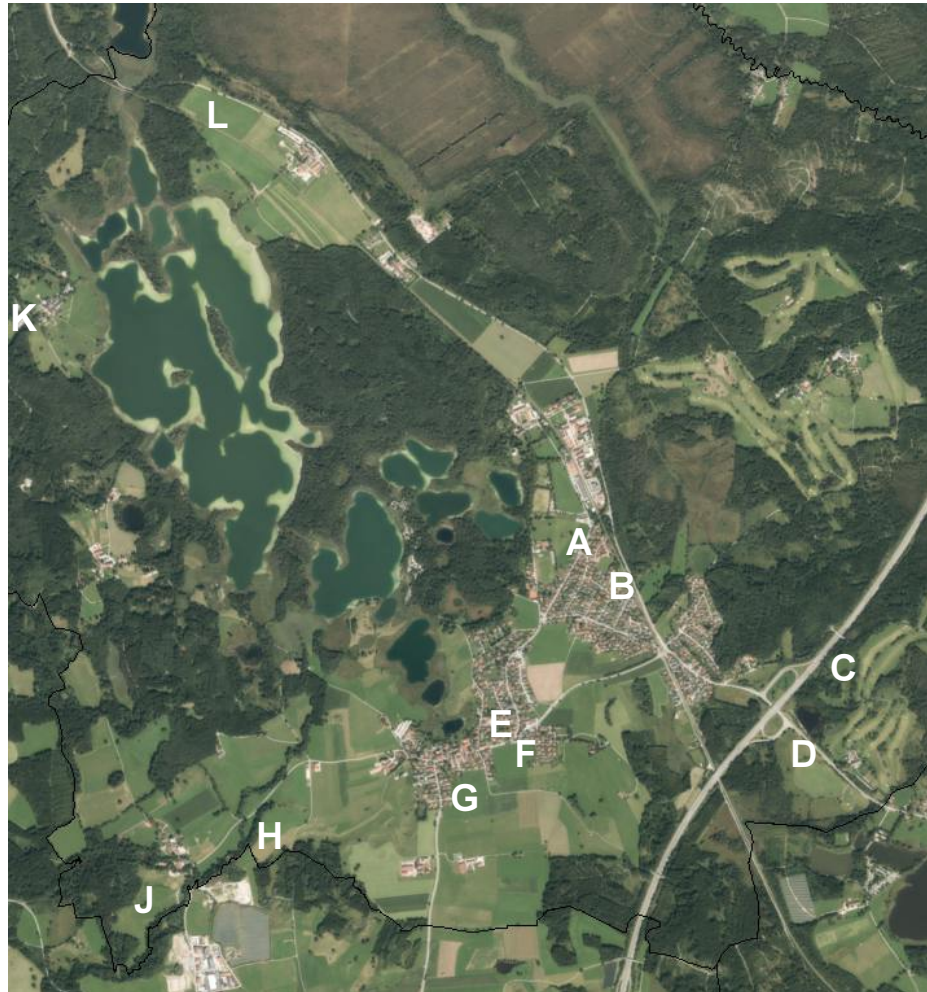


Gemeinde Iffeldorf

Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Teil B: Umweltbericht



Planverfasser:



Stephan Jocher
Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Karlstr. 11
82377 Penzberg
Telefon: 08856 / 805 44 50
Telefax: 08856 / 805 44 59
e-mail: s.jocher@jocher.de

Landschaftsplanung:



Dipl.-Ing. (TU) Maria Probst
Landschaftsarchitektur

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

Penzberg, Juni 2026

1. Anlass und Aufgabe der Untersuchung

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

2. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Iffeldorf besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007, zuletzt geändert 2026. Ziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist die Änderung der Nutzung auf 11 Teilflächen (s. Titelbild), darunter 3 Rücknahmen (A, F, G Tfl.). Der FNP zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung auf, indem er die allgemeine Art der Bodennutzung wie Wohnen, Gewerbe oder Landwirtschaft für verschiedene Flächen darstellt. Er ist ein behördenverbindlicher Plan. Es handelt sich um Planungen im zentralen Dorfgebiet (E) sowie im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten (B, K). Bei einer Planung handelt es sich um eine Entwicklung einer Siedlungseinheit im Außenbereich (J). Auf 4 Änderungsflächen (D, C, H, L) sollen die Voraussetzungen zur Nutzung Erneuerbarer Energie geschaffen werden. Die Ermittlung und Auswahl eventuell nötigen Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Ebene der jeweiligen Bebauungspläne.

3. Planungsrelevante Vorgaben

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 Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen, 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen (3.2Z)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (3.3G)
- Ausnahmen sind zulässig, wenn ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann (3.3Z)
- 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)

- Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im über-
ragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit
dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur (inkl. EE) sicherzustellen und
hat klimaschonend zu erfolgen (6.1.1Z)
- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen
und zu nutzen (6.2.1Z)
- In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen mög-
lichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren
Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst ver-
mindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden
(7.1.3G)
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbe-
sondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, ...ökologisch wertvolle
Grünlandbereiche erhalten ... werden (7.1.5G)
- Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbe-
sondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die
Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen er-
halten und wiederhergestellt werden (7.1.6G) Ein zusammenhängendes Netz von
Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (z.B. FFH-Gebiete).

3.2. Regionalplan Oberland (Region 17)

- Eine Gefährdung für den Boden geht in erster Linie durch die fortschreitende **Inan-
spruchnahme für Siedlung und Infrastrukturmaßnahmen** aus. Der Boden wird
überbaut und versiegelt und somit dem Naturkreislauf entzogen. Bei allen Planun-
gen und Maßnahmen soll deshalb darauf geachtet werden, die Versiegelung neuer
Flächen möglichst gering zu halten und versiegelte Flächen aufzubrechen und zu
renaturieren. Die großflächig noch vorhandenen **Moore und Aueböden** besitzen
neben einer herausragenden Bedeutung als Standorte seltener Pflanzen und Tier-
arten eine wesentliche Funktion im Stoff- und Wasserhaushalt der Landschaft
(BI2.1.2Z)
- Die Region Oberland besitzt nicht zuletzt auf Grund ihrer besonderen naturräumli-
chen und kulturlandschaftlichen Voraussetzungen einen ... außerordentlich hohen
Anteil natürlicher und naturnaher Lebensräume. Darunter wird einem erheblichen
Teil der besondere Schutzstatus nach Art. 23 BayNatSchG (neu) mit entsprechen-
dem unmittelbar wirksamem rechtlichem Schutz bescheinigt (**gesetzlich
geschützte Biotope**). Um langfristig die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und
die Schönheit der Landschaft zu bewahren, ist die Erhaltung der wertvollen und für
den Naturraum typischen Biotope sicherzustellen. Dabei ist nicht nur ihre Fläche
von Bedeutung, sondern genauso auch ihre Funktionsfähigkeit (BI2.4.1Z)
- Die Vorkommen von **Magerrasen** sind in der Region auf wenige flachgründige
Standorte wie z.B. Jungmoränenkuppen und flache Drumlins oder Buckelfluren be-
schränkt (BI2.4.2Z)
- Die Region Oberland ist im bayernweiten Vergleich ausgesprochen reich an **Moo-
ren und Feuchtflächen**, die eine herausragende Bedeutung als Lebensraum für
seltene Pflanzen- und Tierarten und für den Naturhaushalt haben. Zu den bedeu-
tendsten Mooren und Feuchtgebieten der Region zählen die Hoch- und
Übergangsmoore des Osterseengebietes ..., Moore um Penzberg (BI2.4.3Z)
- Die **Auwälder** sind der Biotoptyp in Bayern und auch in der Region Oberland, der
mit weitem Abstand am schwächsten von allen Biotopflächen vertreten ist...
Schutzmaßnahmen sind zwingend geboten, sonst verschwindet dieser Auwald in
Zukunft ganz. Auwälder sind der artenreichste Biotoptyp neben Trockenrasen und

anderen Feuchtgebieten ... **Gehölzsäume** sind Pflanzen wie Roterle und Weidenbusch, die durch ihr Wurzelwerk das Ufer eines Flusses befestigen und so gegen Hochwasser sichern (BI2.4.4.1Z)

- 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 Bautätigkeit im Außenbereich soll vermieden werden, um eine **Zersiedelung der freien Landschaft zu verhindern** und eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung zu vermeiden (BI2.7.1Z)
- Die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum sind mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang zu bringen. Dabei sind anzustreben die Verminderung der Flächeninanspruchnahme, die **Sicherung zusammenhängender Freiräume** und des Ressourcenbestandes, die Sicherung attraktiver regionaler und wirtschaftsnaher Infrastruktur sowie die Bewahrung regionaler Identität und die Sicherung regionaler Potenziale. Eine geordnete räumliche Entwicklung ist auf ein stabiles Verhältnis von Siedlungsfläche zu Freiraum angewiesen. Flächensparendes Bauen soll die Landschaftszersiedelung eindämmen (BII1.1G)
- Bei Siedlungsmaßnahmen soll auf die **Eigenart der vorhandenen Bebauung** geachtet und die Orts- und Landschaftsbildpflege berücksichtigt werden. Ökologische und kulturelle Bedürfnisse sind dabei ebenso zu beachten wie die für die Siedlungsstruktur des ländlichen Raumes typischen gemischten Nutzungsformen. So sollen **Dorf- und Mischgebiete erhalten bzw. fortentwickelt** und einseitig strukturierte Baugebiete vermieden werden, soweit dies mit den Belangen des Immissionsschutzes vereinbart werden kann (BII1.4Z)
- Die Region Oberland ist durch ihre landschaftliche Attraktivität der Gefahr der Streubebauung ausgesetzt. Freiräume erfüllen aber wichtige ökologische Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Durch die **Vermeidung von Zersiedelung** kann die Funktionsfähigkeit der Freiräume erhalten und Ansätzen weiterer Besiedelung im Außenbereich entgegengewirkt werden (BII1.6.Z)
- 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 (BII3.1Z)
- 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 (BII3.2Z)
- Wichtig ist die Bereitstellung **ausreichender Bauflächen** vor allem in zentralen Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, vor allem in ... Penzberg ... (BII4G)
- **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)

- Die Ausweisung von Bauflächen ohne **Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten** führt regelmäßig zur Zersiedelung der Landschaft. Durch Streubebauung wird die Funktionsfähigkeit der Freiräume beeinträchtigt und es werden Ansatzpunkte für weitere Bebauung geschaffen. Ausnahmen vom Ziel der Anbindung kommen nur dann in Betracht, wenn wegen der besonderen Fallgestaltung eine Anbindung an bestehende, geeignete Siedlungseinheiten nicht möglich ist ... Entsprechendes kann auch für einen großflächig produzierenden Betrieb gelten, der aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht an vorhandene Siedlungseinheiten angeschlossen werden kann. (BIV2.2Z)
- 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)
- **Erneuerbare Energien**, bei denen in der gesamtökologischen Bilanz die umweltentlastenden Effekte überwiegen, sollen verstärkt genutzt werden (BX3.1G)
- 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)
- Zur Wasserrückhaltung und aus ökologischen Gründen sollen insbesondere **naturnahe Auwälder** wiederhergestellt werden. Die Ufer der Gewässer sollen möglichst naturnah gestaltet werden, die natürliche Entwicklung der Gewässer ist zu fördern (BXI6.5Z)

3.3. Standorteigenschaften Iffeldorf

Im Folgenden ein genereller Überblick über die Standorteigenschaften Iffeldorfs lt. FNP.

Boden

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich die Gemeinde Iffeldorf im voralpinen Moor- und Hügelland in der Haupteinheit 037, Ammer-Loisach-Hügelland. Das Gemeindegebiet erstreckt sich vorrangig auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergründen. Sie weisen durchschnittliche Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft auf sowie keine hohe Empfindlichkeit. Andere Böden werden unter den jeweiligen Änderungsflächen angesprochen.

Gewässer

Das Gemeindegebiet Iffeldorfs ist geprägt durch die Eiszerfallslandschaft der Osterseen mit den Zuflüssen Steinbach im Süden und Lauterbach im Westen. Der Bodenbach fließt hauptsächlich östlich der St2063 dem Starnberger See zu.

Flora und Fauna

Die Schotterterrassen beherbergen nur selten Biotope. Diese konzentrieren sich hauptsächlich auf das FFH-Gebiet Osterseen, das FFH-Gebiet entlang des Steinbachs sowie die Mooregebiete entlang der Autobahn.

Potenziell natürliche Vegetation

PNV der Schotterterrassen und Moränen wären Tannen-Buchenwälder.

Klima

Iffeldorf gehört zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei ca. 1100 mm. Die jährliche mittlere Lufttemperatur beträgt ca. 8°C. Hauptwindrichtung ist Südwest bis Nordwest.

Landschaftsbild

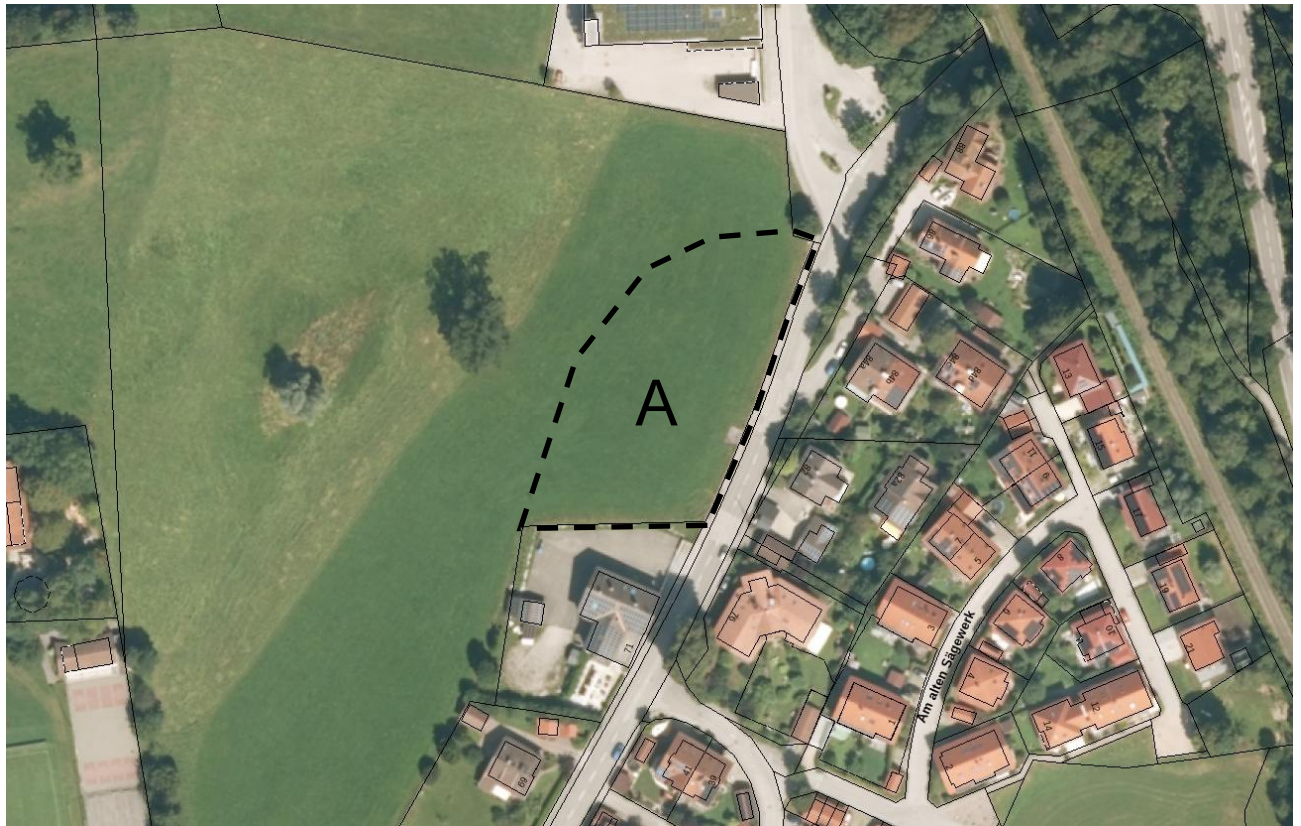
Das Landschaftsbild von Iffeldorf wird maßgeblich durch die Eiszerfallslandschaft mit ihrer welligen Reliefstruktur und den daraus entstandenen Osterseen geprägt. Wassergefüllte Senken, Moore, markante Hügel und Schotterflächen sowie Wälder kennzeichnen das Gebiet.

Ortsbild

Iffeldorf ist ein Straßendorf, dessen Gebäude seit Jahrhunderten in einer traditionellen Siedlungsform entlang der Durchgangsstraße angeordnet sind. Der Ort teilt sich in das Oberdorf (Hofmark, Dorfstraße) und das Unterdorf (Osterseenstraße). Viele der traditionellen Bauernhäuser und historischen Gebäude sind erhalten geblieben und prägen den Ortskern. Die Einfirsthöfe stehen meist ohne oder mit nur geringer Vorfläche zur Straße. Eine eindeutige Stellung der Gebäude zur Straße hat sich nicht herausgebildet, wobei die giebelständige Stellung der Gebäude überwiegt.

4. Beschreibung und Bewertung der Flächennutzungsplanänderungen

A Staltacher Straße: Flächenrücknahme



Fläche A: M 1:2000, ▲ N



Abb.1: Blick nach Nordwesten

FNP

Im aktuellen FNP ist die Änderungsfläche bisher als SO Hotel dargestellt.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergrund. Das Gelände liegt recht eben auf ca. 598 müNN.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet (vgl. UB S. 112).

Mensch

Die Änderungsfläche liegt an einer Gemeindestraße im Anschluss an ein Mischgebiet mit ca. 30 m Abstand zur Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr.

Auswirkungen der Planung

Die Rücknahme der Nutzung als Sondergebiet „Hotel“ und die damit einhergehende Änderung in Grünland stellt eine Verbesserung aus Sicht der Landschaftsplanung dar und bedeutet, dass es in diesem Bereich künftig keine Flächenversiegelung mehr erfolgt und Niederschläge ungehindert aufgenommen und versickert werden können. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und steht als Lebensraum für die heimische Tierwelt (Insekten, Bodenlebewesen, etc.) zur Verfügung. Sie wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet kleinklimatisch ausgleichend. Auf den hier vorbeiführenden Rad- und Wanderwegen ist weiterhin der freie Ausblick über eine offene Wiesenfläche bis zum Gehölzgürtel der Osterseen möglich.

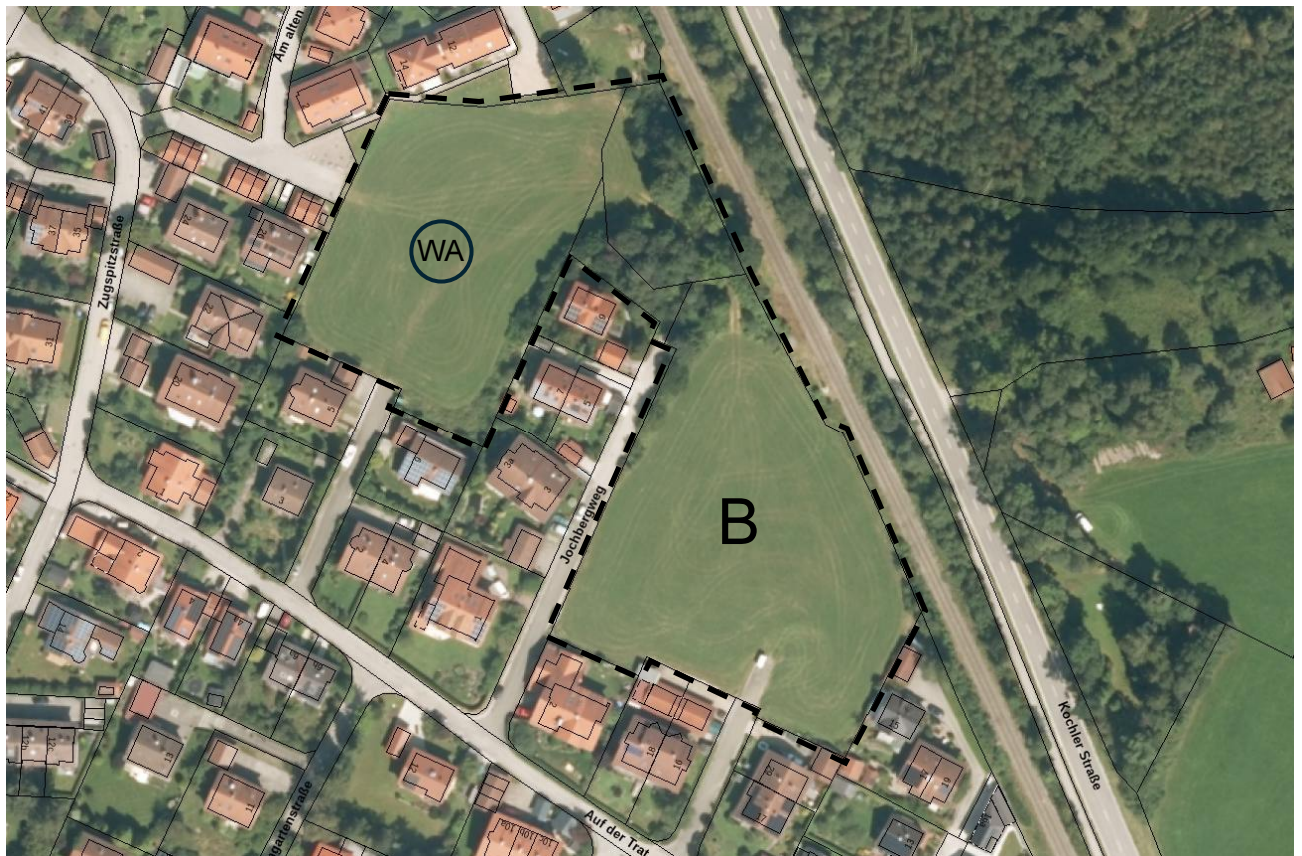
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrücknahme der Flächennutzung als Sondergebiet „Hotel“ wäre weiterhin eine Bebauung und Flächenversiegelung möglich, einhergehend mit Verlust von Freiflächen für die heimische Flora und Fauna, Anwohner und Erholungssuchende. Der Verkehr wäre durch die Anfahrt der Gäste und Angestellten erhöht.

Prüfung von Varianten

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Flächennutzung sinnvoll, da die Sondergebietsfläche nicht mehr benötigt wird.

B Auf der Trät: Ausweisung WA



Fläche B: M 1:2000, ▲ N



Abb.2: Blick nach Nordosten, westliche Teilfläche



Abb.3: Blick nach Nordosten, östliche Teilfläche

FNP

Die Änderungsfläche ist bisher im FNP als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) mit einigen Gehölzen entlang der Bahnlinie dargestellt, die erhalten werden sollen (vgl. UB S. 65). Ganz im Norden erstreckt sich eine innerörtliche Grün- und Freifläche.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergrund. Eine Versickerung ist voraussichtlich vor Ort möglich. Das Gelände liegt auf rund 600 mÜNN im Süden bzw. ca. 603 im Norden. Östlich von Bahndamm und St2063 liegt ein Niedermoor. Dies macht sich auf Fl.-Nr. 744/2 bemerkbar, da hier schon frische bis feuchte Bodenverhältnisse herrschen.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet (vgl. UB S. 112). Das Grünland ist mit häufig auftretenden Arten des Intensivgrünlands bestanden. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen wertvoller Pflanzenarten oder empfindlicher Tierarten zu rechnen. Von einiger Bedeutung ist die gehölzbestandene zentrale Fläche im Norden. Hier finden sich neben Neophyten (Japanischer Knöterich, Goldrute), Ziergehölzen (Blumen-Esche) auch ein Feuchtgebüsch mit Weiden, Totholz und Großseggen.

Mensch

Das Grünland hat neben der Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche auch eine untergeordnete Erholungsfunktion (Ruhe, Ausblick in die Natur, freier Zugang).

Auswirkungen der Planung

Die Ausweisung einer Allgemeinen Wohnbaufläche innerhalb des Siedlungsbereichs ist im Sinne der Nachverdichtung und damit Nachhaltigkeit zu begrüßen. Ziel ist die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung. Die Änderung der Flächennutzung von Grünland in Allgemeine Wohnbaufläche bedeutet gleichwohl eine Versiegelung der Fläche durch Baukörper und Verkehrsflächen und somit eine Verringerung der Niederschlagswasseraufnahme und Retention. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung im Siedlungsbereich bei. Durch Bebauung und Versiegelung entfallen Grünflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Eine gewissen Bedeutung als Lebensraum für die heimische Fauna hat der Gehölzbestand mit alten Bäumen, Totholz und sumpfigen Lichtungen im Norden. Er wird bei einer Nutzung als Wohnbaufläche nicht erhalten werden können. Schutzgebiete und kartierte Biotope werden nicht beeinträchtigt. Die Fläche wird nicht zu Erholungszwecken genutzt, im Nordwesten grenzt ein gut ausgebauter Naturspielplatz an. Der Ausblick auf die innerörtliche Freifläche geht für die Anlieger verloren, sie unterliegt jedoch keiner konkreten Erholungsfunktion. Das Verkehrsaufkommen im Wohngebiet wird sich durch die rund 112 neuen Wohneinheiten in ca. 14 geplanten Gebäuden erhöhen. Während der Bauphase kann es temporär zu Lärm- und Staubbelastungen kommen. Immissionsprobleme aufgrund der direkten Benachbarung des Wohngebietes zur Bahnlinie mit Zügen im Halbstundentakt jeweils nach Tutzing bzw. Kochel sind durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) zu lösen. Auch Erschütterungen sind durch den Eisenbahnbetrieb in möglich.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung steht die Fläche nicht für Wohnbebauung zur Verfügung, sondern würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Das Feldgehölz an der Bahn würde weiterhin der heimischen Tierwelt als Habitat zur Verfügung stehen. Das Wohnungsbauziel der Bundesregierung von 2023 mit jährlich 400.000 neuen Wohnungen kann damit nicht nach Kräften unterstützt werden. Dies bedeutet auch (lt. Studie Pestel-Institut) ein Hemmnis für das Wachstum der heimischen Wirtschaft.

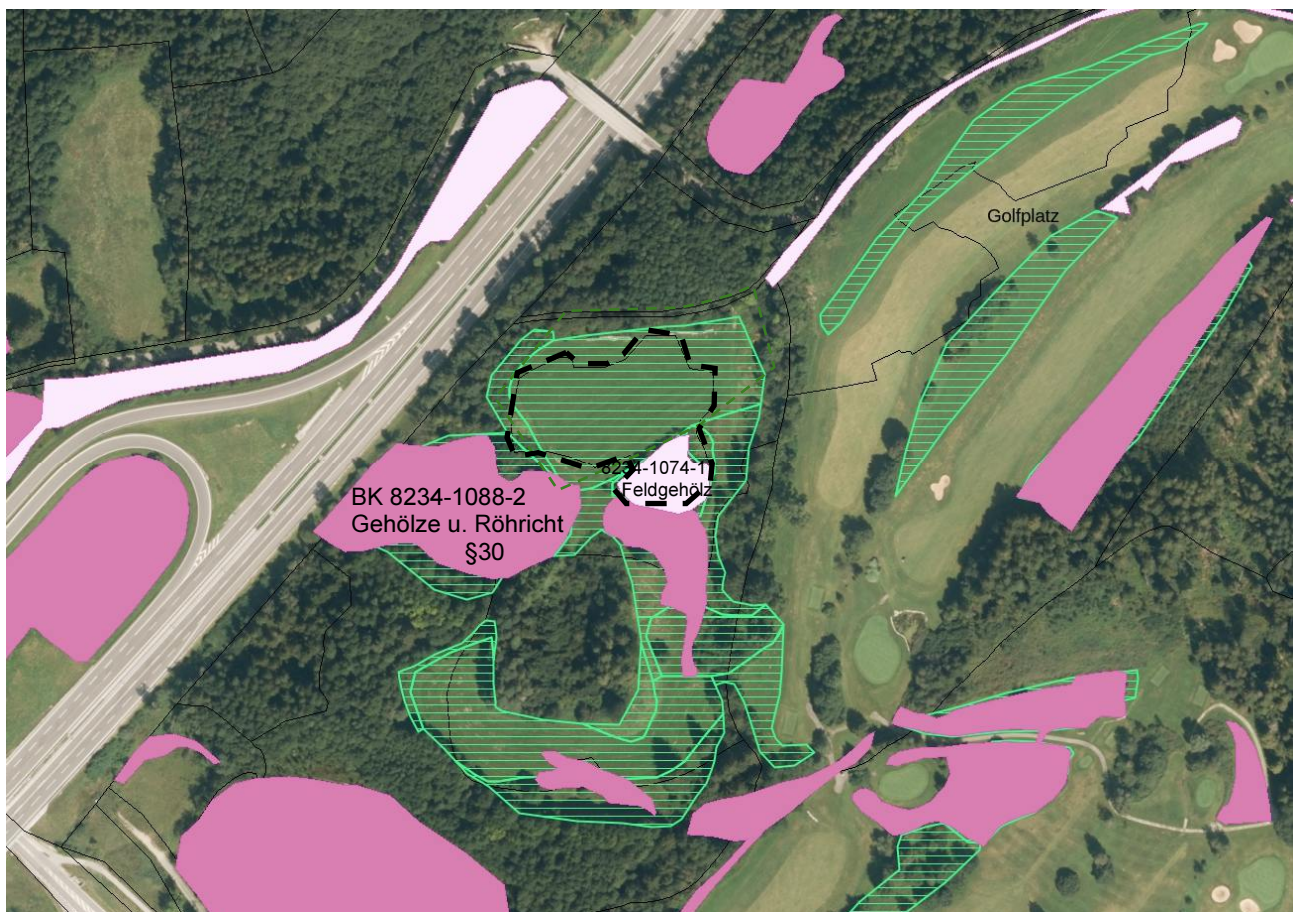
Prüfung von Varianten

Überlegungen zur Bebauung gibt es bereits seit bald 40 Jahren. Der Schritt wurde somit reiflich überlegt. Aus Sicht der Landschaftsplanung wäre es wünschenswert, wenn einzelne Gehölze entlang der Bahnlinie erhalten werden könnten. Dies scheitert jedoch an der geplanten Bebauungsdichte und der Notwendigkeit zur Errichtung einer Lärmschutzwand.

C Ponholz: Ausweisung „SO Erneuerbare Energien“



Fläche C: M 1:4000, ▲ N



Biotopkartierung Fläche C: M 1:4000, ▲ N



Abb.4: Blick nach Norden



Abb.5: Blick aus der Änderungsfläche nach Südosten, links das Feldgehölz BK 1074

FNP

Im aktuellen FNP ist die Änderungsfläche größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt, eine kleine Teilfläche im Süden als Fläche für die Forstwirtschaft (Mischwald). Die Änderungsfläche liegt innerhalb der Kennzeichnung als Ökokontoflächen der Gemeinde Seeshaupt (s. auch FIN-Web). Die mit Gehölzen bestandene Teilfläche im Süden ist offiziell als Biotop 8234-1074-011 „Hecken, Gebüsch und Feldgehölze im Golfplatz Iffeldorf“ kartiert, unterliegt jedoch nicht dem Schutz nach §30/Art23 (Kartierung 2021).

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer Moräne, dies bedeutet sandig-schluffigen Kies als Untergrund. Ein 30 m breiter Abschnitt im Südwesten liegt jedoch auf Talböden mit Staunässe. Die Fläche liegt relativ flach zwischen ca. 622 müNN im Nordosten bis ca. 618 müNN im Südwesten.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als hoch bewertet (vgl. UB S. 112). Sie ist seit 2021 im Ökoflächenkataster des LfU als Ausgleichs- und Ersatzfläche (Kennung 1012090, TF Feldgehölz im Süden 1012111, TF Waldmantel im Westen 1012092) für Sanierungsmaßnahmen des Golfplatzes Iffeldorf gemeldet. Schützenswerte Arten können aktuell (Sept. 2025) nicht ausgemacht werden, Seggen mischen sich im Norden außerhalb der Änderungsfläche in die Vegetation.

Mensch

Der Änderungsfläche kommt keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Sie ist nicht einsehbar und wird nicht zu Erholungszwecken genutzt.

Auswirkungen der Planung

Für die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ wurde ein durch die Nähe zur Autobahn vorbelasteter Standort gewählt (rund 30 m Entfernung). Die Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom und landwirtschaftlicher Nutzung ist gegeben, da das Grünland (ca. 0,5 ha) weiterhin zwischen und unter den aufgeständerten Modulen gemäht werden kann. Allerdings sollte näher geprüft werden, ob das Entwicklungsziel der Ökokontofläche eine gleichzeitige Nutzung als Agri-PV-Anlage zulässt (diffuse Lichteinstrahlung, teilweise Verschattung der Vegetation, erschwerte Mähbarkeit). Eine Möglichkeit des Kompromisses wäre z.B. durch die Errichtung einer vertikal aufgestellten PV-Anlage (auf geramten Pfosten ohne Betonfundamente zur Verankerung) gegeben, die eine dauerhafte Verschattung verhindert und eine flächige Mähbarkeit ermöglicht. Das ca. 0,13 ha große Feldgehölz lässt aufgrund der dichten Bestockung keine Nutzung für Erneuerbare Energien zu. Es sollte als Biotop und Eingrünung erhalten werden. Durch die Ausweisung ergibt sich keine Änderung auf Bodenfunktion und Versickerungsfähigkeit. Für das Schutzgut Klima /Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Ersatz von fossilen Brennstoffen durch regenerative Energien kann vielmehr als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz gewertet werden. Durch die abgelegene Lage und die umliegenden Gehölzflächen ist die Änderungsfläche schwer einsehbar und damit die künftige PV-Anlage gut in die Landschaft integriert.

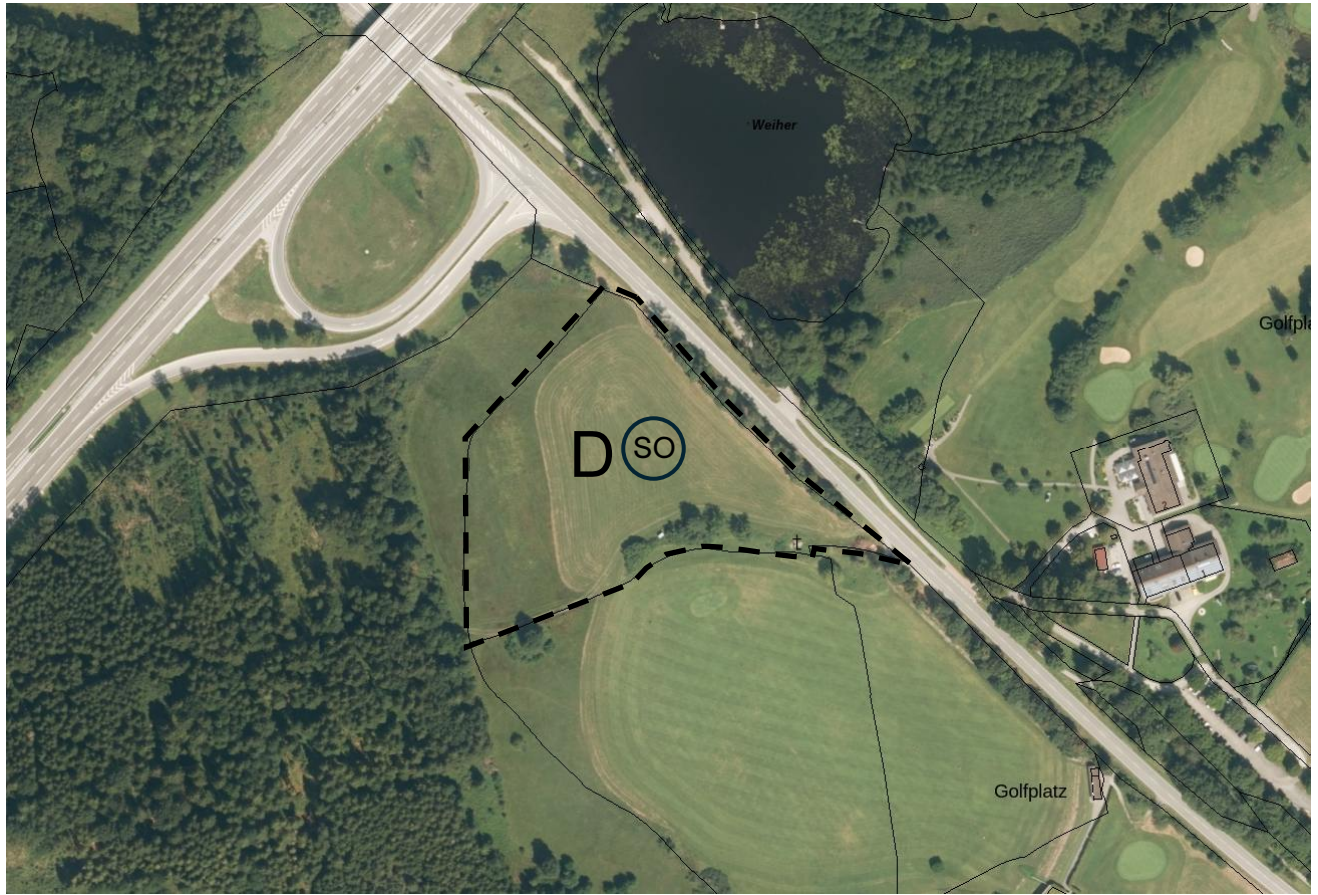
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich extensiv bzw. als Ökofläche genutzt. Für Erneuerbare Energien müsste anderweitig nach Flächen gesucht werden.

Prüfung von Varianten

Die Fläche stellt bei entsprechender Ausgestaltung eine mögliche Realisierungsfläche für Photovoltaik im Sinne der Flächenbevorratung dar.

D Rettenberg: Ausweisung „SO Erneuerbare Energien“



Fläche D: M 1:4000, ▲ N



Biotopkartierung Fläche D: M 1:4000, ▲ N



Abb.6: Blick nach Südwesten



Abb.7: Blick nach Nordosten

FNP

Im aktuellen FNP ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt mit einzelnen zu erhaltenden Bestandsgehölzen im Süden, sowie als Ökokontoflächen der Gemeinde Seeshaupt (s. auch FIN-Web). Laut Geologischer Karte liegt zwar erst die westlich angrenzende Fl.-Nr. 1867 auf Niedermoortorf. Im Westen liegt aber bereits ein Randbereich der Änderungsfläche von ca. 50 m im amtlich kartierten Biotop 8234-1091-001 „Streu- und Feuchtwiesen westlich von Penzberg“ (s. Karte S. 16). Die Fläche unterliegt komplett dem Schutz nach §30/Art23 (Kartierung 2021). Der FNP empfiehlt für den östlichen Bereich der Änderungsfläche auf der Anhöhe die Maßnahme N2 „Regeneration von Magerrasen“, für den westlichen Bereich

in der Senke die Maßnahme N1 „Wiedernutzung und Pflege brachgefallener Streuwiesen“. Auf Einzelflächen kann ggf. auch eine extensive Beweidung mit Schafen durchgeführt werden (vgl. UB S. 57). Gleich im Norden der Änderungsfläche grenzt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet des Regionalplans an.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer Moräne bzw. auf Schmelzwasserschotter, sprich kiesigem Untergrund. Im Westen grenzt sie an ein Niedermoor. Die Fläche fällt von ca. 615 müNN zentral an der St2063 auf ca. 608 müNN im Nordwesten.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als mittel bewertet (vgl. UB S. 112). Sie ist seit 2021 im Ökoflächenkataster des LfU als Ausgleichs- und Ersatzfläche (Kennung 1012067 TF im Osten, 1012066 TF im Zentrum, 1012065 TF im Westen) für Sanierungsmaßnahmen des Golfplatzes Iffeldorf gemeldet. Das Grünland weist am Moränenhügel (Osten) keine besonderen Artenzusammensetzung auf. Im ebenen Bereich im Westen (angrenzend an Niedermoortorf) kommen Feuchtezeiger wie Seggen, Binsen, Kohldistel, Schlagen-Knöterich, Mädesüß hinzu. Dieser Feuchtwiesenbereich wird aktuell erst spät Ende September gemäht und ist Teil der amtlichen Biotopkartierung. Im Süden auf der Kuppe verläuft ein kleines Feldgehölz mit Feldkreuz darin.

Mensch

Der Änderungsfläche kommt keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Sie wird nicht zu Erholungszwecken genutzt. Aktuell ist das Grünland von der St2063 aus einsehbar.

Auswirkungen der Planung

Für die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ wurde ein durch die Nähe zur Autobahn vorbelasteter Standort gewählt (rund 50 m Entfernung zur Auffahrt). Die Vereinbarkeit von Erzeugung von Solarstrom und landwirtschaftlicher Nutzung ist gegeben, da das Grünland weiterhin zwischen und unter den aufgeständerten Modulen gemäht werden kann. Allerdings sollte näher geprüft werden, ob das Entwicklungsziel der Ökokontofläche eine gleichzeitige Nutzung als Agri-PV-Anlage zulässt (diffuse Lichteinstrahlung, teilweise Verschattung der Vegetation, erschwerte Mähbarkeit). Eine Möglichkeit des Kompromisses wäre z.B. durch die Errichtung einer vertikal aufgestellten PV-Anlage (auf geramnten Pfosten ohne Betonfundamente zur Verankerung) gegeben, die eine dauerhafte Verschattung verhindert und eine flächige Mähbarkeit ermöglicht. Das kleine Feldgehölz im Süden sollte zur besseren Eingrünung von der eigentlichen PV-Anlage ausgespart werden. Durch die Ausweisung ergibt sich keine Änderung auf Bodenfunktion und Versickerungsfähigkeit. Es ist darauf zu achten, dass von den Baumaßnahmen keine Drainagewirkung auf die Feuchtfächen im Westen ausgehen. Für das Schutzgut Klima /Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Ersatz von fossilen Brennstoffen durch regenerative Energien kann vielmehr als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz gewertet werden. Die Fläche ist aufgrund ihrer Neigung nach Nordwesten nicht einsehbar, auch die Kuppe liegt erhöht über der St2063. Durch die umliegenden Gehölzflächen ist die künftige PV-Anlage gut in die Landschaft integriert. Zu bedenken ist die Lage in Benachbarung zur Driving Range der Golfanlage, da sich im Westteil immer wieder zu

weit geschlagene Golfbälle finden, die ohne entsprechende Maßnahmen den Solarpanelen erheblichen Schaden zufügen könnten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich extensiv bzw. als Ökofläche genutzt. Für Erneuerbare Energien müsste anderweitig nach Flächen gesucht werden.

Prüfung von Varianten

Die Fläche stellt bei entsprechender Ausgestaltung eine mögliche Realisierungsfläche für Photovoltaik im Sinne der Flächenbevorratung dar.

E Penzberger Straße: Flächenänderung SO zu MD



Fläche E: M 1:2000, ▲ N



Abb.8: Westliches Gebäude „Beim Schwab“, Hofmark 15



Abb.9: östliche Gebäude „Beim Feicht“, Hofmark 21

FNP

Im aktuellen FNP ist die westliche Teilfläche als SO (BP westl. Osterseenstrasse) und die östliche Teilfläche als SO „Hotel und soziales Wohnen“ Nördlich Hofmark dargestellt. Es sind einige Bestands-Gehölze (Hofbäume, Obstwiese, Eingrünung entlang der Grenze zum Nachbargrundstück) dargestellt, die erhalten werden sollen (vgl. UB S. 65). Ab Hofmark 15 beginnt der Bereich des Bodendenkmals 8233-0103 „Mittelalterliche und neuzeitliche untertägige Siedlung des alten Iffeldorf“ bis ins Ortszentrum.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergrund. Das Gelände liegt relativ eben auf etwa 603 müNN.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als mittel bewertet (vgl. UB S. 112). Die Hofstellen sind umgeben von extensiv gepflegtem Grünland, entlang der Grundstücksgrenzen wachsen Bäume und Sträucher. Die extensiv genutzte Obstwiese im Osten stellt ein potenzielles Habitat für heimische Insekten, Vögel, Säugetiere und Amphibien dar. Allerdings lässt sich aktuell kein Vorkommen besonders geschützter Arten feststellen. Die Obstbäume unterliegen nicht dem Biotopschutz, da es sich nicht um Hochstämme handelt. Einige sind bereits abgängig.

Mensch

Der Änderungsfläche kommt aktuell keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Das dargestellte Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ wurde noch nicht umgesetzt.

Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung von Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ in Dorfgebiet ergeben sich aus Sicht der Landschaftsplanung kaum Änderungen. Die Fläche liegt umgeben von Dorfgebiet, ist bereits bebaut und kann auch künftig neu genutzt bzw. neu bebaut werden. Der Ostteil der Änderungsfläche ist aktuell geprägt vom Ausblick auf das sich im Süden erstreckende Bergpanorama. Die Verkehrsimmissionen durch die vorbeiführenden St2538 direkt im Süden bedeuten jedoch eine gewisse Vorbelastung. Nach Möglichkeit sollten Bestandsbäume erhalten werden und ansonsten Ersatz gepflanzt werden. Schutzgebiete oder kartierte Biotope sind nicht betroffen. Es sollte versucht werden, die bestehenden Gebäude zu erhalten oder ansonsten in ähnlicher Kubatur und Gestaltung zu bauen, da gerade das Zentrum von Iffeldorf durch die Reihung an regionaltypischen Hofstellen geprägt wird und so für die Bürger und gerade den Tourismus sein unverwechselbares Gesicht mit Wiedererkennungswert erhält. Zum Beispiel führt direkt südlich an der Änderungsfläche vorbei auch der Prälatenweg durch das Gemeindegebiet.

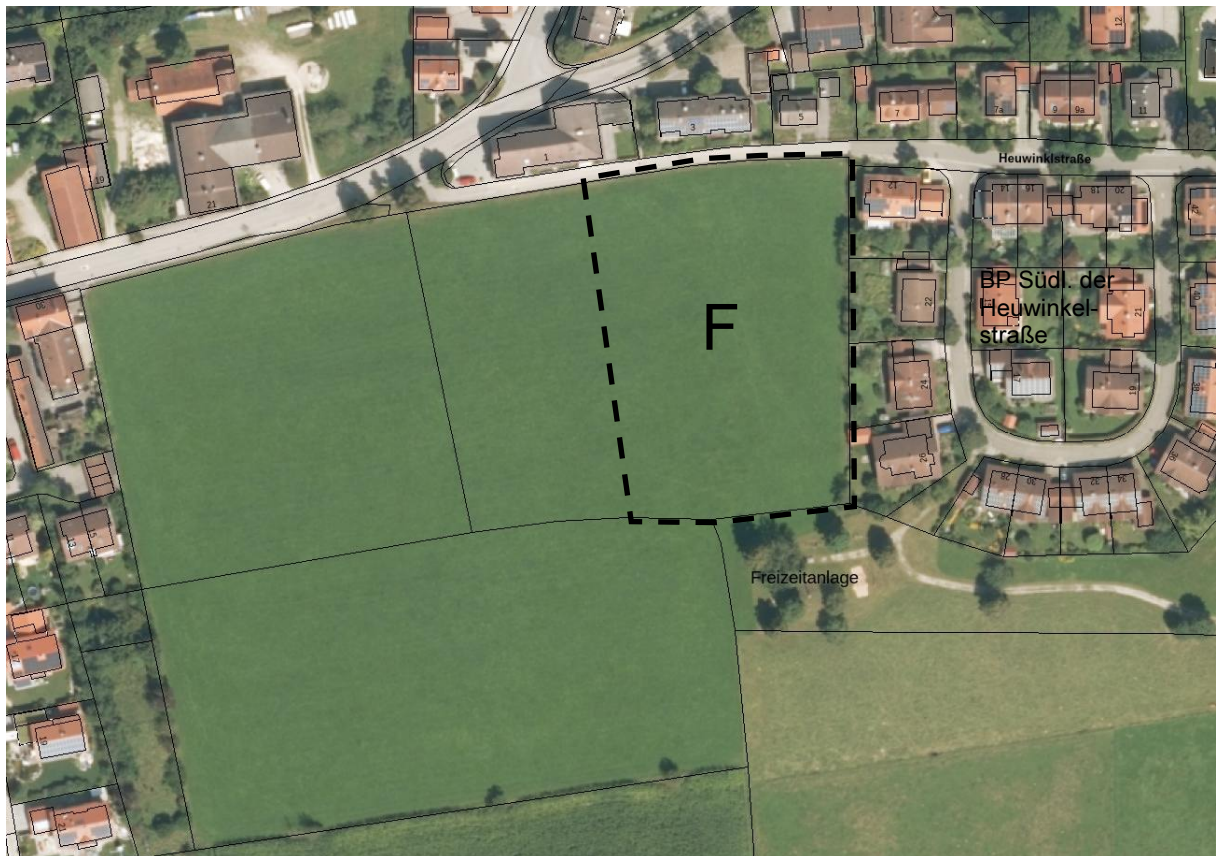
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung können die Flächen weiterhin als Sondergebiet „Hotel und soziales Wohnen“ genutzt werden.

Prüfung von Varianten

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Flächennutzung an dieser Stelle sinnvoll, da die vorhandene Siedlungsstruktur weitergeführt wird. Die ursprüngliche Planung wird nicht mehr weiterverfolgt.

F Heuwinkelstraße: Flächenrücknahme



Fläche F: M 1:2000, ▲ N



Abb.10: Blick nach Norden

FNP

Im aktuellen FNP ist die Änderungsfläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergrund. Das Gelände liegt eben auf rund 605 müNN.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet (vgl. UB S. 112).

Mensch

Der Änderungsfläche kommt eine gewisse Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Das Grünland hat aktuell neben der Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche auch eine untergeordnete Erholungsfunktion (Ruhe, Ausblick in die Natur, freier Zugang). Die dargestellte Allgemeine Wohnfläche wurde noch nicht verwirklicht.

Auswirkungen der Planung

Die Rücknahme der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und die damit einhergehende Änderung in Grünland stellt eine Verbesserung aus Sicht der Landschaftsplanung dar und bedeutet, dass es in diesem Bereich künftig keine Flächenversiegelung mehr erfolgt und Niederschläge ungehindert aufgenommen und versickert werden können. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und steht als Lebensraum für die heimische Tierwelt (Insekten, Bodenlebewesen, etc.) zur Verfügung. Sie wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet kleinklimatisch ausgleichend. Für Ortsbild, Erholung und Tourismus ist es als positiv zu werten, dass auf dem hier vorbeiführenden Prälatenweg weiterhin der Blick ins Bergpanorama unverbaut bleibt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrücknahme der Flächennutzung als Allgemeines Wohngebiet wäre weiterhin eine Bebauung und Flächenversiegelung möglich, einhergehend mit Verlust von Freiflächen für die heimische Flora und Fauna, Anwohner und Erholungssuchende. Der Verkehr wäre durch die zusätzlichen Wohneinheiten erhöht.

Prüfung von Varianten

Anstelle an der Heuwinkelstraße erfolgt die Wohnbebauung auf der Trat (Fläche B).

G Zum Brandler Bühl: Flächenänderung WA und Grünfläche



Fläche G: M 1:2000, ▲ N



Abb.11: Blick nach Süden

FNP

Im aktuellen FNP ist die gesamte Änderungsfläche als WR mit Ortsrandeingrünung nach Süden und Osten dargestellt.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergrund. Eine Versickerung ist voraussichtlich vor Ort möglich. Das Gelände liegt eben auf rund 606 müNN.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet (vgl. UB S. 112).

Mensch

Das Grünland hat neben der Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche eine untergeordnete Erholungsfunktion (Ruhe, Ausblick in die Natur, freier Zugang).

Auswirkungen der Planung

Die Planung bedeutet eine Änderung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet im Süden bzw. in Sonstige Grünfläche im Norden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft bleiben im Südteil weitgehend gleich.

Die Rücknahme des Baulandes im Norden stellt eine Verbesserung für den Naturhaushalt dar und bedeutet, dass es in diesem Bereich künftig keine Flächenversiegelung mehr erfolgt und Niederschläge ungehindert aufgenommen und versickert werden können. Die Fläche wird als Grünland genutzt und steht als Lebensraum für die heimische Tierwelt (Insekten, Bodenlebewesen, etc.) zur Verfügung. Sie wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet kleinklimatisch ausgleichend. Auf Ortsbild und Erholungsnutzung hat die Änderung keine Auswirkung.

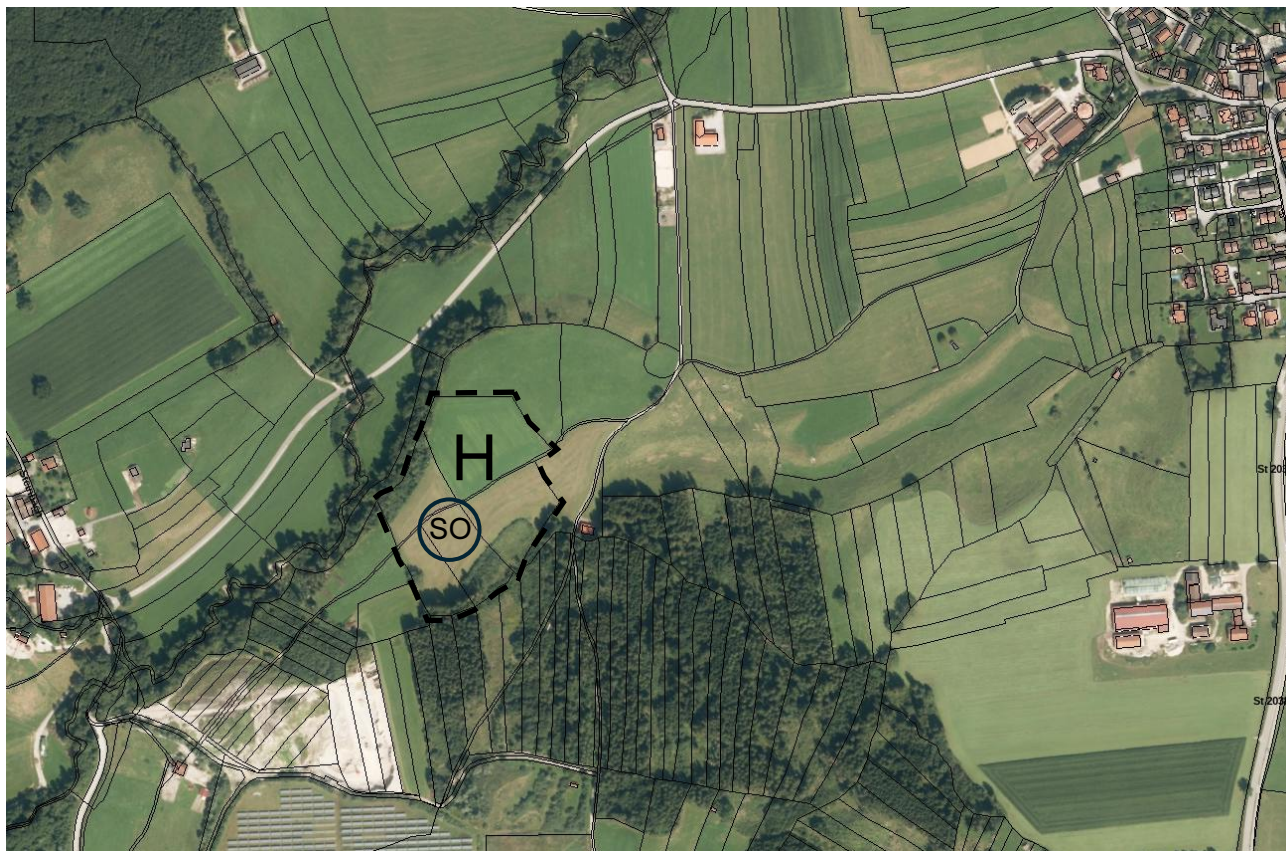
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Rücknahme der Baulandausweisung im Nordteil wäre hier weiterhin eine Bebauung und Flächenversiegelung möglich, was mit einem Verlust von Freiflächen für die heimische Flora und Fauna einhergeht.

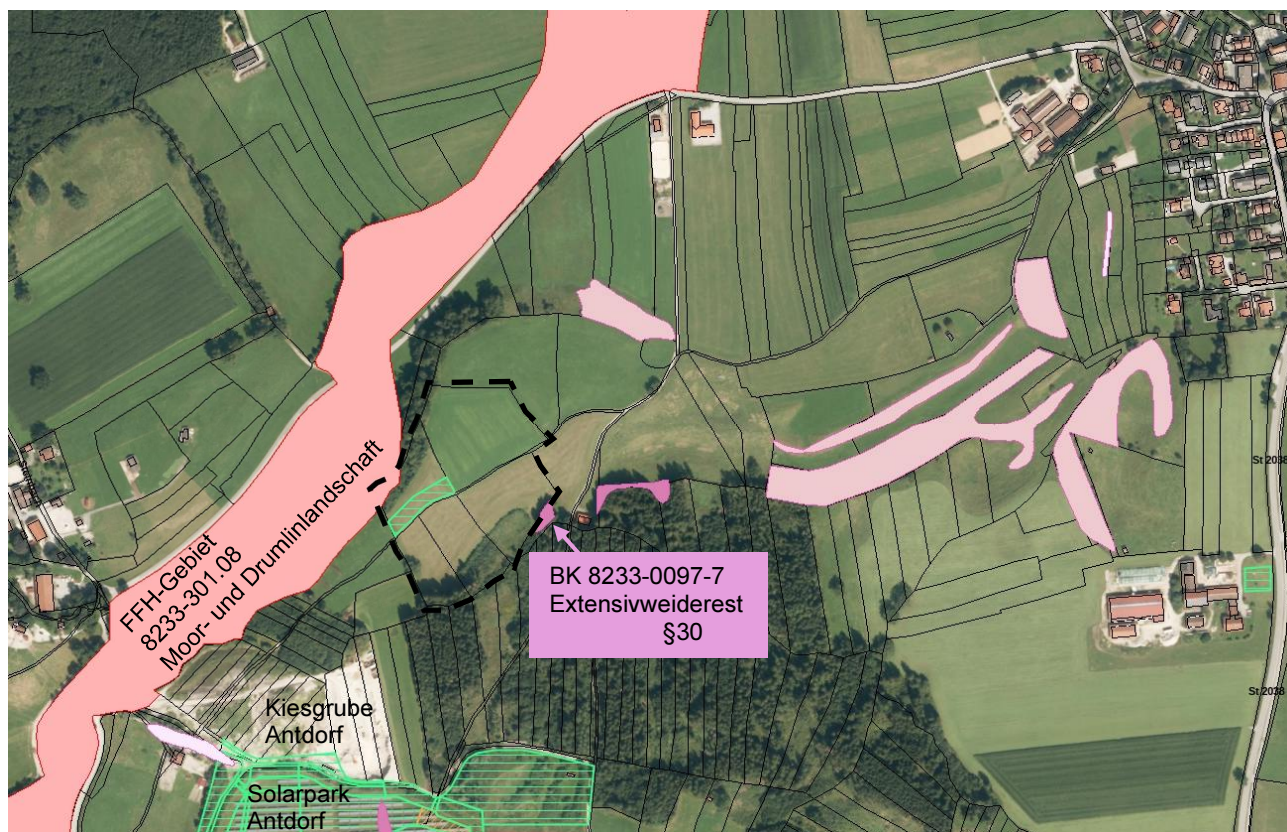
Prüfung von Varianten

Anstelle auf dem Brandler Bühl erfolgt die Wohnbebauung auf der Trat (Fläche B).

H Schleierweg: Ausweisung „SO Erneuerbare Energien“



Fläche H: M 1:8.000, ▲ N



Biotopkartierung Fläche H: M 1:8.000, ▲ N



Abb.12: Blick nach Südwesten

FNP

Im aktuellen FNP ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Eine Teilfläche auf der Böschung im Südosten ist als Waldfläche (Fichtenforst) dargestellt. Die gesamte Fl.-Nr. 162 ist als Ökokontoflächen der Gemeinde Seeshaupt dargestellt, lt. FIN-Web handelt es sich aktuell nur um einen ca. 17 m breiten Streifen. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Osterseen und Umgebung“. Im Westen grenzt das FFH-Gebiet „Moor- und Drumlinlandschaft zwischen Hohenkasten und Antdorf“ an die Änderungsfläche an. Streng genommen schneiden sie sich auf einer Breite von ca. 15 m.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergrund. Die Fläche bildet ein ca. 10 m erhöhtes Plateau über dem Steinbach und den daran anschließenden bewaldeten Hängen im Nordwesten. Die Fläche liegt zwischen ca. 610 müNN im Südenwesten bzw. 602 müNN im Südosten. Besonders ein rund 40 m breiter Streifen im Südosten bildet eine steile Böschung bis in eine Tal-lage.

Aktuelle Nutzung

Im Nordwesten auf Fl.-Nr. 162 ist ein ca. 20 m breiter Streifen auf der Böschungsschulter zum Steinbach mit Feldgehölz (Schlehe, Cornus, Liguster, etc.) bestanden. Im Südosten wurde der Gehölzbestand auf der steilen Böschung (ca. 40 x 110 m) gero-det, neu bepflanzt und eingezäunt. Die übrige Fläche wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Ein rund 17 m breiter Streifen auf Fl.-Nr. 162 ist aktuell als Ökokon-toflächen der Gemeinde Seeshaupt gemeldet.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet (vgl. UB S. 112). Die Fläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet, die Vegetation ist hauptsächlich von gewöhnlichen Fettwiesenarten geprägt. Die Fläche im Norden wurde vor kurzem umgebrochen und neu eingesät. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen wertvoller Pflanzenarten oder empfindlicher Tierarten zu rechnen.

Mensch

Der Änderungsfläche kommt keine Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Sie ist nicht einsehbar und wird nicht zu Erholungszwecken genutzt.

Auswirkungen der Planung

Die Änderungsfläche liegt im Süden des Gemeindegebietes, unmittelbar an der Grenze zum Gemeindegebiet Antdorf. Für die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ wurde ein vorbelasteter Standort gewählt. In ca. 70 m Entfernung grenzt im Süden die Kiesgrube Antdorf an sowie der Solarpark Antdorf. Die Vereinbarkeit von Erzeugung von Solarstrom und landwirtschaftlicher Nutzung ist gegeben, da die Fläche weiterhin zwischen und unter den aufgeständerten Modulen gemäht werden kann. Durch die Ausweisung ergibt sich keine Änderung auf Bodenfunktion und Versickerungsfähigkeit. Für das Schutzgut Klima /Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Ersatz von fossilen Brennstoffen durch regenerative Energien kann vielmehr als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz gewertet werden. Durch die Lage auf einer Hochebene verborgen hinter einem baumbestandenen Hang im Westen ist die Fläche nicht einsehbar. Auch direkt im Süden grenzen Waldflächen an, so dass die Anlage gut in die umgebende Landschaft eingebettet ist. Ebenso aus Richtung des Siedlungsbereichs Iffeldorf ist aufgrund des bewegten Geländes der Eiszerfallslandschaft und der großen Distanz (ca. 600 m) keine Einsehbarkeit gegeben und kann durch entsprechende Eingrünung noch zusätzlich verbessert werden. Insofern stellt die Lage im LSG „Osterseen und Umgebung“ keinen Hinderungsgrund dar. Das Grünland bleibt weiterhin als Habitat für die heimische Fauna erhalten. Nicht für die unmittelbare Aufstellung von Modulen geeignet ist eine Fläche von rund 0,4 ha im Südosten, da zu steil und zudem mit Forstjungbestand bestockt, sowie eine Fläche von ca. 0,2 ha im Nordwesten, da sie von Feldgehölzen bestockt ist. In diesem Bereich liegt eine Überschneidung von ca. 420 m² mit dem FFH-Gebiet „Moor- und Drumlinlandschaft zwischen Hohenkasten und Antdorf“ vor. Da in diesen Gehölzbestand aller Wahrscheinlichkeit nach nicht eingegriffen wird, erfolgt demnach keine Beeinträchtigung. Wie das Entwicklungsziel der Ökofläche (rund 0,1 ha sind Ausgleich für einen naturschutzfachlichen Eingriff im Zusammenhang mit einem ehemaligen Sägewerk mit Umfeld) nicht mit der Nutzung als Agri-PV-Anlage kollidiert, muss genauer geprüft werden (z.B. mögliche Aussparen der Fl.-Nr. 162 oder Verlegung und Neuanlage der Ökofläche an andere Stelle) Eine etwaige Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt, da die Fläche nicht frequentiert wird.

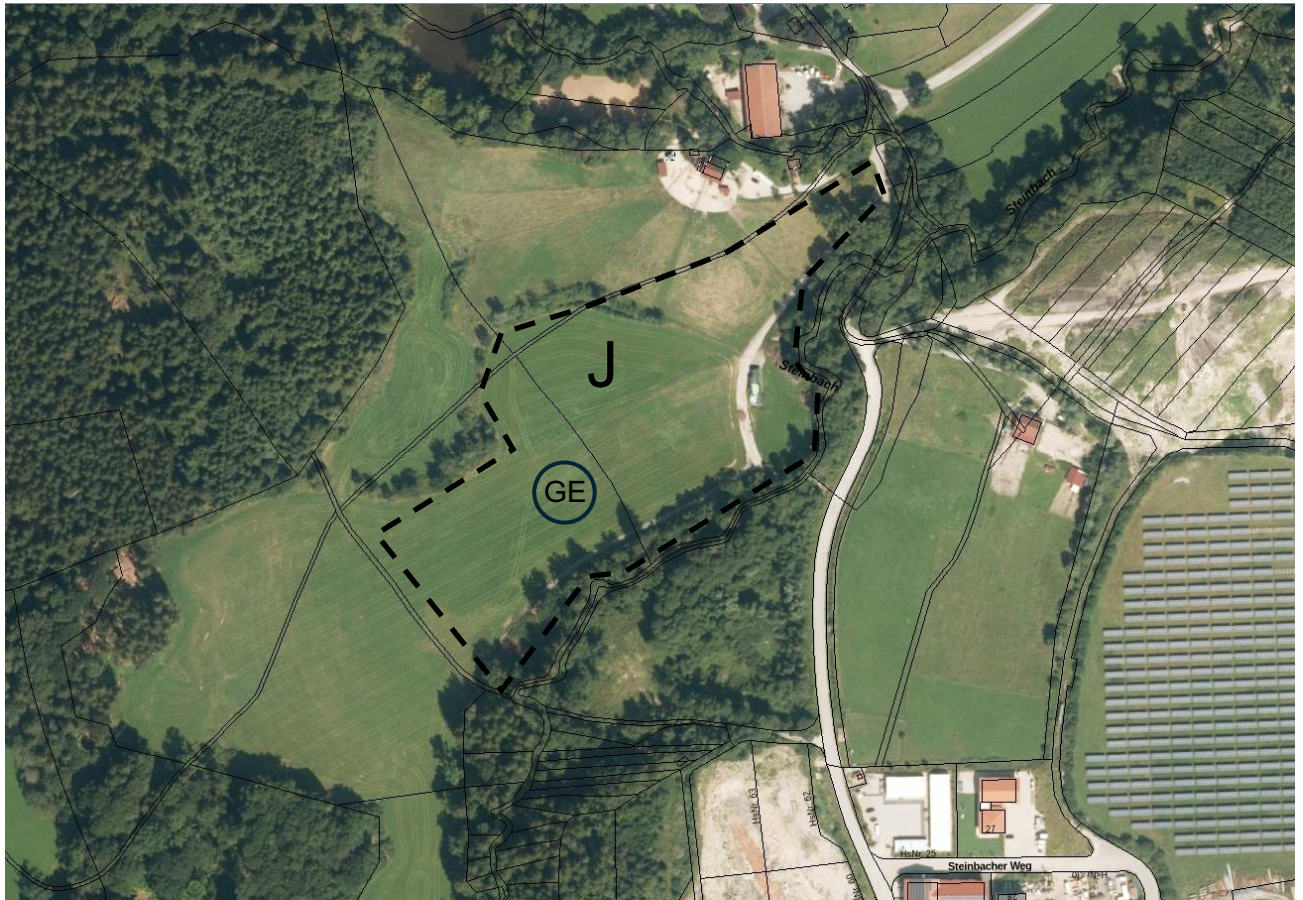
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich bzw. als Ökofläche genutzt. Für Erneuerbare Energien müsste anderweitig nach Flächen gesucht werden.

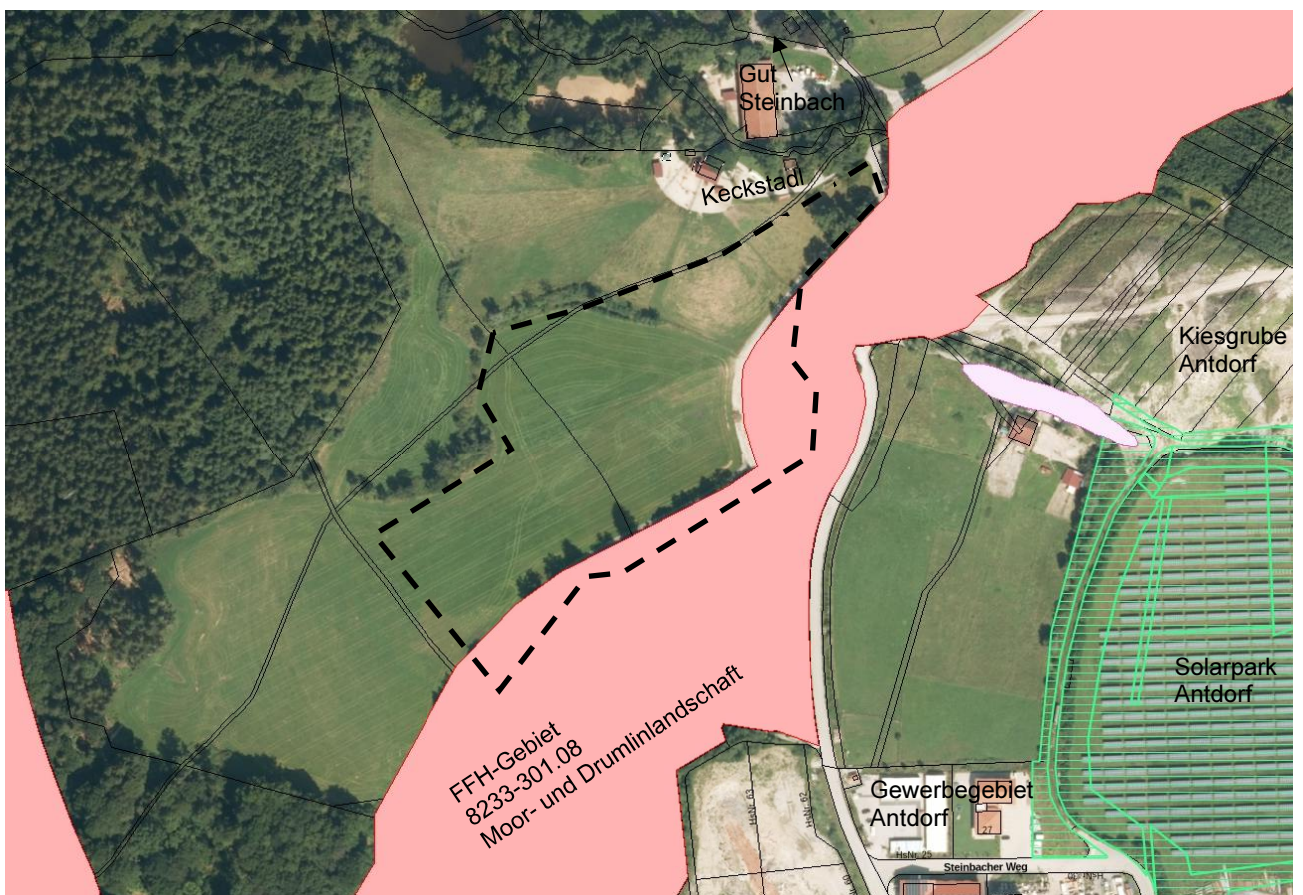
Prüfung von Varianten

Die Fläche stellt eine mögliche Realisierungsfläche für Photovoltaik im Sinne der Flächenbevorratung dar.

J Südlich Steinbach: Ausweisung GE



Fläche J: M 1:4000, ▲ N



FFH-Gebiet bei Fläche J: M 1:4000, ▲ N **Boden**



Abb.13: Blick vom Steinbacher Weg nach Südwesten



Abb.14: Blick zurück nach Nordosten zum Pferdestall Keckstadl am Steinbacher Weg



Abb.15: Feldgehölz am Graben im Norden

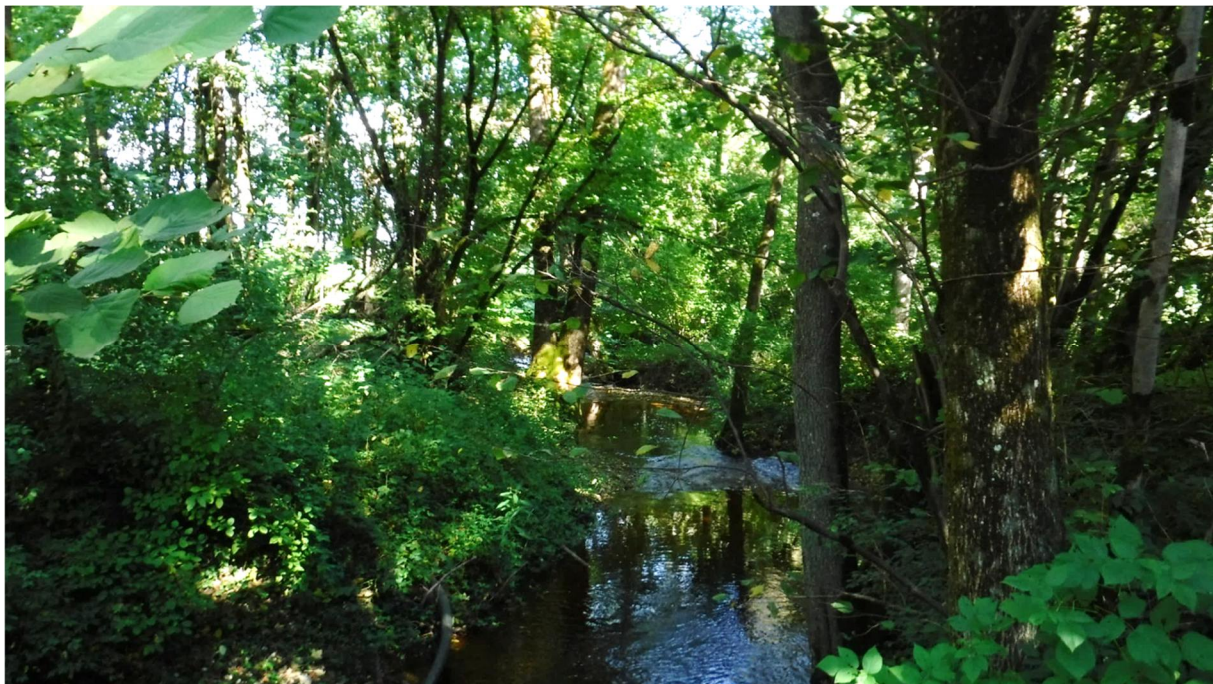


Abb.16: Steinbach mit Auwald im Süden (FFH-Gebiet)

FNP

Die Änderungsfläche ist im aktuellen FNP als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) mit einigen zu erhaltenden Bestandsgehölzen nördlich davon dargestellt. Ein im Mittel 20 m breiter Streifen im Süden und Osten der Änderungsfläche entlang des Steinbachs liegt bereits im FFH-Gebiet 8233-301.08 „Moor- und Drumlinlandschaft zwischen Hohenkasten und Antdorf“. Eine Schraffur kennzeichnet diese Fläche im Südosten als Landschaftspflegebereich mit wertvollen Lebensräumen, deren extensive Bewirtschaftung und Pflege bevorzugt gefördert werden sollte (vgl. UB S. 66). Der FNP empfiehlt in den Auwäldern entlang des Steinbachs die Maßnahme W1 „Entwicklung standortgerechter Ufergehölze“ mit einer Mindestbreite von 5 m (vgl. UB S. 73). Das dargestellte Biotop 8233-0082 ist in der aktuellen Biotopkartierung von 2021 nicht

mehr verzeichnet. Die Änderungsfläche liegt noch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Osterseen und Umgebung“ sowie des faktischen Überschwemmungsgebietes des Steinbachs. Im Osten außerhalb der Änderungsfläche endet die Darstellung des faktischen Überschwemmungsgebietes des Steinbachs (geschätzt bei 604 müNN lt. FIN-Web).

Boden

Die Änderungsfläche liegt im Norden auf Schmelzwasserschotter, sprich Kies im Untergrund. Die Südhälfte befindet sich auf Bach- und Flussablagerungen aus Sand, Kies und Flusslehm. Die Lage zwischen Steinbach im Süden und Entwässerungsgraben im Norden lässt einen saisonal hohen Grund- bzw. Schichtwasserstand vermuten. Die Fläche liegt relativ eben auf rund 607 müNN.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet, die Ufergehölze entlang des Steinbachs als hoch (vgl. UB S. 112). Die Fläche wird als landwirtschaftliches Intensivgrünland bewirtschaftet und ist von gewöhnlichen Fettwiesenarten geprägt. Sie wurde erst vor kurzem umgebrochen und neu eingesät. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen wertvoller Pflanzenarten oder empfindlicher Tierarten zu rechnen. Der Steinbach führt nur nach starken Niederschlägen Wasser und liegt den Sommer über meist trocken. Infolge seines sehr hohen Struktureichtums, seines geringen Verbauungsgrads und seiner noch stellenweise natürlichen Uferausprägung wird die ökologische Qualität des Steinbachs mit „sehr hoch“ bewertet (vgl. UB S. 99). Den Südrand des Gebietes entlang des Steinbachs bilden v.a. Eiche, Berg-Ahorn, Grau-Erle, Weide, Fichte, Hasel, Schlehe, Hartriegel und Pfaffenhütchen. Der Nordrand der Änderungsfläche orientiert sich am Verlauf eines gehölzbestockten, 40 bis 60 cm tiefen Grabens mit ähnlicher Artenzusammensetzung.

Mensch

Der Änderungsfläche kommt keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Sie ist nicht einsehbar und wird nicht zu Erholungszwecken genutzt.

Auswirkungen der Planung

Die Planung bedeutet eine Änderung der bisherigen Nutzung als Grünland hin zu Gewerbenutzung. Sie ist aufgrund der bestehenden Nachfrage an gewerblichen Flächen erforderlich. Die Änderungsfläche grenzt im Südosten unmittelbar an das Gemeindegebiet Antdorf. Für die Ausweisung des Gewerbegebietes wurde ein vorbelasteter Standort gewählt. In ca. 110 m Entfernung grenzt im Süden das Gewerbegebiet Antdorf an, sowie in rund 90 m im Osten die Kiesgrube Antdorf. Im Norden liegt ein Pferdestall (Keckstadl), dessen Pferdekoppel künftig in einem Teilbereich zu Gewerbefläche wird (östlicher Streifen). Die Änderungsplanung ermöglicht eine Versiegelung des Offenlandes durch Baukörper (max. GRZ 0,8) und Verkehrsflächen und somit eine Verringerung der Niederschlagswasseraufnahme und Retention. Die Fläche liegt außerhalb des faktischen Überschwemmungsgebietes des Steinbachs. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung bei. Durch Bebauung und Versiegelung entfallen Grünflächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Mit Verbotstatbeständen nach

§44 BNatSchG wird nicht gerechnet. Eine gewissen Bedeutung als Lebensraum für die heimische Fauna hat der naturnahe Gehölzbestand im Süden. Es ist zu beachten, dass der Gehölzsaum entlang des Steinbachs nicht für das künftige Gewerbegebiet gerodet werden sollte, da dies einen Eingriff in FFH-Gebiet (rund 0,5 ha Überschneidung) und einen wertvollen Lebensraum bzw. Austauschkorridor bedeuten würde. Auch der FNP sieht einen mind. 5 m breiten Ufergehölzstreifen in diesem Bereich vor. Diese Pufferfläche zum Steinbach und die bestehende Eingrünung sollte nicht angetastet werden. Weitere Schutzgebiete und kartierte Biotope liegen nicht vor. Der Rundweg Iffeldorf-Gut Steinbach-Antdorf führt im Osten an der Änderungsfläche vorbei, erfährt aber durch die bestehende Eingrünung des Gebietes nahezu keine Beeinträchtigung, wohingegen er im südlichen Verlauf auf 350 m bereits das Gewerbegebiet Antdorf durchquert. Temporär wird es während der Bauphase zu Lärm- und Staubentwicklung kommen. Das Verkehrsaufkommen des Steinbacher Weges wird sich durch Berufsverkehr, Anlieferung und Kundenfrequenz erhöhen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung könnte die Fläche nicht als Gewerbefläche genutzt werden, sondern würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde hat keine anderweitigen adäquaten Flächen zur Gewerbeansiedlung zu Verfügung.

Prüfung von Varianten

Die Situierung der GE-Fläche an anderer Stelle im Gemeindegebiet wurde geprüft. Letztlich fiel die Wahl auf die dargestellte Fläche. Auch eine Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern fand bereits statt.

K Lauterbacher Mühle: Erweiterung SO Klinik



Fläche K: M 1:2000, ▲ N



Biotopkartierung und Wasserschutzgebiet bei Fläche K: M 1:2000, ▲ N



Abb.17: Blick nach Nordosten Richtung Parkplatz

FNP

Die Änderungsfläche stellt eine Erweiterung des bisherigen Sondergebietes „Klinik“ nach Norden dar und ist im aktuellen FNP als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Eine Schraffur kennzeichnet die Fläche als Landschaftspflegebereich mit wertvollen Lebensräumen, deren extensive Bewirtschaftung und Pflege bevorzugt gefördert werden sollte (vgl. UB S. 66). Der FNP empfiehlt die Maßnahme N2 „Regeneration von Magerrasen“ (vgl. UB S. 57). Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Osterseen und Umgebung“. Die Änderungsfläche liegt im engeren Schutzgebiet für Grund- und Quellwasser, Zone II) Im Norden grenzt außerhalb der Änderungsfläche die Quelfassung (Zone I) an. Im Osten grenzt das amtlich kartierte Biotop 8233-0088 „Kleine Wasserfläche im Norden von Unterlauterbach“ (Stand 1996) an.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Kies), weiter im Osten grenzen staunasse Talfüllungen an. Das Gelände fällt von ca. 595 müNN im Westen auf ca. 593 müNN im Osten.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet (vgl. UB S. 112).

Mensch

Das Grünland hat neben der Funktion als landwirtschaftliche Fläche eine untergeordnete Erholungsfunktion (Ruhe, Ausblick in die Natur, freier Zugang).

Auswirkungen der Planung

Die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) in Sondergebiet Klinik bedeutet einen Verlust von Wiesenflächen als Lebensraum für die heimische Tierwelt. Nach Abschieben des Oberbodens kann ohne weitere Tiefbaumaßnahmen die Tragschicht für den Parkplatz aufgebracht werden. Eine wassergebundene Decke ist als Belag ausreichend. Diese Teilversiegelung bedeutet eine gewisse Verringerung der Versickerungsrate, wobei das Niederschlagswasser weiterhin an den Rändern der Planung versickern kann. Die Maßnahmen finden zwar innerhalb des Schutzgebietes für Grund- Und Quellwasser statt. Allerdings wird das gesammelte Wasser seit längerem schon nicht mehr zur Trinkwasserversorgung genutzt, sondern als Brauchwasser für die Gartenbewässerung. Insofern ist die Planung in der engeren Schutzzone unproblematisch. Durch den direkten Anschluss an die Splittersiedlung und eine entsprechende Eingrünung stellt die Planung keine nachteilige Veränderung für das Landschaftsbild und das Landschaftsschutzgebiet dar. Dies ist insofern wichtig, da hier Wander- und Radwege vorbeiführen, z.B. der Rundwanderweg um den großen Ostersee, von Seeshaupt zum Streitberger Weiher oder der Lauterbacher Waldweg. Das im Osten befindliche Feuchtbiotop wird nicht beeinträchtigt. Es erhält weiterhin Zufluss aus Richtung Quelfassung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Es würden wichtige Stellplätze für die Klinik fehlen. Allerdings stellt sich diese Frage nicht, denn die Maßnahme wurde bereits in Form eines Provisoriums durchgeführt. Es handelt sich um die nachrichtliche Übernahme der neuerlichen Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“ (s.u.).

Prüfung von Varianten

Ursprünglich war geplant, den neuen Parkplatz im Westen des Sondergebiets Klinik zu errichten (s. 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“). Allerdings wurde zwischenzeitlich im Norden ein Ausweichparkplatz für die Dauer des Neubaus des Besucherzentrums gebaut, so dass man sich nun darauf einigte, diese Interimslösung zu belassen und auf den Neubau im Westen zu verzichten. So kann ein Eingriff in Natur und Landschaft an neuer Stelle vermieden werden.

L Nördlich Aiderbichl: Ausweisung „SO Ern. Energien“



Fläche L: M 1:4000, ▲ N



FFH-Gebiet bei Fläche L: M 1:4000, ▲ N



Abb.18: Blick nach Nordwesten

FNP

Im aktuellen FNP ist die Änderungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland) dargestellt. Sie liegt zwischen Bahnlinie im Süden und St2063 im Norden. Der FNP empfiehlt hier als Maßnahme N4 „Anlage von Kleinstrukturen oder Flurdurchgrünung“ z.B. durch Pflanzung von Feldgehölzen (vgl. UB S. 67), da der Bereich eine vergleichsweise geringe Strukturausstattung aufweist. Im Süden beginnt hinter der Bahnlinie das Landschaftsschutzgebiet „Osterseen und Umgebung“, im Norden das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Osterseen“.

Boden

Die Änderungsfläche liegt auf einer würmeiszeitlichen Schotterterrasse, also auf kiesigen Untergrund. Es handelt sich lt. FNP um ackerfähige Böden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Die Fläche liegt relativ eben auf ca. 595 müNN.

Flora und Fauna

Die Änderungsfläche wird im Umweltbericht zum FNP hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz als gering bewertet (vgl. UB S. 112). Die Fläche wird als landwirtschaftliches Intensivgrünland bewirtschaftet, die Vegetation ist von gewöhnlichen Fettwiesenarten geprägt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht mit dem Vorkommen wertvoller Pflanzenarten oder empfindlicher Tierarten zu rechnen.

Mensch

Der Änderungsfläche kommt keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch zu. Sie wird nicht zu Erholungszwecken genutzt. Aktuell ist das Grünland von der St2063 aus einsehbar.

Auswirkungen der Planung

Für die Ausweisung des Sondergebiets „Erneuerbare Energien“ anstelle von Grünland wurde ein durch die Staatsstraße im Osten und die Bahnlinie im Westen vorbelasteter Standort gewählt. Die Vereinbarkeit von Erzeugung von Solarstrom und landwirtschaftlicher Nutzung ist gegeben, da die Fläche weiterhin zwischen und unter den aufgeständerten Modulen gemäht werden kann. Durch die Ausweisung ergibt sich keine Änderung auf Bodenfunktion und Versickerungsfähigkeit. Für das Schutzgut Klima /Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Ersatz von fossilen Brennstoffen durch regenerative Energien kann vielmehr als wichtiger Beitrag zum Klimaschutz gewertet werden. Durch eine umlaufende Eingrünung kann das Gebiet in die umgebende Landschaft eingebettet werden und zugleich der Maßnahme N4 des FNPs zur Strukturanreicherung entsprochen werden. Die Einsehbarkeit von der teilweise leicht erhöht verlaufenden Staatsstraße kann allerdings in den ersten Jahren nach der Pflanzung noch gegeben bleiben. Die angrenzenden Landschafts- und Naturschutzgebiete erfahren keine Beeinträchtigung.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Für Erneuerbare Energien müsste anderweitig nach Flächen gesucht werden. Eine Strukturanreicherung der ausgeräumten Flur gem. FNP ist aktuell nicht geplant.

Prüfung von Varianten

Die Fläche stellt eine mögliche Realisierungsfläche für Photovoltaik im Sinne der Flächenbevorratung dar.

5. Zusätzlichen Angaben

5.1. 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>)

Aktuelle gebietsbezogene Grundlagen:

- 2. Änderung des Bebauungsplans „Lauterbacher Mühle“, Terrabiota, Starnberg, 07.05.2025
- Errichtung eines Ausweichparkplatzes für die Dauer des Neubaus des Besucherzentrums Zur Privatklinik Lauterbacher Mühle, Architekturbüro Haberstock-Haunstein, Epfach, 19.02.2025
- Lageplan Gewerbepark Steinbach 20.02.2025
- Neues Wohngebiet auf der Trät - Konzept, Höldrich Architekten, Garmisch-Partenkirchen, 02.06.2022
- Bebauungsplan „Auf der Trät I“, Eberhard v. Angerer, München, 13.03.1991

Weiteres Wissen und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange werden 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.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung wurden z.T. unter den einzelnen Änderungsflächen vorgestellt und sind überwiegend auf Bebauungsplan-Ebene festzusetzen. Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kommen z.B. in Frage:

- Reduzierung des Flächenverbrauchs auf das unbedingt nötige Maß
- Festsetzung von unversiegelten bzw. wasserdurchlässigen Grundstücksanteilen

- Planung von Retentionsflächen und dezentraler Versickerung
- Beachtung von Baumfällzeiträumen (Oktober bis Februar)
- Pflanzbindungen
- Pflanzgebote
- Fassaden- bzw. Dachbegrünung
- Bodenfreiheit von mind. 15 cm unter Einfriedungen
- Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung Erneuerbarer Energie
- Durchgrünung von Siedlungsgebieten
- Einbindung ins Landschaftsbild durch eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen
- Verwendung von autochthonen Gehölzen in der freien Landschaft
- Erhalt und Schutz von Biotopen (z.B. keine Entwässerung von Feuchtwiesen)
- Erhalt bzw. Anlage von Pufferstreifen entlang von Fließgewässern (Auegehölze bzw. Extensivwiesen, Hochstaudenflur)

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die anschließende Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Bebauungsplan-Ebene. Nachdem der Flächennutzungsplan lediglich die vorbereitende Bauleitplanung darstellt und somit noch kein konkreter Eingriff entsteht, ist dies gem. „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ S. 9 (2021) nicht verpflichtend.

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

Aufgestellt:

Penzberg, den 24.06.2026

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