

Penzberg, April 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil I Planungsbericht (Architekturbüro Jocher)

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

- 1.1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung
- 1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans
- 1.3. Planungsrelevante Vorgaben
 - 1.3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)
 - 1.3.2. Regionalplan Oberland (Region 17)
 - 1.3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

2. Untersuchung

- 2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands
- 2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3. Prognose bei Durchführung der Planung
- 2.4. Prüfung von Varianten

3. Grünordnung

- 3.1. Grünordnerisches Konzept
 - 3.1.1. Versickerungsfähige Beläge
 - 3.1.2. Einfriedungen
 - 3.1.3. Umgang mit Niederschlagswasser
 - 3.1.4. Nicht überbaute Grundstücksflächen
 - 3.1.5. Pflanzgebot
 - 3.1.6. Artenliste
 - 3.1.7. Immissionsschutz
 - 3.1.8. Hinweise auf Rodungszeiten
 - 3.1.9. Hinweis auf Schienenverkehr
 - 3.1.10. Hinweis auf tierfreundliche Beleuchtung
 - 3.1.11. Hinweis auf Vorlage eines FFG-Plans
- 3.2. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
 - 3.2.1. Ermittlung der Beeinträchtigung und des Ausgleichsbedarfs
 - 3.2.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung
- 3.3. Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

4. Zusätzlichen Angaben

- 4.1. Darstellung der Methodik und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
- 4.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
- 4.3. Zusammenfassung des Umweltberichts

Anhang: Fotodokumentation

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe der Untersuchung

Seit der Novelle des Baugesetzbuches (in Kraft getreten 20.07.2004) ist für alle umweltrelevanten Pläne und Programme, somit auch für Bebauungspläne, eine Umweltprüfung (UP) erforderlich. Zweck der UP ist, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Firma Sport Conrad bedarf einer Erweiterung ihres seit 2013 bestehenden Logistikzentrums im Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ um dem wachsenden Auftragsvolumen zu begegnen. Im Norden ist ein Mischgebiet für die Ansiedlung eines Handwerksbetriebes geplant.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 28.05.2025 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,05 ha (bzw. 0,89 ha ohne Straße). Die Situierung des Neubaus wurde lt. Niederschrift vorab mit dem Landratsamt besprochen.

1.3 Planungsrelevante Vorgaben

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

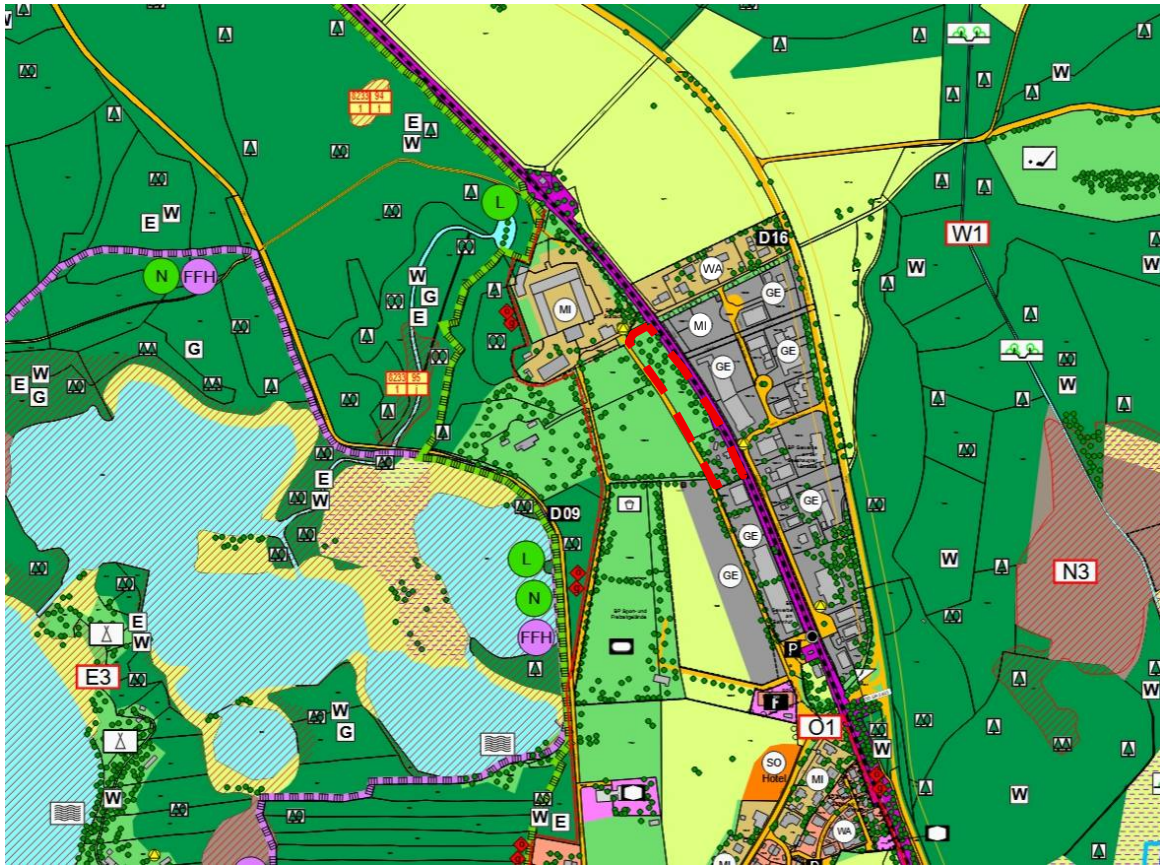
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (2.2.5)
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,... sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (2.2.7G)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (3.2Z)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3G)
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1G)

1.3.2. Regionalplan Oberland (Region 17)

- Eine Gefährdung für den Boden geht in erster Linie durch die fortschreitende **Inanspruchnahme für Siedlung und Infrastrukturmaßnahmen** aus. Der Boden wird überbaut und versiegelt und somit dem Naturkreislauf entzogen. Bei allen Planungen und Maßnahmen soll deshalb darauf geachtet werden, die Versiegelung neuer Flächen möglichst gering zu halten und versiegelte Flächen aufzubrechen und zu renaturieren. (BI2.1.2Z)
- Der hohe Grünland- und Waldanteil, die zahlreichen Hecken an Feldern und Bachläufen, schutzwürdige Biotope und das bewegte voralpine Jungmoränenrelief mit seiner überwiegend kleinteiligen Hügelstruktur prägen das Bild der Region Oberland. Hierbei konnte die hohe **Eigenart der Landschaft** als Ausdruck der Übereinstimmung natürlicher Gegebenheiten mit daran angepassten Landnutzungsformen bis heute in weiten Teilen erhalten bleiben. Diese hohe Eigenart bietet gute Voraussetzungen für die **Erholungsnutzung** und ist damit auch wirtschaftliche Grundlage des **Fremdenverkehrs**. Im Interesse einer umfassenden, nachhaltigen Sicherung dieses Landschaftstyps, ist es erforderlich, einer Intensivierung der räumlichen Nutzungen entgegenzuwirken (BI2.5.1Z)
- Die Konzentration der gewerblichen Entwicklung auf die regionalen gewerblichen Schwerpunkte soll dazu beitragen, die Beeinträchtigung des **Fremdenverkehrs** vor allem in den südlichen Teilen der Region gering zu halten, zumal in den Tälern des Alpenraums nur wenige geeignete Flächen zur Verfügung stehen (BI3.1Z)
- Um der gewachsenen Siedlungsstruktur und dem Orts- und Landschaftsbild der Region, aber auch den Belangen der Wirtschaft zu entsprechen, ist eine organische Entwicklung im **gewerblichen Siedlungsbereich** anzustreben. Dabei sind der Flächenbedarf für die ansässigen Betriebe zu decken (u.a. auch Auslagerungen und Erweiterungen), ... der Bedarf an Flächen für Betriebe, die zur Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur der jeweiligen Gemeinde erforderlich sind, zu befriedigen (BI3.2Z)
- **Gewerbegebiete** sollen grundsätzlich eine genügende Tragfähigkeit des Standortes und eine leistungsfähige, überregionale Verkehrsanbindung aufweisen. Ausnahmen davon sind vor allem dort zulässig, wo es um die Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen in regionalwirtschaftlich bedeutsamen Betrieben geht, insbes. bei der Ansiedlung oder Erweiterung des produzierenden Gewerbes (BIV2.1Z)
- Zur Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung sowie zum Erhalt und Schaffung neuer Arbeitsplätze in **mittelständischen Betrieben** sind Handwerksbetriebe von besonderer Bedeutung. ... Entsprechende Flächen sind daher planungsrechtlich zu schaffen und zu sichern (BIV2.4Z)
- Bei den traditionellen Formen des **Tourismus** gehört die Region Oberland mit dem Alpenvorland und insbesondere mit dem Alpenraum zu den bedeutenden Tourismusräumen in Deutschland. Dabei spielen die Naturschönheiten, die **naturnahe bäuerliche Kulturlandschaft** und die unverwechselbaren, historischen Stadtbilder eine entscheidende Rolle. Es liegt daher nicht zuletzt im Interesse der Tourismuswirtschaft, die Landschaft und die **reizvollen Ortsbilder** als natürliches Kapital zu schützen und zu bewahren (BIV3.1G)
- Der Schutz vor den Gefahren des Wassers soll sich auf natürlichen Rückhalt in der Fläche, auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen. Auf die Erhaltung und Verbesserung der **Rückhalte- und Speicherfunktion der Landschaft** soll hingewirkt werden. Die Versiegelung des Bodens soll auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Nicht mehr genutzte Flächen

sollen entsiegelt werden. Nutzflächen sollen möglichst wasserdurchlässig gestaltet werden (BXI6.2Z)

1.3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan



Karte 1: Flächennutzungsplan 2008, ohne Maßstab, ▲ N

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2008 (zuletzt geändert 2020) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Iffeldorf (s. Karte 1) ist der Geltungsbereich größtenteils als sonstige Grünfläche (für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freifläche) mit bestehenden Gehölzen (Erhaltung, Ersatz im Falle von Verlust) dargestellt. Ein Zwickel im Süden ist bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Im Nordwesten grenzt das Mischgebiet Gut Staltach an, im Westen weitere innerörtliche Grün- und Freiflächen, im Osten die Bahnlinie Tutzing-Kochel. Die maximalen Grenzen der zukünftigen baulichen Entwicklung liegen lt. FNP weiter westlich von Fl.-Nr. 1350 bzw. 1356/2.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2. Untersuchung

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands

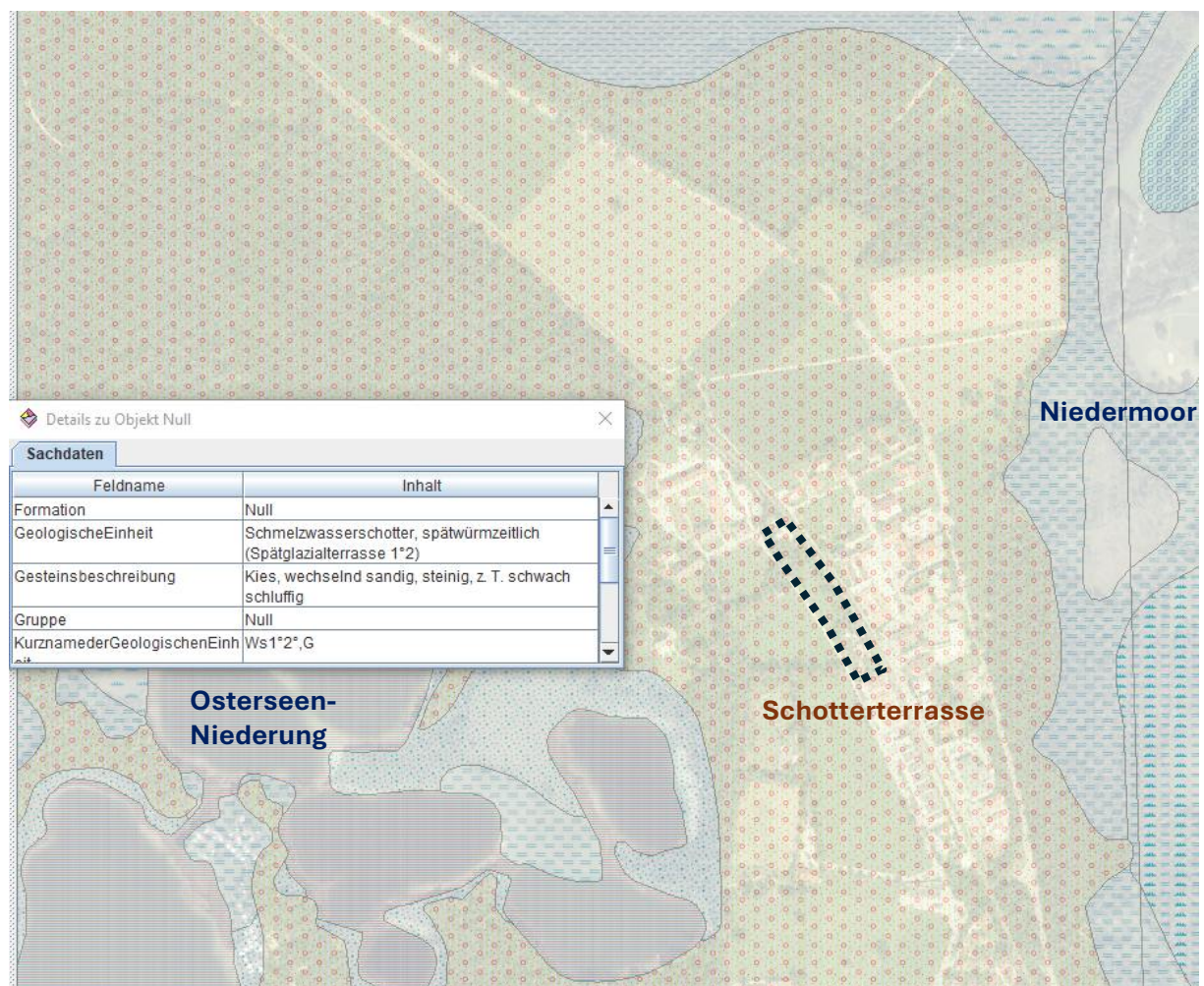
Das Plangebiet mit ca. 1,05 ha befindet sich auf Fl.-Nr. 1356, 1356/4, 1356/6 und 1356/3 TF westlich der Bahnlinie Tutzing-Kochel etwa 80 m nördlich der bestehenden Gewerbefläche von Sport Conrad „Am Bahnhof“, im Norden der Gemeinde Iffeldorf.

An den Geltungsbereich schließen im Süden Gewerbeflächen des Agrarhandels Oberland an, im Westen Grünland. Im Norden macht die Straße „Am Bahnhof“ eine Kurve um das Gut Staltach.

Beim Flurstück 1356/4 handelt es sich um eine ehemalige veräußerte Bahnfläche. Es wird aktuell eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt.

2.1.1. Relief, Geologie, Boden

Beschreibung: Die Planung befindet sich auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse. Das Gebiet liegt relativ eben auf ca. 598 müNN, die Straße „Am Bahnhof“ liegt ca. 80 cm höher.



Karte 2: Geologie, ohne Maßstab, ▲ N

Bewertung und Vorbelastung: Die Schotterterrasse bildet den Siedlungsschwerpunkt von Iffeldorf, der Standort weist weniger günstige Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft auf (vgl. FNP S. 139).

2.1.2. Oberflächengewässer und Hydrologie

Beschreibung: Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Herrensee als Teil der Osterseen befindet sich in rund 220 m Entfernung in westlicher Richtung.

Bewertung und Vorbelastung: Die Schotterterrasse besteht aus gut durchlässigen Sanden und Kiesen, so dass das Oberflächenwasser rasch versickert. Allerdings besitzen die durchflossenen Schichten kaum Filterfunktion (vgl. FNP S. 96).

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete in der näheren Umgebung.

2.1.3. Pflanzen- und Tierwelt, spezieller Artenschutz

Beschreibung: Bei der Fl.-Nr. 1356/6 handelt es sich um Intensivgrünland mit häufig vorkommenden Fettwiesenarten (Gewöhnlicher Glatthafer, Deutsches Weidelgras, Kammgras, Löwenzahn, Spitzwegerich, Schafgarbe, Wiesen-Labkraut, Scharfer Hahnenfuß, Rot-Klee, etc.)

Das Grünland grenzt im Westen an die Gemeindestraße „Am Bahnhof“. An der Ostseite ist es von naturnahen Feldgehölzen eingerahmt (v.a. Berg-Ahorn und Esche, aber auch Silber-Weide, breitblättrige Weide, Weißdorn, Hasel, Roter Hartriegel, Wald-Kiefer). Vor einigen Jahren wurden auf einem rund 5 m breiten Streifen an der Ostgrenze des Grundstücks entlang der Bahn die Gehölze entfernt.

Ganz im Norden auf Fl.-Nr. 1356 befindet sich eine ca. 250 m² große Holzlagerfläche (Solidago bestanden), sowie eine ca. 450 m² große mit wassergebundener Decke befestigte Lagefläche. Zwischen Lagerfläche und Intensivgrünland liegt ein ca. 37 m x 37 m großes Gehölz mit 5 älteren Silber-Weiden (teilweise mehrstämmig, 30 bis 70 cm Stammdurchmesser, ca. 16 m hoch), 3 Fichten (StammØ 35 cm, Höhe ca. 16 m), sowie 1 Esche (3-stämmig, Ø 50 cm, Höhe ca. 20 m), Berg-Ahorn, Ulme, Weißdorn, Roter Hartriegel, im Unterwuchs flächig Giersch bzw. Efeu ganz im Norden. Die südöstliche Grundstücksecke wird aktuell als Lager und Kompostfläche genutzt.

Die Fl.-Nr. 1356/4 wird aktuell als Hausgarten eines Wohnhauses mit diversen Nebenanlagen wie Schuppen, Bauwägen, Wintergärten und umfangreichen Holzlegen genutzt. Neben Zier- und Nutzgehölzen (Forsythie, Flieder, Apfelbäume etc.) wachsen auch heimische Gehölze (z.B. Eiche, Hasel, Schwarz-Kiefern). Beete und Rasenflächen wechseln sich ab.

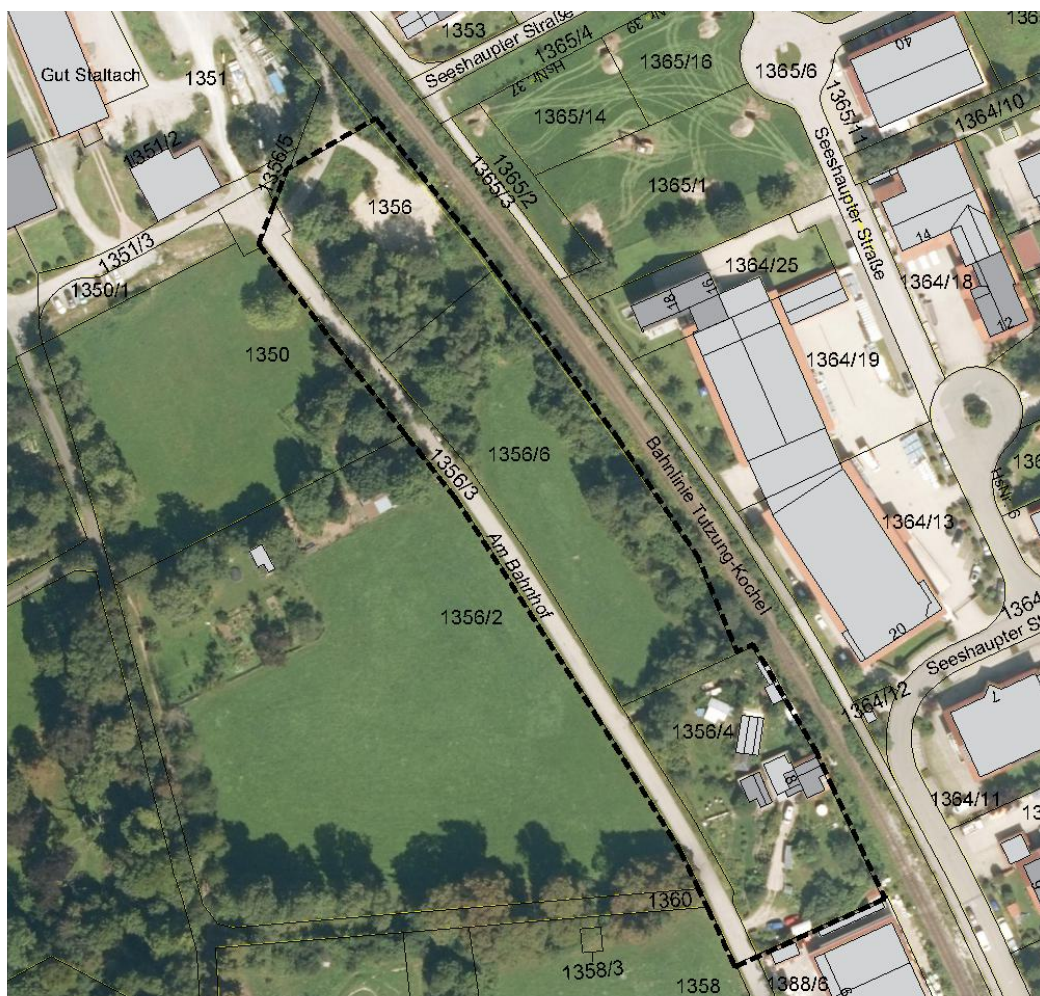
Bewertung und Vorbelastung: Der Vegetationsbestand der Intensivwiese ist von gewöhnlichen Fettwiesenarten geprägt. Es ist eingerahmt von heimischen, standortgerechten Gehölzen. Die Rückschnittzone entlang von Gleisen beträgt ab Gleismitte mind. 6 m bis etwa 10 m (DB Aktionsplan Vegetation). Hier erfolgte der

Rückschnitt mit rund 13 m großzügig. Die große Esche im Gehölzbereich im Norden des Geltungsbereichs zeigt bereits deutliche Anzeichen von Eschentriebsterben. Die Silber-Weiden sind Weichholzbäume und haben somit eine kürzere Lebenserwartung, bzw. neigen im Alter zu plötzlichem Grünastbruch.

Ohne anthropogenen Einfluss würde auf der Schotterterrasse als PNV (potenziell natürliche Vegetation) ein Tannen-Buchenwald wachsen.

Die landwirtschaftliche Nutzung, sowie der unmittelbar angrenzende Straßen- und Bahnverkehr stellen bereits eine Vorbelastung des Gebietes dar. Im FNP ist die ökologische Raumeinheit in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering eingestuft (vgl. S. 112, 140), so dass eine spezielle Untersuchung der Fauna nicht durchgeführt wurde. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass seltene Arten betroffen sind.

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



Karte 3: Luftbild, M 1:2000, ▲ N

2.1.4. Klima, Luft

Beschreibung: Iffeldorf gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 1400 mm. Die jährliche mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 7°C. Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest.

Bewertung und Vorbelastung: Aus kleinklimatischer Sicht stellt das Grünland einen Kaltluftbildner dar. Aufgrund seiner geringen Ausdehnung und den ausgedehnten, angrenzenden Freiflächen ist die Bedeutung für das Lokalklima gering.

2.1.5. Landschaftsbild

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist Teil der eiszeitlichen Schotterterrasse, die traditionell als Wiesenfläche bewirtschaftet wird.

Bewertung und Vorbelastung: Diese Wiesen sind im Flächennutzungsplan als für das Ortsbild bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen dargestellt. Sie sind locker mit Einzelbäumen und Feldgehölzen bestanden, die im FNP als zu erhalten bzw. zu ersetzen verzeichnet sind, um den Strukturreichtum des Landschaftsbildes zu erhalten.

Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Osterseen und Umgebung“ beginnt erst rund 220 m weiter im Westen.

2.1.6 Mensch, Erholung und Gesundheit

Beschreibung: Der Geltungsbereich ist Teil ausgedehnter Wiesenflächen im Norden von Iffeldorf zwischen Osterseen und Bahnlinie. Diese Freiflächen sind für das Ortsbild und Erholungsnutzung bedeutsame innerörtliche Grün- und Freiflächen.

Bewertung und Vorbelastung: Im Osten des Plangebietes grenzt die Bahnlinie Tutzing-Kochel an, von der Emissionen ausgehen (Lärm, Erschütterung).

Wanderrouuten (Osterseen Wanderung, Nr. 6) und Radrundwanderwege (Osterseen Radtour über das Sanimoor zum Campingplatz Seeshaupt oder nach Königsdorf und zurück, s. Karte 4) führen vom Ortszentrum Iffeldorf über die Staltacher Straße, oder am Bahnhof beginnend auf der Straße „Am Bahnhof“ (Hartweg) nach Norden. Auch die „Kleine Runde Ostersee“ auf der Homepage der Gemeinde Iffeldorf verläuft entlang der Straße „Am Bahnhof“.

Des Weiteren liegen in diesem Grünzug weiter westlich öffentliche Einrichtungen wie ein Sport-, ein Fußballplatz und ein Bikepark als Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Erholung. An dessen Nordrand bildet ein Feldweg gesäumt von einer Allee mit alten Linden eine landschaftlich reizvolle Abkürzung zwischen der Straße „Am Bahnhof“ und den Osterseen.



Karte 4: Beispiel Osterseen Wanderung (Quelle: Outdooractive) ▲ N

2.1.7. Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Direkt angrenzend an den zu überplanenden Bereich liegt in ca. 50 m Entfernung das Gut Staltach. Es handelt sich um ein historischen Dreiseithof aus dem 19. Jahrhundert. Landwirtschaft und Brauerei (im Süden) wurden aufgegeben, das Gut dient aktuell als Veranstaltungs-Location.

Bewertung und Vorbelastung: Das Gut Staltach wird in der Karte Landschaftsbild und Erholung als „kultureller Anziehungspunkt“ aufgeführt. Im aktuellen Flächennutzungsplan wurde gegenüber der Vorläufer-Planung eigens ein einst geplantes Mischgebiet westlich der Straße „Am Bahnhof“ unmittelbar südlich des Guts Staltach zurückgenommen, um das bestehende Gebäudeensemble zu schützen (vgl. FNP S. 153).

2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne der vorliegenden Planung könnte die Fl.-Nr. 1356, 1356/6 sowie 1356/4 TF nicht als GE-Gebiet genutzt werden und würde weiterhin als Grünfläche mit umgebender Gehölzkulisse genutzt. Als alternative Erweiterungsfläche für den Sportartikelhandel käme die GE-Fläche westlich der Straße „Am Bahnhof“ in Frage.

2.3. Prognose bei Durchführung der Planung

2.3.1. Relief, Geologie, Boden

Beeinträchtigung: Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit einer GRZ von 0,6 (Norden und Süden) und 0,8 (Zentrum). Durch die Bebauung mit Hallen, Lagerflächen, Parkplätzen und Zufahrten kommt es zu großflächiger Versiegelung, die natürlichen Bodenfunktionen und die Versickerungsmöglichkeiten werden nachhaltig gestört. Es sind jedoch keine seltenen oder besonders empfindlichen Bodenarten betroffen.

Vermeidung: wasserdurchlässige Ausbildung der Beläge, Mulden- bzw. Rigolenversickerung

2.3.2. Oberflächengewässer und Hydrologie

Beeinträchtigung: Durch Bebauung und Erschließung kommt es zur Versiegelung von bisher versickerungsaktivem Grünland. Der Untergrund aus gut durchlässigen Sanden und Kiesen sorgte bisher für eine schnelle Versickerung von Regenwasser. Bei einer GRZ von 0,6 bis 0,8 gehen großflächig Böden für die Versickerung und Retention von Niederschlagswasser verloren. Grundwasserführende Schichten liegen in der Schotterterrasse erfahrungsgemäß recht tief (mind. 11 m Tiefe bei neuem Feuerwehrhaus), so dass das Schutzgut Grundwasser nicht betroffen ist.

Vermeidung: wasserdurchlässige Ausbildung der Beläge, Mulden- bzw. Rigolenversickerung, großzügige Ein- und Durchgrünung des Gebietes, Dachbegrünung

2.3.3. Pflanzen- und Tierwelt, spezieller Artenschutz

Beeinträchtigung: Durch die Planung werden Grünland und begleitende Feldgehölze von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren gehen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und die Störung durch die angrenzende Bahnlinie ist von keinen seltenen Arten in Flora und Fauna auszugehen. Lediglich das Gehölz im Norden enthält auch ältere Bäume (Silber-Weiden), die einen höheren Habitatwert für die heimische Tierwelt besitzen. Auch der strukturreiche Hausgarten im Süden wird bei einer Nutzung als GE-Fläche weichen müssen und für Insekten, Kleinsäuger und Vögel nicht mehr zur Verfügung stehen. Es ist davon auszugehen, dass diese in die Umgebung ausweichen können.

Vermeidung: Durchgrünung der Stellplätze, Eingrünung der Baugebietes, Dachbegrünung, teilweise Erhaltung des Baumbestandes, Beachtung von Baumfällzeiträumen (Oktober bis Februar)

2.3.4. Klima, Luft

Beeinträchtigung: Die Versiegelung von Grünland führt dazu, dass an diesen Stellen keine Kaltluft mehr gebildet wird, der lokalklimatische Ausgleich geht verloren. Die Belüftungsfunktion ist jedoch gering, da die bisherige Kaltluftproduktion v.a. nach Westen zu den Seen abfließt. Durch Baukörper und befestigte Flächen erhöht sich hier künftig die Wärmekapazität, es bildet sich ein Stadtklima wie bereits östlich der Bahngleise aus.

Vermeidung: wasserdurchlässige Ausbildung der Beläge, Durchgrünung der Stellplätze, Eingrünung der Baugebietes, Dachbegrünung

2.3.5. Landschaftsbild

Beeinträchtigung: Die Bebauung der der bisherigen Wiesenfläche wirkt sich nachteilig auf das Ortsbild aus. Anstelle einer naturnahen Freifläche, die den Eindruck des Offenlandes unterstreicht, entsteht hier künftig eine straßenbegleitende, abriegelnde Bebauung. Das ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Osterseen und Umgebung“ beginnt allerdings erst rund 220 m weiter im Westen. Um zum Ensemble Gut Staltach überzuleiten wird die Nutzung im Norden zum Mischgebiet abgestuft und das Grundstück entsprechend straßenseitig eingegrünt.

Vermeidung: räumlich abgestufte Ausweisung GE-MI, Eingrünung entlang der Straße

2.3.6 Mensch, Erholung und Gesundheit

Beeinträchtigung: Baubedingt wird es zu Lärm- und Staubentwicklung im Umfeld der Baustelle kommen sowie zu An- und Abtransport von Baumaschinen und Baumaterial. Betriebsbedingt ist nur mit einem geringen Anstieg des Verkehrs zu rechnen, da durch die Automatisierung nur wenig neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Speditionen und Paketdienstleister sind bereits jetzt im Einsatz. Vom Standort Iffeldorf aus werden alle Online-Bestellungen versandt und mehrmals täglich Produkte zwischen dem Lager und den vier Sport Conrad Filialen transportiert.

Die vorhandenen Rad- und Wanderwege werden künftig auf der Ostseite auf zusätzlichen 150 m von Gewerbeflächen anstelle von Grünflächen flankiert. Anstelle der räumlichen Weite der Wiesen tritt die abgrenzende Wirkung eines vertikal aufragenden Baukörpers, das Naturerlebnis erfährt damit eine Einschränkung.

Vermeidung: Eingrünung entlang der Straße

2.3.7. Kultur- und Sachgüter

Aktuell ist der Blick auf das Ensemble Gut Staltach eingerahmt von ausgedehnten Wiesen und lockeren Baugruppen. Künftig wird das Gut nicht mehr an die unbebaute freie Landschaft grenzen, sondern die Zufahrt im Süden von einem langgestreckten Gewerbebau flankiert werden. Angrenzend an das Gut Staltach erfolgt jedoch bewusst eine Abstufung zu einem Mischgebiet. Eine straßenseitige Eingrünung ist an dieser Stelle wichtig, um die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Vermeidung: räumlich abgestufte Ausweisung GE-MI, Eingrünung entlang der Straße

2.4. Prüfung von Varianten

Als alternativer Standort käme das im FNP ausgewiesene Gewerbefläche in Westen der Straße „Am Bahnhof“ in Frage. Allerdings kann aktuell nicht über das Grundstück verfügt werden. Weitere Standorte, die geeignet sind, liegen nicht vor.



Karte 5: Standortwahl, ohne Maßstab, ▲ N

3. Grünordnung

3.1 Grünordnerisches Konzept

Ziel der Grünordnung ist es, Eingriffe in Natur- und Landschaft zu minimieren, die Versiegelung auf ein Mindestmaß zu reduzieren, die Begrünung und die Einbindung in die Landschaft zu optimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

3.1.1. Versickerungsfähige Beläge

Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterterrassen) herzustellen, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens soweit möglich zu erhalten und damit die Auswirkungen der Versiegelung zu minimieren.

3.1.2. Einfriedungen

Zugelassen wird eine Einzäunung mit Maschendraht- oder Metallgitterzäunen mit einer maximalen Höhe von 2,00 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Metallgitterzäune zulässig. Der Abstand vom Boden zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

3.1.3. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Erschließungsflächen, von sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks und der Dachflächen ist in eine teilweise in der Eingrünung liegende Rückhaltefläche auf dem Grundstück einzuleiten. Der Regenwasserrückhalt ist naturnah zu gestalten. Das benötigte Rückhaltevolumen ist im Bauantrag nachzuweisen.

3.1.4. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Geh-, Fahr- und Stellflächen erforderlich sind, innerhalb eines Jahres nach Betriebsbeginn naturnah anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.1.5 Pflanzgebot

Innerhalb dieser Frist sind je angefangene 150 m² nicht überbaute Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum (1. Wuchsordnung empfohlen) und je 50 m² nicht überbaute Grundstücksfläche 3 Sträucher zu pflanzen.

Einfriedungen sind pro 10 lfm mit 3 Sträuchern zu hinterpflanzen. Die zu pflanzenden und bestehenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

Stellflächen sind mit mind. einem heimischen Laubbaum pro 5 Stellplätze (Stammumfang 18-20 cm, 4 x verpflanzt mit Ballen, Solitär oder Hochstamm) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Bäume ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m x 2 m vorzusehen. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt und fensterlose Fassaden ab 10 m Länge sind auf 50% ihrer Länge mit Rankgerüsten auszustatten und dauerhaft mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.

Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Freiwachsende Wildgehölze aus heimischen Arten ist der Vorzug vor streng geschnittenen Hecken zu geben.

3.1.6 Artenliste

Nachfolgend aufgeführte Pflanzen werden empfohlen:

Bäume:

Hochstämme, mind. 18/20 cm Stammumfang, 3x verpflanzt

Obstbäume: Alle Arten, auch Wildformen, mind. 8 cm Stammumfang

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Berg-Ahorn	- Acer pseudoplatanus
Hainbuche	- Carpinus betulus
Rot-Buche	- Fagus sylvatica
Lärche	- Larix decidua
Vogel-Kirsche	- Prunus avium
Stiel-Eiche	- Quercus robur
Vogelbeere	- Sorbus aucuparia
Mehlbeere	- Sorbus aria
Winter-Linde	- Tilia cordata
Holländische Linde	- Tilia x europaea

Sträucher: mind. 2xv, oB, 100/150 cm

Berberitze	- Berberis vulgaris
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hasel	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Liguster	- Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Schlehe	- Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	- Ribes alpinum

Hecken: mind. Hei, 2xv, oB, 80/100 cm

Feld-Ahorn	- Acer campestre
Hainbuche	- Carpinus betulus

Kornelkirsche	- Cornus mas
Rot-Buche	- Fagus sylvatica

Fassadenbegrünung:

Alpen-Waldrebe	- Clematis alpina (Gerüst-Kletterer: Blattstiel-Ranker)
Efeu	- Hedera Helix (Selbstklimmer: Wurzel-Kletterer)
Echtes Geißblatt	- Lonicera caprifolium (Gerüst-Kletterer: Schlinger)
Rankender Mauerwein	- Parthenocissus inserta (Gerüst-Kletterer: Ranker)

3.1.7 Immissionsschutz

Zulässig sind im Gewerbegebiet nur Vorhaben, deren Geräusche die nachstehenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräusch kontingentierung) weder tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

LEK, tags: 60 dB

LEK, nachts 45 dB

Innerhalb von Gewerbegebieten muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIM 4109 (Schallschutz im Hochbau) eingehalten wird.

Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

3.1.8 Hinweis auf Rodungszeiten

Baubedingte Rodungen oder Rückschnitte des Gehölzbestandes im Geltungsbereich dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 01. März und 30. September durchgeführt werden. Eine Befreiung von diesem Verbot ist nach § 67 BNatSchG grundsätzlich möglich, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Vor der Rodung sind Gehölze auf mögliche Quartiere für Fledermäuse, Höhlenbrüter, Bilche, o.ä. zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zum Schutz der Individuen zu treffen.

3.1.9 Hinweis auf Schienenverkehr

Bepflanzungen entlang der Bahngeländegrenze sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgt. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine

Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Zu den Telekommunikationsanlagen der Bahn ist zwingend ein Schutzabstand von mind. 2,0 m einzuhalten.

3.1.10 Hinweis auf tierfreundliche Beleuchtung

Im Sinne von § 41a BNatSchG sowie Art. 11a BayNatSchG sind zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Hierzu sind abgeschirmte Leuchtentypen mit gezielter Lichtlenkung („Full-Cut-Off-Lampen“) zu verwenden. Auf Bodeneinbaustrahler ist zu verzichten. Reinweißes Licht mit Wellenlängen unter 540 nm und > 2.700 K ist zu vermeiden. Dauerhafte Beleuchtungen sind nur als Straßenbeleuchtung zulässig.

3.1.11 Hinweis auf Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans

Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

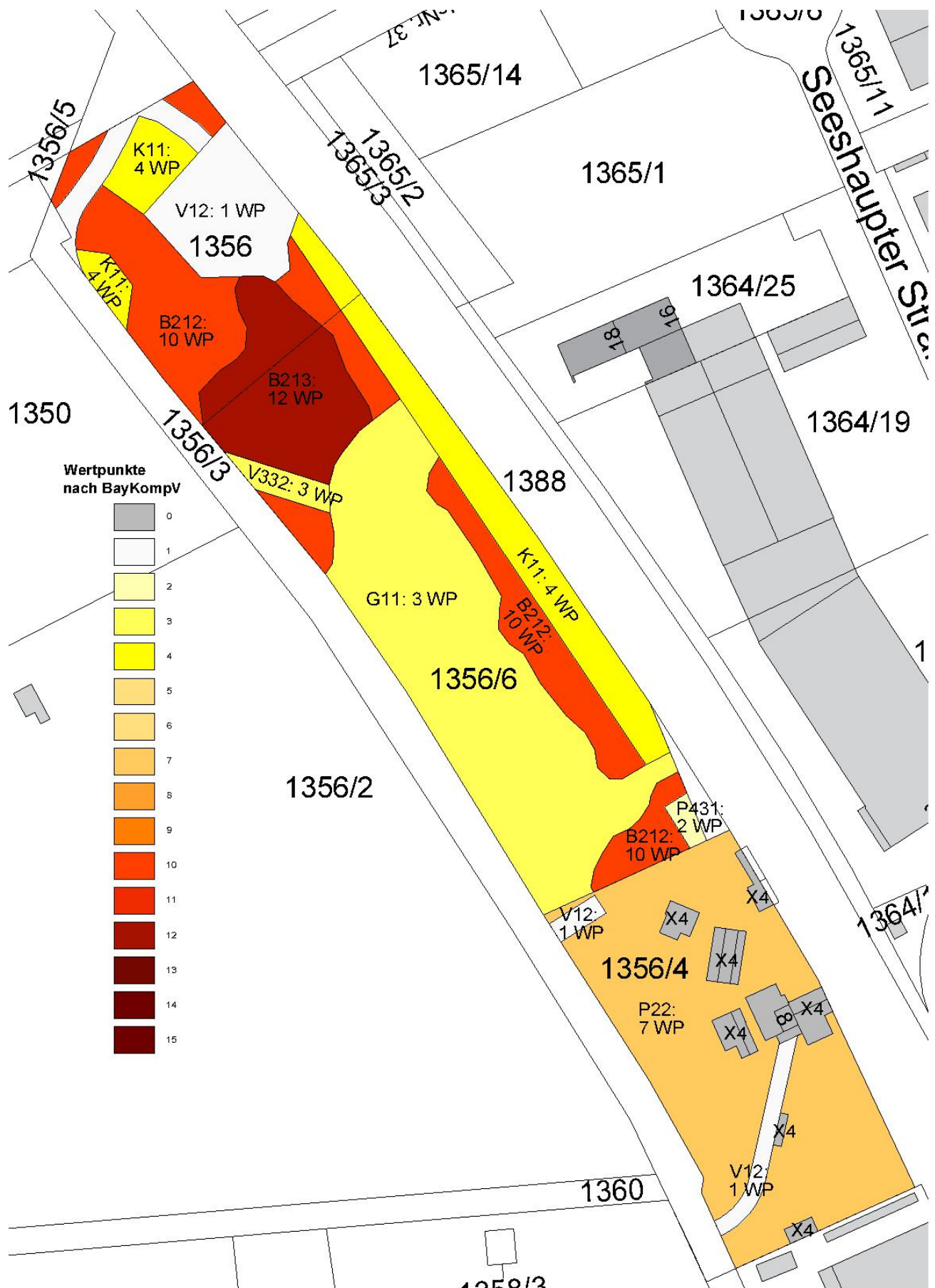
3.2 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung

Die Planung von Bauflächen anstelle der bisherigen öffentlichen Grünfläche stellt eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Der Ausgleichsbedarf ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und geeignete Maßnahmen festzusetzen. Es wird der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) als Grundlage für die Eingriffsbilanzierung herangezogen.

3.2.1 Ermittlung der Beeinträchtigung und des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Flächenbilanzierung (s. Karte 6) nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) S. 18:

Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsbedarfs nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung						
Code BWL	Biotop- und Nutzungstyp	Wert- punkte	Wirkung	Beeinträch- tigungs- faktor (GRZ)	Betroffene Fläche	Kompensations- bedarf
V12	Befestigte Verkehrsfläche	1 WP	Versiegelung	0	644 m²	0 WP
K11	Schlagflur, Holzlager	4 WP	Versiegelung	0,6	327 m²	785 WP
B212	standortheim. Feldgehölze, mittl. Ausprg.	10 WP	Versiegelung	0,6	773 m²	4.638 WP
B213	standortheim. Feldgehölze, alte Ausprg.	12 WP	Versiegelung	1	238 m²	2.856 WP
V332	Grünweg	3 WP	Versiegelung	0,8	88 m²	211 WP
G11	Intensivgrünland	3 WP	Versiegelung	0,8	2.196 m²	5.270 WP
K11	Schlagflur, Holzlager	4 WP	Versiegelung	0,8	645 m²	2.064 WP
B212	standortheim. Feldgehölze, mittl. Ausprg.	10 WP	Versiegelung	0,8	780 m²	6.240 WP
B213	standortheim. Feldgehölze, alte Ausprg.	12 WP	Versiegelung	1	502 m²	6.024 WP
P431	Ruderalflächen Kompost	2 WP	Versiegelung	0,8	38 m²	61 WP
X4	Gebäude	0 WP	Versiegelung	0	304 m²	0 WP
V12	Befestigte Verkehrsfläche	1 WP	Versiegelung	0	157 m²	0 WP
P22	Privatgärten strukturreich	7 WP	Versiegelung	0,6	2.288 m²	9.610 WP
	Summe				8.980 m²	37.759 WP



Karte 6: Eingriffsermittlung, M 1:1000, ▲ N

3.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden eine Reihe von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, den Eingriffsumfang und damit auch den Ausgleichsbedarf zu reduzieren (siehe Anhang 2 des Leitfadens S. 40). Dazu zählen unter anderem:

- bodenfreie Zäune
- wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen und Hof- und Lagerflächen
- Retention, Drosselung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Pflanzgebot
- Begrünung von Stellplätzen
- Fassadenbegrünung
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen zur Einbindung in die Landschaft
- räumlich abgestufte Ausweisung GE-MI
- Hinweis auf tierfreundliche Beleuchtung
- Hinweis auf Rodungszeiten

Auf Grund dieser vorgesehenen Maßnahmen kann im Folgenden der Ausgleichsbedarf um den Planungsfaktor von 10% reduziert werden (vgl. Abb. 9 des Leitfadens).

Rechnerischer Ausgleichsbedarf	Planungsfaktor	Tatsächlicher Ausgleichsbedarf
37.759 WP	- 10%	33.983 WP

Der tatsächliche Ausgleichsbedarf beträgt 33.983 Wertpunkte.

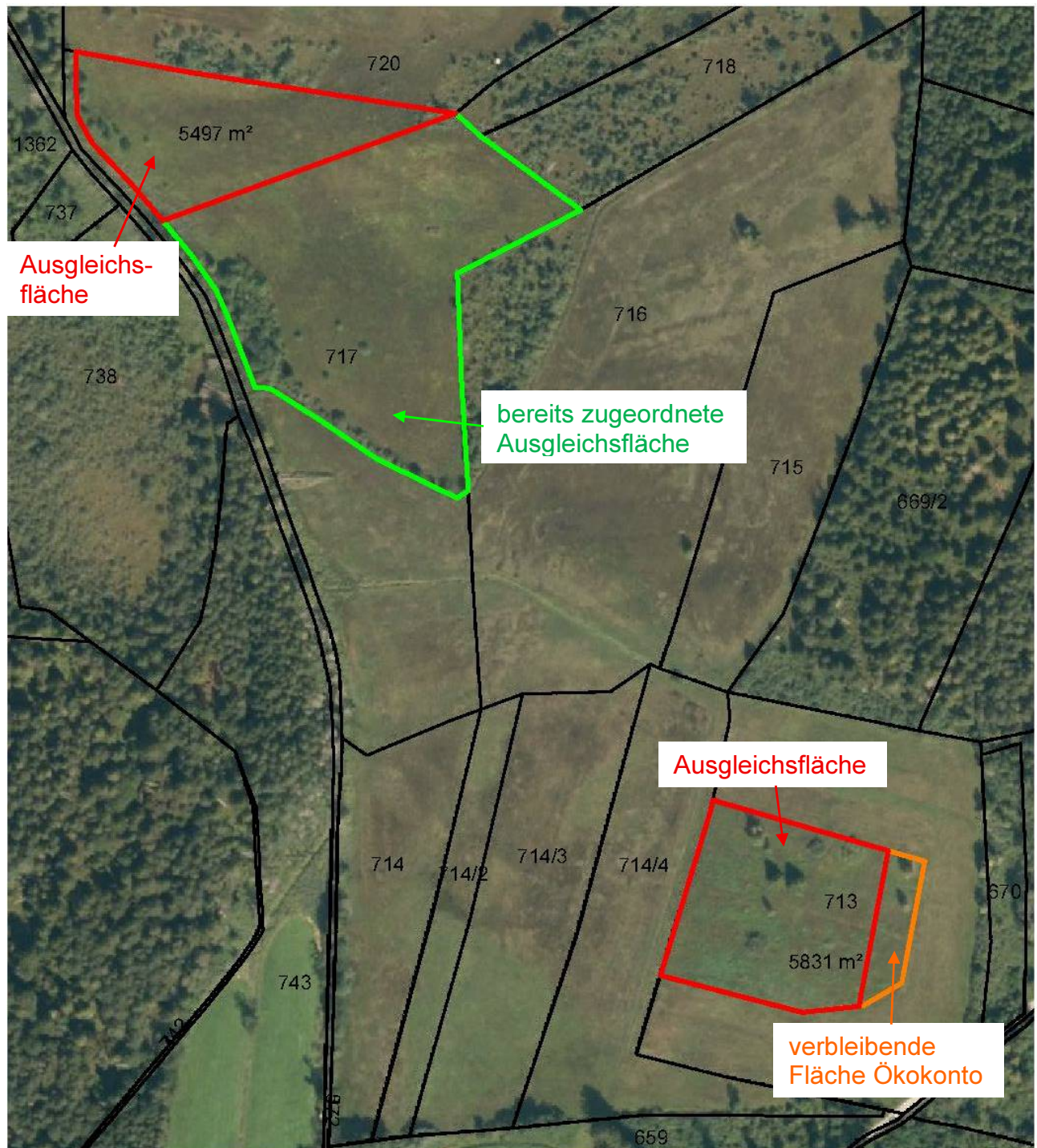
3.3 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Der erreichbare Ausgleichsumfang ergibt sich aus der Flächenbilanzierung nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) wie folgt:

Für das Projekt wird eine Ausgleichsmaßnahme von **33.983 WP** benötigt.

Als externe Ausgleichsmaßnahme werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft zwei Ausgleichsflächen des kommunalen Ökokontos Weidensee-Elmooos zugeordnet. Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich von erfolgt auf 5.497 m² der Fl.-Nr. 717 sowie 5.831 m² der Fl.-Nr. 713 in Form von Pflege von verbrachten Pfeifengraswiesen. Das Entwicklungsziel artenreiche Pfeifengraswiese ist lt. dem Pflege- und Entwicklungsplan von 2014 (B. Weis) in 7 bis 10 Jahren zu erreichen. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Ermittlung des Kompensationsumfangs nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung								
Ausgangszustand			Prognosezustand			Kompensationsmaßnahme		
Code BWL	Biotop- und Nutzungstyp	Wert- punkte	Code BWL	Biotop- und Nutzungstyp	Wert- punkte	Fläche	Aufwertung	Ausgleichs- umfang
G321	verbrachte Pfeifengraswiese Fl.-Nr. 717	10	G322	artenreiche Pfeifengraswiese	13	5.497 m²	3 WP	16.491 WP
G321	verbrachte Pfeifengraswiese Fl.-Nr. 713	10	G322	artenreiche Pfeifengraswiese	13	5.831 m²	3 WP	17.493 WP
				Summe		11.328 m²		33.984 WP



Karte 7: Lage der Ausgleichsflächen im Nordosten von Iffeldorf, M 1:2.500, ▲ N

4. Zusätzlichen Angaben

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

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

Allgemeine Grundlagen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und Umweltbericht (UB), Begründung, Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL), Etting-Polling, 11.06.2007, zuletzt geändert 2020
- Geologische Karte von Bayern M 1:25000, Blatt 8234 Penzberg, Bayerisches Geologisches Landesamt, 1991 bzw. BayernAtlas 2025
- Luftbild Iffeldorf
- Amtliche Biotopkartierung (BK 2021)
- Schutzgebiete in Deutschland (<https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete>)

Gebietsbezogene Grundlagen:

- Bebauungsplans „GE Am Bahnhof II, Iffeldorf“, Architekturbüro Jocher, Wasserburg, 11.02.2026
- Bebauungsplan im integriertem Grünordnungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Seeshaupter Straße, Iffeldorf, Umweltbericht“, Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (AGL), Etting-Polling, 26.04.2013, zuletzt geändert 2016
- Pflege- und Entwicklungsplan für Streuwiesen im Weidensee- und Einmoos für insgesamt 2,53 ha für das Ökokonto der Gemeinde Iffeldorf, Flurnummer 717 und 713, Birgit Weis, Dipl.-Ing. Forstwirtschaft (FH), Dürnhausen, 06.09.2014

Fachliteratur:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, StMUV, München, 12/2021

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

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

4.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „GE Am Bahnhof II“ mit ca. 1,05 ha liegt zwischen dem Mischgebiet „Gut Staltach“ im Norden und dem Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ im Süden. Im Osten grenzt er direkt an die Bahnlinie Tutzing-Kochel. Er ermöglicht die Realisierung von Gewerbeflächen (GRZ 0,6 und 0,8) sowie eines Mischgebietes (GRZ 0,6) im Norden. Damit trägt er zur Sicherung des Fortbestandes eines Privaten Sportartikelhandels bei, sowie der Ansiedlung eines mittelständischen Handwerksbetriebes.

Der Verlust von Intensivgrünland und Feldgehölzen im Norden bzw. eines Privatgartens im Süden ist durch die Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme auszugleichen. Eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen sorgt für die entsprechende Einbindung in das umgebende Orts- und Landschaftsbild, um so die flankierenden Wanderwege und das Umfeld des Gut Staltach nicht zu beeinträchtigen.

Aufgestellt:

Penzberg, den 02.04.2026

Maria Probst, Dipl.-Ing. (Univ.) - Landschaftsarchitektin



Foto 1: Blick aus Nordwesten auf die zentrale Wiese



Foto 2: Feldgehölz entlang der Bahn



Foto 3: Gehölz im Norden



Foto 4: Schlagflur entlang der Bahnlinie



Foto 5: Lagerplatz im Norden



Foto 6: Blick auf Gut Staltach mit Holzlager im Vordergrund



Foto 7: südliche Fläche Fl.-Nr. 1356/4, Blick nach Norden



Foto 8: Blick auf Fl.-Nr. 1356/4 im Norden