

Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Ramsach – An der Eresinger Straße
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Krimbacher, Jäger QS: Schwander
Aktenzeichen	PZI 2-33
Plandatum	17.11.2020 Entwurf 01.07.2019 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Bestehendes Baurecht.....	5
4.	Plangebiet	5
4.1	Lage.....	5
4.2	Nutzungen und Gebäudebestand.....	6
4.3	Erschließung.....	6
4.4	Emissionen.....	6
4.5	Flora/ Fauna.....	7
4.6	Boden.....	7
4.7	Wasser.....	7
4.8	Sonstiges.....	9
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	10
5.5	Bauliche Gestaltung.....	11
5.6	Verkehr und Erschließung.....	11
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	11
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	19
5.9	Immissionsschutz.....	19
6.	Alternativen	19
7.	Verwirklichung der Planung	20
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen.....	20
7.2	Objektschutz.....	20
7.3	Hinweise zur Umsetzung.....	20

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist der Antrag zur Errichtung einer Kfz-Werkstatt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ramsach. Da die Fläche dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist, ist zur Verwirklichung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die Errichtung einer Kfz-Werkstatt entspricht dem Ziel der Gemeinde Penzing, kleinstrukturiertes Gewerbe in ihren Ortsteilen zu erhalten und zu fördern. Aus diesem Grund fasste der Gemeinderat Penzing in seiner Sitzung am 02.07.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Eresinger Straße“ sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans.

Des Weiteren ist das nördlich der Eresinger Straße gelegene Grundstück im Bereich der Ortseinfahrt Bestandteil einer Einbeziehungssatzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Um weitere Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung zu fassen und zur Wahrung des Ortsbildes die bauliche Gestaltung zu regeln, fasste der Gemeinderat Penzing in seiner Sitzung am 08.04.2019 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Eresinger Straße“ um das Grundstück Fl.Nr. 1768/2 zu erweitern.

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist im Bebauungsplan auch eine optisch ansprechende Ortsrandeingrünung sicherzustellen.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans sowie des Umweltberichts wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Die bestehende Mischnutzung im Südosten des Ortsteils Ramsach soll bis zur östlichen Grenze der bestehenden Gebäude fortgeführt und festgesetzt werden. Nach Südosten wird eine Ortsabrundung angestrebt, womit die Ansiedlung von kleinstrukturiertem Gewerbe ermöglicht werden soll. Die ortstypische Mischnutzung soll somit erhalten werden, wobei durch die Lage am Ortsrand gleichzeitig unverhältnismäßige Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen vermieden werden.

Die Zufahrt zu der geplanten Kfz-Werkstatt soll über die Eresinger Straße erfolgen, der östlich angrenzende Weg wird nicht als Zufahrt genutzt. Für die Anordnung der Werkstatt und der erforderlichen Stellplätze besteht ein Entwurf durch das Planungsbüro Seirer (s. Abb. 1). Dieser sieht eine Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes mit Stellplätzen im Süden und Norden sowie der Zufahrt zur Werkstatt im Norden vor. Die als Ortsrandeingrünung fungierende, bestehende Baumreihe im Süden wird dabei erhalten.

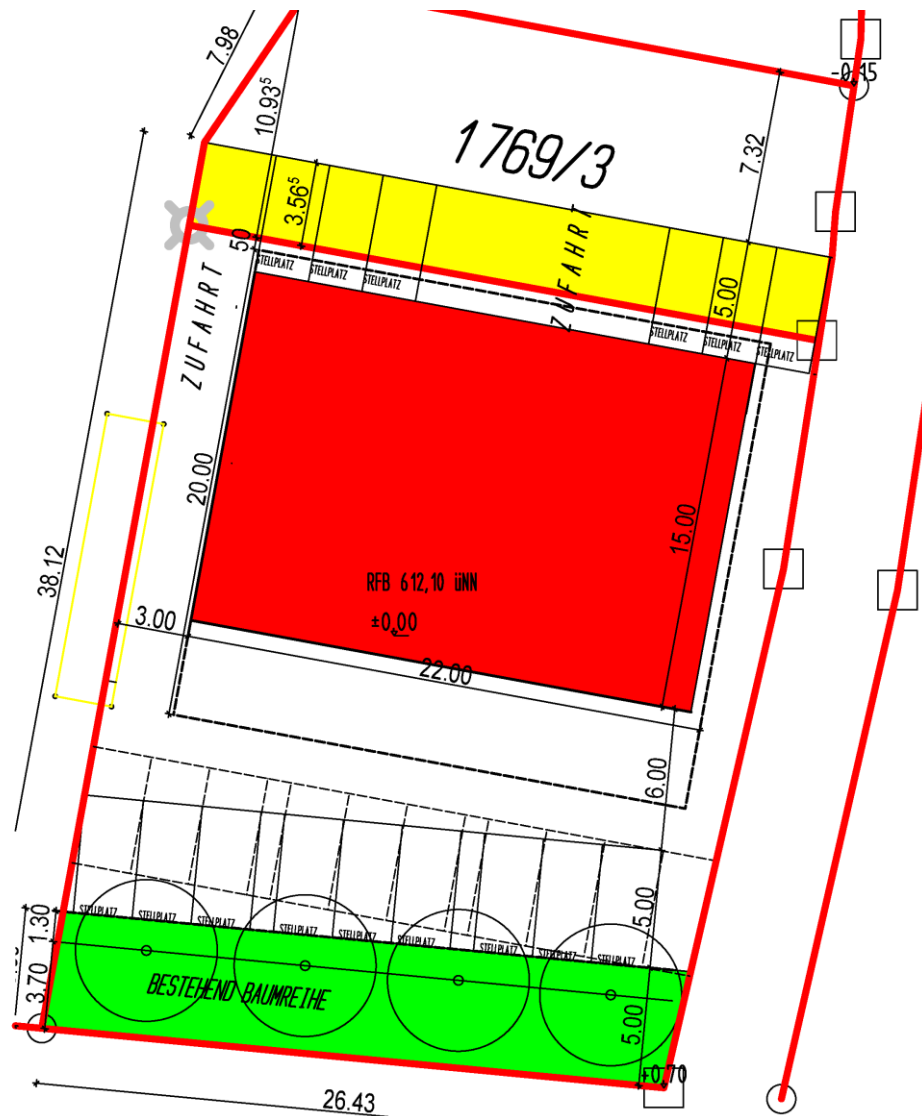


Abb. 1 Lage der geplanten Kfz-Werkstätte und Anordnung der Stellplätze, Planungsbüro Elke Seirer, 20.11.2019

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ramsach – An der Eresinger Straße“ geändert.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 4.Änderung, ohne Maßstab

3.2 Bestehendes Baurecht

Der südliche Bereich des Plangebiets liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Hier ist die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Bereich nördlich der Eresinger Straße befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „für den Teilbereich an der Eresinger Straße im Ortsteil Ramsach“ i.d.F. vom 26.01.2006. Innerhalb dieses Bereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Weitere Festsetzungen sind in der Einbeziehungssatzung nicht getroffen.

4. Plangebiet

4.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Ortseinfahrt (Eresinger Straße) zum Ortsteil Ramsach. Der etwa 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1768/2, 1769/1, 1769/2, 1769/3, 1769/4 und 1769/5, sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1768/1 und 2102, Gemarkung Ramsach.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden in Richtung Südosten um in etwa 1,75 m an.



Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

4.2 Nutzungen und Gebäudebestand

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei Wohngebäude sowie eine landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle. Das südliche, nördliche und östliche Umfeld besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen, mit einer landwirtschaftlichen Halle im Nordosten. Westlich setzt sich der Siedlungsbereich des Ortsteils Ramsach fort, der im direkten Umfeld um das Plangebiet durch Wohnnutzung geprägt ist.

Die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung besteht aus Einzelhäusern, die eingeschossig mit steiler Dachneigung (I + D) ausgestaltet sind. Als Dachform finden sich ausschließlich Satteldächer, die Gestaltung der Dachlandschaft ist durch das weitgehende Fehlen von Dachaufbauten ruhig.

4.3 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Eresinger Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

4.4 Emissionen

Die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nach ortsüblicher und guter fachlicher Praxis ist von den Grundstückseigentümern und Besitzern ohne Einschränkungen zu dulden.

4.5 Flora/ Fauna

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend verläuft das kartierte Biotop Nr. 7931-0084. Im Süden wird das Gebiet von einer Baumreihe begrenzt, die aufgrund ihrer optischen Wirkung am Ortsrand als wertvoll zu bewerten ist.

4.6 Boden

4.6.1 Bodenaufbau und Versickerungsfähigkeit

Gemäß der Bodenübersichtskarte (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2017) steht im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) an. Gemäß Mitteilung des Wasserwirtschaftsamts Weilheim kann auf Grundlage von vorliegenden, gesicherten Bohrprofilen und der darin dokumentierten Bodenansprache von einem mindestens gut sickerefähigen Boden ausgegangen werden.

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1769/5 wurde am 30.09.2020 ein Sickertest durchgeführt. Der gemessene kf-Wert liegt im versickerungsrelevanten Bereich. Das Niederschlagswasser kann demnach auf dem Grundstück über die Oberbodenzone versickert werden.

4.6.2 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

4.7 Wasser

4.7.1 Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft der verrohrte Renzelbach (Gewässer III. Ordnung).

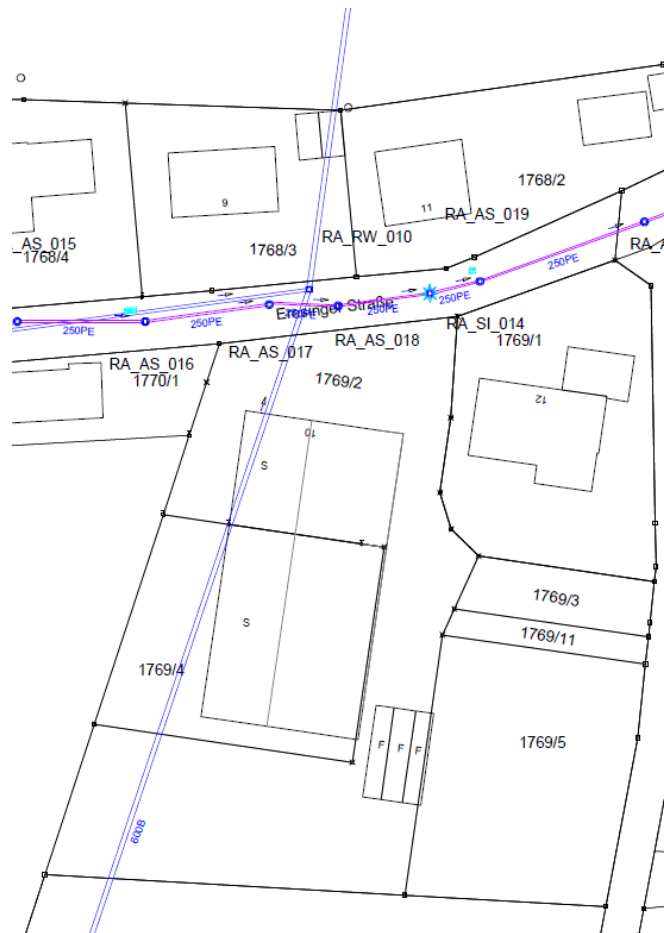


Abb. 4 Unterirdischer Verlauf des verrohrten Ranzelbachs im Plangebiet

4.7.2 Grundwasser

Westlich des Plangebiets liegt die Grundwassermessstelle Penz132. Auf dem betreffenden Bohrprofil und Ausbauplan wurden für den Bohransatzpunkt eine Höhe von 611,24 m ü NN und ein (gespanntes) Grundwasservorkommen bei 4,16 m u. GOK (am 22.09.2003) dokumentiert. Das Grundwasservorkommen wird von einer ca. 4 m mächtigen Lage aus schwach steinigen, stark sandigen Kiesen überlagert. In Teilen Ramsachs kann das Grundwasser über das Geländeniveau steigen.

4.7.3 Hochwasserschutz

Im Westen des Plangebiets verläuft der verrohrte Ranzelbach, Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs und grenzt an Flächen, welche nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom Pfingsthochwasser 1999 betroffen waren. Im Rahmen des Nachweises zu einem Bauvorhaben westlich des Plangebiets wurde das HQ₁₀₀₊ für einen Teilbereich ermittelt. Dieses erstreckt sich mit Ausläufern in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (s. Abb. 4).

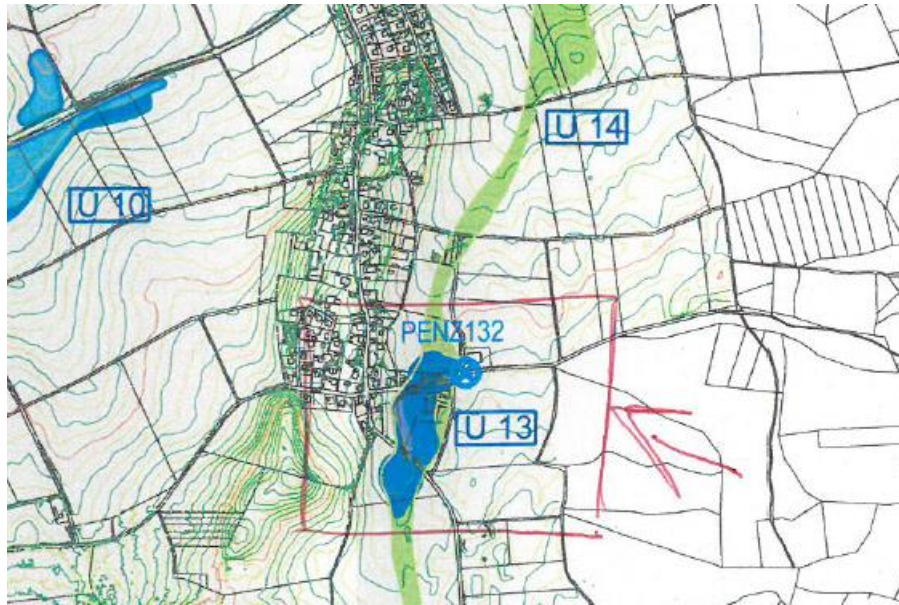


Abb. 5 Pegelstände ermittelte Überschwemmungsflächen, Auszug aus Anlage 1 der Studie zur Hochwasserfreilegung (Ingenieurbüro Wittke, 2008), unmaßstäbliche Darstellung

4.8 Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherer Umgebung befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützten Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Bau- und Bodendenkmäler).

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, womit die vorhandene Struktur aus Gewerbe und Wohnen am Ortsrand Ramsachs fortgeführt wird. Ziel ist die Etablierung und Erhaltung ortstypischen Gewerbes, insbesondere kleinstrukturierter Handwerksbetriebe. Um dies zu gewährleisten und entsprechend unerwünschte Gewerbeformen auszuschließen, sind bestimmte gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Bebauungsplan als nicht zulässig erklärt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch zulässige Grundflächen in Verbindung mit maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Aufgrund des ansteigenden Geländeverlaufs sowie der Grundwasserstände im Plangebiet sind je Bauraum Höhenkoten als Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens festgesetzt. Die Höhen entsprechen dem höchsten Geländepunkt im jeweiligen Bauraum plus einen Sockel von 0,3 m. Somit werden die Gebäude vor dem Einfließen wild abfließenden Wassers geschützt. Die Wandhöhe

ist als absoluter Wert in Meter, zu messen ab der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens, festgesetzt. Zusätzlich sind maximale Firsthöhen in m ü NHN festgesetzt. Auf diese Weise wird zum einen die städtebaulich wirksame Kubatur geregelt und die absolute Höhenentwicklung, z.B. aufgrund von Aufschüttungen, begrenzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die unterschiedlichen angestrebten Nutzungsstrukturen in den Teilbereichen des Bebauungsplans. Aufgrund des höheren Flächenbedarfs und den erforderlichen Raumhöhen im Gewerbe können im MI 2 größere Kubaturen umgesetzt werden. Im Bereich des MI 1, das vorrangig für Wohnnutzung vorgesehen ist, soll auch die Errichtung von Balkonen und Terrassen im angemessenen Umfang ermöglicht werden, weswegen hier zusätzlich zur festgesetzten Grundfläche eine zusätzliche Grundfläche für Balkone und Terrassen festgesetzt ist.

Auch die zulässigen Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen berücksichtigen den unterschiedlichen Flächenbedarf von Gewerbe und Wohnen. Da die Grundstücke im Rahmen eines Umlegungsverfahrens neu geordnet werden sollen, setzt der Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 3 Flächen fest, die zur Ermittlung der jeweiligen Grundflächenzahl (GRZ) maßgebend sind.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese orientieren sich am Gebäudebestand. Zusätzlich werden im Süd- und Nordosten jeweils überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Wohnhaus bzw. Werkstatt dimensioniert sind.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird die Geltung der Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO angeordnet.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um in der Bauausführung einen Spielraum zu gewähren und ggf. Änderungen des Bebauungsplans vorzubeugen, ist die Lage von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nicht fest verortet. Zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung müssen Garagen und Carports jedoch einen Abstand von mindestens 3 m zur Eresinger Straße einhalten. Offene Stellplätze dürfen auch näher als 3 m an den Verkehrsflächen anliegen, dürfen jedoch nicht über den östlich verlaufenden Weg erschlossen werden.

Die Anzahl und Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing.

Um Unterhaltungsarbeiten am verrohrten Renzelbach durchführen zu können, ist eine Überstellung mit Gebäuden und Versiegelung weitgehend zu vermeiden. In Teilbereichen des Geltungsbereichs verläuft der Renzelbach bereits unter versiegelten und bebauten Flächen. Um eine weitere Zugänglichkeit in den noch nicht überstellten Bereichen sicherzustellen, ist im Südwesten des Geltungsbereichs eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung und Ablagerungen freizuhalten ist. Die Fläche entspricht dem Verlauf des Renzelbachs sowie einem Pufferstreifen von beidseits 5 Meter.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an dem Gebäudebestand im Plangebiet und dessen Umfeld und dienen der Wahrung des vorhandenen Ortsbildes.

Aufgrund des Geländeverlaufs sowie den Grundwasserständen im Plangebiet ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Aus diesem Grund sind Festsetzungen zum Objektschutz enthalten, um eine Überflutung von Kellerräumen zu vermeiden.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung aller Baugrundstücke erfolgt über die Eresinger Straße. Um die Erschließung des südöstlichen Bauraums zu gewährleisten, sind Teile der Grundstücke Fl.Nrn. 1769/2 und 1769/3 über eine Grunddienstbarkeit mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der hinterliegenden Grundstücke zu belasten.

5.6.2 Wasserversorgung, Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

Im Rahmen des Bauantrags ist nachzuweisen, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet und auch ausreichend für Starkregenereignisse dimensioniert ist. Hierzu sind die Angaben der Merkblätter ATV-DVKW-M 153 und A 138 zu beachten und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen. Das auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung/Versickerung zu bringen.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen die Lage des Plangebiets im Bereich der südöstlichen Ortseinfahrt. Der Ortsrand ist bereits durch eine Baumreihe im Süden sowie Pflanzungen im Osten geprägt. Um diese weiterhin zu sichern, sind die Bereiche als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Als Minimierungsmaßnahme für die Eingriffe in den Bodenhaushalt sind Garagenzufahrten, offene Stellplätze und interne Wege dauerhaft wasserdurchlässig zu befestigen. Ausgenommen davon sind lediglich Stellplätze und Zufahrten auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1769/3 und 1769/5, da in diesem Bereich Arbeits- und Stellflächen der Kfz-Werkstatt vorgesehen sind. Eine Durchlässigkeit der Beläge in diesem Bereich wäre für den Betriebsablauf hinderlich und potentiell aufgrund von Schadstoffen wie Öl auch dem Schutz des Naturhaushalts nicht dienlich

5.7.2 *Ausgleichsbedarf*

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Verpflichtung zum Ausgleich besteht nur soweit, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Folgende Abbildung zeigt mit schwarz-gestrichelter Linie umgrenzt das Plangebiet. Dabei wurde für das blau gekennzeichnete Flurstück im Bestand ein Anteil an versiegelter Fläche von 53 % ermittelt, für den gelb markierten Bereich eine Versiegelung von 33 % und für den violett gekennzeichneten Bereich, mit Ausnahme des Flurstückes 1769/5, eine Versiegelung von 84%. Die Planung orientiert sich in den bebauten Bereichen blau und violett am Bestand und legt folglich Gesamt-Grundflächenzahlen (max. versiegelbare Fläche) von 0,6 und 0,85 fest. Im bebauten Bereich gelb, der sich im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, wird die Gesamt-Grundflächenzahl von etwa 0,4 im Bestand durch die Planung auf 0,6 erhöht. Im Wesentlichen ergeben sich somit für die bebauten Bereiche blau und violett keine neuen Baurechte, die mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden sind. Für den bebauten Bereich gelb ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der versiegelbaren Fläche um 20 %. Die Planung schafft außerdem neues Baurecht auf dem Flurstück 1769/5, welches derzeit noch unbebaut ist. Für die damit verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sind naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen. Für die künftig stärkere Versiegelung im Bereich gelb ist anteilig naturschutzfachlicher Ausgleich zu schaffen.



Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch bauliche Maßnahmen auf dem geplanten Baugrundstück 1769/5 und auf Teilflächen des Flurstücke 1769/1 des Vorhabens finden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild statt.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Vorhabens sowie eine Darstellung der umweltbezogenen Auswirkungen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bestandsbewertung:

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Der Leitfaden unterscheidet je nach Wertung der Einzelkriterien (Schutzgüter) zwischen Flächen mit geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III).

Als Eingriffsfläche werden das Flurstück 1769/5 abzüglich der geplanten Grünfläche mit Gehölzerhalt sowie Teilflächen des Flurstücks 1769/1 gewertet. Es handelt sich um etwa 517 qm Intensivgrünland mit kleinem Gehölzbestand von etwa 120 qm (Flurstück 1769/5) und um ein teilweise bebautes Grundstück mit intensiv genutzten Freiflächen und kleinen Gehölzbeständen (Flurstück 1769/1).

Folgende Abbildung zeigt eine Luftbildaufnahme der Eingriffsflächen (gelb umrandet):



Luftbild des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, DOP 40, 2018

Beim Geltungsbereich handelt es sich um Flächen unterschiedlicher Ausprägung. Um eine differenziertere Bewertung der Eingriffsfläche zu erzielen, werden deshalb Teilflächen unterschieden.

Bedeutung der Eingriffsfläche **Intensivgrünland** auf Flurstück 1769/5 der Gemarkung Ramsach:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	Intensivgrünland
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II)	wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Landschaftsbild	gering (I)	strukturarmes Grünland

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

Bedeutung der Eingriffsfläche **Siedlungsgehölze** auf Flurstück 1769/5 der Gemarkung Ramsach:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	mittel (II)	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II)	wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	mittel (II)	Siedlungsgehölze

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie II) auf.

Bedeutung der Eingriffsfläche **intensiv genutzte Gärten** auf Teilflächen des Flurstücks 1769/1 der Gemarkung Ramsach:

Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung / Begründung
Arten und Biotope	gering (I)	intensiv genutzter Garten
Boden	mittel (II)	anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II)	wassersensibler Bereich, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I)	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	mittel (II)	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Grünstrukturen

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie II) auf.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze und Einzelbäume
- Regenrückhalteeinrichtungen
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

- Typ A: hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ > 0,35$)
- Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ($GRZ \leq 0,35$)

Der Bebauungsplan setzt für das Flurstück 1769/5 eine Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,85 und für das Flurstück 1769/1 eine Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,6 fest. Somit handelt es sich um einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (TYP A). Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) liegt der Kompensationsfaktor (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche) zwischen 0,3 und 0,6. Bei hoher Eingriffsschwere auf Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II) liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0. Dabei ist zu beachten, dass Teilflächen des Flurstücks 1769/1 bereits bebaut sind. Die Fläche geht daher nur zu 20 % in die Berechnung des Kompensationsflächenbedarfes ein. Dies entspricht der Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Durch die oben genannten Maßnahmen zur Konfliktminimierung können die negativen Auswirkungen des Vorhabens teilweise reduziert werden.

Anwendung der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren gem. Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ (Hrsg. Bay StMLU)		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche
Gebiete geringer Bedeutung: Intensivgrünland	hoher Versiegelungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 517 qm	Kompensationsfaktor: 0,5	517 qm x 0,5 = 259 qm
Gebiete mittlerer Bedeutung: Siedlungsgehölze	hoher Versiegelungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 120 qm	Kompensationsfaktor: 0,9	120 qm x 0,9 = 108 qm
Gebiete mittlerer Bedeutung: Garten	hoher Versiegelungsgrad: GRZ > 0,35	
Fläche: 981 x 0,2 = 196 qm	Kompensationsfaktor: 0,4	196 qm x 0,4 = 78 qm

Zur Kompensation des Eingriffs sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 445 qm** erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen:

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch Pflanzung einer Hecke in der offenen Feldflur, die neben einer Strukturanreicherung der Landschaft und einer Verbesserung des Lebensraumangebotes auch Schutz gegen Winderosion bietet.

Lage und Zustand der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 1810 der Gemarkung Ramsach, etwa 300 m westlich von Ramsach.

Es handelt sich um Ackerland.

Das unten angefügte Luftbild dokumentiert den Zustand der Fläche (umgrenzt mit T-Linie) im Jahr 2018:



Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden insgesamt 445 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel ist es, auf der Ausgleichsfläche aus Acker eine naturnahe Hecke mit autochthonen Gehölzen zu entwickeln, um eine Strukturanreicherung in der Landschaft und eine Verbesserung des Lebensraumangebotes für Arten des Offenlandes zu bewirken.

Die geplante Hecke ist so situiert, dass der Blick auf den Altort Ramsach freigehalten wird. Zur bestehenden Hochspannungsfreileitung werden ausreichende Abstände eingehalten.

Durch die naturschutzfachlichen Maßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

Sicherung, Kosten und Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen:

Das Flurstück 1810 der Gemarkung Ramsach befindet sich in Privateigentum.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit, eine Reallast und - für den Fall des Eigentümerwechsels - eine Duldungsverpflichtung gesichert. Alternativ stellt die Gemeinde sicher, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ein Eintragungsantrag oder eine Eintragungsbewilligung des Grundstückseigentümers vorliegen.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen stehen zur Verfügung solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kompensationszieles – spätestens nach 25 Jahren. In diesem Zeitraum trägt der Verursacher des Eingriffs die Kosten. Anschließend greift die Duldungsverpflichtung zur Fortführung der Maßnahmen in Verantwortlichkeit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Ausgleichsflächen werden dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster gemeldet.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

5.9 Immissionsschutz

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamts Landsberg am Lech eine überschlägige Lärmprognose für den Betrieb einer Kfz-Werkstätte erstellt (Immissionsschutzfachliche Stellungnahme vom 03.04.2018, Az 17411.5/136-18/4.14). Bei Arbeiten mit offenstehendem Tor für 2 Stunden ergibt sich demnach am Nachbargrundstück ein Beurteilungspegel von 60 dB(A). Dies entspricht den Richtwerten für Mischgebiete der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine erneute Bewertung der voraussichtlichen Beurteilungspegel vorzunehmen und ggf. Auflagen zum Immissionsschutz in die Baugenehmigung aufzunehmen.

6. Alternativen

Im Jahr 2019 ließ die Gemeinde Penzing eine Baurechtserhebung erstellen, mit der in allen Ortsteilen die vorhandenen Nachverdichtungspotentiale im Siedlungsbestand sowie Siedlungserweiterungsflächen auf Bauerwartungsland gemäß Darstellung des Flächennutzungsplans quantifiziert wurden. Die dabei ermittelten Baulücken im Siedlungsbestand mit ausreichender Größe für die Errichtung einer Kfz-Werkstatt befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Entwicklung kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden daher weitere alternative Standorte untersucht. U.a. wurde hierbei ein Standort östlich der vorhandenen Bebauung an der Eresinger Straße geprüft. Dieser würde jedoch eine erhöhte Flächenversiegelung nach sich ziehen, da die innere verkehrliche Erschließung des Standorts neu hergestellt werden müsste. Im Bereich des Standorts südöstlich der bestehenden land-

wirtschaftlichen Halle kann die vorhandene Infrastruktur genutzt werden, wodurch die zusätzliche Versiegelung stark eingeschränkt werden kann. Außerdem steht die Fläche einer zeitnahen Entwicklung zur Verfügung. Im Ergebnis der Alternativenprüfung fiel daher die Wahl auf den vorliegenden Standort.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Grundstücke Fl.Nrn. 1769/3, 1769/5 und 1769/10, Gemarkung Ramsach, sollen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens neu geordnet werden. Über eine Grunddienstbarkeit ist die Erschließung der Grundstücke über die Grundstücke Fl.Nrn. 1769/6, 1769/7 und 1769/8, Gemarkung Ramsach, zu sichern.

7.2 Objektschutz

Aufgrund der Topografie kann wild abfließendes Wasser nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin kann das Grundwasser in Teilbereichen von Ramsach bis über Geländeneiveau ansteigen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Hangwasser sichern muss. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- Grund- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

7.3 Hinweise zur Umsetzung

Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 8 BayDschG)

Gemeinde

Penzing, den

.....
Peter Hammer, Erster Bürgermeister