

Gemeinde	<b>Penzing</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bauleitplanung	<b>Flächennutzungsplan 4. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> 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 QS: Seis
Aktenzeichen	PZI 1-08
Plandatum	17.11.2020 (Entwurf) 01.07.2019 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan .....	4
	2.3 Bodenschutz .....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Lage.....	5
	3.2 Erschließung .....	5
	3.3 Emissionen .....	5
	3.4 Flora/ Fauna.....	6
	3.5 Boden.....	6
	3.6 Wasser.....	6
	3.7 Sonstiges .....	8
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Eingriff, Ausgleich</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>11</b>

## 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“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans.

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

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und Regionalplans der Region München (REP) bedeutsam.

#### 2.1.1 Regionalplan Region 14

<b>Teil A</b>	
<b>A I</b>	<b>Herausforderungen der regionalen Entwicklung</b>
<b>1</b>	<b>Siedlung und Mobilität</b>
G 1.4	Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden.
<b>4</b>	<b>Klimawandel und Lebensgrundlagen</b>
G4.1	Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden-
<b>Teil B</b>	
<b>B II</b>	<b>Siedlung und Freiraum</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
Z 1.4	Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
G 1.5	Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
<b>2</b>	<b>Siedlungsentwicklung (allgemein)</b>
Z 2.2	Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig
<b>4</b>	<b>Siedlungs- und Freiraumstruktur</b>
Z 4.1	Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

<b>B IV</b>	<b>Wirtschaft und Dienstleistungen</b>
<b>1</b>	<b>Leitbild</b>
G 1.2	In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen.
<b>2</b>	<b>Regionale Wirtschaftsstruktur</b>
G 2.1.	In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.
G 2.2	Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.
G 2.3	Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen
G 2.4	Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehende Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

### 2.1.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

#### Kapitel 5 Wirtschaft

#### 5.1 Wirtschaftsstruktur

*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. (G)*

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der 4.Änderung, ohne Maßstab

## 2.3 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde Penzing im Jahr 2019 eine Baurechtserhebung erstellen lassen. Anhand dieser konnte geprüft werden, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil Ramsach insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen.

Insgesamt konnten sechs Flächen im Siedlungsbereich identifiziert werden, die als Baulücke mit potentieller gewerblicher Nutzung einzustufen sind. Diese stehen jedoch aufgrund von Besitzverhältnissen mittelfristig nicht zur Verfügung.

Die die Gemeinde Penzing ortsansässige Gewerbetreibende fördern möchte, soll der Bedarf daher unter Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang durch Abrundung des südöstlichen Siedlungskörpers. Da die innere Erschließung des Gebiets über eine bereits versiegelte Fläche erfolgen kann, wird die zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert. Eine Einigung bezüglich der Grundstücksverhältnisse konnte bereits hergestellt werden und auf der Fläche besteht keine landwirtschaftliche Nutzung.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich an der südöstlichen Ortseinfahrt zum Ortsteil Ramsach. Der etwa 1,3 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 1768/2, 1768, 1768/3, 1768/4, 1769/1, 1769/2, 1769/3, 1769/4, 1769/5, 1770 und 1770/01 sowie Teilflächen der Flurstücke Nrn. 1768/1, 1770/2 und 2102, Gemarkung Ramsach.

Das Gelände im Plangebiet steigt von Nordwest in Richtung Südosten 1,75 m an.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

#### 3.2 Erschließung

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

#### 3.3 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.

### **3.4 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.

### **3.5 Boden**

#### *3.5.1 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 sickerfähigen Boden ausgegangen werden.

#### *3.5.2 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.

### **3.6 Wasser**

#### *3.6.1 Grundwasser*

Westlich des Plangebiets liegt die Grundwassermessstelle Penz132. Auf dem betreffenden Bohrprofil und Ausbauplan wurde 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.

#### *3.6.2 Oberflächengewässer*

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

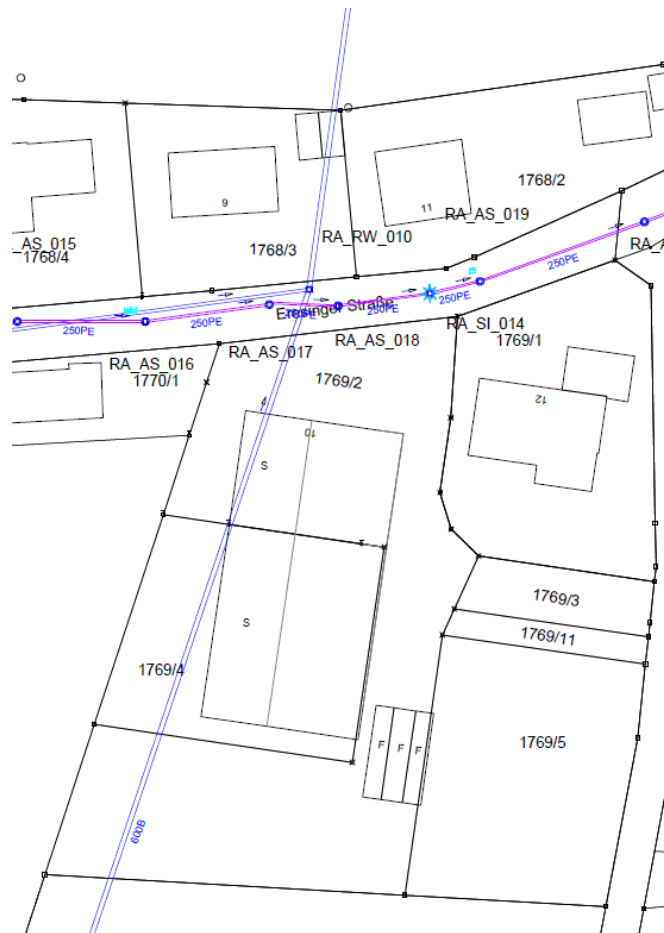


Abb. 3 Unterirdischer Verlauf des verrohrten Renzelbachs im Plangebiet

### 3.6.3 Hochwasserschutz

Im Plangebiet verläuft der verrohrte Renzelbach, Gewässer III. Ordnung. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs und grenzt an Flächen, welche nach Informationen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom Pflingsthochwasser 1999 betroffen waren. Im Rahmen des Nachweises zu einem Bauvorhaben westlich des Plangebiets wurde das  $HQ_{100+}$  für einen Teilbereich ermittelt. Dieses erstreckt sich mit Ausläufern in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans (s. Abb. 3).

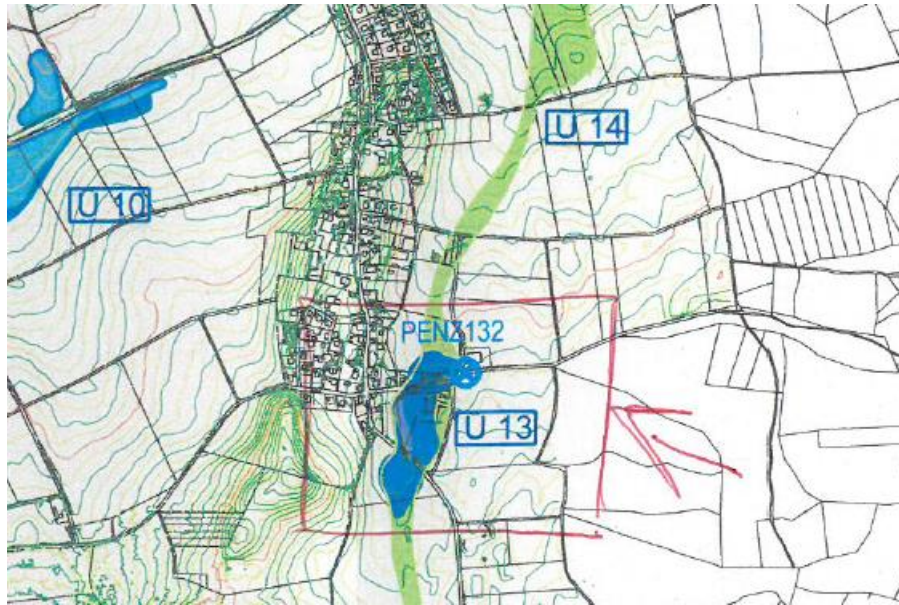


Abb. 4 Pegelstände ermittelte Überschwemmungsflächen, Auszug aus Anlage 1 der Studie zur Hochwasserfreilegung (Ingenieurbüro Wittke, 2008), unmaßstäbliche Darstellung

### 3.7 Sonstiges

Im Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung sowie deren näherer Umgebung befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszone an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützten Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. Bau- und Bodendenkmäler).

## 4. Planinhalte

Die Darstellung innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Flächennutzungsplanänderung wird von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Mischgebiet“ geändert. Die im Süden bestehende Baumreihe wird als Ortsrandeingrünung dargestellt.

## 5. Eingriff, Ausgleich

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.

### Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs:

Durch die geplante Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Mischbauflächen werden die Voraussetzungen zur Schaffung von Baurecht geschaffen. Hierdurch werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, für die auf Ebene des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich festzusetzen sind.



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 auf Ebene des Flächennutzungsplans die unbebauten Grundstücke im planungsrechtlichen Außenbereich bewertet, welche im Rahmen der gegenständlichen Planung als Mischbaufläche dargestellt werden (Teilflächen der Flurstücke 1769/5 und 1770/2 der Gemarkung Ramsach). Es handelt sich um artenarmes Grünland mit einzelnen Gehölzen, insgesamt ca. 0,3 ha. Ein Teil der bestehenden Gehölze wird als Ortsrandeingrünung dargestellt und nicht als Eingriffsfläche bilanziert.

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



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

Bedeutung der Eingriffsfläche artenarmes Grünland mit einzelnen Gehölzen:

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

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

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Darstellung von Mischbauflächen auf überwiegend bereits bebauten Grundstücken
- Darstellung einer Ortsrandeingrünung im Süden im Übergang zur freien Landschaft

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt sowie das Maß der baulichen Nutzung beschränkt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

#### 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.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans kann der Bedarf an Ausgleichsfläche nur überschlägig ermittelt werden, da das Maß der Nutzung und die damit verbundene Intensität des Eingriffs erst auf Ebene der Bebauungsplanung bestimmt wird. Der Leitfaden differenziert zwischen Eingriffen unterschiedlicher Schwere:

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

Je nach Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit vom Umfang der eingriffsmindernden Maßnahmen ist die Überbauung von Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild mit einem Faktor zwischen 0,2 bis 0,6 zu kompensieren (Eingriffsfläche x Kompensationsfaktor = Ausgleichsfläche).

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 mit einzelnen Gehölzen	unbekannter Versiegelungsgrad: GRZ ≤ 0,35 oder > 0,35	
Fläche: etwa 0,3 ha	Kompensationsfaktor: 0,2 bis 0,6	0,06 ha bis 0,18 ha

Zur Kompensation des Eingriffs sind **Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 0,06 ha bis 0,18 ha** erforderlich.

**Ausgleichsmaßnahmen:**

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

Als mögliche Ausgleichsflächen für Eingriffe auf dem Flurstück 1769/5 stehen das Flurstück 1574 der Gemarkung Penzing und das Flurstück 2101 der Gemarkung Ramsach.

**6. 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.

Gemeinde Penzing, den .....

.....  
Peter Hammer, Erster Bürgermeister