

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Satzung

Einbeziehungssatzung

Fl.-Nrn. 1020 TF, 1025 TF, 1024/7,024/8

Planfertiger

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

Aktenzeichen

PZI 2-47

Bearbeiter: Jä/KF

Plandatum

16.03.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Flächennutzungsplan	3
3.	Plangebiet	4
	3.1 Lage und Städtebau	4
	3.2 Nutzungen.....	5
	3.3 Boden und Grundwasser.....	5
4.	Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung	7
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	4.2 Grünordnung	8
5.	Wasserver- und Entsorgung	8
6.	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung	9
	6.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft.....	9
	6.2 Gesamtbewertung der drei Standorte.....	13
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	15

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Penzing hat in den Sitzungen am 01.07.2019 und 04.02.2019 beschlossen, am nördlichen und östlichen Ortsrand für drei Flächen am Verlorenen Bach und an der Burgstallstraße eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Die Einbeziehung umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1020 TF, 1025 TF, 1024/7 und 1024/8. Anlass für die Einbeziehungssatzung sind jeweils Bauvoranfragen zur Errichtung von Wohnhäusern. Aufgrund der gegenwärtigen Außenbereichslage sind die Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig.

Ziel dieser Planung ist es, die Teilflächen der Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um die dort geplante Bebauung zu ermöglichen. Es soll sich gemäß § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Einbeziehung der einzelnen kleinen Flächen am Ortsrand entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Penzing vereinbar.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es bestehen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes. Prägende oder schützenswerte Grünbestandteile sind weder auf der Fläche noch in der näheren Umgebung vorhanden. Da durch die geringfügigen Einzelvorhaben kein Bedarf an neuen Verkehrsanlagen (öffentliche Straßen) und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ausgelöst wird, sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Bei der Aufstellung von Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 abgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Penzing in der Fassung vom 30.10.2005 werden die Planungsgebiete als Dorfgebiete dargestellt. Die Flurstücke sind jeweils unbebaut.

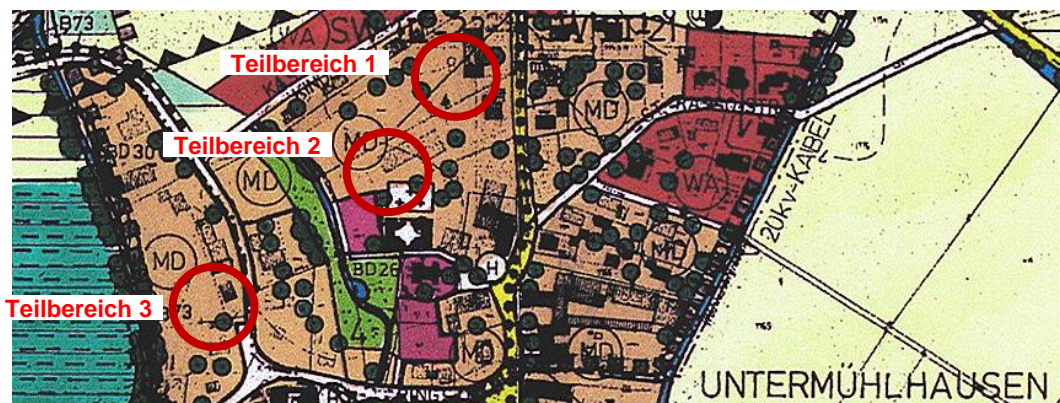


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP 30.10.2005, Quelle: Kopie

3. Plangebiet

3.1 Lage und Städtebau

Die Planungsgebiete liegen westlich der Burgstallstraße sowie westlich der Straße „Am Verlorenen Bach“ und werden jeweils über diese Straßen erschlossen. Die Bushaltestelle „Feuerwehrhaus“ befindet sich in fußläufiger Nähe zu den Planungsgebieten.

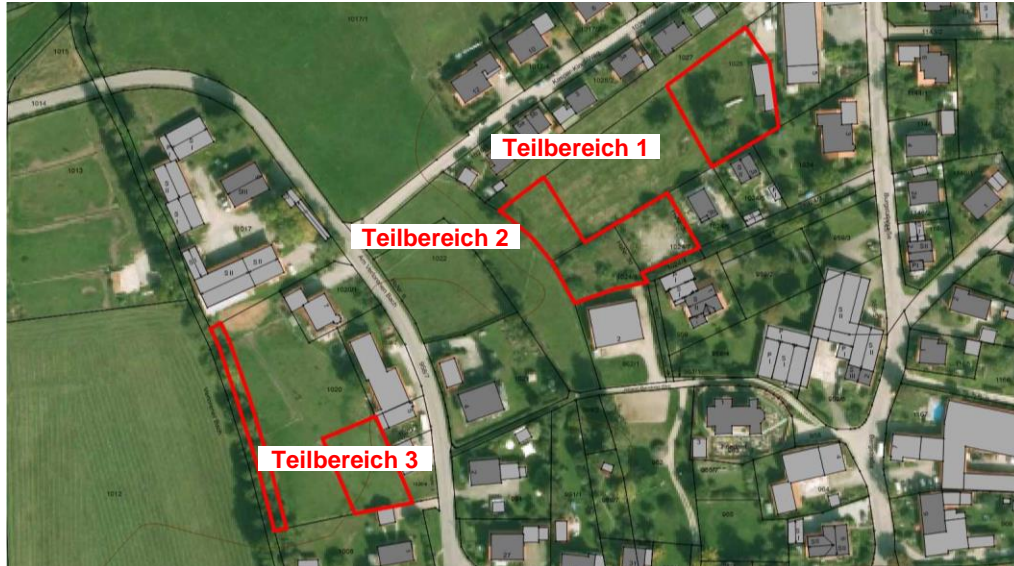


Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018

Ausgehend von den vorliegenden Bauanfragen lässt sich festhalten, dass die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.3 BauGB erfüllt sind. Die Gebäude liegen innerhalb eines sogenannten „innenliegenden Außenbereichs“, der bereits von allen Seiten umbaut ist bzw. grenzt unmittelbar an den Innenbereich an. Die einzubeziehenden Flächen grenzen überwiegend an eine Wohnbebauung an.

Die einzubeziehenden Flächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben weder nach der Lage noch der Größe ein solches städtebauliches Gewicht, dass eine weitere Bebauung dieser Flächen das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB auslösen würde.

Der Teilbereich 1 umfasst die Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1025 und liegt zwischen Wohnbebauung im Norden (entlang Kaspar-Kindl-Weg) und im Süden (Burstallstraße) und grenzt östlich an ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude an.



Abb. 3 angrenzende Bebauung Teilfläche 1

Der Teilbereich 2 umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 1024/7 und 1024/8 und grenzt unmittelbar an Wohnbebauung entlang der Burgstallstraße an, für die Baurecht nach § 34 BauGB gilt.



Abb. 4 angrenzende Bebauung Teilfläche 2

Teilbereich 3 umfasst eine Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 1020 am westlichen Ortsrand und grenzt direkt an eine bestehende Bebauung entlang der Straße „Am Verlorenen Bach“ an und ist von Norden, Osten und Süden mit Bebauung umgrenzt.



Abb. 5 angrenzende Bebauung Teilfläche 3

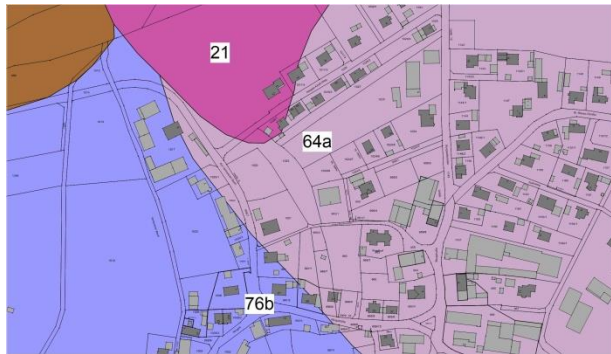
Über die vorhandene angrenzende Bebauung sind die Zulässigkeitskriterien nach § 34 BauGB für die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

3.2 Nutzungen

Die einzubeziehende Teilfläche 1 ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Gebäude. Teilfläche 2 grenzt unmittelbar an umliegende Bebauung an und ist eindeutig durch Wohnbebauung geprägt. Teilbereich 3 bezieht sich auf die Kubaturen der im Norden und Süden angrenzenden Wohngebäude. Im Nordosten grenzt es an ein gemischt genutztes Gebäude an, welches ursprünglich landwirtschaftlich genutzt worden ist.

3.3 Boden und Grundwasser

Bei den Böden im nördlichen Teilbereich handelt es sich um Gleye, in denen das Niederschlagwasser nur sehr schlecht versickert. Westlich der Straße Am Verlorenen Bach kommen auch andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor (Bodenkomplex 76b) und östlich davon fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), ger. verbr. aus Talsediment; diese sind meist tiefreichend humos (Bodenkomplex 64a).



Nr. 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Nr. 64a: Fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), ger. verbr. aus Talsediment; meist tiefreichend humos

Abb. 6 LfU Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 und eigene Darstellung

Bei den Böden handelt es sich in den Teilbereichen 1 und 2 um schlecht durchlässige Gleye aus Schluff bis Lehm über versickerungsfähigem Schotter.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist deshalb darauf zu achten, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in den besser durchlässigen Schotter einbindet. Da jedoch Inhomogenitäten und eine schwankende Kornzusammensetzung nicht ausgeschlossen werden können, ist die Versickerungsanlage ausreichend, auch für Starkregenereignisse, zu dimensionieren. Andernfalls ist z.B. ein Rückhaltebecken erforderlich und/oder eine Ableitung (Überlaufeinrichtung) zu einer jederzeit rückstaufreien Vorflut sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Rahmen der Bauantragstellung zu führen.

Im Teilbereich 3 westlich der Straße Am Verlorenen Bach kommen auch andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor (Bodenkomplex 76b). Die Gemeinde hat einen Sickertest am Quellweg auf der Fl.-Nr. 1274/3 durchgeführt, der eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers nachweist. Dabei wurde festgestellt, dass bei einer Tiefe von 1 m noch kein Grundwasser erschlossen wird. Der Boden besteht aus grobkörnigem Kies.

Alle drei Teilbereiche liegen im Wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen.

Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1:25 000 möglich.



Abb. 7 Wassersensibler Bereich, ohne Maßstab, Quelle: LfU, IÜG Bayern, Stand 03.02.2020

Es ist insbesondere im Teilbereich 3 am Verlorenen Bach mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Im Rahmen des Bauvollzugs ist der genaue Grundwasserstand zu ermitteln. Soweit der Grundwasserstand weniger als 3 m unter der Geländeoberkante liegt, sind Keller wasserdicht auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.

Die Grundstücke sind vom Überschwemmungsgebiet "Verlorener Bach" nicht betroffen.

4. Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung

Neben der Neufestsetzung des Ortsrandes, der die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festlegt, werden weitere Festsetzungen vorgenommen. Hintergrund hierfür ist die Zielsetzung der Wahrung einer homogenen Nutzungs- und Siedlungsstruktur unter Ermöglichung der Errichtung einzelner Wohnhäuser auf den einbezogenen Grundstücken. Zur Durchsetzung dieser Zielsetzung sind einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu treffen. Diese orientieren sich am Bestand im Plangebiet sowie dessen näherer Umgebung.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht vorgegeben und leitet sich nach wie vor gem. §34 BauGB aus der Umgebung ab. Aufgrund der bereits erwähnten umliegenden Nutzung und der Darstellungen im Flächennutzungsplan ist eine Wohnnutzung vertretbar.

Die Generierung von zusätzlichem Verkehr soll gering gehalten werden, um die bestehende Infrastruktur nicht zu überlasten und ein unerwünschtes erhöhtes Aufkommen ruhenden Verkehrs zu vermeiden. In diesem Sinne wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Einzelhaus auf maximal 2 und je Doppelhaushälfte auf 1 begrenzt.

Für die vorgesehenen Einzel- und Doppelhäuser werden jeweils überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die einen Gestaltungsspielraum bei der Situierung der Gebäude zulassen. Durch die vorgegebene Grundfläche je Hauptgebäude und die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung ist dennoch sichergestellt, dass keine unerwünscht großen oder unruhigen Kubaturen entstehen und die Versiegelung möglichst gering gehalten wird. Die Gesamt-Grundfläche darf für Nebenanlagen einschließlich Terrassen gemäß §19 Abs. 4 bis zu 120% überschritten werden. Zusätzlich zur Grundfläche sind je Wohngebäude (Einzelhaus/ Doppelhaus) Terrassen mit einer GR von max. 30 qm zulässig.

Damit sich die Gebäude auch zukünftig in das Orts- und Landschaftsbild einfügen, werden folgende Vorgaben für die Bauweise und die bauliche Gestalt sowie der Gebäudehöhe vorgesehen:

Entsprechend des Bestands ist eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern und Doppelhäusern innerhalb der baukörperbezogenen Bauräume zulässig. Die Gebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit First über die Längsseite des Gebäudes zulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Darüber hinaus ist auf die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO zu achten, damit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

In Anlehnung an die umliegende zweigeschossige Bebauung darf die Wandhöhe für Hauptgebäude maximal 6,30 m betragen. Durch die Festsetzung der zulässigen Wandhöhe wird die Gebäudekubatur auf ein dem Ortsbild verträgliches Maß begrenzt.

4.2 Grünordnung

Zur Eingrünung der Grundstücke werden Festsetzungen für Baum- und Strauchpflanzungen getroffen. So sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die westlichen und nördlichen Grundstücksbereiche festgesetzt. Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Bäume und Sträucher sind im Verhältnis 1:10 zu verwenden.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen.

5. Wasserver- und Entsorgung

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen und ggf. eine Bauwasserhaltung gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen. Entsprechende Informationen sind auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamts Weilheim im Bereich Service/ Veröffentlichungen zu finden.

Zum Schutz vor dem Eintritt von Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht emp-

fohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen. Keller sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen und es sind druckwasserdichte Fenster einzubauen.

Um den Verlust wichtiger Bodenfunktionen durch Flächenversiegelungen abzumildern, werden folgende allgemeine Hinweise gegeben (vgl. DWA-M153, S10-11):

- gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV),
- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten überirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, öffentlichen Parkanlagen, Gärtnereien, Baumschulen, Friedhöfen, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe, etc.).

6. Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung sowie den Ausgleich und den Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Dabei sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen; der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

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.

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, welches für die Teilfläche 1 eine GRZ von 0,35, für Teilfläche 2 eine GRZ von 0,39 und für Teilfläche 3 eine GRZ von 0,44 ergibt, kann die Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht nach der vereinfachten Vorgehensweise erfolgen. Sie erfolgt daher nach dem Regelverfahren entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

6.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Boden - Beschreibung

Bei in den Teilbereichen 1 und 2 vorkommenden Böden handelt es sich um Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), ger. verbr. aus Talsediment; diese sind meist tiefreichend humos.

Im Teilbereich 1 wird die Fläche als Grünland genutzt.

Im Teilbereich 2 ist der östliche Teil des Bodens anthropogen überprägt, mit Schotter teilversiegelt und verdichtet. Der westliche Teil ist eine Brachfläche.

Im Teilbereich 3, westlich der Straße Am Verlorenen Bach kommen andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor. Die Fläche wird als Weide genutzt. Hier ist der Boden durch die Trittbelastung der Pferde verdichtet.

Boden – Bewertung

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
TB 1			X			
TB 2		X				
TB 3			X			

Boden – Auswirkungen

Durch Überbauung und Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Sickerfähigkeit, Sorptionsfähigkeit, Pufferfunktion) und landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren.

Wasser – Beschreibung

Offene Gewässer sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings liegen alle drei Teilbereiche liegen im wassersensiblen Bereich, da sie sich auf Böden mit hohem Grundwasserstand befinden.

Die Böden in den Teilbereichen 1 und 2 sind schlecht durchlässige Gleye über versickerungsfähigem Schotter.

Im Teilbereich 3 hat die Gemeinde einen Sickertest am Quellweg auf der Fl.-Nr. 1274/3 durchgeführt, der eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers nachweist. Dabei wurde festgestellt, dass bei einer Tiefe von 1 m noch kein Grundwasser erschlossen wird.

Wasser - Bewertung

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
TB 1		X				
TB 2		X				
TB 3			X			

Wasser- Auswirkungen

Durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen geht die Sickerleistung des Bodens verloren. Dies hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und den Oberflächenabfluss.

Klima/Luft – Beschreibung

Alle zu überplanenden Flächen befinden sich im Anschluss an bereits bestehende Bebauung. Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Klima/Luft – Bewertung

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
TB 1		X				
TB 2		X				
TB 3		X				

Klima/Luft – Auswirkungen

Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu befürchten. Es gehen in geringem Umfang Flächen für die Kaltluftentstehung verloren. Im Zusammenhang mit der Kleinteiligkeit der Planungen und der lockeren dörflichen Bebauungsstruktur sind diese Auswirkungen unbeachtlich.

Landschaftsbild – Beschreibung

Teilbereich 1 kann von Osten her nicht eingesehen werden, da es sich um eine Bebauung in zweiter Reihe handelt. Von Osten her wird das Gebäude von der Straße „Am Verlorenen Bach“ aus zu sehen sein. Der Bereich ist jedoch bereits an drei Seiten durch Bebauung geprägt, so dass sich ein weiteres Gebäude gut einfügt.

Bei Teilbereich 3 handelt es sich um einen Standort, an welchem sich ein weiteres Gebäude gut in die Reihe der bestehenden Gebäude einfügt. Er ist ebenfalls von der Straße „Am Verlorenen Bach“ aus zu sehen.

Teilbereich 3 ist so situiert, dass das neue Gebäude weder von der Straße noch von Westen her eingesehen werden kann, da es im Westen durch die Gehölzstruktur entlang des Verlorenen Bachs zur freien Landschaft hin abgeschirmt wird.

Landschaftsbild – Bewertung

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
TB 1	X					
TB 2	X					
TB 3	X					

Landschaftsbild – Auswirkungen

Die zusätzlich geplante Bebauung fügt sich gut in die bestehende Bebauung ein. Teilweise handelt es sich um Gebäude in zweiter Reihe, welche von der Straße aus nicht einsehbar sind. Auch vom Ortsrand her sind die zusätzlichen Gebäude nicht störend, da sie sich auf einer Fläche befinden, welche bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben ist (Teilflächen 1 und 2) bzw. durch die Grünstrukturen entlang des Verlorenen Bachs bereits gut eingegrünt sind (Teilfläche 3).

Arten- und Lebensräume - Beschreibung

Innerhalb der drei Geltungsbereiche sowie in deren unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, etc.). Auch amtlich kartierte Biotop- oder gesetzlich geschützte Biotop- gem. § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sind innerhalb der Geltungsbereich nicht anzutreffen. Das nächste gelegene, kartierte Biotop ist der Verlorene Bach, welcher westlich des Teilbereichs 3 verläuft.

Teilfläche 1 liegt innerhalb einer Grünlandfläche. Der vorkommende Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) weist auf einen hohen Nährstoffgehalt hin. Er besiedelt in Mitteleuropa vor allem Fettwiesen. Der Scharfe Hahnenfuß gedeiht am besten auf nährstoff- und stickstoffreichen Lehmböden, die feucht, aber nicht ausgesprochen nass sein sollten. Im Geltungsbereich des Teilbereichs 1 befinden sich Laubbäume, welche dem Bauvorhaben weichen müssten, jedoch nicht als schützenswert eingestuft werden. Auf Grund der Strukturausstattung des Geltungsbereichs und seiner näheren Umgebung ist nicht davon auszugehen, dass faunistisch oder floristisch bedeutsame Arten vorkommen.

Bei Teilfläche 2 handelt es sich um eine extensiv genutzte Ruderalfläche mit Altgrasbestand, welche in der östlichen Hälfte teilweise aufgekiest ist und in diesem Bereich als Stellplatz für Fahrzeuge und Lagerfläche genutzt wird.

Teilfläche 3 wird derzeit als stallnahe Pferdeweide genutzt. Durch die intensive Trittbelastung ist die Grasnarbe relativ großflächig verletzt. Es ist davon auszugehen, dass der Standort durch die Ausscheidungen der Pferde eher nährstoffreich ist. Es ist nicht davon auszugehen, dass faunistisch oder floristisch bedeutsame Arten vorkommen.

Arten- und Lebensräume – Bewertung

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
TB 1		X				
TB 2			X			
TB 3		X				

Arten und Lebensräume - Auswirkungen

Der Verlorene Bach hat eine wichtige Bedeutung für den Verbund von Feuchtlebensräumen. Negative Auswirkungen auf das Biotop sind durch die Planung jedoch nicht zu erwarten, da mit ca. 25 m noch ausreichend Abstand zwischen geplanter Bebauung und dem Biotop verbleibt. Nördlich und südlich des Geltungsbereichs bestehende Gebäude wurden mit deutlich weniger Abstand zum Biotop errichtet.

Darüber hinaus gehen durch die Überbauung Lebensräume von geringem naturschutzfachlichem Wert verloren. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen können Ersatzlebensräume von höherem Wert geschaffen werden.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Arten- und Lebensräume in Bezug auf den Verlust an Fläche für die spezifischen Funktionen sowie im Hinblick auf die Versickerung.

6.2 Gesamtbewertung der drei Standorte

Teilbereich 1

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
Boden			X			
Wasser		X				
Klima		X				
Landschaft	x					
Arten/LR		X				

Die Gesamtbewertung ergibt für Teilfläche 1 eine Zuordnung zu Kategorie 1, oberer Wert. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,35, Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A). Es erfolgt somit eine Einstufung in Kategorie AI. Der Ausgleichsfaktor liegt dementsprechend zwischen 0,3 und 0,6.

Teilbereich 2

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
Boden		X				
Wasser		X				
Klima		X				
Landschaft	X					
Arten/LR			X			

Die Gesamtbewertung ergibt für Teilfläche 2 eine Zuordnung zu Kategorie 1, oberer Wert. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,39, Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A). Es erfolgt somit eine Einstufung in Kategorie AI. Der Ausgleichsfaktor liegt dementsprechend zwischen 0,3 und 0,6.

Teilbereich 3

	Geringe Bedeutung (Kategorie I)		Mittlere Bedeutung (Kategorie II)		Hohe Bedeutung (Kategorie III)	
	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert	Unterer Wert	Oberer Wert
Boden			X			
Wasser			X			
Klima		X				
Landschaft	X					
Arten/LR		X				

Die Gesamtbewertung ergibt für Teilfläche 3 eine Zuordnung zu Kategorie 1, oberer Wert. Die festgesetzte GRZ liegt bei 0,44, Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A). Es erfolgt somit eine Einstufung in Kategorie AI. Der Ausgleichsfaktor liegt dementsprechend zwischen 0,3 und 0,6.

Alle Teilflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet (Kategorie I). Die GRZ liegt bei allen Teilflächen bei 0,35 bzw. höher. Es handelt sich um Gebiete mit hohem Versiegelungsgrad. Der Eingriff wird somit dem Typ A zugeordnet.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist der Ausgleich mit dem Faktor 0,40 zu berechnen. Der Faktor kann auf 0,35 reduziert werden, wenn als Minimierungsmaßnahme eine Eingrünung der Bebauung vorgesehen wird.

Teilfläche 1:

Grundstücksfläche ca. 1.346 m²

Ausgleichsfaktor 0,40

Ausgleichsfläche 539 m²

Teilfläche 2:

Grundstücksfläche ca. 974 m²

Ausgleichsfaktor 0,35, da Eingrünung der Bebauung auf dem Grundstück über Ausgleichsmaßnahme festgesetzt.

Ausgleichsfläche 341 m²

Teilfläche 3:

Grundstücksfläche ca. 877 m²

Ausgleichsfaktor 0,40

Ausgleichsfläche 351 m²

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, nach welchem der Ausgleich vorrangig am Ort des Eingriffs erfolgen soll, liegen die Ausgleichsflächen in unmittelbarer Nähe der Baugrundstücke.

Die Ausgleichsfläche für die Teilfläche 1 liegt an der westlichen Grenze der Fl.-Nr. 1025. Sie umfasst die gesamte Breite des Flurstücks entlang der wasserführenden Rinne auf dem westlich anschließenden Grundstück und weist eine durchschnittliche Breite von ca. 18 m auf.

Unmittelbar südlich grenzt auf der Fl.-Nr. 1024/8 die Ausgleichsfläche für die Teilfläche 2 in der gleichen Breite an. Auf der Fl.-Nr. 1024/8 ist an der östlichen Grenze der Ausgleichsfläche eine dreireihige Abpflanzung aus standortgerechten, heimischen Sträuchern im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen, die sowohl der Abgrenzung zwischen Baugrundstück bzw. Garten und der Ausgleichsfläche als auch als Lebensraum dient.

Im Übrigen ist die Ausgleichsfläche extensiv zu nutzen bzw. zu pflegen. Die Uferbefestigung auf der Ostseite der wasserführenden Rinne muss rückgebaut werden, das Gewässer soll auf geweitet werden. Entwicklungsziel ist ein geschwungenes, flaches Ufer mit einem breiten Saum aus feuchtigkeitsliebenden Hochstaudenfluren.

Für die Teilfläche 3 erfolgt der Ausgleich auf der Fl.-Nr. 1020 entlang des Verlorenen Baches. Die Ausgleichsfläche sichert im Anschluss an das kartierte Biotop einen 5 m breiten Uferstreifen auf der Ostseite des Verlorenen Baches. Diese Fläche dient dazu, das Gewässer auf zu weiten und mehr Gewässerdynamik vor allem im Bereich der Uferlinie zuzulassen und einen feuchten Übergangsbereich zur intensiv genutzten Weide herzustellen. Auf eine zusätzliche Bepflanzung mit Gehölzen soll verzichtet werden.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung 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

.....
Johannes Erhard, Erster Bürgermeister