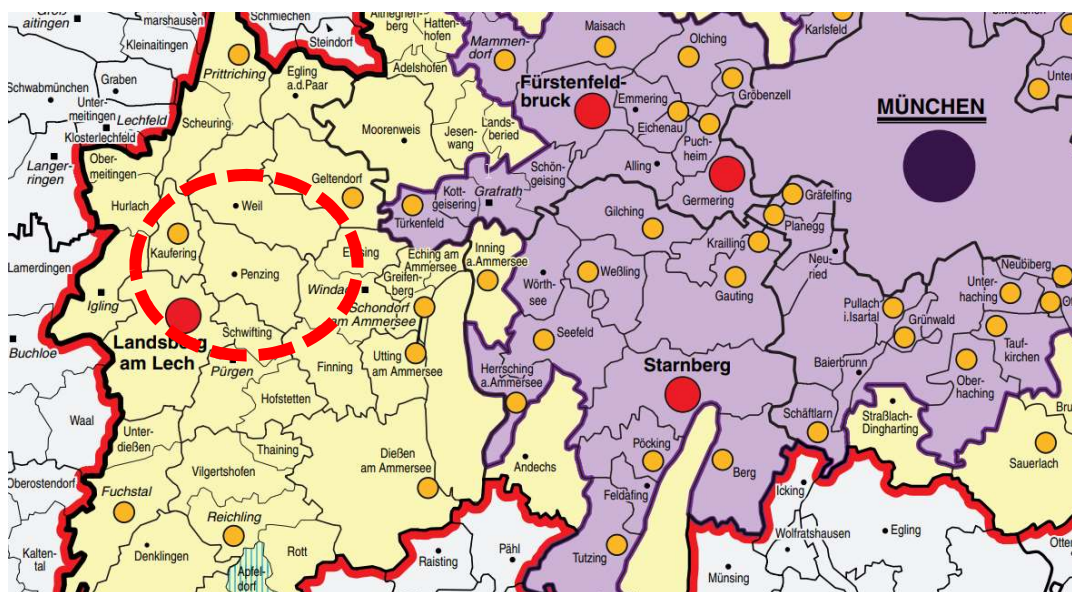


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region München, i.d.F. vom 01.01.2015, ohne Maßstab

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten und zu nennen:

Siedlungsentwicklung und Mobilität

BII Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

Siedlungsentwicklung und Freiraum

BII Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinaus gehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann

Leitbild

BIV G 1.1 Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden.

BIV G 1.2 In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.

BIV G 1.3 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

Regionale Wirtschaftsstruktur

BIV G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

BIV G 2.2 Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.

BIV Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen (vgl. B II Z 2.2).

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet, Schutzgebiete oder regionale Grünzüge sind nicht betroffen. Es ist an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden. Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung, da der geplante Geltungsbereich eine bereits durch die bauliche Nutzung der umgebenden Bebauung geprägten Fläche umfasst.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁵ des Landkreises Landsberg am Lech nennt für das Projektgebiet keine Schwerpunktgebiete.

⁵ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Landsberg am Lech, [Stand: März 1997]

2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet. Die nächsten Fundpunkte befinden sich ca. 400 m von der Planfläche entfernt:

- Nordöstlich des Projektgebiets in der Bebauung Penzings: Haussperling (*Passer domesticus*, 19.06.2017)
- Östlich des Projektgebiets in der Bebauung Penzings: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*, 2022)
- Südwestlich des Projektgebiets auf dem Gelände des stillgelegten Fliegerhorstes: Europäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*, 24.05.1991). Die Art wurde 2023 jedoch nicht mehr angetroffen.

Hierbei handelt es sich um saP-relevante Arten. Im Planungsumgriff befinden sich einzelne Bäume entlang der Straße, von denen im südlichen Randbereich voraussichtlich zwei junge Linden entfernt werden. Diese stellen kein geeignetes Habitat für Gehölz- und Höhlenbrüter dar. Nachdem die weiteren Gehölze in ihrem Bestand erhalten bleiben und keine Gebäude im Projektgebiet vorhanden sind, ist keine Betroffenheit des Haussperlings anzunehmen, der als Nischen-, Höhlen- und Freibrüter gilt.⁶ Aufgrund der beschriebenen Gegebenheiten ist auch keine Beeinträchtigung der Zwergfledermaus zu erwarten, die in bebauten Bereichen hauptsächlich Spaltenquartiere an Gebäuden besiedelt.⁷ Beim Laubfrosch handelt es sich um eine Charakterart naturnaher, extensiv genutzter Wiesen- und Auenlandschaften. Die städtebaulich überplante Ackerfläche stellt keinen geeigneten Lebensraum für die Art dar. Lediglich das bestehende Rückhaltebecken weist eine geringe bis mittlere Habitataignung auf. Allerdings fehlen essentielle Habitatstrukturen im Umfeld. Zudem ist das Becken durch die Lage an einer Straße mit angrenzenden gewerblichen Flächen und regelmäßigen Störung vorbelastet. Nachdem die Art im Jahr 2023 nicht mehr nachgewiesen wurde, ist von keiner Besiedelung des Umfelds durch den Laubfrosch auszugehen. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher nicht anzunehmen.⁸

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: saP Arteninformation Haussperling unter <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformatioenen/steckbrief/zeige?stbname=Passer+domesticus> [Abfrage: 22.11.2024]

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt: saP Arteninformation Zwergfledermaus, unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformatioenen/steckbrief/zeige?stbname=Pipistrellus+pipistrellus> [Abfrage: 22.11.2024]

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: saP Arteninformation Europäischer Laubfrosch, unter: <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformatioenen/steckbrief/zeige?stbname=Hyla+arborea> [Abfrage: 22.11.2024]

2.6 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Penzing sind die gegenständlichen Flächen im Geltungsbereich als Gewerbliche Bauflächen mit Ortsrandeingrünung in Richtung Norden dargestellt. Im Osten ist als Abgrenzung zum als überörtliche Verkehrsfläche dargestellten Kreisverkehr eine Grünfläche mit geplanten Laub- und Feldgehölzen festgesetzt.

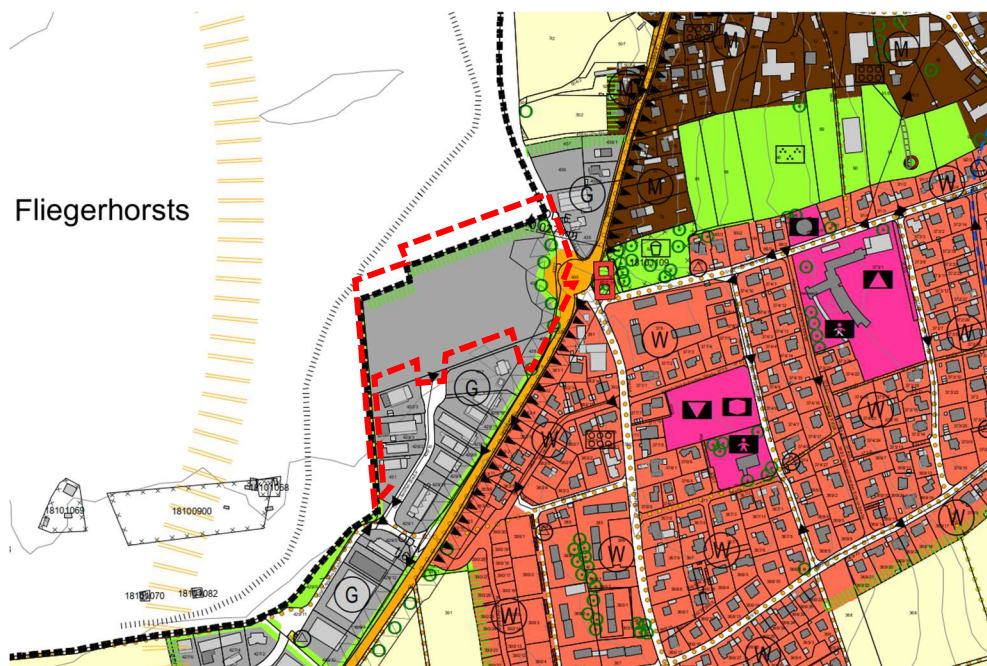


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing i.d.F. vom 16.05.2023; ohne Maßstab mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rote Balkenlinie)

Die Darstellung entspricht somit den aktuellen Planungsabsichten der Gemeinde Penzing.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Osten von der Landsberger Straße (St 2054) sowie der Kauferinger Straße, gefolgt von Bebauung, begrenzt. Südlich des Planungsumgriffs befindet sich ein Gewerbegebiet, nördlich und westlich der stillgelegte Fliegerhorst Penzing. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen und vertikalen Strukturen einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten (Feldlerche, Wiesen-schafstelze) unwahrscheinlich. Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat die Baufeldfreimachung im Offenland vor oder nach der Brutzeit der Offenlandbrüter (d.h. bis spätestens Mitte März, ab Mitte August) zu erfolgen. Falls eine Baufeldfreimachung bis Ende Februar nicht abgeschlossen werden kann, müssen Ende Februar in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde Flatterbänder als Vergrümmungsmaßnahme angebracht werden. Im Plangebiet befinden sich außerdem Einzelbäume entlang der Straße. Nördlich des Projektgebiets befindet sich ein Feldgehölz mit ca. 3000 m² Größe, südlich sind Gehölze entlang des bestehenden Gewerbegebiets vorhanden. Im südlichen Randbereich des Planungsumgriffs werden im Zuge des Bauvorhabens zwei junge Linden entfernt. Hier ist aufgrund der Altersausprägung keine Betroffenheit gehölzbrütender Vogelarten zu erwarten. Die weiteren Gehölze bleiben in ihrem Bestand erhalten, weswegen abgesehen von bauzeitlichen Störungen keine Beeinträchtigung zu indiziert ist. Grundsätzlich darf die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigung zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe lediglich außerhalb der Vogelschutzzeit, d.h. von 1.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Das Plangebiet wurde in Richtung Südwesten zur Ableitung des Regenwassers erweitert. In diesem Bereich liegt ein Regenrückhaltebecken, das zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Wasser führte und mit Rohrkolben bewachsen war. Auf der straßenseitigen Böschung befanden sich junge heimische Bäume und Sträucher. Nördlich und östlich befanden sich ältere Gehölze (u.a. Weiden, Birken), die teilweise Habitatstrukturen für Höhlenbrüter und Fledermäuse sowie viel Totholz mit deutlichen Spuren von Totholzbewohnern aufwiesen. Südöstlich angrenzend an die

Wasserfläche befindet sich ein lückig bewachsener kiesiger Bereich. Umliegend grenzen intensiv gepflegte Grünflächen an.

Um die Belange des Artenschutzes hinreichend zu untersuchen, wurde für das Rückhaltebecken sowie die angrenzenden Gehölze eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Die Betrachtung kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet potentielle Habitatstrukturen mit möglichen Winterquartieren für Fledermäuse sowie potentiell geeignete Brutplätze für Höhlenbrüter vorhanden sind. Zudem kann eine Besiedelung des Beckens durch Amphibien, die keiner saP-Relevanz unterliegen (z.B. Grasfrosch), nicht ausgeschlossen werden.

Des Weiteren sind in der Artenschutzkartierung Bayern im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Fundpunkte verzeichnet. In ca. 400 m Entfernung wurde der Haussperling (*Passer domesticus*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und der Europäische Laubfrosch (*Hyla arborea*) nachgewiesen. Hierbei handelt es sich um saP-relevante Arten. Nähere Informationen sind Kapitel 2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK) zu entnehmen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen.

Die Gehölze mit Habitatstrukturen im Bereich des Rückhaltebeckens wurden zudem im Dezember 2025 ohne vorherige Kontrolle auf Besatz und ohne Freigabe gefällt. Damit war es nicht mehr möglich festzustellen, ob die Strukturen zum Zeitpunkt der Fällung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten genutzt wurden. Bei regulärem Verfahrensablauf wäre aufgrund der festgestellten potenziellen Quartierstrukturen eine Besatzkontrolle (Endoskopie) notwendig gewesen.

Aufgrund dieser Situation kann im Nachhinein nicht ausgeschlossen werden, dass ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot oder das Tötungsverbot vorlag.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (uNB) Landkreis Landsberg am Lech (Mail vom 28.01.2026) wurden Kompensationsmaßnahmen festgelegt, um die ökologische Funktion potenzieller Quartiere und Nisthöhlen im räumlichen Zusammenhang wiederherzustellen. Es sind vier künstliche Fledermausquartiere (Fledermaushöhlen) sowie vier Nisthöhlen für Vögel (Vorschlag: 2 x Halbhöhle, 2 x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite) im Umfeld anzubringen. Sollten der Gemeinde keine geeigneten Gehölze im Umfeld zur Verfügung stehen, sind entsprechende Alternativen herzustellen (z.B. mittels Fledermausturm). Die Maßnahmen sind bis Ende Februar 2026 umzusetzen, fotografisch zu dokumentieren und an die uNB zu melden.

Um eine baubedingte Tötung von Amphibien auszuschließen, ist folgende Vermeidungsmaßnahme einzuhalten: Das Becken ist Anfang März zu Beginn der Aktivitätszeit von Amphibien abzupumpen, sodass im Becken befindliche Amphibien vor Beginn der Laichzeit abwandern. Vor Baubeginn hat eine Nachschau und bei Bedarf Absammlung verbleibender Individuen durch einen Experten zu erfolgen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Ackerfläche, welche aufgrund ihrer intensiven Nutzung als naturferner Biotoptyp zu bezeichnen ist. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Planfläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Strukturanreicherung. Zudem sind extensive Dachbegrünungen zulässig, welche zusätzlich ökologisch wirksame Vegetationsflächen schaffen, die Lebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

Bewertung

Unter Einhaltung aller genannten Maßnahmen ist baubedingt von einer mittleren Erheblichkeit, anlagen- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 3,62 ha große unbebaute Fläche im westlichen Randbereich Penzings städtebaulich überplant. Die Fläche wird bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Erschlossen wird das Baugebiet über die Landsberger Straße (St 2054) im Osten sowie die geplante Straße auf der Ackerfläche, die die Otto-Lilienthal-Straße im Süden an den Kreisverkehr im Osten des Planungsumgriffs anschließt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits deutlich vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist durch eine anthropogene Nutzung (intensive landwirtschaftliche Nutzung) geprägt. Hinzukommt die Lage an einer Staatsstraße und einem Kreisverkehr.

Mit der Planung soll die Möglichkeit zur gewerblichen Erweiterung Penzings geschaffen werden. So können sich ortsansässige Unternehmen vergrößern bzw. weitere Gewerbebetriebe ansiedeln und Arbeitsplätze geschaffen werden. Das Projektgebiet liegt verkehrsgünstig in einer Entfernung von 2 km zur Bundesautobahn 96. Eine Anbindung an den Siedlungsbereich ist gegeben.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Plangebiet Braunerden und Parabraunerden aus Lösslehm vor.

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Pflügen (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur), durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene Ackerfläche im Westen eine Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 68 und im Osten von 64 auf. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Landsberg am Lech ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 60 (Durchschnittswert Ackerzahl) und 48 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegende Ackerfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung über dem Landkreisdurchschnitt liegt.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Die Crystal Geotechnik GmbH führte eine Baugrunduntersuchung zum geplanten Bauvorhaben durch und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Vorliegend wurden bei zwei Kleinbohrungen unter einer 16 - 24 cm mächtigen Asphaltdeckenschicht kiesige Straßentragschichten in vorwiegend dichter bis sehr dichter Lagerung, bis in eine Tiefe von 0,8 – > 1 m unter Fahrbahnoberkante erkundet. Im Bereich des derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackers steht bis maximal 0,5 m u. GOK schluffiger Mutterboden an. Unterhalb folgen bei [einer] Kleinbohrung [im Süden des Planungsgebiets] weiche bindige Auffüllungen, bei den restlichen Bohrungen liegen unter dem Mutterboden bindige Löss- sowie Geschiebelehme in meist weicher bis steifer Konsistenz vor, die von vorwiegend dichten bis sehr dichten Schmelzwasserschottern unterlagert werden.“⁹

⁹ Crystal Geotechnik GmbH: BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet 3“ in Penzing, Gemeinde Penzing [Stand: 12.03.2025]

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird kein Bodentyp, welcher aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre, in Teilen dauerhaft versiegelt.

Nachdem das Bodenprofil infolge der langjährigen intensiven ackerbaulichen Nutzung bereits stark verändert ist, ist der Bodenaufbau bereits gestört. Allerdings ist ein Verlust von Böden, deren Ertragsfähigkeit für die Landwirtschaft über dem Landkreisdurchschnitt liegt, zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Im Südwesten des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

In der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹⁰ ist im Plangebiet eine Abflusslinie potenzieller Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss dargestellt, die von Norden nach Süden durch die Fläche verläuft. Zudem befindet sich eine Linie starken Abflusses entlang der Erweiterung des Geltungsbereichs in Richtung Südwesten. Im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens ist eine Geländesenke bzw. ein potenzieller Aufstaubereich dargestellt. Eine weitere Geländesenke befindet sich im südlichen Randbereich der geplanten gewerblichen Baufläche angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet.

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut [Abfrage: 13.01.2025]

(Hinweis zu den Daten: Die Hinweiskarte basiert auf einem Verfahren, welches im Rahmen eines Forschungsvorhabens unter Federführung der Technischen Universität München entwickelt wurde. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich nach heftigen Starkregenereignissen das Wasser in Fließwegen konzentriert, Geländesenken auffüllt und sich vor Durchlässen und kleinen Brücken aufstauen kann. Die Hinweiskarte ist somit eine Analyse der Geländeoberfläche Bayerns und bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Regenereignis.)

Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen derzeit nicht vor.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung der Crystal Geotechnik GmbH wurde kein Grundwasser angetroffen.¹¹

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, sind im Bebauungsplan begrünte Dachflächen zulässig. Damit kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswasser gespeichert werden, teilweise verdunstet es und wird dadurch verzögert abgeleitet. Zudem wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens im Bereich der Stellplatzflächen durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge erhalten.

Des Weiteren wird im Norden und Westen eine 10,0 m breite Ortsrandeingrünung als Mulde ausgeführt, um Niederschlagswasser aus den nördlich angrenzenden Außenbereichsflächen abzufangen und in Richtung Süden hin zum bestehenden Rückhaltebecken an der Graf-Zeppelin-Straße abzuleiten. Um die beschriebene Ableitung des Oberflächenwassers zu garantieren, wird das bestehende Rückhaltebecken auf der Fl.Nr. 429/9 ertüchtigt. Die Sickerfähigkeit wird verbessert sowie das Volumen des Beckens erhöht.

¹¹ Crystal Geotechnik GmbH: BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet 3“ in Penzing, Gemeinde Penzing [Stand: 12.03.2025]

Die Entwässerung der privaten Baugrundstücke geschieht wie folgt: Anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken ist auf dem jeweiligen Grundstück zu fassen und gedrosselt mit einem Drosselablauf von 5 l/s*ha in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die zur Ableitung und Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass ein ordnungsgemäßer und dauerhafter Wasserabfluss jederzeit gewährleistet ist. Der Bau, Betrieb und die laufende Unterhaltung der privaten Entwässerungsanlagen obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Ein entsprechender Nachweis der Anlagen und Einrichtungen zur Fassung und gedrosselten Einleitung ist in den Bauunterlagen im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließt im Süden und Osten an den derzeitigen Siedlungsbereich an. Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Die lufthygienische Situation wird durch die im Osten an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Staatsstraße (Landsberger Straße, St 2054) beeinträchtigt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz werden extensive Dachbegrünungen zugelassen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer die Reflektion, die Wärmeentwicklung sowie Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen sie klimatische stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Aufgrund der im Norden und Westen angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Süden und Osten benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltabfluss.

Die Neupflanzungen zur Randeingrünung, auf den Privatgrundstücken sowie entlang von Verkehrsflächen haben zudem eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Osten durch die Landsberger Straße (St 2054) sowie die Kauferinger Straße begrenzt und zugleich erschlossen. Im Süden und Osten folgen weitere gewerbliche Bauflächen sowie im Osten Wohnbau- und Grünflächen. Im Norden und Westen grenzen Straßen sowie Grünflächen des stillgelegten Fliegerhorstes Penzing an.

Das Baugebiet selbst wird bislang ackerbaulich genutzt. Im Südwesten schließt sich eine Fläche an, die ein von Gehölzen umgebenes Regenrückhaltebecken beherbergt. Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche fällt von Norden nach Süden geringfügig um ca. 1 m ab, wobei die Randbereiche im Westen und Osten jeweils ca. 1 m höher liegen und zur Mitte hin abfallen. So bildet sich mittig im Planungsumgriff eine leichte Mulde von Norden nach Süden abfallend. Das Rückhaltebecken liegt ca. 5 m unter den Bauflächen.

Die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche im Bereich der geplanten Baufläche ist von landschaftlicher Monotonie bestimmt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die planbedingte Nutzungsänderung von einer Ackerfläche in eine Baufläche wird das Landschaftsbild verändert. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der Gebäude (Wandhöhe, Firsthöhe, Dachformen etc.) entsprechen weitgehend dem im Süden anschließenden Bebauungsplan Gewerbegebiet I „An der Landsberger Straße“ – 3. Änderung. So wird das bestehende Gewerbegebiet stimmig erweitert.

Für die Erneuerung des Rückhaltebeckens wurden die angrenzenden Gehölze gefällt, die das Landschaftsbild im Umfeld geprägt haben.

In Richtung Norden und Westen hin zur freien Landschaft wird eine 10,0 m breite Fläche zur Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Durchgrünung des Plangebiets werden entlang des öffentlichen Straßenraums sowie auf den Privatgrundstücken Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Schutzgut Mensch (Gesundheit):

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Osten von der St 2054 (Landsberger Straße) sowie der Kauferinger Straße begrenzt. Östlich des Plangebiets ist eine gemischte Nutzungsstruktur aus Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, einer Tankstelle und Wohngebäuden vorzufinden. Südlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbegebiet. Im Norden und Westen grenzen Freiflächen des stillgelegten Fliegerhorstes Penzing an.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Um die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen, wurde die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster mit der Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.¹² Demnach bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen im Hinblick auf die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen (Anlagenlärm).

Anlagenlärm:

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden die für das Gewerbegebietsareal an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen quantifiziert. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes „Gewerbegebiet III – An der Landsberger Straße“ ist die Realisierung einer zur Tag- und Nachtzeit uneingeschränkten Kontingentfläche bzw. einer Fläche mit 60 dB(A) je m² Tag/Nacht wegen der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und der benachbarten Wohnbebauungen nicht möglich. Auch eine sog. „gebietsübergreifende Gliederung“ nach § 1 Absatz 4, Satz 2 BauNVO ist nicht anzuwenden, da im Gemeindegebiet kein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 oder § 9 BauNVO zulässige gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) erlaubt, so dass im vorliegenden Fall nach § 1 Abs. 5 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festzusetzen ist, in dem Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Dieses „eingeschränkte Gewerbegebiet“ entspricht nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (Beschl. v. 15.04.1987, Az.: BVerwG 4 B 71.87) seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebietes.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten grundsätzlich bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch

¹² Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet III – An der Landsberger Straße“ in der Gemeinde Penzing, im Landkreis Landsberg am Lech [Stand: 29.01.2025]

Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für die Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind für die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu ermitteln.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 8849.1/2024-RK der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 29.01.2025 zu entnehmen.

Verkehrslärm:

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans an einer Beispielbebauung entlang der Anbauverbotszone im Osten des Gebietes, angrenzend an den Straßenverlauf der Kauferinger Straße bzw. Landsberger Straße, die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Gewerbegebiet zur Tageszeit und zur Nachtzeit bereits eingehalten. Hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind keine Festsetzungen zum Verkehrslärm vorzunehmen.

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 24.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

Die Bewertung nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zum Neubau der Erschließungsstraße ergab, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die zutreffenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV deutlich unterschritten sind. Durch die Einhaltung der zutreffenden Immissionsgrenzwerte besteht somit kein Anspruch auf Maßnahmen zur Lärmvorsorge für die betroffenen Gebäude. Bei den Baumaßnahmen, welche die bestehenden Straßen an den Straßenneubau anschließen, handelt es sich um erhebliche bauliche Eingriffe, so dass zu prüfen war, ob eine wesentliche Änderung der Schallsituation durch die Baumaßnahme eintritt und ob dadurch ein Anspruch auf Lärmvorsorge entsteht. Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass sich auch in diesem Fall keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ergeben.

Hinweise:

Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorIV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren eines Vorhabens ist, auf die tatsächliche örtliche Situation abzustellen, die zum Zeitpunkt der Bauplanung vorliegt.

Bei der Errichtung von Wohnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist für den vorzulegenden und geforderten Schallschutznachweis nach DIN 4109:2018-01 sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm nach 16. BImSchV, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzt werden dürfen.
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer).
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

Mit dem Bauantrag ist auch im Freistellungsverfahren ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 14 des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet III - An der Landsberger Straße" vorzulegen.

Für Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) im Gewerbegebiet sind die Vorgaben der BayTB, Ausgabe Juni 2022, Anlage A 5.2/1 zur DIN 4109:2018 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) zu berechnen.

Bewertung

Es ist insgesamt unter Beachtung der Aussagen der schalltechnischen Untersuchung von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sowie im näheren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden. Der parallel zur Kauferinger Straße verlaufende Rad- und Fußweg bleibt von der Planung unberührt und wird entlang des Kreisverkehrs entsprechend der neu angeschlossenen Straße umgebaut.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: keine

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.8 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.

Bestandsaufnahme

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet. Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalern in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Abrissarbeiten sind nicht erforderlich. Die Auswirkungen bezüglich des geplanten Vorhabens sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter (Kapitel 3) dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.¹³ Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.¹⁴

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

¹³ IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

¹⁴ Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände:
 - o Die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzbeseitigung ist lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig.
 - o Die Baufeldfreimachung im Offenland hat vor oder nach der Brutzeit der Offenlandbrüter (d.h. bis spätestens Mitte März, ab Mitte August) zu erfolgen. Ist eine Baufeldfreimachung in dieser Zeit nicht möglich, ist die Fläche außerhalb der Vogelbrutzeit, spätestens bis Ende Februar des Jahres, in welchem das Baufeld abgeschoben werden soll, für Bodenbrüter unattraktiv zu gestalten. Hierzu sind Flatterbänder als Vergrämuungsmaßnahme in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde anzubringen.
 - o Der Umgriff der Rodungen ist auf das notwendigste Maß zu reduzieren.
 - o Das Becken ist Anfang März zu Beginn der Aktivitätszeit von Amphibien abzupumpen, sodass im Becken befindliche Amphibien vor Beginn der Laichzeit abwandern. Vor Baubeginn hat eine Nachschau und bei Bedarf Absammung verbleibender Individuen durch einen Experten zu erfolgen.
 - o Wiederherstellung der ökologischen Funktion von Quartieren: Als Kompensation für die im Dezember 2025 gefällten Habitatstrukturen sind bis Ende Februar 2026 anzubringen: 4 Nisthöhlen für Vögel (Vorschlag: 2 x Halbhöhle,

2 x Nisthöhle 32 mm Fluglochweite); 4 künstliche Fledermausquartiere (Fledermaushöhlen). Sollten keine geeigneten Gehölze im Umfeld zur Verfügung stehen, sind entsprechende Alternativen zu schaffen (z.B. mittels Fledermausturm). Die Maßnahmen sind fotografisch zu dokumentieren und an die uNB zu melden.

- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)
- Festsetzung von Emissionskontingenten und Lärmschutzmaßnahmen

3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	mittel
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering

Mensch (Erholung)	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Penzing jedoch die Chance, ortsansässigen Unternehmen eine Möglichkeit zur Erweiterung zu bieten bzw. weitere Betriebe vor Ort anzusiedeln und Arbeitsplätze zu schaffen. Durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan wird die bauliche Entwicklung an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet.

4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Mit der Planung beabsichtigt die Gemeinde, den dringenden Bedarf an zusätzlichen Flächen für die gewerbliche Nutzung zu begegnen. Der Plan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, was zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde beiträgt. Da der Gemeinde keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung im Sinne von Baulücken im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im unbepannten Innenbereich zur Verfügung stehen, ist die Überplanung der gegenständlichen Fläche für die gewerbliche Nutzung notwendig.

Mit der Schaffung der zusätzlichen Gewerbefläche kommt sie auch den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan Oberland nach, die wirtschaftliche Entwicklung des ländlichen Raums zu stärken und diesen weiterzuentwickeln.

Die Untersuchung von Standortalternativen wurde vorbereitend auf Flächennutzungsplanebene durchgeführt. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Vorhaben bereits durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche konzeptionell vorbereitet.

Alternative Flächen stehen daher derzeit nicht zur Verfügung.

5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Laufe des Verfahrens werden ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung die Unterlagen ergänzt.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Penzing, nach: de.climate-data.org [Abfrage: November 2024]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: 25.11.2024]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karla.Natur nach: <https://portal.adamas.lfu.bayern.de/app/cadenza> [Abfragen: November 2024]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: saP Arteninformationen, nach <https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/> [Abfragen: 22.11.2024]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfragen: November 2024]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus [Abfragen: November 2024]

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Landsberg am Lech, [Stand: März 1997]

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Bayern nach www.landesentwicklung-bayern.de [Stand: 01.01.2020]

Crystal Geotechnik GmbH: BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet 3“ in Penzing, Gemeinde Penzing [Stand: 12.03.2025]

Gemeinde Penzing: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan [Stand: 16.05.2023]

Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet III – An der Landsberger Straße“ in der Gemeinde Penzing, im Landkreis Landsberg am Lech [Stand: 29.01.2025]

IPCC (2013/2014): Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

Planungsverband Region München: Regionalplan München [Gesamtfortschreibung vom 01.04.2019]