

Gemeinde

# Penzing

## Landsberg am Lech

Neuaufstellung

## Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

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

Dörr

Aktenzeichen

PZI 1-11

Plandatum

16.03.2020 Vorentwurf



## Umweltbericht

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Inhalt und Ziel der Planung.....	4
1.2	Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung.....	6
1.3	Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung .....	7
<b>2.</b>	<b>Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt .....</b>	<b>25</b>
2.1	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens .....	25
2.2	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen .....	25
2.3	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben .....	26
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>26</b>
3.1	Abgrenzung des Untersuchungsraumes.....	26
3.2	Abschichtung des prüfrelevanten Materials .....	27
3.3	Schutzgüter / Prüfkriterien .....	27
3.4	Bewertung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Eingriffen.....	28
3.5	Einstufung der Intensität der Umweltauswirkungen .....	29
3.6	Penzing W01 Osterfeldstraße.....	30
3.7	Penzing W02 Erzbischof-Schreiber-Straße/Kaspar-Weber-Straße .....	33
3.8	Penzing M03 Oberberger Straße/Schwabhauser Straße .....	36
3.9	Penzing M02 Schwabhauser Straße .....	40
3.10	Penzing M01 Osterfeldstraße Nord .....	44
3.11	Penzing M04 Osterfeldstraße Süd.....	47
3.12	Penzing W03 Herrenholzweg .....	50
3.13	Penzing W04 Stillerhofstraße .....	54
3.14	Penzing W05 Richolfusstraße/südöstl. Wessobrunner Ring (Teilfläche 1)..	57
3.15	Penzing W05a Richolfusstraße/südöstl. Wessobrunner Ring (Teilfläche 2)	60
3.16	Penzing W06 Schwiftinger Straße .....	63
3.17	Penzing Wf Benediktbeurer Ring (Teilfläche 2) .....	66
3.18	Penzing W07 Benediktbeurer Ring (Teilfläche 1) .....	69
3.19	Penzing We Landsberger Straße (Ortseingang Süd).....	72
3.20	Penzing G01 Graf-Zeppelin-Straße .....	75
3.21	Penzing G02 Kauferinger Straße/Kreuthofweg .....	78
3.22	Penzing Wa Magnus-Hackl-Straße (Teilfläche 1) .....	81
3.23	Penzing Wc Untermühlhauser Straße .....	84
3.24	Epfenhausen W10 Buigenweg West .....	87
3.25	Epfenhausen M16 Hauptstraße Nord .....	91
3.26	Epfenhausen M14 Bahnhofstraße West .....	94
3.27	Epfenhausen M14a Epfenhausen Ost .....	97
3.28	Epfenhausen M15 Hauptstraße Süd.....	101
3.29	Epfenhausen M13a Lechstraße (östliche Teilfläche) .....	104
3.30	Epfenhausen G03 Hauptstraße/Bahnübergang .....	108
3.31	Oberbergen M10 Zur Weide (südliche Teilfläche).....	112
3.32	Oberbergen M09 Kirchbergstraße .....	115
3.33	Oberbergen W08 Ramsacher Straße .....	118
3.34	Oberbergen Mc Leitenweg .....	121
3.35	Ramsach Wg Dorfstraße .....	124
3.36	Ramsach M06 Friedhofweg.....	127

---

3.37	Ramsach M05 Kleiberweg.....	130
3.38	Ramsach M07 Faretshauer Weg .....	133
3.39	Ramsach M08 Dorfstraße Süd .....	136
3.40	Ramsach Wh Rainfeldstraße.....	139
3.41	Untermühlhausen Wj Kaspar-Kindl-Weg (Teilfläche 1) .....	142
3.42	Untermühlhausen M11 Untermühlhausen Nord.....	145
3.43	Untermühlhausen M12 Am verlorenen Bach .....	148
3.44	Untermühlhausen WI Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 1).....	151
3.45	Untermühlhausen Wm Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 2).....	154
<b>4.</b>	<b>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.....</b>	<b>158</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Datengrundlagen .....</b>	<b>158</b>
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>159</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>159</b>
<b>8.</b>	<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>165</b>

## 1. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

### 1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Die Gemeinde Penzing mit ca. 3.600 Einwohnern liegt nordöstlich der Kreisstadt Landsberg am Lech, direkt an der A96 München-Lindau und besteht aus fünf Ortsteilen (Penzing, Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen). Penzing steht aktuell vor der Weichenstellung für die künftige Entwicklung in verschiedensten Themenfeldern, die allesamt die Siedlungsentwicklung grundlegend beeinflussen:

- Demografischer Wandel (Schrumpfung und Überalterung),
- Wegbrechen der landwirtschaftlichen Nutzung (Leerstand ortsbildtypischer Gebäude sowie Freiwerden von Flächenpotentialen in den Ortskernen),
- Schließung des Bundeswehrstandorts (Entwicklungspotential für die Region).

Deshalb hat sich die Gemeinde Penzing dazu entschlossen, in einem informellen Ortsleitbildprozess zusammen mit den Bürgern (Städtebauliches Entwicklungsgutachten 2014 und Gemeindeentwicklung 2015) die städtebauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile neu zu überarbeiten und im Anschluss den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

An den Grundzügen einer geordneten und konzentrierten Ortsentwicklung in den Haupt- und Nebenorten soll weiterhin festgehalten werden. Außerdem ist die Gemeinde in ihrer Arbeitsplatzzentralität mit ortsverträglichem und verkehrsarmem Gewerbe zu stärken.

Damit einhergehend sind alle betroffenen Ortsteile vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Bei der zusätzlichen Ausweisung von Siedlungsflächen ist ein besonderes Augenmerk auf eine attraktive Baukultur und Ortsrandeingrünung sowie Vernetzung mit dem Freiraum zu legen.

Alle diese Themen stehen im Kontext zur Erhaltung des Charakters des überwiegend landwirtschaftlich geprägten „Fürstfeldbrucker Hügelland“ im Nordwesten und des „Ammer-Loisach-Hügelland“. Hervorzuheben in diesem Zusammenhang sind der Erhalt der charakteristischen Hangkanten und des offenen Charakters der Landschaft mit den Blickbeziehungen zwischen einzelnen Ortschaften und der Fernwirkung von Sakralbauten.

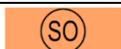
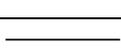
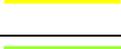
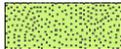
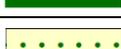
Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Diese ist von den öffentlichen Planungsträgern bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen (§ 7 BauGB).

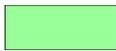
Da derzeit noch nicht absehbar ist, wann der Fliegerhorst vom Bund an die Gemeinde übergeben wird, wird der Flächennutzungsplan ohne Einbeziehung der in-

formellen Rahmenplanungen zum „Fliegerhorstgelände“ aufgestellt, d.h. diese Fläche wird nicht mit überplant.

Das Gemeindegebiet von Penzing umfasst eine Gesamtfläche von ca. 33,81 km<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 2,37 km<sup>2</sup> auf den Fliegerhorst.

Nachfolgender Tabelle können die Flächenangaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Vergleich mit den Flächenangaben der gegenständlichen Neuaufstellung des Flächennutzungsplans entnommen werden.

		<b>Digitalisierter FNP</b> in ha	<b>Vorentwurf FNP</b> in ha	<b>Differenz</b> Vorentwurf-Rechtswirksam in ha
Wohnbaufläche		66,4	85,2	18,8
Dorfgebiet		61,4	-	-
Mischgebiet		11,5	-	-
Gemischte Baufläche		72,9	76,5	3,6
Gewerbliche Baufläche		9,6	9,8	0,2
Sonderbaufläche		17,7	19,3	1,6
Fläche für den Gemeinbedarf		6,6	7,2	0,6
Überörtliche Hauptverkehrsstraße		27,1	40,4	13,3
Wichtige örtliche Straße		22,2	17,4	-4,8
Straßenbegleitgrün		12,5	-	-12,5
Fläche für Bahnanlagen		13,8	13,8	-
Fläche für Versorgungsanlagen		0,5	0,4	-0,1
Grünfläche		13,8	25,9	12,1
Private Nutzgrünflächen		20,9	-	-20,9
Waldfläche		920,1	948,8	28,7
Fläche für Aufforstung		-	22,1	22,1
Wasserfläche		34,1	19,3	-14,8
Fläche für Landwirtschaft		1.887,8	1835	-52,8
Sukzessionsfläche		-	21	21

		<b>Digitalisierter FNP in ha</b>	<b>Vorentwurf FNP in ha</b>	<b>Differenz Vorentwurf- Rechtswirksam in ha</b>
Feuchtgebiet, Moor, Streuwiese geschützt nach Art. 6d, Abs. 1 BayNatSchG		16,9	-	-16,9
Flughafen		237,4	237,4	0
<b>Summe:</b>		<b>3.380</b>	<b>3.380</b>	<b>0</b>

## 1.2 Vorgaben des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, Richtlinien, technischen Regelwerken und Normen, Verordnungen, den übergeordneten Planungen sowie weiteren Fachplanungen.

### Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke und Normen

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz
- Waldgesetz
- Denkmalschutzgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

### Schutzgebiets-Verordnungen

- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG
- Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG

### Übergeordnete Planungen

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München

### Fachplanungen

- Landschaftsentwicklungskonzept
- Arten- und Biotopschutzprogramm
- Landschaftsplan
- [Gewässerentwicklungsplan](#)
- Studie Hochwasserfreilegung

**Berücksichtigung:** [Freihaltung der Überschwemmungsflächen der Fließgewässer von Bebauung](#), Integration von landschaftsplanerischen Zielen und Maßnahmen in

den Flächennutzungsplan, z.B. Renaturierung von Fließgewässern und Quellbereichen, Wiedervernässung von Niedermooren und Erhalt von Feuchtgebieten, Erhalt der Wälder nachhaltiger Umbau, Übernahme der Bau- und Bodendenkmäler in den Flächennutzungsplan und Berücksichtigung von Ortsansichten und Blickbeziehungen auf denkmalgeschützte Kirchen, verträgliche Zuordnung der geplanten Nutzungen, Wohnen, Gewerbe und Mischnutzung, Kennzeichnung von Flächen, für die eine Berücksichtigung des Immissionsschutzes erforderlich ist, Extensivierung der Landnutzung auf Flächen mit Bedeutung für den Hochwasserschutz, z.B. Wiedervernässung von Auen

### 1.3 Darstellung relevanter Ziele übergeordneter Planungen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 und Teilfortschreibungen 2018 und 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand vom 01.09.2013 und die Teilfortschreibungen mit Stand vom 01.03.2018 und 01.01.2020 nennen folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### *1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns*

##### *1.3 Klimawandel*

##### *1.3.1 Klimaschutz*

*(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

- *die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie*
- *den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase.*

##### *1.3.2 Anpassung an den Klimawandel*

*(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.*

*(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.*

**Berücksichtigung:** Die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird vorwiegend im Hauptort und den bestehenden Nebenorten stattfinden. Siedlungserweiterungen werden vorwiegend auf den Hauptort Penzing konzentriert, in den Nebenorten wird die Entwicklung vorrangig in den Ortskernen stattfinden. Aufgrund der guten Versorgungslage und der sozialen Infrastruktur vor Ort kann der Energieverbrauch durch die bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur reduziert werden. Kürzere Wege begünstigen den Fuß- und Radverkehr und den Verzicht auf klimaschädlichen Autoverkehr.

Der Erhalt von Mooren, Feuchtgebieten und Wäldern, die geplante Wiedervernässung von Niedermoorböden und die Fließgewässerrenaturierung stellen wichtige Bausteine des Klimaschutzes und des Schutzes vor den negativen Folgen des Kli-

mawandels dar. Hierdurch kann die Bindung von klimaschädlichen Gasen in Boden und Vegetation begünstigt werden (CO<sub>2</sub>-Speicher).

Im Ortsinneren werden klimatisch ausgleichend wirkende Freiflächen und Grünzüge von Bebauung freigehalten und mit der umgebenden freien Landschaft vernetzt. Durch ein Netz von grünen Leitbahnen kann die Aufheizung von Siedlungsflächen verringert werden.

Freihaltung der Überschwemmungsgebiete der Fließgewässer und der Talräume von Bebauung bei Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, Erhalt ihrer Funktion als Retentionsfläche für Hochwasser, Kaltluftabfluss und klimatischen Ausgleich zwischen Siedlung und freier Landschaft

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.1 Flächensparen

(...)

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

#### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)*

**Berücksichtigung:** Im Rahmen der gegenständlichen Planung nimmt die Gemeinde Bauflächen zurück, die eine Zersiedelung der freien Landschaft befördern, z.B. in Epfenhausen entlang der Lechstraße. Bevorzugt werden kompakte Freiflächen mit einem günstigen Verhältnis zwischen Siedlungs- und Verkehrsfläche. Im Inneren der Orte werden Freiflächen als Bauflächen vorgesehen, insofern sie nicht eine Bedeutung für das Ortsbild oder das Siedlungsklima haben.

### 5 Wirtschaft

#### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

##### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

*(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

##### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

*(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.*

### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

*(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.*

**Berücksichtigung:** Das landschaftsplanerische Konzept sieht keine großflächige Inanspruchnahme landwirtschaftlich hochwertiger Böden für Maßnahmen des Naturschutzes vor. Die Umsetzung ist überwiegend auf weniger ertragreichen, grundwassergeprägten Böden geplant. Diese Bereiche sind aus Sicht des Naturschutzes sensibel und schützenswert. Um den Nutzen der Wälder langfristig zu sichern, wird an verschiedenen Stellen der Umbau zu gemischten Beständen angestrebt.

## 7 Freiraumstruktur

### 7.1 Natur und Landschaft

#### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

*(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

**Berücksichtigung:** Gemäß Maßnahmenkonzept des integrierten Landschaftsplans werden sensible Bereiche mit hoher ökologischer Leistungsfähigkeit naturnah entwickelt ohne Flächen mit hohem landwirtschaftlichem Wert zu beanspruchen.

Das Wegekonzept des Landschaftsplans mit Vorschlägen zur Erschließung der freien Landschaft wird in den Flächennutzungsplan übernommen und bedarfsgerecht angepasst. Darüber hinaus werden landschaftsplanerische Maßnahmen für eine Durchgrünung und optische Aufwertung der Landschaft dargestellt.

#### 7.1.5 Ökologisch bedeutsame Naturräume

*(G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen*

- *Gewässer erhalten und renaturiert,*
- *geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und*
- *ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.*

**Berücksichtigung:** Die Gemeinde plant neben dem Erhalt von Mooren und Feuchtgebieten eine Wiedervernässung von Niedermoorböden und eine Renaturierung von Fließgewässern.

[Freihaltung der Überschwemmungsgebiete und der Talräume von Bebauung bei Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, Erhalt ihrer Funktion als Retentionsfläche für Hochwasser](#)

### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

*(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.*

*(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

**Berücksichtigung:** Die Gemeinde sieht den Erhalt wertvoller Lebensräume wie z.B. Feuchtgebiete, Moore und Streuwiesen, Sukzessionsflächen, Stillgewässer und kartierten Biotopen vor. Der Erhalt der Hangkanten und die Renaturierung der Fließgewässer als vernetzende Elemente dienen auch dem Biotopverbund.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

*(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.*

### 7.2.5 Hochwasserschutz

*(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen*

- *die natürliche Rückhalte- und Speicherefähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,*
- *Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie*
- *Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.*

**Berücksichtigung:** Der Erhalt von Mooren, Feuchtgebieten und Wäldern, die geplante Wiedervernässung von Niedermoorböden und die Fließgewässerrenaturierung stellen wichtige Bausteine des Hochwasserschutzes dar. Die geplante naturnahe Entwicklung von Quellbereichen dient der Verbesserung der Wasserqualität und wirkt einer Eutrophierung der Gewässer entgegen.

[Freihaltung der Überschwemmungsgebiete von Bebauung bei Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, Erhalt ihrer Funktion als Retentionsfläche für Hochwasser](#), Darstellung von Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.4 Kultur

#### 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

*(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.*

**Berücksichtigung:** Durch die geplanten Ausweisungen von Bauland werden keine Blickachsen auf denkmalgeschützte Kirchen verstellt. Wichtige Blickbeziehungen aus der freien Landschaft auf die Orte werden erhalten. Auf Bodendenkmälern werden keine Baugebiete geplant.

### **Regionalplan Region München, Region 14 (2019)**

Der am 01.04.2019 in Kraft getretene Regionalplan München (Gesamtfortschreibung) enthält sowohl zeichnerische Darstellungen als auch textliche Ausführungen über die Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes. Diese sind in der gegenständlichen Planung zu berücksichtigen.

#### *A | Herausforderungen der Regionalen Entwicklungen*

##### *4 Klimawandel und Lebensgrundlagen*

*4.1 (G) Die Region soll integriert und ressourcensparend weiterentwickelt werden.*

*4.2 (G) Freiflächen und ihre Funktionen sollen erhalten und geschützt werden.*

*4.3 (Z) Klimatisch bedeutsame Freiflächen und wichtige Freiflächen zur Pufferung extremer Wetterereignisse sind zu erhalten.*

**Berücksichtigung:** siehe unter Landesentwicklungsprogramm Grundsätze 1.3.1 „Klimaschutz“ und 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“

#### *B | Natürliche Lebensgrundlagen*

##### *1. Natur und Landschaft*

##### *1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung*

*1.1.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region*

- für die Lebensqualität der Menschen*
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und*
- zum Schutz der Naturgüter*

*zu sichern und zu entwickeln.*

*In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München*

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild*
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete*
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und*
- die klimafunktionalen Zusammenhänge*

*zu berücksichtigen.*

*Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.*

*Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.*

**Berücksichtigung:** Der Landschaftsplan als Konzept, welches die biotischen und abiotischen Potenziale von Natur und Landschaft auf Gemeindeebene herausarbeitet und Vorschläge zur Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild formuliert, wird teilweise – in Abwägung mit den Belangen Siedlungsentwicklung und Landwirtschaft – in den Flächennutzungsplan integriert. Es wird lediglich darauf verzichtet, Vorschläge zur Ausweisung großflächiger Schutzgebiete und zur großflächigen Extensivierung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im Flächennutzungsplan darzustellen. Hierdurch soll die hohe Bedeutung der Landwirtschaft im Gemeindegebiet betont werden. Hingegen sollen naturschutzfachlich sensible Bereiche geschützt und entwickelt werden, um deren Funktion für den Hochwasserschutz und die Artenvielfalt zu sichern und zu verbessern, und stark beanspruchte Bereiche aufgewertet werden, um deren nachhaltige Nutzbarkeit (Wälder) zu gewährleisten und deren Erholungsfunktion (freie Landschaft) und Attraktivität (Wohnumfeld) zu steigern.

*1.1.2 (Z) Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume sind ebenso wie historisch bedeutsame Sakral- und Profanbauten, Garten-, Park- und Schlossanlagen zu erhalten.*

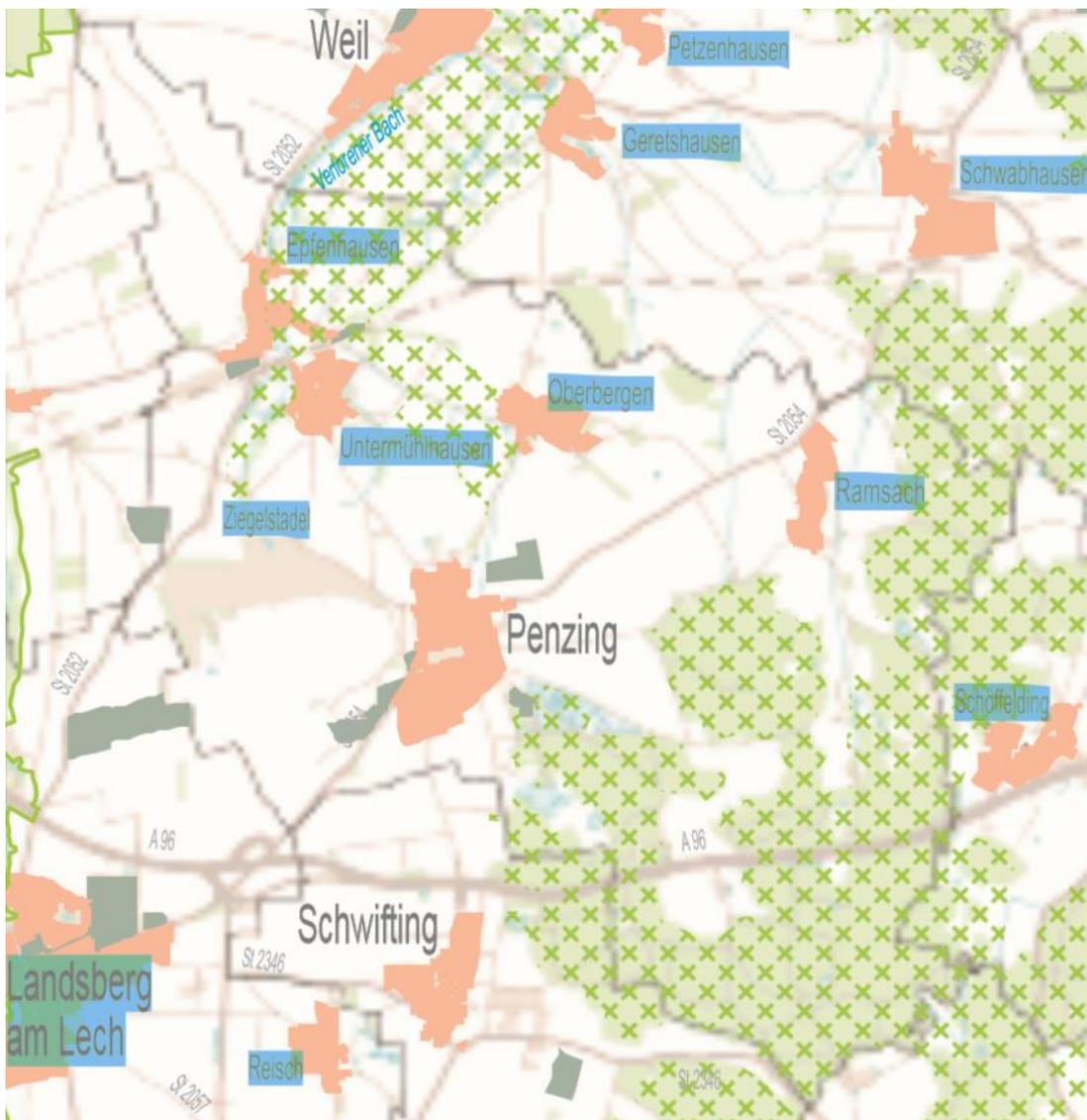
*1.1.3 (G) Alleen und Kanalsysteme sowie überörtliche Sichtachsensysteme der historisch bedeutenden Sakralbauten und Schlossanlagen sollen erhalten und wo möglich wieder hergestellt werden.*

**Berücksichtigung:** siehe unter Landesentwicklungsprogramm Grundsatz 8.4.1 „Schutz des kulturellen Erbes“

## *1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete*

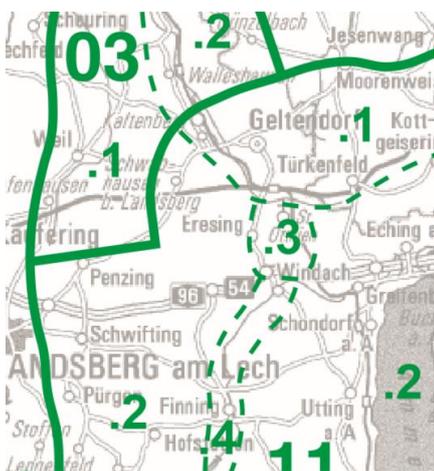
*Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.*

*1.2.1 (G) In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.*



Ausschnitt Regionalplan Region München Karte 3 „Landschaft und Erholung“ mit grüner Schraffur des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes

### 1.2.2 Landschaftsräume



Ausschnitt Regionalplan Region München Karte zu BI 1.2.2 „Landschaftsräume“

Der nördliche Teil des Gemeindegebietes liegt im Landschaftsraum Landsberger Platte (03).

*1.2.2.03.1 (G) Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen (03.1) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:*

- *Wiederherstellung feuchter Standorte*
- *Sicherung und Entwicklung des naturnahen Bachlaufs*
- *Sicherung und Entwicklung der Niedermoorkerne*

**Berücksichtigung:** Im Vorbehaltsgebiet sind eine Renaturierung der Fließgewässer und eine Wiedervernässung der Niedermoorböden geplant. Moore, Feuchtgebiete und Streuwiesen sollen erhalten werden.

Der südliche Teil des Gemeindegebietes liegt im Landschaftsraum Ammer-Loisach-Hügelland mit Ammerseebecken und Seebecken Starnberger See (11).

*1.2.2.11.2 (G) Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland (11.2) ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hinzuwirken:*

- *Weiterführung des Waldumbaus zu Mischwald*
- *Offenhaltung von Lichtungsbereichen im Wald*

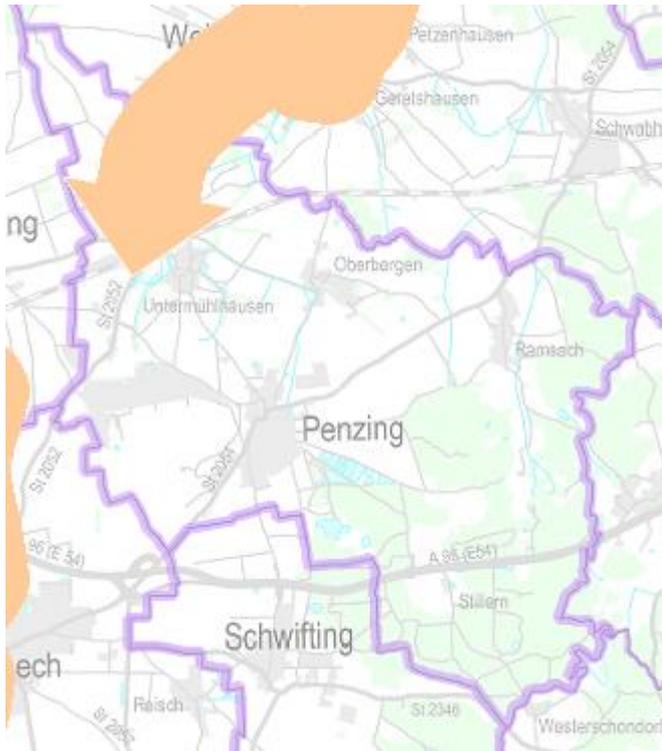
**Berücksichtigung:** Im Vorbehaltsgebiet ist der Umbau der Wälder in eine standortgerechte Bestockung schon weit fortgeschritten und weiterhin Ziel der Gemeinde. Im Kauferinger Forst, östlich von Penzing, soll langfristig ebenfalls die nachhaltige Nutzung als Mischwald etabliert werden. Aufforstungen von Lichtungen sind nicht geplant.

### 1.3 Arten und Lebensräume

*1.3.1 (G) Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.*

*1.3.2 (Z) Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern.*

*1.3.3 (Z) Der regionale Biotopverbund ist durch Siedlungsvorhaben und größere Infrastrukturmaßnahmen nicht zu unterbrechen, außer durch Planungen und Maßnahmen im Einzelfall, sofern sie nicht zu einer Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume führen und der Artenaustausch ermöglicht bleibt.*



Ausschnitt aus dem Regionalplan mit dem Gemeindegebiet Penzing und dem Regionalen Biotopverbund (Pfeil in apricot)

**Berücksichtigung:** Der Erhalt von Mooren, Feuchtgebieten, Streuwiesen, Sukzessionsflächen, Stillgewässern und kartierten Biotopen stellen wichtige Bausteine zum Schutz seltener Arten und ihrer Lebensräume dar.

Die Gemeinde sieht den Erhalt und die Entwicklung dieser naturschutzfachlich wertvollen Flächen vor. Der Erhalt der Hangkanten und die geplante Renaturierung der Fließgewässer als vernetzende Elemente dienen dem Biotopverbund.

## 2 Wasser

### 2.2 Gewässerschutz und Bodenwasserhaushalt

2.2.1 (Z) *Naturnahe Fließgewässer (...) sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Soweit möglich sind uferbegleitende Gehölzstreifen zu erhalten bzw. wieder aufzubauen.*

2.2.3 (Z) *Noch weitgehend intakte und wenig beeinträchtigte Auen und Moorböden sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu erhalten und zu verbessern.*

2.2.4 (Z) *Für den Hochwasserschutz wichtige Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen sind zu sichern und möglichst zu reaktivieren.*

2.2.5 (G) *Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.*

**Berücksichtigung:** siehe unter Landesentwicklungsprogramm Grundsätze 7.2.1 „Schutz des Wassers“ und 7.2.5 „Hochwasserschutz“

## *B II Siedlung und Freiraum*

### *1 Leitbild*

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

*1.7 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

### *3 Siedlungsentwicklung und Mobilität*

*3.1 (Z) Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.*

**Berücksichtigung:** siehe unter Landesentwicklungsprogramm Grundsätze 1.3.1 „Klimaschutz“ und 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“

### *4 Siedlungsentwicklung und Freiraum*

*4.3 (Z) Landschaftsprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.*

**Berücksichtigung:** Die Gemeinde hält Hangkanten, Steilhänge und Waldränder sowie Überschwemmungsgebiete bei Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung von Bebauung frei. Teilweise werden bestehende Darstellungen von Bauflächen in diesen Bereichen zurückgenommen, z.B. in Oberbergen im Bereich des Steilhanges am westlichen Siedlungsrand. Wassersensible Bereiche und Hochwasserfreilegungsflächen werden nicht vollständig freigehalten von Bebauung. Auf Ebene des Bebauungsplans sind daher Schutzmaßnahmen für bestehende und geplante Gebäude zu regeln und Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung umzusetzen.

*4.4 (Z) Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.*

*4.5 (Z) Für die Erholung und das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.*

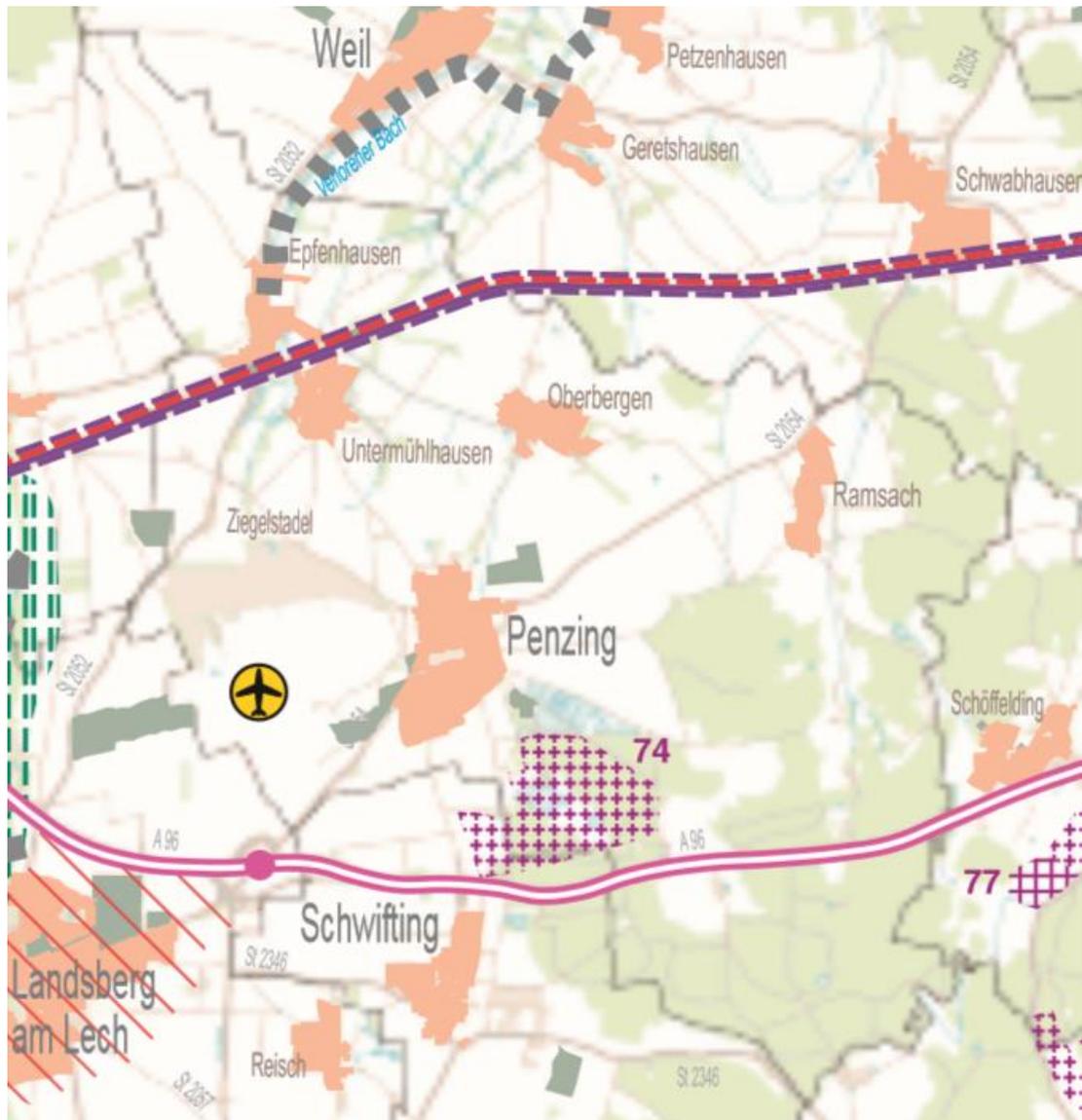
**Berücksichtigung:** siehe unter Landesentwicklungsprogramm Grundsätze 1.3.1 „Klimaschutz“ und 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“

## *B IV Wirtschaft und Dienstleistungen*

### *5 Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen*

*5.7 (G) Nachfolgefunktionen für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete*

*Durch die Festlegung der Nachfolgefunktion kommt der jeweils getroffenen Aussage für die Nutzung des Gebietes besonderes Gewicht zu.*



*Ausschnitt Regionalplan Region München Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ mit violetter Schraffur des Vorbehaltsgebietes für Bodenschätze (VB 74)*

### 5.7.3 (G) Nachfolgefunktionen für Vorbehaltsgebiete

Auf dem Gemeindegebiet liegt das Vorbehaltsgebiet VB 74 für den Abbau von Kies und Sand. Gemäß Grundsatz 5.7.3.1 des Regionalplans ist als Nachfolgefunktion Landwirtschaftliche Nutzung mit Kleinstrukturen/ Forstwirtschaftliche Nutzung, standortgemäße Mischbestände (teilweise Wiederverfüllung) festgelegt.

#### **Berücksichtigung:**

Der gegenständliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Sukzessionsfläche mit geplanter Aufforstung dar.

## 6 Land- und Forstwirtschaft

6.1 (G) Kulturlandschaft und Flächen für eine vielfältige und leistungsfähige Land- und Forstwirtschaft, insbesondere zur Produktion von Nahrungsmitteln und des nachwachsenden Rohstoffes Holz, sollen erhalten werden.

6.2 (G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die land- und forstwirtschaftliche Produktion möglichst umweltschonend erfolgt.

6.3 (G) Die Auswahl von Kompensationsmaßnahmen soll mit den Erfordernissen einer bedarfsgerechten landwirtschaftlichen Produktion abgestimmt werden.

6.4 (G) Waldflächen sollen erhalten werden, der Rohstoff Holz soll für die Energieversorgung genutzt werden.

**Berücksichtigung:** siehe unter Landesentwicklungsprogramm Grundsätze „5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen“, 5.4.2 „Wald und Waldfunktionen“ und 5.4.3 „Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft“

## B V Kultur, Freizeit und Erholung

### 2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

2.2 (Z) Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung sind auszubauen.

### 5 Festlegung und Entwicklung von Erholungsräumen

Zur Sicherung und Entwicklung der Erholungsnutzung werden folgende Erholungsräume festgelegt:

(...)

17 Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal

(...)

Der südöstliche Teil des Gemeindegebietes liegt im Erholungsraum 17 „Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal“

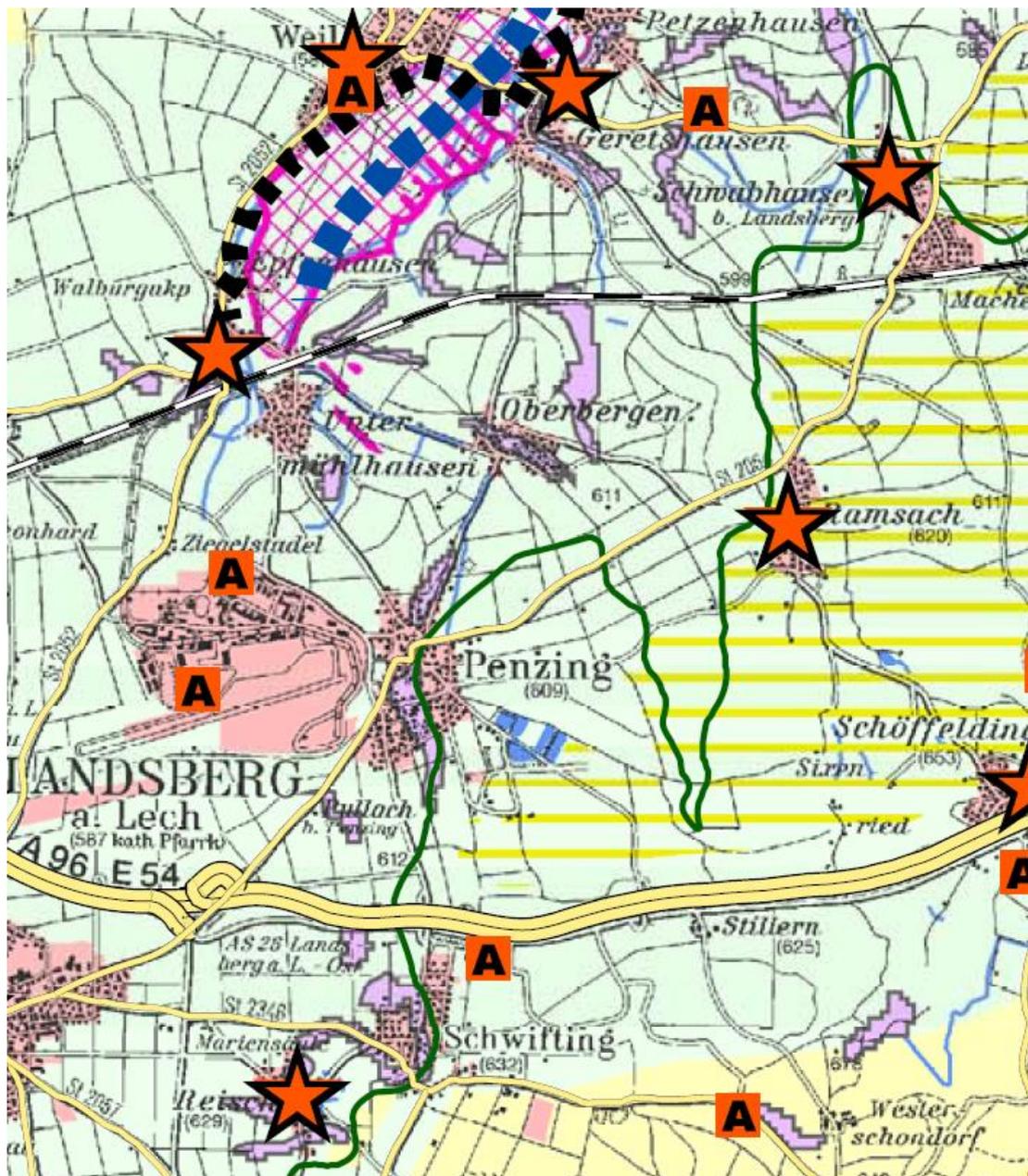


Ausschnitt Regionalplan Region München  
Karte zu BIII 5 „Erholungsräume“

5.2 (Z) In allen Teilräumen der Region München sind gut erreichbare überörtliche Erholungsgebiete zu errichten und aufzuwerten.

**Berücksichtigung:** Das Wegekonzept des Landschaftsplans mit Vorschlägen zur Erschließung der freien Landschaft wird in den Flächennutzungsplan übernommen und bedarfsgerecht angepasst. Darüber hinaus werden landschaftsplanerische Maßnahmen für eine Durchgrünung und optische Aufwertung der Landschaft dargestellt.

### Landschaftsentwicklungskonzept Region München 2007



Ausschnitt aus der Leitbildkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region München

Die Leitbildkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes der Region München entwickelt für das Gemeindegebiet verschiedene Ziele des Umweltschutzes.

Die Kirche von Epfenhausen wird als erhaltenswertes Bauwerk mit besonderer kulturell-landschaftlicher Bedeutung definiert, deren Fernwirkung im Landschaftsbild sicherzustellen ist (Rote Sterne).

**Berücksichtigung:** Östlich der Kirche werden Darstellungen von Bauflächen, die weit ausgreifen in die freie Landschaft, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bis auf einen kleinen Teilbereich, der sich gut an den Siedlungsbestand anfügt, zurückgenommen. Auf Ebene des Bebauungsplans soll die Wirkung der Kirche von der Lechtalstraße aus berücksichtigt werden.

Die Talräume des Verlorenen Bachs und des Wildwassergrabens nördlich von Epfenhausen werden als freizuhaltende Luftleitbahnen (blaue gestrichelte Linie) und als Schwerpunktgebiete der Auenentwicklung (Flussgebiete redynamisieren, Hochwasserrückhalt verbessern, naturnahe Auenstrukturen entwickeln) (pink schraffierte Fläche) dargestellt

**Berücksichtigung:**

Die sensible Niedermoorlandschaft wird von Bebauung freigehalten. Es werden Maßnahmen zur Renaturierung von Gewässern und zur Wiedervernässung von landwirtschaftlichen Nutzflächen dargestellt.

Der Verlauf des Verlorenen Bachs nördlich von Epfenhausen soll als Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem weiterentwickelt werden (Lebensräume vernetzen, Verbindungs- und Trittsteinflächen herstellen, Populationsaustausch ermöglichen). (schwarze gestrichelte Linie)

**Berücksichtigung:** Der Talraum wird von Bebauung freigehalten. Die an den Verlorenen Bach grenzenden Hangkanten werden als Flächen für den Verbund von Trockenlebensräumen dargestellt. Im Tal werden Maßnahmen zur Wiedervernässung von landwirtschaftlichen Nutzflächen dargestellt.

Im Gemeindegebiet verteilt befinden sich Schwerpunktgebiete des Erosionsschutzes und des dezentralen Hochwasserrückhaltes (Kleinstrukturen einbringen, Nutzungsweisen anpassen, Gewässer entwickeln) (lila Flächen).

**Berücksichtigung:** Im Gemeindegebiet werden an geeigneten Standorten Hochwasserschutzmaßnahmen in der Fläche dargestellt und in sensiblen Teilbereichen Maßnahmen zur Entwicklung von Fließgewässern und Feuchtlebensräumen dargestellt.

Im Norden und Süden des Fliegerhorstes Penzing liegt jeweils ein Kleingewässer, wo gemäß Landschaftsentwicklungsprogramm Artenschutzmaßnahmen für bedrohte Arten ergriffen werden sollen (oranges Quadrat mit schwarzem A).

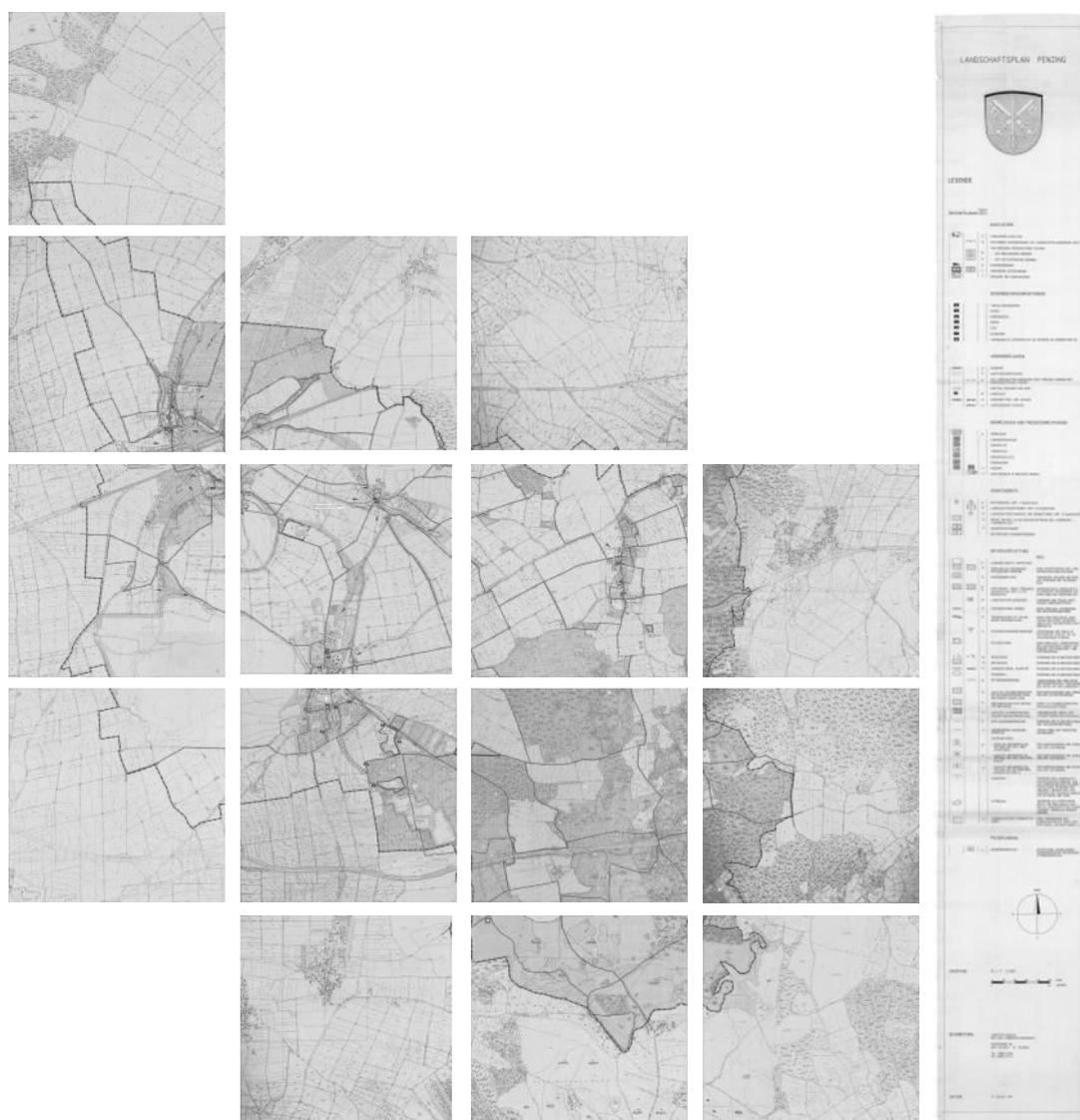
**Berücksichtigung:**

Der Fliegerhorst ist nicht Teil des Plan- und Untersuchungsgebietes.

Südöstlich von Penzing sollen die Erholungsräume verbessert werden (gelbe Schraffur).

**Berücksichtigung:** Sicherung der bestehenden Freizeitnutzungen durch die Darstellung von Badeseen, Sportflächen, Kleingartenanlage, Darstellung von Wegeverbindungen in der freien Landschaft

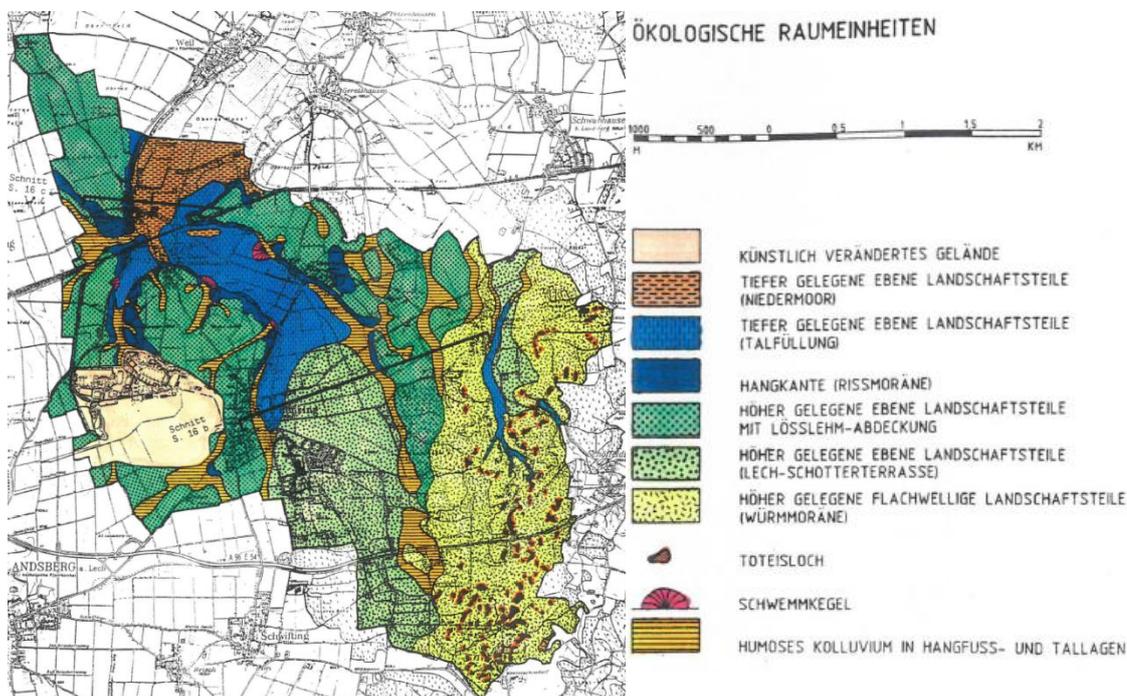
**Landschaftsplan von 1994**



Unmaßstäbliche Abbildung des Landschaftsplans aus dem Jahre 1994

Der Landschaftsplan in der Fassung vom 22.08.1994 wurde vom Landschaftsarchitekten Christoph Goslich aus Dießen – St. Georgen erstellt.

Der Landschaftsplan unterschied fünf ökologische Raumeinheiten und entwickelte Leitbilder und Maßnahmen zu deren Entwicklung:



Ausschnitt aus dem Erläuterungstext zum Landschaftsplan mit Abgrenzung der ökologischen Raumeinheiten

- *Tiefer gelegene ebene Landschaftsteile (Niedermoor)*

Aus floristischen und ökologischen Gründen sowie aus Gründen der Nährstoffspeicherung und Wasserrückhaltung sollten die noch vorhandenen Niedermoore und die auf Niedermoorböden vorhandenen Streu- und Nasswiesen in ihrem Bestand erhalten werden. Alle beeinträchtigenden Eingriffe und Nutzungen sollten unterbleiben. Dazu zählen z.B. weitere Entwässerungsmaßnahmen, Nährstoff- und Pestizideinträge, Umwandlung in Ackerland, Aufforstungen und Vergleichmäßigung des Bodenreliefs, aber auch die Aufgabe herkömmlicher Nutzungsformen mit Gefahr der Verbuschung. Das gilt v.a. für Bestände, die sich aufgrund menschlicher Nutzung auf Niedermoorböden entwickelt haben und zur Erhaltung ihrer Artenvielfalt eine ein- bis dreijährige Mahd benötigen. Derzeit ackerbaulich genutzte Teilflächen sollten wieder in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden.

- *Tiefer gelegene ebene Landschaftsteile (Talfüllung)*

Die Flächen der Talniederung sollten von Bauvorhaben verschont bleiben. Ferner sind Optimierungsmaßnahmen notwendig zur Erhaltung und Förderung der ökologischen Funktion des Gebietes durch Steigerung der strukturellen Vielfalt.

Dazu gehören:

- extensive Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bei vermehrter standortgemäßer Grünlandnutzung und Vermeidung von Nährstoff- und Pestizideintrag

- *Einbringung von Gehölzen und Kleinstrukturen (z.B. feuchte Mulden, sporadisch gemähte Randstreifen)*
- *Unterlassen weiterer Entwässerungsmaßnahmen sowie Begradigungen, Verrohrungen und Verbauungen des Wildwassergrabens*
- *Belassen von Uferrandstreifen an den Fließgewässern als wichtiges Vernetzungselement mit benachbarten Einheiten (Tierwanderungen) und als Pufferstreifen zur Verhinderung von Schadstoffeintrag*
- *Anlage gewässerbegleitender Gehölzpflanzungen zur Strukturverbesserung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes.*
- *Hankante (Rissmoräne)*

*Um die Hangkanten als landschaftsprägende Elemente zu erhalten, sollten Baumaßnahmen in diesem Landschaftsraum unterbleiben. Die auf den Hängen stockenden Wälder sollten aus Gründen des Bodenschutzes erhalten werden. Dabei ist die Umwandlung der reinen Fichtenbestände in standortgerechte Mischwälder anzustreben. Da diese Raumeinheit in unmittelbarem Bezug zur angrenzenden Talniederung steht, sollte sie innerhalb der entsprechenden Bereiche (Niedermoor, Quellgebiet des Verlorenen Baches) in den Landschaftsschutz miteinbezogen werden.*
- *Höhe gelegene ebene Landschaftsteile mit Lösslehm-Abdeckung*

*In der ausgeräumten Kulturlandschaft sollten entlang von Wegen, Bächen und Gräben Einzelbäume und Gehölzgruppen gepflanzt werden sowie Randstreifen belassen werden. Diese Flurdurchgrünung bewirkt neben der optischen Gliederung nicht nur eine Biotop-Vernetzung und Verbindung unterschiedlicher Naturräume in der Landschaft durch die Anlage sogenannter Trittsteinbiotope, sondern sie trägt auch bei zur Windverlangsamung und damit zur Minderung des Bodenabtrags durch Winderosion. Entlang der vorhandenen wenigen Feldgehölze sollten ausreichend breite Abstandsflächen von der Bewirtschaftung ausgeschlossen werden, die als Pufferstreifen dienen und Schadstoffeinträge aus der Landwirtschaft abhalten. Im Bereich des Wasserschutzgebietes südlich von Untermühlhausen sollte aus Gründen des Wasserschutzes die landwirtschaftliche Nutzung extensiviert werden.*
- *Höhe gelegene ebene Landschaftsteile (Lech-Schotterterrasse)*

*Auf den landwirtschaftlichen Flächen sollten zur ökologischen Bereicherung der Landschaft entlang von Wegen, Gräben und Bächen Bäume und Gehölzgruppen gepflanzt werden. Auf den forstlichen Nutzflächen sollte der langfristige Umbau der Fichtenmonokulturen in standortgerechte Mischwaldbestände erfolgen. Mischwaldbestände sollten auch das Ziel jeder Neuaufforstung sein. Bei einer Erweiterung des Kiesabbaugebietes südöstlich von Penzing sollte der Entstehung größerer, zusammenhängender Abbauflächen der Vorzug gegeben werden, die im Landschaftsraum weniger fremdartig wirken als die Vielzahl einzelner kleiner, geometrisch aneinandergereihter Abbaugelände.*
- *Höher gelegene flachwellige Landschaftsteile (Würmmoräne)*

*Auf den landwirtschaftlichen Flächen sollten zur besseren Kleinstrukturen-Vernetzung weitere Bäume und Gehölzgruppen entlang von Wegen, Bächen und Gräben gepflanzt werden. Die Fichtenforste sollten zu standortgerechten Mischwaldbeständen mit gut gestuften und abwechslungsreichen Waldrändern umgebaut werden. Neuaufforstungen sollten nicht mehr erfolgen, da eine ausgewogene Feld-Wald-Verteilung vorhanden ist.*

- *Toteislöcher*

*Auf die Erhaltung der Toteislöcher soll sowohl wegen ihrer Bedeutung als eiszeitliches Relikt als auch in Hinsicht auf den Biotopschutz geachtet werden. Als landschaftsprägende Kleinstrukturen sollen sie innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen von der Bewirtschaftung ausgenommen, zumindest jedoch von Drainmaßnahmen und Gelände-Nivellierung verschont werden. Dies gilt weitgehend auch im Bereich forstwirtschaftlicher Nutzung, insbesondere innerhalb großflächiger Fichten-Monokulturen. Standortgerechte Bruchwald- und andere typische Waldgesellschaften sollen erhalten werden. Auf den angrenzenden Waldflächen soll der Umbau in standortgerechte Mischwälder vordringlich angestrebt werden. Wertvolle Pflanzengesellschaften der feuchten Senken und der Uferbereiche von Tümpeln sollen durch ausreichend bemessene Pufferstreifen vor Beeinträchtigungen (z.B. Nährstoff- oder Pestizideintrag) aus den angrenzenden Nutzungen geschützt werden.*

- *Schwemmkegel*

*Unter Berücksichtigung der morphologischen Besonderheit der Schwemmkegel, ihrer Eigenschaft als Verbindungsglied verschiedener ökologischer Raumeinheiten und damit Lebensräume sollen sie weder als Standorte der Bebauung oder Aufforstung noch sonstiger Maßnahmen in Erwägung gezogen werden, die zu einer optischen Abriegelung der Seitentälchen vom Haupttal führen würden. Das für den gesamten Talraum typische Landschaftsbild würde dadurch zerstört. Die landwirtschaftliche Grünlandnutzung soll angestrebt bzw. erhalten werden. Wegen der engen Beziehung zur Talniederung sollten auch die Schwemmkegel in den Landschaftsschutz miteinbezogen werden.*

- *Humoses Kolluvium in Hangfuß- und Tallagen*

*Entsprechend der voranstehenden Ausführung gelten die Zielvorstellungen, die für die ökologischen Raumeinheiten festgelegt wurden, innerhalb derer die humosen Kolluvien entstanden sind bzw. an die sie unmittelbar angrenzen.*

**Berücksichtigung:** Im Rahmen des Ortsleitbildprozesses wurden Leitbilder für Natur und Landschaft im Gemeindegebiet entwickelt. Diese Zielvorstellungen wurden im Rahmen der Gemeinderatsklausur vom 12.04.2019 mit Leitbildern aus anderen Bereichen abgewogen und bewertet. Die Ergebnisse bildeten die Entscheidungsgrundlage für eine Übernahme von Zielen und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan in den Flächennutzungsplan. Darüber hinaus wurde bei der Übernahme das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplans auf Basis aktueller Bestandsaufnahmen, übergeordneter Zielvorgaben gemäß Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan sowie unter Berücksichtigung aktueller Herausforderungen der Landschaftsplanung, wie Klimawandel, Artensterben und Flächenfraß, ergänzt und weiterentwickelt.

## 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben. (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

### **Abschichtung der Untersuchungstiefe:**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen dieses Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Es können keine konkreten Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Hierzu wird auf die nachgeordneten Planungsebenen verwiesen.

### 2.1 Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Neuaufstellung der Flächennutzungsplans werden eine Reihe von Bauvorhaben vorbereitet, z.B. Wohngebiete, gewerbliche Bauflächen.

Durch Versiegelung und Überbauung ergeben sich **anlagebedingt** negative Auswirkungen unterschiedlicher Schwere auf sämtliche Schutzgüter.

**Baubedingt** ergibt sich zeitlich begrenzt eine erhöhte Staub- und Lärmbelastung während der Bauphase mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Erholungsnutzung.

**Betriebsbedingte** Auswirkungen können erst auf nachgeordneten Planungsebenen dargestellt werden, sobald nähere Informationen über einzelne Bauvorhaben vorliegen. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der geplanten Wohnbauflächen von keinen erheblichen negativen Auswirkungen in dieser Hinsicht auszugehen ist. Gleiches kann auch von den geplanten Mischbauflächen angenommen werden, da lediglich die Unterbringung von Gewerbebetrieben zulässig ist, die das Wohnen nicht wesentlich stören und Vergnügungstätten in der Regel lediglich in gewerblich geprägten Teilen dieser Gebiete zulässig sind.

Die Ausweisung von Sport- und Spielflächen führt zu einer Verbesserung des Freizeitangebotes und der Erholungsnutzung.

### 2.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Industriegebiete für die Ansiedelung von Betrieben, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, sind nicht geplant. Im Nahbereich geplanter schutzwürdiger Flächen, wie Wohngebieten, Sport- und Freizeiteinrichtungen und öffentlich genutzter Gebäude sind solche Betriebe nicht bekannt. [Um Stellungnahme der Unteren Immissionschutzbehörde wird gebeten.](#)

### **2.3 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben**

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Sensible Bereiche, wie die Talauen oder Schwerpunktgebiete des Naturschutzes, werden von Bebauung freigehalten. Kumulierende Auswirkungen, die sich beispielsweise in der Induzierung von Lastkraftverkehr infolge eines neuen Gewerbegebietes oder durch die fortgesetzte Bebauung von Bereichen, die von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen und schwer zu entwässern sind, lassen sich erst auf nachgeordneter Planungsebene, sobald konkrete Vorhaben bekannt sind, prognostizieren. Um den Oberflächenabfluss und die Gefahr durch Hochwasser zu verringern, werden Maßnahmen aus dem Hochwasserschutzkonzept (Rückhalteflächen, Entlastungsgräben und flächiger Rückhalt von Wasser durch Wiedervernässung) im Flächennutzungsplan dargestellt.

## **3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt. (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?) Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

### **3.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans werden erhebliche negative Umweltauswirkungen durch die Ausweisung neuer Bauflächen auf bisher unbebauten Flächen vorbereitet. Positive Auswirkungen auf Boden, Naturhaushalt, Landschaftsbild, Erholungsnutzung, Artenvielfalt und Wasserhaushalt sind mit Umsetzung der in den Flächennutzungsplan integrierten landschaftsplanerischen Maßnahmen oder mit der Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen zu erwarten.

Durch die Umnutzung bestehender Bauflächen (beispielsweise von Mischgebiet in Wohnbaufläche) können sich immissionsschutzrechtliche Probleme ergeben. Dieser

Problematik wurde bei der Nutzungsänderung von Bauflächen im Einzelfall Rechnung getragen. Dort wo Nutzungskonflikte durch Lärm oder Geruch nicht ausgeschlossen werden können, wurden in die Planzeichnung Immissionschutzmaßnahmen als Hinweis für den Untersuchungs- und Regelungsbedarf auf nachgeordneter Planungsebene eingetragen.

Nicht Gegenstand der Darstellungen des Umweltberichtes sind Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen sowie die Auswirkungen, die sich im Rahmen der Umsetzung des Fuß- und Radwegekonzeptes gemäß integriertem Landschaftsplan ergeben. Diese Darstellungen sind Gegenstand anderer Planverfahren mit eigener Erfassung und Bewertung von Umweltauswirkungen. Im Folgenden wird der Fokus auf die Bauleitplanung gelegt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt auf bebauten Flächen im Siedlungszusammenhang und auf unbebauten Grundstücken mit Baurecht nach § 34 BauGB, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als Baufläche dargestellt sind, eine Anpassung der Darstellung als Baufläche, soweit nicht städtebauliche Gründe entgegenstehen. Da auf diesen Flächen Baurecht bereits vollzogen wurde oder besteht und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans nicht vorbereitet wird, ist eine Darstellung der Umweltauswirkungen im Rahmen der gegenständlichen Planung nicht erforderlich.

### 3.2 Abschichtung des prüfrelevanten Materials

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

### 3.3 Schutzgüter / Prüfkriterien

Beurteilt werden die Umweltauswirkungen anhand einer Unterteilung in einzelne Schutzgüter:

Schutzgut (SG)	Beschreibung
<b>Boden</b>	Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.
<b>Fläche</b>	Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Schutzgut (SG)	Beschreibung
<b>Wasser</b>	Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben.
<b>Klima und Luft, Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen.
<b>Arten und Biotope, biologische Vielfalt</b>	Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Geltungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.
<b>Orts- und Landschaftsbild</b>	Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.
<b>Mensch (Immissionschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)</b>	Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind wichtige Kriterien vorhandene Bau- und Bodendenkmäler und Sachgüter, wie z.B. Hochspannungsleitungen
<b>Wechselwirkungen</b>	Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.  Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

### 3.4 Bewertung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Eingriffen

Durch Einstufung der Empfindlichkeit eines Schutzgutes wird zum Ausdruck gebracht, wie sensibel das Schutzgut am jeweiligen Standort auf die einzelnen Vorhaben (Baulandausweisungen) wirkt. Die Empfindlichkeit hängt maßgeblich ab von der Qualität des Schutzgutes, z.B. ertragreicher Boden oder versiegelter Boden, hoher Grundwasserstand oder niedriger Grundwasserstand.

Stufe der Empfindlichkeit (E)	Symbol	Erläuterung
geringe Empfindlichkeit	<	Das Schutzgut ist unempfindlich/wenig empfindlich gegenüber projektbezogenen Auswirkungen und Eingriffen
mittlere Empfindlichkeit	0	Das Schutzgut ist empfindlich gegenüber projektbezogenen Auswirkungen und Eingriffen
hohe Empfindlichkeit	>	Das Schutzgut ist sehr empfindlich gegenüber projektbezogenen Auswirkungen und Eingriffen

### 3.5 Einstufung der Intensität der Umweltauswirkungen

Je nach Empfindlichkeit der Schutzgüter und Umfang von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind unterschiedliche negative Auswirkungen bei Umsetzung von baulichen Vorhaben auf den untersuchten Flächen zu erwarten. Es werden vier Kategorien unterschieden: keine negativen Auswirkungen, negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit, negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit und negative Auswirkungen hoher Erheblichkeit. Aus der Zusammenschau der projektbezogenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergibt sich ein Bild über den Raumwiderstand, der aus Sicht des Umweltschutzes gegen die Verwirklichung des Vorhabens am geplanten Ort besteht. Je höher die negativen Auswirkungen des Vorhabens in der Gesamtbetrachtung liegen, desto dringlicher sind Prüfungen von Alternativen und eine fundierte Abwägung der unterschiedlichen Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Aus der Zusammenschau der Betroffenheit der Schutzgüter nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche/Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie Landschaft und biologische Vielfalt) ergeben sich darüber hinaus die Anforderungen bezüglich Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild und bezüglich Maßnahmen zum naturschutzfachlichen Ausgleich auf dafür ausreichend bemessenen Flächen.

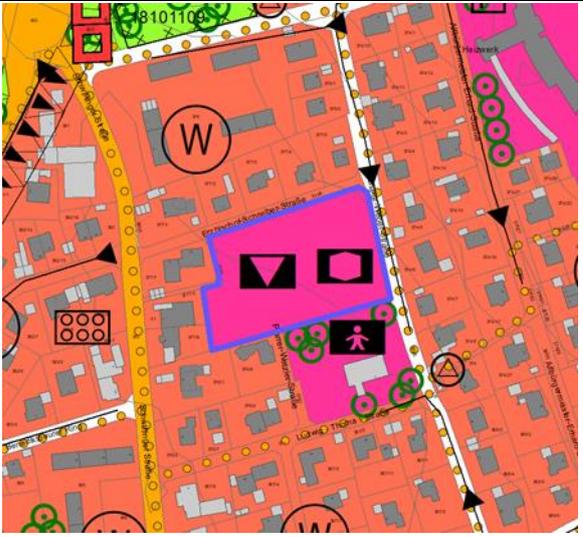
### 3.6 Penzing W01 Osterfeldstraße

<p><b>Luftbild</b></p>	<p><b>Foto</b></p>
	
<p><b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b></p>	<p><b>FNP 2020</b></p>
	
<p><b>Lage und Fläche</b></p>	
<p>Ortsteil Penzing, östlich der Ortsmitte, südlich der St2054, westlich angrenzend an den verrohrten Wildwassergraben, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha</p>	
<p><b>Bestand – Beschreibung</b></p>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Pferdekoppel genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Mischgebiet (ohne Grünfläche) dargestellt.</p>	
<p><b>Planung - Ziele</b></p>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, auch weiterhin die zentral gelegene Fläche als gemischte Baufläche darzustellen. Aufgrund seiner zentralen Lage im Siedlungskörper von Penzing können ohne MIV alle wichtigen Einrichtungen der Gemeinde sowie Nahversorgungseinrichtungen erreicht werden. Der im Westen verrohrte Wildwassergraben wird als Grünfläche dargestellt, um eine Grünstäur und optische Trennung zwischen Altort und Neubaugebieten sicherzustellen. Zudem soll hierdurch eine Verbindung zwischen der innerörtlichen Freifläche und der freien Landschaft ermöglicht werden.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, keine Angabe zur landwirtschaftlichen Eignung, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, östliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, Lage am verrohrten Wildwassergraben	>	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser und in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Erhalt einer Teilfläche als Grünfläche, Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotop, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts- bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, aber Lage im „Grüngürtel“ zwischen Altort und Neubaugebieten	>	geplante Grünfläche als optische Trennung zwischen Altort und Neubaugebieten, verbleibende Eingriffe in den innerörtlichen Grüngürtels <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung, Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärm von der Staatsstraße St2054 Erholung: private innerörtliche Freifläche, überwiegend als Pferdeweide genutzt, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Pferdekoppel	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche W01 bietet sich aufgrund der innerörtlichen Lage (Innenentwicklung) zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine teilweise Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, vollständige Übernahme aus dem FNP, wurde zugunsten einer Grünzäsur zwischen Altort und Neubaugebieten verworfen.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,0 ha (ohne Grünfläche)
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, hoher Grundwasserstand, teilweise Lage im Bereich einer Überschwemmungsfläche und hohe Bedeutung für das Ortsbild als Grünzäsur zwischen Altort und Neubaugebieten
Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,80 ha bis 1,00 ha
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der geplanten Grünfläche, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing W01 Osterfeldstraße (1,2 ha)</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden. Die Durchgängigkeit des Grüngürtels zwischen Altort und Neubebauung ist als gliederndes Element der Siedlung ist zu erhalten. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Orts-/Landschaftsbild.	

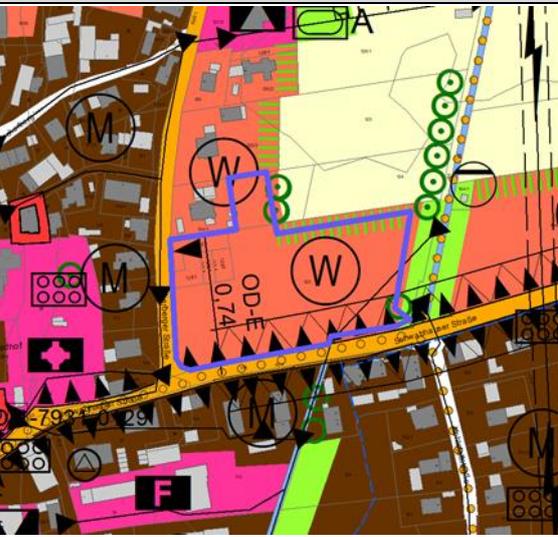
### 3.7 Penzing W02 Erzbischof-Schreiber-Straße/Kaspar-Weber-Straße

<p><b>Luftbild</b></p>	<p><b>Foto</b></p>
	
<p><b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b></p>	<p><b>FNP 2020</b></p>
	
<p><b>Lage und Fläche</b></p>	
<p>Ortsteil Penzing, südlich der Ortsmitte, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha</p>	
<p><b>Bestand – Beschreibung</b></p>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und als Bolzplatz mit kleinem Gehölzbestand genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Gemeinbedarfsfläche mit erhaltenswerten Bäumen entlang der Kaspar-Weber-Straße dargestellt.</p>	
<p><b>Planung - Ziele</b></p>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, mit der Darstellung einer Baufläche für den Gemeinbedarf - insbesondere für soziale und kulturelle Zwecke - eine Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Kinderhaus und künftige Bildungseinrichtungen sicherzustellen. Die zentral gelegene Fläche bietet sich aufgrund ihrer guten Erreichbarkeit für die Entwicklung einer Fläche mit öffentlicher Nutzung an.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, keine Angabe zur landwirtschaftlichen Eignung, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage innerhalb bestehenden Siedlungsgefüges, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, aber attraktive, baulich klar gefasste innerörtliche Freifläche, kleinflächig Gehölze als belebende Elemente	○	<b>negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Gemeinbedarfsfläche verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: grenzt an Kinderhaus an und wird als Bolzplatz verwendet	○	Schaffung neuer Spiel- und Sportflächen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland			

<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche W02 bietet sich aufgrund der innerörtlichen Lage (Innenentwicklung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, Entwicklung einer Wohnbaufläche, wurde zugunsten einer Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Gemeinbedarfsfläche aufgrund der Bedarfsanalyse verworfen.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,7 ha
erwartete GRZ	< 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und mittlere Bedeutung für das Ortsbild als attraktive und baulich klar gefasste innerörtliche Freifläche
Kompensationsfaktor	0,2 bis 0,5
Kompensationsbedarf	0,14 ha bis 0,35 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
<p>Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich.</p>	
<b>Zusammenfassung Penzing W02 Erzbischof-Schreiber-Straße/Kaspar-Weber-Straße</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung für den Gemeinbedarf geeignet.</p> <p>Wegen der zentralen Lage im Hauptort Penzing mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen in der Nähe soll diese Fläche weiterhin als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden und steht somit für eine Nachverdichtung mit Wohnbebauung nicht zur Verfügung.</p> <p>Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Orts-/Landschaftsbild.</p>	

### 3.8 Penzing M03 Oberberger Straße/Schwabhauser Straße

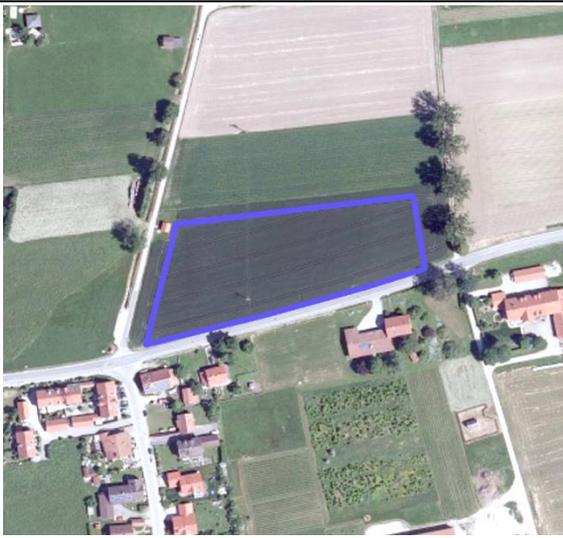
<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, nordöstlicher Ortsrand, im nördlichen Anschluss an die St2054, westlich des Wildwassergrabens, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt, eine kleine Teilfläche im Norden mit gärtnerischer Nutzung weist einen Gehölzbestand auf. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Mischgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die ebene Fläche mittelfristig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Durch ihre zentrale Lage sind kurze Wege zu den Nahversorgungseinrichtungen sowie sozialen Infrastrukturen gegeben.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, Lage am Wildwassergraben	○	Abstandsflächen zum Wildwassergraben, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser verbleibende Eingriffe ins Grundwasser <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	◁	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotop, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung als Grünland und kleine gärtnerisch angelegte Fläche im Norden mit Gehölzbeständen, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	◁	Darstellung der erhaltenswerten Gehölze am Ortsrand, Einhalten von Schutzabständen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit, im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, Fernwirkung und attraktives Ortsbild, Gehölze mit eingrünender Funktion	○	Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zum Altort Penzing von Osten kommend, geplante Ortsrandeingrünung und Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft, verbleibende Eingriffe ins Ortsbild <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>

<b>Mensch</b>	<p>Immissionsschutz: Verträglichkeit mit angrenzender Mischbebauung kann auf Ebene des Bebauungsplans sichergestellt werden, Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärm von der Staatsstraße St2054</p> <p>Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient</p>	<p>benachbarte Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm im Nahbereich der Staatsstraße St2054,</p> <p>○ Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen, Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft entlang des Wildwassergrabens, <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	<p>keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, aber Blickbeziehung zur katholischen Pfarrkirche St. Martin, dadurch hohe Anforderungen an Eingrünung</p>	<p>○ Berücksichtigung der Blickbeziehungen zur katholischen Pfarrkirche St. Martin von Osten kommend, eine künftige Eingrünung des Baugebietes soll nicht zur Unterbrechung von Sichtbeziehungen führen. <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
<b>Wechselwirkungen</b>		
<p>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Von baulichen Eingriffen sind Gehölzbestände unmittelbar betroffen. Mittelbare Auswirkungen durch Veränderung abiotischer Faktoren sind jedoch vernachlässigbar, da es sich um keine Gehölze handelt, die erhalten werden sollten.</p>		
<b>Nullvariante</b>		
<p>Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Nutzung als Garten</p>		
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>		
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche M03 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, Darstellung als Mischbaufläche, wurde verworfen, da die Weiterentwicklung des Wohnstandortes nördlich der St2054 angestrebt wird.</p>		
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>		
Eingriffsfläche	1,1 ha	
erwartete GRZ	> 0,35	
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)	
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand und mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als Fläche im Blickfeld auf den Altort und die Kirche St. Martin	
Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0	
Kompensationsbedarf	0,88 ha bis 1,10 ha	

Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und Wildwassergraben auch im Hinblick auf Hochwasserretention, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Aufgrund der Lage an der St2054 sind immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. Mögliche Einflüsse hoch anstehenden Grundwassers auf geplante Bauwerke sind zu ermitteln und zu berücksichtigen. Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnes-ter und Baumhöhlen ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing M03 Oberberger Straße/Schwabhauser Straße</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine wohnbauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten sind die Lage im wassersensiblen Bereich und der hohe Grundwasserstand. Es sind voraussichtlich Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen.</p> <p>Im Zuge der baulichen Entwicklung bietet sich die Möglichkeit, den Wildwassergraben im Hinblick auf Naturnähe und Hochwasserretention zu verbessern und Verbindungen zwischen innerörtlichen Freiflächen und der freien Landschaft zu erhalten.</p> <p>Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelne-ster und Baumhöhlen ist erforderlich.</p> <p>Eine qualitätsvolle Bebauung und Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft mit Rücksicht auf das Ortsbild und den Blick auf die Kirche St. Martin ist erforderlich.</p> <p>Aufgrund der Lage an der St2054 werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich.</p> <p>Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Orts-/Landschaftsbild und im Bereich von Gehölzen auch auf das Schutzgut Arten und Biotope.</p>	

### 3.9 Penzing M02 Schwabhauser Straße

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, nordöstlicher Ortsrand, im nördlichen Anschluss an die St2054, östlich des Wildwassergrabens, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Mischgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die ebene Fläche mittelfristig als Wohnbaufläche zu entwickeln. Allerdings soll diese erst im Anschluss an eine Umsetzung des Standortes M03 erfolgen. Auch hier bietet die Entwicklung dieser in Zentrumsnähe gelegenen Fläche kurze Wege zu den Nahversorgungseinrichtungen sowie den sozialen Infrastrukturen.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Plangebiet greift teilweise aus in die freie Landschaft, bleibt jedoch beschränkt auf einen Bereich, der bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße bebaut ist, ergibt zusammen mit der Entwicklungsfläche M03 teilweise eine Ortsabrundung	○	Entwicklung im Anschluss an M03 <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, Lage am Wildwassergraben	○	Abstandsflächen zum Wildwassergraben, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser verbleibende Eingriffe ins Grundwasser <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	◁	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotop, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, Fernwirkung und attraktives Ortsbild, Baugebiet greift teilweise aus in die freie Landschaft, bleibt jedoch beschränkt auf einen Bereich, der bereits auf der gegenüberliegenden Seite der Staatsstraße bebaut ist	▷	Berücksichtigung der Sichtbeziehungen zum Altort Penzing von Osten kommend, geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft, Entwicklung im Anschluss an M03, verbleibende Eingriffe ins Ortsbild <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>

<b>Mensch</b>	<p>Immissionsschutz: Verträglichkeit mit angrenzender Mischbebauung kann auf Ebene des Bebauungsplans sichergestellt werden, Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärm von der Staatsstraße St2054</p> <p>Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahen Erholung dient</p>	<p>benachbarte Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm im Nahbereich der Staatsstraße St2054,</p> <p>○ Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen, Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft entlang des Wildwassergrabens, <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	<p>keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, aber Blickbeziehung zur katholischen Pfarrkirche St. Martin, dadurch hohe Anforderungen an Eingrünung</p>	<p>○ Berücksichtigung der Blickbeziehungen zur katholischen Pfarrkirche St. Martin von Osten kommend, eine künftige Eingrünung des Baugebietes soll nicht zur Unterbrechung von Sichtbeziehungen führen. <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
<b>Wechselwirkungen</b>		
<p>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.</p>		
<b>Nullvariante</b>		
<p>Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker</p>		
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>		
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche M02 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, Darstellung als Mischbaufläche, wurde verworfen, da die Weiterentwicklung des Wohnstandortes nördlich der St2054 angestrebt wird.</p>		
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>		
Eingriffsfläche	0,9 ha	
erwartete GRZ	> 0,35	
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)	
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand und hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als Fläche im Blickfeld auf den Altort und die Kirche St. Martin	
Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0	
Kompensationsbedarf	0,72 ha bis 0,90 ha	

<p>Kompensationsempfehlung</p>	<p>naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und Wildwassergraben auch im Hinblick auf Hochwasserretention, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen</p>
<p><b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b></p>	
<p>Aufgrund der Lage an der St2054 sind immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. Mögliche Einflüsse hoch anstehenden Grundwassers auf geplante Bauwerke sind zu ermitteln und zu berücksichtigen. Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnes-ter und Baumhöhlen ist erforderlich.</p>	
<p><b>Zusammenfassung Penzing M02 Schwabhauser Straße</b></p>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine wohnbauliche Entwicklung bedingt geeignet. Die Fläche sollte erst im Anschluss an M03 entwickelt werden.                  Kritisch zu bewerten sind die Lage im wassersensiblen Bereich und der hohe Grundwasserstand. Es sind voraussichtlich Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen.                  Im Zuge der baulichen Entwicklung bietet sich die Möglichkeit, den Wildwassergraben im Hinblick auf Naturnähe und Hochwasserretention zu verbessern und Verbindungen zwischen innerörtlichen Freiflächen und der freien Landschaft zu erhalten.                  Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnes-ter und Baumhöhlen ist erforderlich.                  Eine qualitätsvolle Bebauung und Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft mit Rücksicht auf das Ortsbild und den Blick auf die Kirche St. Martin ist erforderlich.                  Aufgrund der Lage an der St2054 werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich.                  Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich.                  Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Orts-/Landschaftsbild.</p>	

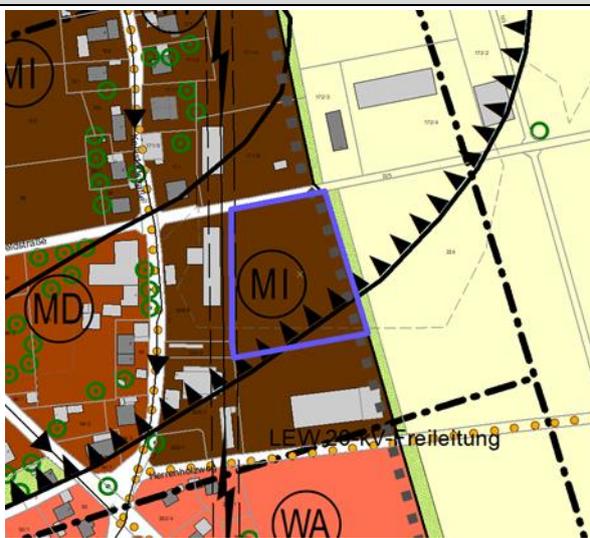
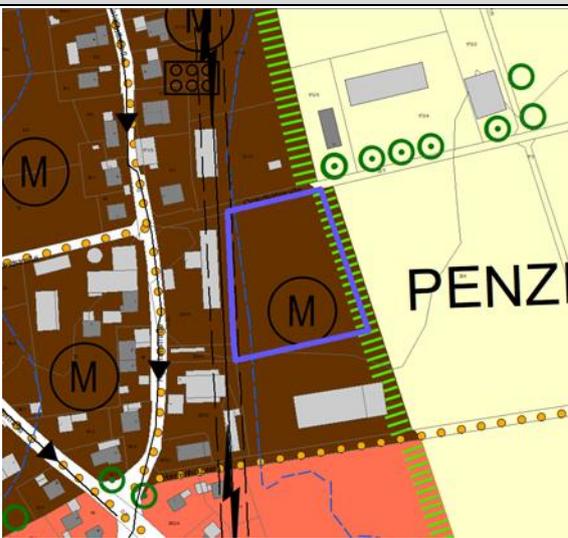
### 3.10 Penzing M01 Osterfeldstraße Nord

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, östlicher Ortsrand, südlich der Staatsstraße 2054, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird als derzeit Grünland und Fläche für Baumschulpflanzen genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Mischgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Im Sinne einer lebendigen Dorfmitte verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Standort weiterhin als gemischte Baufläche in der Nähe zu Nahversorgungs- sowie sozialen Einrichtungen der Gemeinde zu entwickeln.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, aber teilweise Nutzung als Baumschule, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, teilweise Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, westliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung	>	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser und in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage zwischen gewerblich genutzten Gebäuden mit teilweise großen Kubaturen	<	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung, Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärm von der Staatsstraße St2054 Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft und Nutzung für Baumschulpflanzen	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Fläche für Baumschulpflanzen	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M01 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,0 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Teilfläche außerhalb Hochwasserfläche Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Teilfläche innerhalb Hochwasserfläche
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, hoher Grundwasserstand und teilweise Lage im Bereich einer Überschwemmungsfläche
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,55 ha bis 0,80 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kennnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing M01 Osterfeldstraße Nord</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.	

### 3.11 Penzing M04 Osterfeldstraße Süd

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, östlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Mischgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, den Standort weiterhin als Entwicklungsfläche für eine gemischte Nutzung darzustellen. Aufgrund der sowohl südlich als auch nördlich anschließenden Entwicklungsflächen sollte ein städtebauliches Gesamtkonzept erarbeitet werden, damit die Erschließung eine Entwicklung in Bauabschnitten ermöglicht.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, ragt im Westen geringfügig in Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung hinein	○	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser und geringfügig in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts- bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, teilweise beeinträchtigter Ortsrand durch großflächige landwirtschaftliche Gebäude, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	<	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: aufgrund der Lage zwischen Siedlung und landwirtschaftlichen Gebäuden lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M04 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,7 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,21 ha bis 0,42 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing M04 Osterfeldstraße Süd</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten sind die angrenzende Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und der hohe Grundwasserstand. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.	

### 3.12 Penzing W03 Herrenholzweg

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, östlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche auch weiterhin als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan darzustellen. Die beiden Bereiche W03 und W04 sollen einen harmonischen Ortsrand im Westen des Hauptortes bilden.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Plangebiet greift für sich genommen und losgelöst von den angrenzenden geplanten Bauflächen aus in die freie Landschaft	○	Entwicklung im Anschluss an M04 oder W04 <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, westliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung	▽	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser und in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	◁	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, teilweise attraktiver Ortsrand mit kleinteiliger, gut eingegrünter Bebauung, teilweise beeinträchtigter Ortsrand durch großflächige landwirtschaftliche Gebäude, fügt sich noch an bestehenden Ortsrand, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	◁	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

<b>Mensch</b>	<p>Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung, Verträglichkeit mit nördlich angrenzendem landwirtschaftlichen Gebäude kann auf Ebene des Bebauungsplans sichergestellt werden,                  Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient</p>	<b>○</b>	<p>benachbarte Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden,                  Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm und Geruch,                  Erhalt der Wegeverbindung im Norden in die freie Landschaft  <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<b>&lt;</b>	<p><b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b></p>
<b>Wechselwirkungen</b>			
<p>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.</p>			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland			
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>			
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.                  Fläche W03 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>			
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			
Eingriffsfläche	1,2 ha		
erwartete GRZ	> 0,35		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Teilfläche außerhalb Hochwasserfläche Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Teilfläche innerhalb Hochwasserfläche		
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, hoher Grundwasserstand und teilweise Lage im Bereich einer Überschwemmungsfläche		
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0		
Kompensationsbedarf	0,66 ha bis 0,96 ha		
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen		
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>			
<p>Aufgrund der Nähe zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben sind voraussichtlich immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.</p>			

**Zusammenfassung Penzing W03 Herrenholzweg**

Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet.

Die Fläche sollte erst im Anschluss an M04 oder W04 entwickelt werden.

Kritisch zu bewerten ist die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden.

Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.

Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.

Aufgrund der Nähe zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm und Geruch erforderlich.

Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich.

Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

**3.13 Penzing W04 Stillerhofstraße**

<p><b>Luftbild</b></p>	<p><b>Foto</b></p>
	
<p><b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b></p>	<p><b>FNP 2020</b></p>
	
<p><b>Lage und Fläche</b></p>	
<p>Ortsteil Penzing, südöstlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha</p>	
<p><b>Bestand – Beschreibung</b></p>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p>	
<p><b>Planung - Ziele</b></p>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche auch weiterhin als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan darzustellen. Die beiden Bereiche W03 und W04 sollen einen harmonischen Ortsrand im Westen des Hauptortes bilden.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, zum überwiegenden Teil Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung	>	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser und in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotop, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	<	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	Erhalt der Wegeverbindung im Süden in die freie Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche W04 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,5 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Teilfläche außerhalb Hochwasserfläche Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Teilfläche innerhalb Hochwasserfläche
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, hoher Grundwasserstand und überwiegende Lage im Bereich einer Überschwemmungsfläche
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,22 ha bis 0,48 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing W04 Stillerhofstraße</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die überwiegende Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.	

### 3.14 Penzing W05 Richolfusstraße/südöstl. Wessobrunner Ring (Teilfläche 1)

<b>Luftbild</b>		<b>Foto</b>	
			
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>		<b>FNP 2020</b>	
			
<b>Lage und Fläche</b>			
Ortsteil Penzing, südlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha			
<b>Bestand – Beschreibung</b>			
Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.			
<b>Planung - Ziele</b>			
Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche auch weiterhin als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan darzustellen.			
<b>SG</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>E</b>	<b>Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen</b>
<b>Boden</b>	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	<b>O</b>	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>

<b>Fläche</b>	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Wasser</b>	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Klima/ Luft</b>	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Tiere/ Pflanzen</b>	keine kartierten Biotop, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Orts-/ Land- schafts- bild</b>	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, Fernwirkung und attraktives Landschaftsbild, aber Baugebiet fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, teilweise Lage an einem Hauptgrünzug gemäß Landschaftsplan, der jedoch mittlerweile durch Bebauung unterbrochen ist	○	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Mensch</b>	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotop und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotop sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker			

<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche W05 bietet sich aufgrund der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,2 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und attraktives Landschaftsbild
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,36 ha bis 0,72 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
<p>Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.</p>	
<b>Zusammenfassung Penzing W05 Richolfusstraße/südöstlicher Wessobrunner Ring</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.</p>	

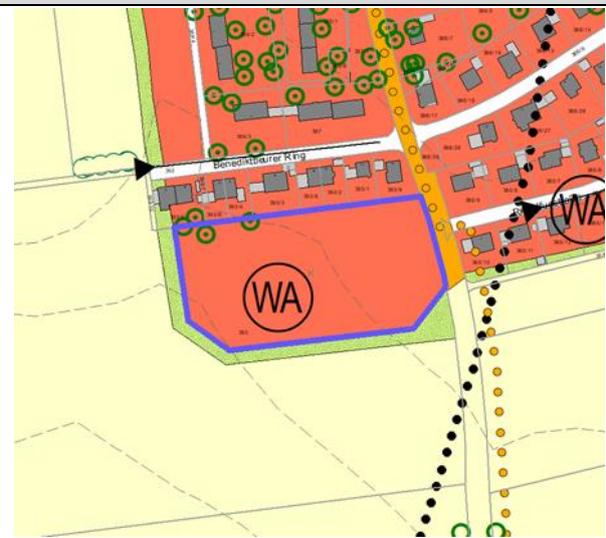
**3.15 Penzing W05a Richolfusstraße/südöstl. Wessobrunner Ring (Teilfläche 2)**

<p><b>Luftbild</b></p>	<p><b>Foto</b></p>
	
<p><b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b></p>	<p><b>FNP 2020</b></p>
	
<p><b>Lage und Fläche</b></p>	
<p>Ortsteil Penzing, südlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,7 ha</p>	
<p><b>Bestand – Beschreibung</b></p>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zu W05 als Grünfläche dargestellt.</p>	
<p><b>Planung - Ziele</b></p>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, im Süden von Penzing einen harmonisch Ortsrand herzustellen, der auch weiterhin durch eine lockere Bebauung gekennzeichnet ist und sich gut in die Landschaft einfügt.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Plangebiet greift für sich genommen und losgelöst von den angrenzenden geplanten Bauflächen aus in die freie Landschaft	○	Entwicklung im Anschluss an W05 <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, kein wassersensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand, Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund Lage unterhalb einer leicht ausgebildeten Geländerinne	◁	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	◁	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, ASK-Fundpunkt „Fledermäuse“, aber keine Konflikte zu erwarten, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, Fernwirkung und attraktives Landschaftsbild, aber Baugebiet fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, teilweise Lage an einem Hauptgrünzug gemäß Landschaftsplan, der jedoch mittlerweile durch Bebauung unterbrochen ist	○	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	◁	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche W05a bietet sich aufgrund der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,7 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und attraktives Landschaftsbild
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,51 ha bis 1,02 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing W05a Richolfusstraße/südöstlicher Wessobrunner Ring</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet. Die Fläche sollte erst im Anschluss an W05 entwickelt werden. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich. Aufgrund der Lage unterhalb einer leicht ausgebildeten Geländerinne ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen und voraussichtlich ein Entwässerungsgutachten erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.	

**3.16 Penzing W06 Schwiftinger Straße**

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, südlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,2 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Das Plangebiet wird im rechtswirksamen FNP als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, im Süden von Penzing eine einheitliche Ortsabrundung herzustellen. Hierfür wird die Wohnbaufläche weiterhin in reduzierter Form im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei wird die östliche Darstellung des Bebauungsplans Schwiftinger Straße aufgenommen und nach Westen fortgeführt.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild, Möglichkeit, den Ortseingang attraktiver zu gestalten	<	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker			

<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche W06 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt teilweise eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, vollständige Übernahme aus dem FNP, wurde zugunsten einer einheitlichen Ausbildung des Ortsrandes in Anlehnung an den Gebäudebestand verworfen.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,2 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,36 ha bis 0,72 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
<p>Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.</p>	
<b>Zusammenfassung Penzing W06 Schwiftinger Straße</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.</p>	

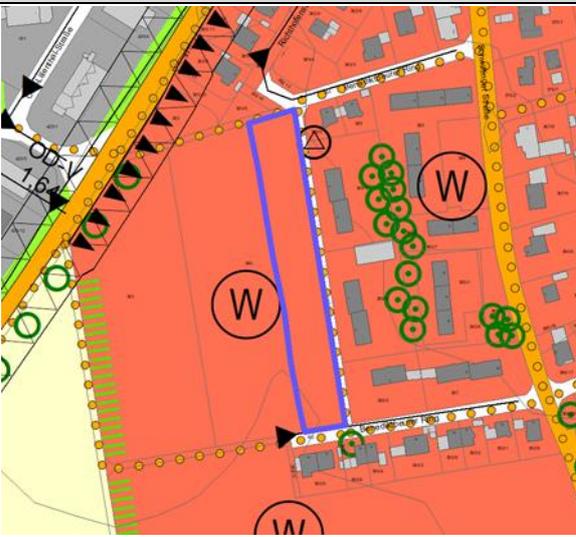
### 3.17 Penzing Wf Benediktbeurer Ring (Teilfläche 2)

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2000</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, südwestlicher Ortsrand, östlich der St2054, das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,4 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zu W06 als Grünfläche dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Eine Entwicklung dieses Standortes sollte immer im Zusammenhang mit der nördlich und östlich angrenzenden Entwicklungsfläche betrachtet werden, da erst dann eine integrierte städtebauliche Lage vorherrscht. Der Standort eignet sich aufgrund der Nähe von Nahversorgungsbetrieben und sozialen Infrastruktureinrichtungen für die Schaffung von Wohnbauland.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Plangebiet greift für sich genommen und losgelöst von den angrenzenden geplanten Bauflächen aus in die freie Landschaft	○	Entwicklung im Anschluss an W06 und We <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich (nur kleine Teilfläche), kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild, Baugebiet greift aus in die freie Landschaft, bleibt jedoch beschränkt auf einen Bereich, der bebaut werden soll	○	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft Entwicklung im Anschluss an W06 und We <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung, Berücksichtigung der Beeinträchtigungen durch Lärm vom Gewerbegebiet und von der Staatsstraße St2054 Erholung: aufgrund der Lage in der Nähe von Staatsstraße und Gewerbegebiet lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	○	benachbarte Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbe- und Verkehrslärm im Nahbereich der Staatsstraße St2054 <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche Wf bietet sich aufgrund der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,4 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,42 ha bis 0,84 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Aufgrund der Nähe zur St2054 und gewerblichen Betrieben sind voraussichtlich immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing Wf Benediktbeurer Ring (Teilfläche 2)</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet. Die Fläche sollte erst im Anschluss an W06 und We entwickelt werden. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Aufgrund der Nähe zur St2054 und gewerblichen Betrieben werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.	

**3.18 Penzing W07 Benediktbeurer Ring (Teilfläche 1)**

<p><b>Luftbild</b></p>	<p><b>Foto</b></p>
	
<p><b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b></p>	<p><b>FNP 2020</b></p>
	
<p><b>Lage und Fläche</b></p>	
<p>Ortsteil Penzing, südwestlicher Ortsrand, östlich der St2054, das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,5 ha</p>	
<p><b>Bestand – Beschreibung</b></p>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Ackerland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p>	
<p><b>Planung - Ziele</b></p>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche weiterhin als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan darzustellen. Der Standort stellt eine sinnvolle Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur dar und ist für Wohnbebauung gut geeignet. Im Einklang mit dem östlich angrenzenden Gebäudebestand ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhäusern denkbar.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutz-fachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	<	Ortsrandeingrünung nur erforderlich, wenn Fläche We nicht entwickelt wird <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung, Berücksichtigung der Beeinträchtigungen durch Lärm vom Gewerbegebiet und von der Staatsstraße St2054 Erholung: aufgrund der Lage in der Nähe von Staatsstraße und Gewerbegebiet lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	○	benachbarte Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbe- und Verkehrslärm im Nahbereich der Staatsstraße St2054 <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche W07 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,5 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,15 ha bis 0,30 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Aufgrund der Nähe zur St2054 und gewerblichen Betrieben sind voraussichtlich immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing W07 Benediktbeurer Ring (Teilfläche 1)</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich, wenn die Fläche We nicht entwickelt wird.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur St2054 und gewerblichen Betrieben werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.</p>	

### 3.19 Penzing We Landsberger Straße (Ortseingang Süd)

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, südwestlicher Ortsrand, im östlichen Anschluss an die St2054, das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,1 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zu W07 als Grünfläche dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche gemeinsam mit der bereits im Flächennutzungsplan enthaltenen östlichen Entwicklungsfläche zu entwickeln. Dabei soll im östlichen Teilbereich die verdichtete Bebauungsstruktur fortgesetzt werden, um in der Nähe von Nahversorgungsbetrieben und sozialen Infrastruktureinrichtungen Wohnbauland zu schaffen.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Lückenschluss im bestehenden Siedlungsgefüge, Plangebiet für sich genommen teilweise abgesetzt vom bestehenden Siedlungsgefüge	◁	Entwicklung im Anschluss an oder zusammen mit W07 <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	◁	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage Erhalt der Wegeverbindung zum Gewerbegebiet <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild, Möglichkeit, den Ortseingang attraktiver zu gestalten	◁	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung, Berücksichtigung der Beeinträchtigungen durch Lärm vom Gewerbegebiet und von der Staatsstraße St2054 Erholung: aufgrund der Lage in der Nähe von Staatsstraße und Gewerbegebiet lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	○	benachbarte Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, Maßnahmen zum Schutz gegen Gewerbe- und Verkehrslärm im Nahbereich der Staatsstraße St2054 <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	◁	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche We bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	2,1 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,63 ha bis 1,26 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Aufgrund der Lage an der St2054 und an gewerblichen Bauflächen sind immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing We Landsberger Straße (Ortseingang Süd)</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine wohnbauliche Entwicklung bedingt geeignet. Die Fläche sollte erst im Anschluss an oder zusammen mit W07 entwickelt werden. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Aufgrund der Lage an der St2054 und an gewerblichen Betrieben werden für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich. Der Erhalt der Wegeverbindung zum Gewerbegebiet ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.	

### 3.20 Penzing G01 Graf-Zeppelin-Straße

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, südwestlicher Ortsrand, westlich der St2054, das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 1,5 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Gewerbegebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die gewerbliche Entwicklungsfläche auch weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen. Der Bereich eignet sich für eine Weiterentwicklung des östlich angrenzenden Gewerbegebiets aufgrund der geringen Entfernung zur südlich verlaufenden Autobahn. Bei Umstrukturierung des nördlich angrenzenden Fliegerhorstareals sollte eine etwaige Ortsumfahrung berücksichtigt werden, wodurch der Standort einen direkten Anschluss an die St2054 erhalten könnte. Nördlich des Standortes befindet sich ferner das Schienennetz des Fliegerhorstareals, das bei einer Inbetriebnahme ggf. zu nutzen ist.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges, verstärkt im Zusammenwirken mit Bestand jedoch ein Ausgreifen in die freie Landschaft	>	Entwicklung im Anschluss an We <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, kein hoher Grundwasserstand, Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund Lage am Hangfuß	○	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild, Möglichkeit, den Ortseingang attraktiver zu gestalten, Baugebiet greift im Zusammenwirken mit dem Bestand aus in die freie Landschaft, verläuft jedoch entlang des Geländes des Fliegerhorstes	○	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als gewerbliche Baufläche verträglich mit angrenzender Gewerbebebauung Erholung: aufgrund der Lage zwischen Staatsstraße, Fliegerhorst und dem bestehenden Gewerbegebiet lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für das Gemeindegebiet von Penzing wurden insgesamt vier Standorte als mögliche gewerbliche Bauflächen untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden drei Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche G01 bietet sich als Erweiterungsfläche des bestehenden Gewerbegebietes zur Entwicklung von gewerblicher Baufläche an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,5 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und Lage im wassersensiblen Bereich
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,45 ha bis 0,90 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing G01 Graf-Zeppelin-Straße</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Die Fläche sollte erst im Anschluss an We entwickelt werden. Kritisch zu bewerten ist die Lage im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der Lage am Hangfuß ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen und voraussichtlich ein Entwässerungsgutachten erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.	

### 3.21 Penzing G02 Kauferinger Straße/Kreuthofweg

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, westlicher Ortsrand, westlich der St2054, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Grünland mit einzelnen jungen Obstgehölzen genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Gewerbegebiet mit einzelnen erhaltenswerten Bäumen dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die gewerbliche Entwicklungsfläche auch weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen und damit das vorhandene Gewerbegebiet abzurunden. Durch seine Lage entlang der Kauferinger Straße ist eine Erschließung an das überörtliche Verkehrsnetz bereits gegeben.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, vereinzelte Obstgehölze mit geringer Bedeutung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, keine Fernwirkung, kein empfindliches Landschaftsbild, fügt sich in den bestehenden Ortsrand ein, in Abhängigkeit von Kubaturen künftiger Bebauung, Möglichkeit, den Ortseingang attraktiver zu gestalten, Gehölze ohne Bedeutung für Ortsbild	<	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als gewerbliche Baufläche verträglich mit angrenzender Gewerbebebauung Erholung: aufgrund der Lage am Fliegerhorst und in der Nähe von Staatsstraße und Gewerbegebiet lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Obstwiese	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für das Gemeindegebiet von Penzing wurden insgesamt vier Standorte als mögliche gewerbliche Bauflächen untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden drei Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche G02 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,3
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,09 ha bis 0,18 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
keine	
<b>Zusammenfassung Penzing G02 Kauferinger Straße/Kreuthofweg</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.</p>	

### 3.22 Penzing Wa Magnus-Hackl-Straße (Teilfläche 1)

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, westlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker mit einem landwirtschaftlichen Gebäude im Außenbereich genutzt. An der südöstlichen Grenze steht eine Reihe aus Gehölzen.          Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Mischgebiet und als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zum bestehenden Mischgebiet als Grünfläche mit einer Reihe erhaltenswerter Gehölze dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, den Standort als Arrondierungsfläche für eine wohnbauliche Entwicklung zu nutzen. Er stellt eine sinnvolle Erweiterung der nördlich und östlichen Wohnbebauung dar.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b> <b>im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild, kleinflächig Gehölze als belebende Elemente	<	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b> <b>im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: aufgrund der Ortsrandlage und der Nähe zum Fliegerhorst lediglich von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Von baulichen Eingriffen sind Gehölzbestände unmittelbar betroffen. Mittelbare Auswirkungen durch Veränderung abiotischer Faktoren sind jedoch vernachlässigbar, da es sich um keine Gehölze handelt, die erhalten werden sollten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche Wa bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt teilweise eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, Darstellung als Mischbaufläche, wurde verworfen, da die Weiterentwicklung des angrenzenden Wohnstandortes angestrebt wird.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,7 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Acker Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Gehölze
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Biotope
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,26 ha bis 0,46 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kennnislücken</b>	
Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Penzing Wa Magnus-Hackl-Straße (Teilfläche 1)</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.	

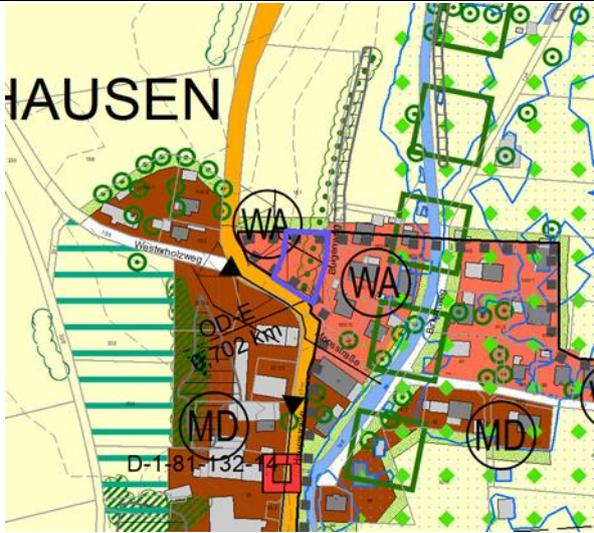
### 3.23 Penzing Wc Untermühlhauser Straße

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Penzing, nördlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft mit geplanten Bäumen entlang der Untermühlhauser Straße und im Übergang zum bestehenden Wohngebiet als Grünfläche dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die Wohnbebauung nach Norden zu erweitern. Dabei wird die bestehende nordöstliche Bebauungskante als Ortsrand aufgenommen, um eine sinnvolle Ortabrundung zu erreichen. Aufgrund der Größe der Fläche ist auf nachgelagerter Ebene ein städtebauliches Konzept mit geplanter Erschließung sinnvoll.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Nähe zu vorhandenen Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr durch relativ zentrale Lage <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutz-fachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, teilweise Fernwirkung, teilweise exponierte Lage durch Anhöhe, Überschreiten eines topografisch gegebenen Ortsrandes	>	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft verbleibende Eingriffe ins Landschaftsbild <b>negative Auswirkungen hoher Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit der angrenzender Wohnbebauung Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der orts-nahen Erholung dient	○	verbleibende Eingriffe in die Erholungs-nutzung durch Herannahen von Wohn-bauflächen an Spazierwege <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswir-kungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker			

<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Hauptort Penzing wurden insgesamt 18 Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden 16 Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche Wc bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,8 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) im Bereich der Kuppe
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und teilweise hohe Bedeutung für das Landschaftsbild aufgrund der Lage auf einem weithin einsehbaren Höhenrücken
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,99 ha bis 1,44 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
keine	
<b>Zusammenfassung Penzing Wc Untermühlhauser Straße</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine wohnbauliche Entwicklung bedingt geeignet. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Der Erhalt der Wegeverbindungen in der freien Landschaft für die Erholung ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Erholungsnutzung und negative Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.</p>	

### 3.24 Epfenhausen W10 Buigenweg West

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Epfenhausen, nördlicher Ortsrand, im nördlichen Anschluss an die St2052, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,1 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet mit erhaltenswerten Gehölzen entlang des Buigenwegs dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Aufgrund der vorhandenen Topographie und der Lage im Kurvenbereich der Staatsstraße St2052 ist es das Ziel der Gemeinde, die Wohnbauflächendarstellung gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der gegenständlichen Neuaufstellung zu reduzieren. Die Darstellung beschränkt sich auf den östlichen Teilbereich der Wohnbaufläche, weil dieser bereits über den Buigenweg erschlossen ist.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekanntem Altlasten, keine Angabe zur landwirtschaftlichen Eignung, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand, Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund Lage am Hangfuß	◁	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	Randbereich einer Kaltluftabflussbahn, die bereits teilweise bebaut ist, klimatisch ausgleichend wirkendes Kaltluftentstehungsgebiet keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	○	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort verbleibende Eingriffe in die Kaltluftabflussbahn <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	Lage zwischen zwei biotopkartierten Flächen (Baumhecke und junge Gehölze), Fläche von Bedeutung für den Biotopverbund, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	○	Schutzabstände zu kartierten Biotopen, Ortsrandeingrünung mit Gehölzen als möglicher Biotopverbundstruktur <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, eingeschränkte Fernwirkung, teilweise durch umgebende Bebauung und Topografie landschaftlich gut eingebunden	◁	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung, Verträglichkeit mit angrenzender Mischbebauung kann auf Ebene des Bebauungsplans sichergestellt werden, Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärm von der Staatsstraße St2052 Erholung: aufgrund der Lage an der Staatsstraße St2052 nur von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung	○	benachbarte Betriebe dürfen in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden, Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm und Geruch, Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm im Nahbereich der Staatsstraße St2054 <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich biotopkartierter Flächen kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf wertvolle Vegetationsbestände kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen ist daher erforderlich.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland			
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>			
Für den Nebenort Epenhausen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche W10 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine teilweise Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, die vollständige Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP, wurde aufgrund der schwierigen Topografie und einer möglichen Beeinträchtigung der Blickbeziehungen vom Ortseingang zur katholischen Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt verworfen.			
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			
Eingriffsfläche	0,1 ha		
erwartete GRZ	> 0,35		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)		
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und Lage im Randbereich einer Kaltluftabflussbahn		
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6		
Kompensationsbedarf	0,03 ha bis 0,06 ha		
Kompensationsempfehlung	Anlage von Flächen für den Biotopverbund westlich der geplanten Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der Blickbeziehungen zur Kirche Mariae Himmelfahrt, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen		
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>			
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich. Aufgrund der Nähe zu gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben sind voraussichtlich immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich.			

**Zusammenfassung Epfenhausen W10 Buigenweg West**

Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet.

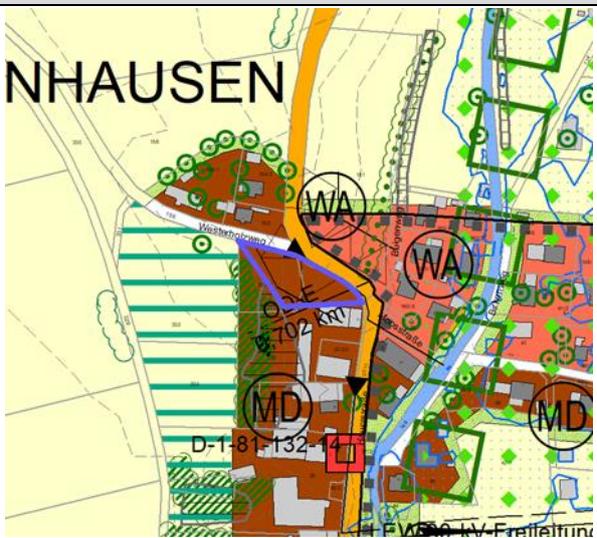
Aufgrund der Lage am Hangfuß ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen und voraussichtlich ein Entwässerungsgutachten erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen.

Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft und als Biotopverbundlinie ist erforderlich.

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm und Geruch erforderlich.

Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Klima und Luft.

### 3.25 Epfenhausen M16 Hauptstraße Nord

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Epfenhausen, nördlicher Ortsrand, im südlichen Anschluss an die St2052, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Grünland mit einzelnen jungen Obstgehölzen genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, den Standort in reduzierter Form aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu übernehmen und als gemischte Baufläche darzustellen. Damit soll Konflikten mit den südwestlich angrenzenden biotopkartierten Gehölzen vorgebeugt werden. Eine Eignung des Standortes als gemischte Baufläche bietet sich wegen der direkten Anbindung an eine überörtliche Verkehrsstraße an.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, keine Angabe zur landwirtschaftlichen Bedeutung, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Lückenschluss im bestehenden Siedlungsgefüge	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wassersensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	Lage zwischen zwei biotopkartierten Flächen (Baumhecke und junge Gehölze), Fläche von Bedeutung für den Biotopverbund, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, vereinzelte Obstgehölze mit geringer Bedeutung	O	Schutzabstände zu kartierten Biotopen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, keine Fernwirkung durch umgebende Bebauung und Gehölzbestände landschaftlich gut eingebunden	<	Erhalt der angrenzenden Gehölzbestände <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung, Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärm von der Staatsstraße St2052 Erholung: private innerörtliche Freifläche, überwiegend als Obstgarten genutzt, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, Blickbeziehung zur denkmalgeschützten katholischen Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt aufgrund der Höhenunterschiede nicht betroffen	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich biotopkartierter Flächen kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf wertvolle Vegetationsbestände kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen ist daher erforderlich.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Obstwiese	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Epfenhausen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M16 bietet sich aufgrund der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,2 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,06 ha bis 0,12 ha
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und biotopkartierten Flächen, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
keine	
<b>Zusammenfassung Epfenhausen M16 Hauptstraße Nord</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet. Zu biotopkartierten Flächen sind Schutzabstände zu berücksichtigen. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.	

### 3.26 Epfenhausen M14 Bahnhofstraße West

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Epfenhausen, östlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Der Gemeinde liegen bereits Neuberechnungen zum vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Verlorener Bach/ Wildwassergraben“ mit Stand vom Juni 2018 vor, die derzeit noch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Danach liegt der Standort weitestgehend außerhalb des Überschwemmungsgebietes, so dass die Gemeinde an ihrem städtebaulichen Ziel festhält, weiterhin eine gemischte Baufläche darzustellen.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, teilweise Lage im derzeit ermittelten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs ohne Berücksichtigung geplanter Hochwasserschutzmaßnahmen, kein wassersensibler Bereich, hoher Grundwasserstand	○	Regelungen zum Schutz vor anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	◁	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, keine Fernwirkung	◁	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft	◁	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	◁	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Nebenort Epfenhausen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche M14 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,1 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	lediglich anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und hoher Grundwasserstand
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,33 ha bis 0,66 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Mögliche Einflüsse hoch anstehenden Grundwassers auf geplante Bauwerke sind zu ermitteln und zu berücksichtigen.	
<b>Zusammenfassung Epfenhausen M14 Bahnhofstraße West</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist der hohe Grundwasserstand. Es sind voraussichtlich Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.</p>	

### 3.27 Epfenhausen M14a Epfenhausen Ost

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Epfenhausen, östlicher Ortsrand, östlich der St2052, östlich angrenzend an den Verlorenen Bach, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Acker mit kleinem Gehölzbestand genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zum Verlorenen Bach und dem bestehenden Dorfgebiet als Grünfläche dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Vorausgesetzt, dass bei einer Berechnung mit Berücksichtigung umgesetzter Maßnahmen, keine weitere Betroffenheit durch Überschwemmungen festgestellt wird, ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, den östlichen Ortsrand von Epfenhausen durch eine gemischte bauliche Nutzung neu zu gestalten. Dabei wird die westlich angrenzende Mischgebietsnutzung aufgegriffen, um sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen in zentraler Lage unterbringen zu können.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, teilweise Lage im derzeit ermittelten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs ohne Berücksichtigung geplanter Hochwasserschutzmaßnahmen, kein wassersensibler Bereich, hoher Grundwasserstand, nördliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, Lage am Verlorenen Bach	>	Abstandsflächen zum Verlorenen Bach, Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser und in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, teilweise angrenzend an Verlorenen Bach, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	Darstellung einer Grünfläche entlang des Verlorenen Bachs, Möglichkeit naturnaher Gestaltung <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b> <b>im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, <b>aber kein empfindliches Landschaftsbild</b> , kleinflächig Gehölze als belebende Elemente	<	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b> <b>im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich sensibler Uferabschnitte und erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Acker mit kleinem Gehölzbestand			
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>			
Für den Nebenort Epfenhausen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M14a bietet sich zur Entwicklung von Bauland an.			
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			
Eingriffsfläche	1,7 ha		
erwartete GRZ	> 0,35		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) keine Gehölze und Teilfläche außerhalb Hochwasserfläche Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Gehölze und Teilfläche innerhalb Hochwasserfläche		
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, teilweise Lage im Bereich einer Überschwemmungsfläche, hoher Grundwasserstand und Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Biotope		
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0		
Kompensationsbedarf	0,81 ha bis 1,26 ha		
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung von Flächen im Übergang zwischen Verlorenem Bach und geplanten Bauflächen, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen		
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>			
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich. Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelneester und Baumhöhlen ist erforderlich.			

**Zusammenfassung Epfenhausen M14a Epfenhausen Ost**

Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet.

Kritisch zu bewerten sind die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und der hohe Grundwasserstand. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden.

Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich.

Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.

Zum Verlorenen Bach sind Schutzabstände zu berücksichtigen.

Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.

### 3.28 Epfenhausen M15 Hauptstraße Süd

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Epfenhausen, westlicher Ortsrand, im westlichen Anschluss an die St2052, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage eignet sich der Standort für eine Erweiterung des umgebenden Dorfgebietes. Es ist daher das städtebauliche Ziel der Gemeinde, den Standort weiterhin im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche darzustellen. Aufgrund der Erschließungssituation bietet sich die nördliche Teilfläche für eine kleinteiligere Wohnbebauung an.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, keine Angabe zur landwirtschaftlichen Bedeutung, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Lückenschluss im bestehenden Siedlungsgefüge	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, Nahbereich zu erhaltenswerten Gehölzbeständen	<	Schutzabstände zu erhaltenswerten Gehölzen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, keine Fernwirkung durch umgebende Bebauung, Topografie und Gehölzbestände landschaftlich gut eingebunden, aber attraktive innerörtliche Freifläche unterhalb der Kirche	>	Erhalt der angrenzenden Gehölzbestände, verbleibende Eingriffe ins Ortsbild <b>negative Auswirkungen hoher Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: innerörtliche Freifläche mit hohem Aufenthaltswert und hoher Eignung als Dorfplatz, teilweise Einschränkung durch Geländeneigung	○	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen, verbleibende Eingriffe in die Erholungsnutzung <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, aber eine Bebauung könnte teilweise die innerörtlichen Blickbeziehung zur denkmalgeschützten katholischen Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt einschränken	○	verbleibende Eingriffe in die Blickbeziehungen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Nebenort Epfenhausen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche M15 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p> <p>Die Alternative, Entwicklung einer Grünfläche mit hoher Eignung für öffentliche Veranstaltungen (Dorfplatz), wurde aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung verworfen.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,4 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und hohe Bedeutung für das Ortsbild als Fläche im Blickfeld auf die Kirche Mariae Himmelfahrt
Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,32 ha bis 0,40 ha
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und erhaltenswerten Gehölzen, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
keine	
<b>Zusammenfassung Epfenhausen M15 Hauptstraße Süd</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Zu erhaltenswerten Gehölzen sind Schutzabstände zu berücksichtigen.</p> <p>Der Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Die Blickbeziehungen zur Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt sind zu beachten.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Erholungsnutzung und Denkmalschutz und Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild.</p>	

### 3.29 Epfenhausen M13a Lechstraße (östliche Teilfläche)

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Epfenhausen, südwestlicher Ortsrand, westlich der St2052, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland mit kleinem Gehölzbestand genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet mit erhaltenswerten Bäumen dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die gemischte Baufläche in reduzierter Form zu übernehmen. Der Standort M13 (westliche Teilfläche) wird im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit soll eine spornartige Entwicklung in Richtung Westen vermieden werden. Der Standort M13a wird weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt, führt das nördlich angrenzende Dorfgebiet nach Süden fort und bildet damit einen harmonischen Ortsrandabschluss.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand, Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund Lage am Hangfuß	<	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, überwiegend intensive Nutzung, kleiner Anteil erhaltenswerten Gehölzbestandes, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	Darstellung der erhaltenswerten Gehölze am Ortsrand, Einhalten von Schutzabständen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts- bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, teilweise durch umgebende Bebauung, Topografie und Gehölzbestände landschaftlich gut eingebunden, erhaltenswerte Blickbeziehungen gemäß Landschaftsplan, kleinflächig Gehölze als belebende Elemente	○	geplante Ortsrandeingrünung und Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung, Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen, Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft und Abstand zu geplanter Bebauung <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland mit kleinem Gehölzbestand	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Epenhausen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M13a bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine teilweise Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Die Alternative, die vollständige Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP, wurde aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch Zersiedelung und einer möglichen Beeinträchtigung der Blickbeziehungen zur katholischen Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt verworfen.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,3 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Grünland Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Gehölze
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Biotope
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,14 ha bis 0,22 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich. Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelneester und Baumhöhlen ist erforderlich.	

**Zusammenfassung Epfenhausen M13a Lechstraße (östliche Teilfläche)**

Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet.

Aufgrund der Lage am Hangfuß ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen und voraussichtlich ein Entwässerungsgutachten erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen.

Zu erhaltenswerten Gehölzen sind Schutzabstände zu berücksichtigen.

Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich.

Eine Ortsrandeingrünung und der Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft sind erforderlich.

Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung und Abstand zu geplanter Bebauung ist erforderlich.

Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden, im Bereich von Gehölzen auch negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Arten und Biotope und Orts-/Landschaftsbild.

### 3.30 Epfenhausen G03 Hauptstraße/Bahnübergang

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Epfenhausen, südlicher Ortsrand, im westlichen Anschluss an die St2052, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Gewerbegebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, auch hier die gewerbliche Entwicklungsfläche weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen. Der Standort befindet sich unmittelbar an einer öffentlichen Erschließungsstraße, die eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ermöglicht. Durch die Lage am südlichen Ortsrand von Penzing wird ferner vermieden, dass Schwerlastverkehr durch den Siedlungsbereich geführt wird. Allerdings ist aufgrund der schmalen Bahnunterführung nur eine eingeschränkte gewerbliche Entwicklung vorstellbar.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Lückenschluss im bestehenden Siedlungs- und Bauegefüge	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, ragt im Norden geringfügig in wassersensiblen Bereich hinein, kein hoher Grundwasserstand	<	nähere Untersuchungen zu Einwirkungen durch Wasser erforderlich <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotop, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, ein ASK-Fundpunkt ohne nähere Angaben, Überprüfung erforderlich, Nahbereich zu erhaltenswerten Gehölzbeständen	<	Schutzabstände zu erhaltenswerten Gehölzen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage zwischen vorhandener Bebauung, Solaranlage und Bahndamm, keine Fernwirkung, Lage an einem Hauptgrünzug gemäß Landschaftsplan zwischen Gebäudebestand und geplantem Gewerbegebiet	○	Erhalt der angrenzenden Gehölzbestände, Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft an östlicher Grenze des Plangebietes, teilweiser Erhalt des Hauptgrünzuges durch Darstellung einer Grünfläche in Längsrichtung <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als gewerbliche Baufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung, jedoch hoher Anteil an Wohnbebauung im Nahbereich Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	bedarfsgerechte Emissionskontingente, Darstellung einer Grünfläche als Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung, Wegeverbindung und geplanter gewerblicher Baufläche, Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, aber Blickachse zur katholischen Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Kaufering	○ Berücksichtigung der Blickachse zur katholischen Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Kaufering durch Darstellung einer Grünfläche und Freihaltung von Bebauung <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Wechselwirkungen</b>		
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.		
<b>Nullvariante</b>		
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland		
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>		
Für das Gemeindegebiet von Penzing wurden insgesamt vier Standorte als mögliche gewerbliche Bauflächen untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden drei Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche G03 bietet sich zur Entwicklung von gewerblicher Baufläche an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP. Aufgrund der schwierigen Erschließungssituation (Bahnunterführung) wurde der Standort auch für Wohnnutzung in Betracht gezogen, die Entscheidung fiel jedoch zugunsten eines Gewerbegebietes mit Einschränkungen (Lärmschutz, Erschließung).		
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>		
Eingriffsfläche	1,5 ha	
erwartete GRZ	> 0,35	
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)	
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung	
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6	
Kompensationsbedarf	0,45 ha bis 0,90 ha	
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und bestehender Bebauung (Grünfläche), Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen	
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>		
Aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden sind immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. Im Plangebiet befindet sich ein ASK-Fundpunkt ohne nähere Angaben. Eine Überprüfung ist erforderlich. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Baufläche zu einem wassersensiblen Bereich sind Untersuchungen zu möglichen Einwirkungen durch Wasser erforderlich.		

**Zusammenfassung Epfenhausen G03 Hauptstraße/Bahnübergang**

Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine gewerbliche Entwicklung bedingt geeignet.

Zu erhaltenswerten Gehölzen sind Schutzabstände zu berücksichtigen.

Eine Ortsrandeingrünung und der Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft sind erforderlich.

Aufgrund der Nähe zu Wohngebäuden werden voraussichtlich Beschränkungen der Lärmauswirkungen und Abstandsflächen erforderlich. Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung und Abstand zu geplanter Bebauung ist erforderlich.

Die Blickbeziehungen zur Pfarrkirche St. Johannes der Täufer in Kaufering sind zu beachten.

Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

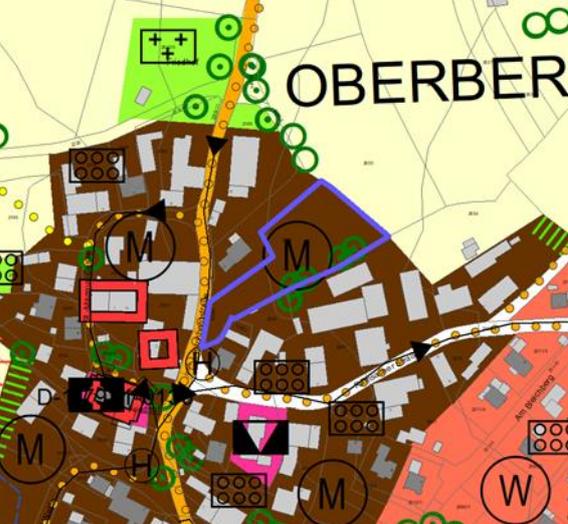
### 3.31 Oberbergen M10 Zur Weide (südliche Teilfläche)

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Oberbergen, südwestlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die gemischte Baufläche in reduzierter Form zu übernehmen. Der Standort M10a (nordwestliche Teilfläche) wird aufgrund der Lage am Hang im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll von Bebauung freigehalten werden. Der südwestlich angrenzende Standort M10 wird weiterhin als gemischte Baufläche dargestellt. Die Fläche eignet sich für eine Fortführung des nördlich und östlich angrenzenden Dorfgebiets und integriert sich in den bestehenden Siedlungskörper. Eine kleinteilige Entwicklung ist an dieser Stelle vorstellbar.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, kein hoher Grundwasserstand, südliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund Lage am Hangfuß	>	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, Fernwirkung und attraktives Orts- und Landschaftsbild	○	geplante Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft verbleibende Eingriffe ins Ortsbild <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, Lage im Vordergrund der denkmalgeschützten Kirche St. Magnus, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung und Ortsrandeingrünung, Freihaltung der Blickbeziehungen aufgrund Höhenunterschied möglich	○	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Oberbergen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden vier Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M10 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,2 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, Lage im wassersensiblen Bereich und teilweise im Bereich einer Überschwemmungsfläche, attraktives Orts- und Landschaftsbild
Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,16 ha bis 0,2 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Oberbergen M10 Zur Weide</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der Lage am Hangfuß ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Die Blickbeziehungen zur Pfarrkirche St. Magnus sind zu beachten. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Orts- und Landschaftsbild.	

### 3.32 Oberbergen M09 Kirchbergstraße

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Oberbergen, nördlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Grünland mit einzelnen Obstgehölzen genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet mit erhaltenswerten Bäumen dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die gemischte Baufläche weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen und damit den vorhandenen Siedlungskörper abzurunden. Der Standort ist augenscheinlich eben und fügt sich sinnvoll in die vorhandene Bebauungs- sowie umgebende Nutzungsstruktur ein.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, keine Angabe zur landwirtschaftlichen Bedeutung, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	Darstellung der erhaltenswerten Gehölze am Ortsrand, Einhalten von Schutzabständen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, keine Fernwirkung, kleinflächig Gehölze als belebende Elemente	<	Erhalt der angrenzenden Gehölzbestände <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: private innerörtliche Freifläche, überwiegend als Obstgarten genutzt, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, aus Nordosten Blickbeziehungen zur Ortskirche St. Magnus und zur Kirche St. Johannes der Täufer in Kaufering	<	Berücksichtigung der Blickbeziehungen zur Ortskirche St. Magnus aus Nordosten und der Blickbeziehung zur Kirche St. Johannes in Kaufering <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Obstweide mit erhaltenswerten Gehölzbeständen	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Oberbergen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden vier Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M09 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,3 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Grünland Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Obstgehölze
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung für das Ortsbild und das Schutzgut Arten und Biotope
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,14 ha bis 0,22 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Oberbergen M09 Kirchbergstraße</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet. Zu erhaltenswerten Gehölzen sind Schutzabstände zu berücksichtigen. Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich. Die Blickbeziehungen zur Ortskirche St. Magnus und zur Kirche St. Johannes in Kaufering sind zu beachten. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und im Bereich von Gehölzen auch auf die Schutzgüter Arten und Biotope und Orts-/Landschaftsbild.	

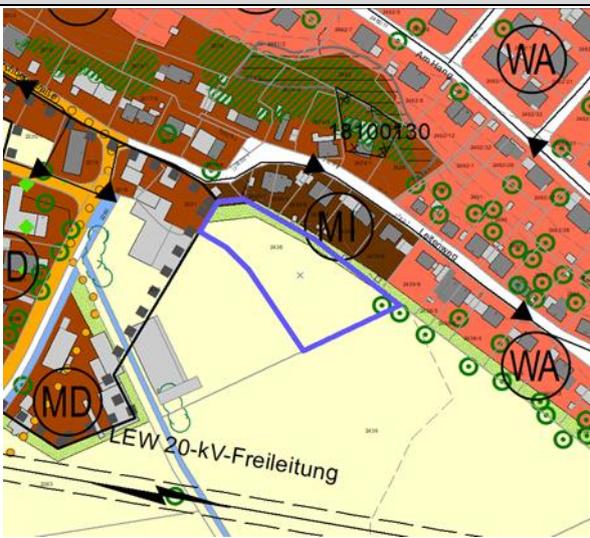
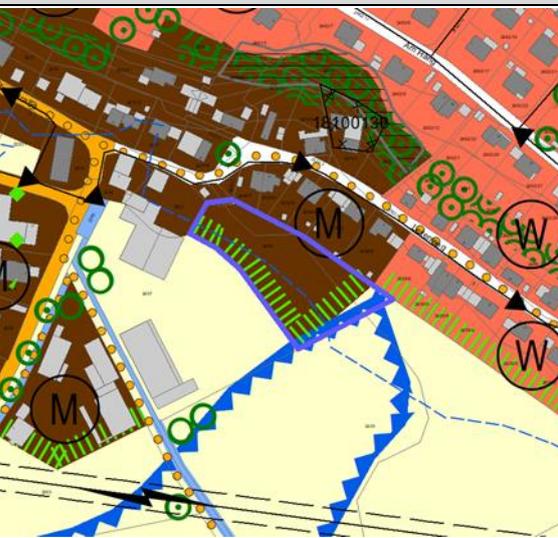
### 3.33 Oberbergen W08 Ramsacher Straße

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Oberbergen, nördlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, die Fläche weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Aufgrund der guten Anbindung an die Siedlungseinheit und ans bestehende Straßennetz, der ebenen Fläche sowie der Bodenbeschaffenheit eignet sich der Standort für eine Entwicklung von Wohnbauland.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	<	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker			

<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Nebenort Oberbergen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden vier Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche W08 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,7 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,51 ha bis 1,02 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
<p>Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.</p>	
<b>Zusammenfassung Oberbergen W08 Ramsacher Straße</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden</p>	

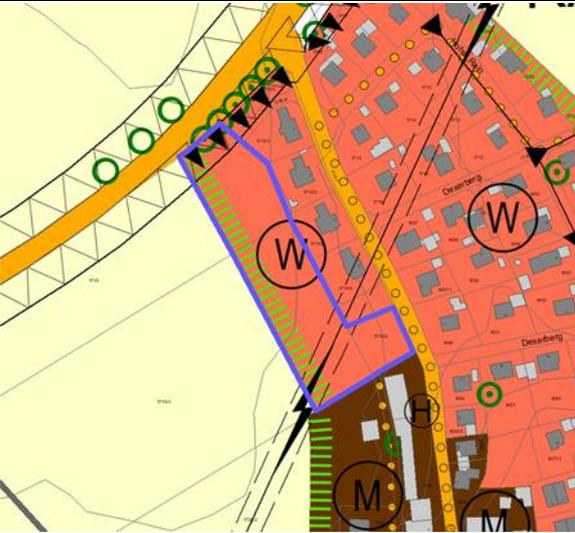
### 3.34 Oberbergen Mc Leitenweg

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Oberbergen, südlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Acker genutzt.          Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zum bestehenden Dorfgebiet als Grünfläche dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Der als typisches Haufendorf erhaltene Ortsteil Oberbergen soll zukünftig unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur und des ermittelten Bedarfs weiter ausgebaut werden. Der Standort fügt sich gut an den bestehenden kompakten Siedlungskörper, soll jedoch aufgrund der Lage am Fuß des höher gelegenen Siedlungsbestandes auf die Tiefe einer Baureihe beschränkt bleiben und sich nicht weiter in die Ebene ausdehnen.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges, aber erforderliche Erschließungsstraße und ungünstiges Verhältnis zwischen Verkehrs- und Baufläche	○	<b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, südwestliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung	>	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser und in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	<	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Oberbergen wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden vier Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche Mc bietet sich zur Entwicklung von Bauland an.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,4 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Teilfläche außerhalb Hochwasserfläche Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Teilfläche innerhalb Hochwasserfläche
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand und teilweise im Bereich einer Überschwemmungsfläche
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,17 ha bis 0,28 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Oberbergen W08 Ramsacher Straße</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.</p>	

**3.35 Ramsach Wg Dorfstraße**

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Ramsach, nordwestlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Da das städtebauliche Ziel der Gemeinde Penzing für den Ortsteil Ramsach die Erhaltung des Straßendorfcharakters ist, wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung eine Fläche im Nordosten des Ortsteils zurückgenommen und im Gegenzug eine Wohnbebauung in zweiter Baureihe westlich der Dorfstraße ermöglicht.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges, aber erforderliche Erschließungsstraße und ungünstiges Verhältnis zwischen Verkehrs- und Baufläche	○	<b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, Lage im wassersensiblen Bereich, kein hoher Grundwasserstand	○	Regelungen zum Schutz vor Hochwasser, verbleibende Eingriffe in den wassersensiblen Bereich <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, potenzielles Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	<	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung, Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch Lärm von der Staatsstraße St2054 Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft	○	Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm im Nahbereich der Staatsstraße St2054 <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotop und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotop sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Ramsach wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche Wg bietet sich zur Entwicklung von Bauland an.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,8 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und Lage im wassersensiblen Bereich
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,24 ha bis 0,48 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Aufgrund der Lage an der St2054 sind immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. Mögliche Einflüsse von Wasser auf geplante Bauwerke sind zu erheben. Eine Untersuchung der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Vorkommen geschützter Arten des Offenlandes ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Ramsach Wg Dorfstraße Nord</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die Lage im wassersensiblen Bereich. Es sind voraussichtlich Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen. Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Aufgrund der Nähe zur St2054 werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.	

### 3.36 Ramsach M06 Friedhofweg

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Ramsach, westlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Acker mit zwei landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich genutzt.</p>	
<p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Das Ziel der Gemeinde ist es, die Dorfgebietsfläche weiterhin als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen. An dieser Stelle soll eine kleinteilige Entwicklung erfolgen, die mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen verträglich ist.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, Fernwirkung und attraktives, dörflich geprägtes Ortsbild	○	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft verbleibende Eingriffe ins Ortsbild <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: teilweise gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahen Erholung dient, mögliche Konflikte mit angrenzender Freizeitnutzung	○	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander zwischen geplanten Wohngebäuden und der Freizeitnutzung des Sportplatzes zu treffen, Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler, Lage im Vordergrund der denkmalgeschützten Kirche St. Pankratius, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung und Ortsrandeingrünung, Freihaltung der Blickbeziehungen aufgrund Höhenunterschied möglich	○	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Ramsach wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M06 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,6 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und attraktives Orts- und Landschaftsbild
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,18 ha bis 0,36 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander zwischen geplanten Wohngebäuden und der Freizeitnutzung des Sportplatzes zu treffen.	
<b>Zusammenfassung Ramsach M06 Friedhofweg</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Eine qualitätsvolle Bebauung und Ortsrandeingrünung mit Rücksicht auf das Ortsbild und den Blick auf die Kirche St. Pankratius ist erforderlich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander zwischen geplanten Wohngebäuden und der Freizeitnutzung des Sportplatzes zu treffen. Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Orts-/Landschaftsbild.	

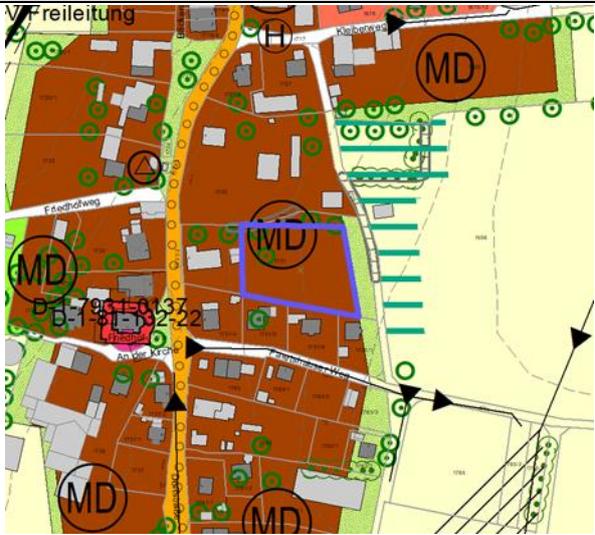
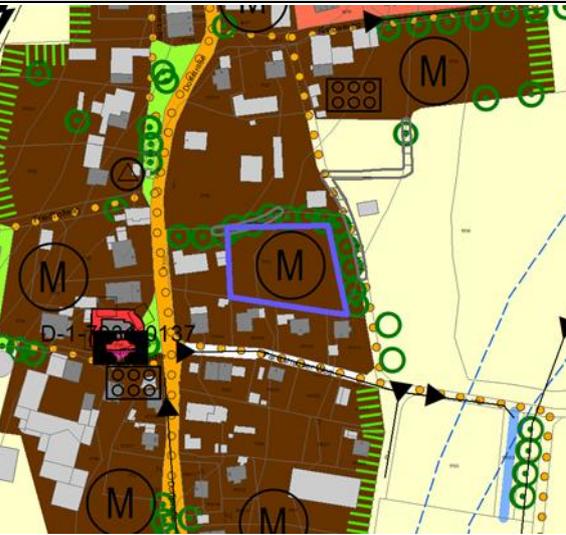
**3.37 Ramsach M05 Kleiberweg**

<p><b>Luftbild</b></p>	<p><b>Foto</b></p>
	
<p><b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b></p>	<p><b>FNP 2020</b></p>
	
<p><b>Lage und Fläche</b></p>	
<p>Ortsteil Ramsach, östlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha</p>	
<p><b>Bestand – Beschreibung</b></p>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt. An der nördlichen Grenze steht eine Baumreihe. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet mit erhaltenswerten Bäumen dargestellt.</p>	
<p><b>Planung - Ziele</b></p>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, den Bereich weiterhin als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Der Standort ist nur leicht nach Osten geneigt und ist durch den nördlich anschließenden Kleiberweg bereits erschlossen.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	Darstellung der erhaltenswerten Gehölze am Ortsrand, Einhalten von Schutzabständen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild, Gehölze mit eingrünender Funktion	<	Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen, Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Nebenort Ramsach wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche M05 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,5 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,15 ha bis 0,30 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelneester und Baumhöhlen ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Ramsach M05 Kleiberweg</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Zu erhaltenswerten Gehölzen sind Schutzabstände zu berücksichtigen.</p> <p>Der Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelneester und Baumhöhlen ist erforderlich.</p> <p>Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.</p>	

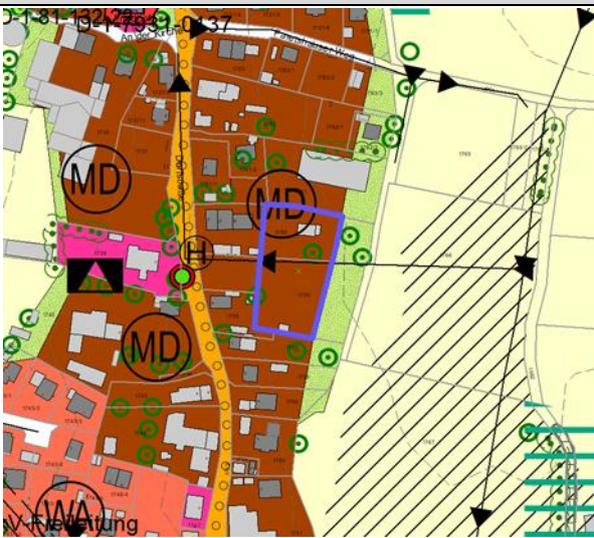
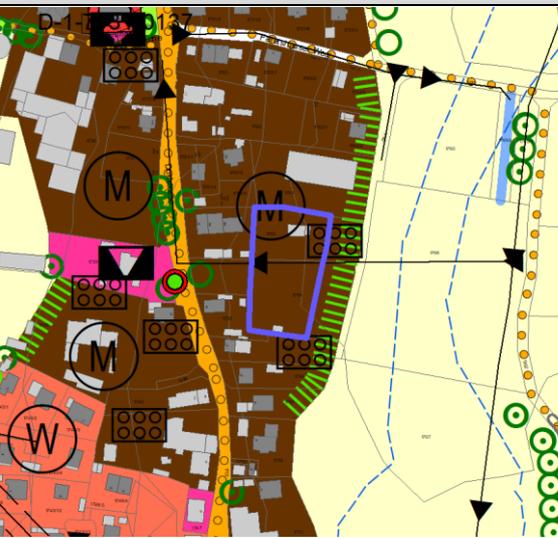
**3.38 Ramsach M07 Faretshauer Weg**

<p><b>Luftbild</b></p>	<p><b>Foto</b></p>
	
<p><b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b></p>	<p><b>FNP 2020</b></p>
	
<p><b>Lage und Fläche</b></p>	
<p>Ortsteil Ramsach, nordöstlich der Ortsmitte, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha</p>	
<p><b>Bestand – Beschreibung</b></p>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Grünland mit einem teilweise dichten Gehölzbestand genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet mit erhaltenswerten Bäumen dargestellt.</p>	
<p><b>Planung - Ziele</b></p>	
<p>Das Ziel der Gemeinde ist es, den Bereich weiterhin als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Aufgrund der umgebenden gemischten Bebauung fügt sich der Standort hier gut in die Umgebung ein. Die Fläche ist nur leicht nach Osten geneigt.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, keine Angabe zur landwirtschaftlichen Bedeutung, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Lückenschluss im bestehenden Siedlungsgefüge	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	Teilbereiche biotopkartierte Flächen, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, großer Anteil erhaltenswerten Gehölzbestandes, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	>	Schutzabstände zu kartierten Biotopen und erhaltenswerten Gehölzen, verbleibende Eingriffe in erhaltenswerte Gehölzbestände <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts- bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, eingeschränkte Fernwirkung, durch umgebende Bebauung und Gehölzbestände landschaftlich gut eingebunden, ortsbildprägende Gehölzbestände und Gehölze mit eingrünender Funktion	○	Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft, Erhalt ortsbildprägender Gehölze (hohe Bäume an den Grenzen des Plangebietes), teilweise jedoch Rodung von Gehölzen für Bauvorhaben nicht vermeidbar <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: private innerörtliche Freifläche, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung, aber angrenzend an gut erschlossenen Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen, Erhalt der angrenzenden Wegeverbindungen in der freien Landschaft <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich biotopkartierter Flächen und erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Obstwiese mit teilweise biotopkartierten Gehölzbeständen	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Ramsach wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M07 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,4 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und großflächigere Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung für das Orts-/Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Biotope
Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,32 ha bis 0,40 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Untersuchung der vorhandenen Gehölzbestände auf das Vorhandensein von Lebensstätten geschützter Arten erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Ramsach M07 Faretshauer Weg</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Zu erhaltenswerten Gehölzen/ biotopkartierten Flächen sind Schutzabstände zu berücksichtigen. Der Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope und Orts-/Landschaftsbild.	

**3.39 Ramsach M08 Dorfstraße Süd**

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Ramsach, östlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Garten mit zwei gärtnerisch genutzten Nebengebäuden im Außenbereich genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, den Standort auch weiterhin im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche darzustellen. Er soll zukünftig den östlichen Ortsrand von Ramsach bilden und die angrenzende gemischte Nutzung fortsetzen.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, teilweise landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	O	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, teilweise Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schaftsbild	Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild, Gehölze ohne Bedeutung für Ortsbild	<	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauland und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: private innerörtliche Freifläche, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Nutzung als Garten			

<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Nebenort Ramsach wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche M08 bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) und der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,6 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,18 ha bis 0,36 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
<p>Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelneester und Baumhöhlen ist erforderlich.</p>	
<b>Zusammenfassung Ramsach M08 Dorfstraße Süd</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet.</p> <p>Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelneester und Baumhöhlen ist erforderlich.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.</p>	

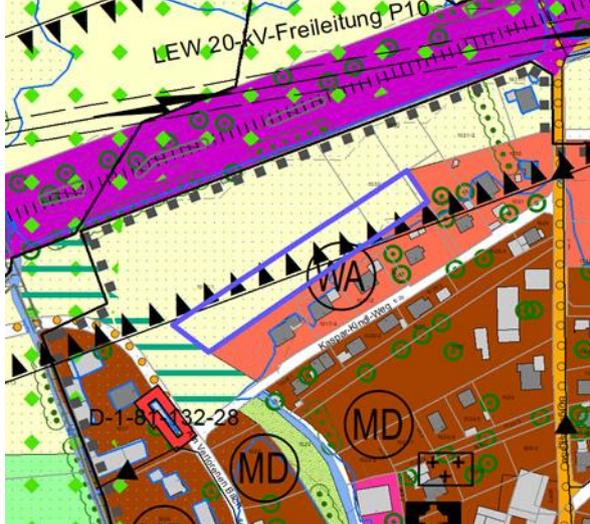
### 3.40 Ramsach Wh Rainfeldstraße

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Ramsach, südlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Wohnbebauung nach Süden zu erweitern. Dabei orientiert sich der zukünftige Ortsrand an der vorhandenen Bebauungskante der westlich angrenzenden Gebäude.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, kein wasser-sensibler Bereich, kein hoher Grundwasserstand, Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund Lage am Hangfuß	<	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	Nahbereich zu biotopkartierten Flächen, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	○	Schutzabstände zu kartierten Biotopen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schafts-bild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, keine Fernwirkung, durch Topographie und umgebende Gehölzbestände landschaftlich gut eingebunden	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: keine Erholungsnutzung aufgrund fehlender Wegeverbindungen in der freien Landschaft, schwer zugänglich	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich biotopkartierter Flächen kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf wertvolle Vegetationsbestände kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen ist daher erforderlich.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Ramsach wurden insgesamt sieben Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden sechs Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche Wh bietet sich aufgrund der günstigen Standortbedingungen bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,8 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,24 ha bis 0,48 ha
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und biotopkartierten Flächen, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Ramsach Wh Rainfeldstraße</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung geeignet. Aufgrund der Lage am Hangfuß ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen und voraussichtlich ein Entwässerungsgutachten erforderlich. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Zu biotopkartierten Flächen sind Schutzabstände zu berücksichtigen. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.	

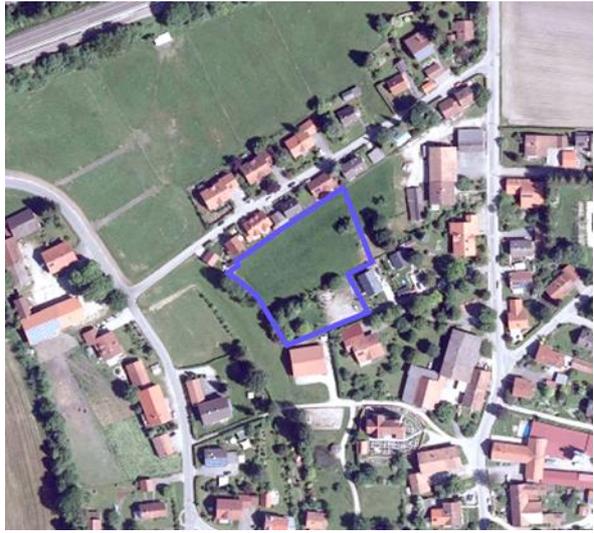
### 3.41 Untermühlhausen Wj Kaspar-Kindl-Weg (Teilfläche 1)

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Untermühlhausen, nördlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Pferdekoppel genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, in zweiter Baureihe eine weitere wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Erschließung soll durch ein privatrechtliches Übereinkommen gesichert werden.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, teilweise Lage im derzeit ermittelten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs ohne Berücksichtigung geplanter Hochwasserschutzmaßnahmen, teilweise Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand	○	Regelungen zum Schutz vor anstehendem Grundwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	◁	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage zwischen vorhandener Bebauung und Bahndamm, keine Fernwirkung	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung, Lärmimmissionen durch nördlich verlaufende Bahnlinie Erholung: private innerörtliche Freifläche, überwiegend als Pferdeweide genutzt, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung	○	Maßnahmen zum Schutz gegen Bahnlärm <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	◁	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Pferdekoppel	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Untermühlhausen wurden insgesamt neun Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden fünf Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche Wj bietet sich zur Entwicklung von Bauland an.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,4 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, teilweise Lage im wassersensiblen Bereich und hoher Grundwasserstand
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,12 ha bis 0,24 ha
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und Bahndamm, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Aufgrund der Lage in der Nähe der Bahnlinie sind immissionsschutzfachliche Untersuchungen erforderlich. Mögliche Einflüsse hoch anstehenden Grundwassers auf geplante Bauwerke sind zu ermitteln und zu berücksichtigen.	
<b>Zusammenfassung Ramsach Wh Rainfeldstraße</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten sind die partielle Lage im wassersensiblen Bereich und der hohe Grundwasserstand. Es sind voraussichtlich Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen. Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke werden voraussichtlich für Wohnbebauung Maßnahmen zum Schutz vor Lärm erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.	

### 3.42 Untermühlhausen M11 Untermühlhausen Nord

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Untermühlhausen, nördlich der Ortsmitte, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Grünland mit einzelnen Bäumen und Gehölzen genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet mit erhaltenswerten Bäumen und Gehölzen dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, den Standort im Zentrum von Untermühlhausen auch weiterhin im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche darzustellen. Bei einer kleinteiligen Entwicklung ist darauf zu achten, dass aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit dem nördlichen Wohngebiet, kein lärmintensives Gewerbe angesiedelt wird. Dennoch fügt sich der Standort in die umgebende Nutzungsstruktur ein und erweitert das umliegende Dorfgebiet.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand	○	Regelungen zum Schutz vor anstehendem Grundwasser, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	Nahbereich des westlich angrenzenden Grabens als potenzielle Kaltluftabflussbahn mit klimatisch ausgleichend wirkenden Grünflächen, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	○	Freihaltung des Nahbereichs des Grabens von Bebauung, Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, Gehölze als potentieller Lebensraum für geschützte Arten	<	Möglichkeit naturnaher Gestaltung entlang des Grabens <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit, im Bereich vorhandener Gehölze auch mittlerer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, aber Lage an Graben mit siedlungsgliedernder Funktion, Lage am Hauptgrünzug gemäß Landschaftsplan, Gehölze ohne Bedeutung für Ortsbild	○	Erhalt der Durchgängigkeit des Hauptgrünzuges, Darstellung als Grünfläche <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit angrenzender Mischbebauung Erholung: private innerörtliche Freifläche, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung	<	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>

<b>Wechselwirkungen</b>	
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Von baulichen Eingriffen sind Gehölzbestände unmittelbar betroffen. Mittelbare Auswirkungen durch Veränderung abiotischer Faktoren sind jedoch vernachlässigbar, da es sich um keine Gehölze handelt, die erhalten werden sollten.	
<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
Für den Nebenort Untermühlhausen wurden insgesamt neun Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden fünf Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M11 bietet sich aufgrund der innerörtlichen Lage (Innenentwicklung) zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,5 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Grünland Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Gehölze
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand und Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild und das Schutzgut Arten und Biotope
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,20 ha bis 0,34 ha
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und angrenzendem Graben, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Mögliche Einflüsse hoch anstehenden Grundwassers auf geplante Bauwerke sind zu ermitteln und zu berücksichtigen. Eine Untersuchung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen auf Vogelnester und Baumhöhlen ist erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Untermühlhausen M11 Untermühlhausen Nord</b>	
Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten sind die Lage im wassersensiblen Bereich und der hohe Grundwasserstand. Es sind voraussichtlich Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen. Die Durchgängigkeit der grünen Ader entlang des Grabens ist als gliederndes Element der Siedlung und für den klimatischen Ausgleich ist zu erhalten. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie im Bereich von Gehölzen auch auf das Schutzgut Arten und Biotope.	

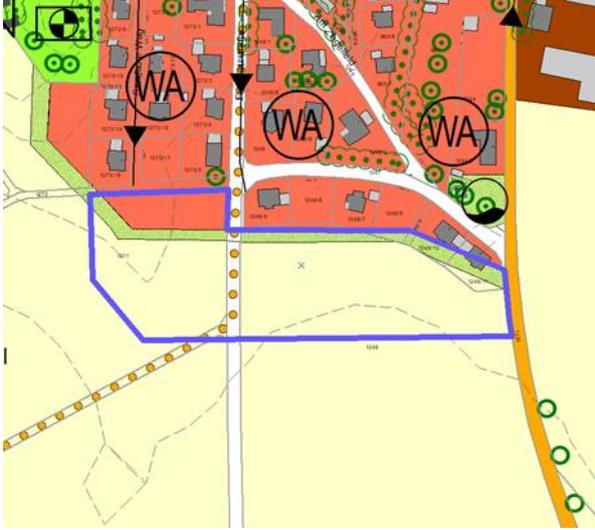
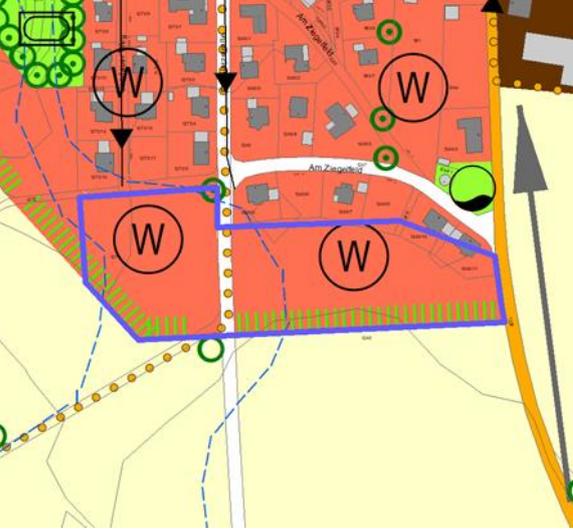
**3.43 Untermühlhausen M12 Am verlorenen Bach**

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Untermühlhausen, westlicher Ortsrand, östlich angrenzend an den Verlorenen Bach, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Pferdekoppel genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Dorfgebiet mit erhaltenswerten Gehölzen entlang des Verlorenen Bachs dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Der Standort liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets „Verlorener Bach/ Wildwassergraben“ mit Stand vom Juni 2018. Der Gemeinde liegen bereits Neuberechnungen der HQ100 vor, die derzeit noch mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden. Danach liegt der Standort zukünftig außerhalb des Überschwemmungsgebietes, so dass die Gemeinde an ihrem städtebaulichen Ziel festhält und weiterhin eine gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Durch eine kleinteilige Entwicklung des augenscheinlich ebenen Standortes kann das umliegende Dorfgebiet erweitert werden. Zudem kann durch kurze Wege das Ortszentrum von Untermühlhausen erreicht werden.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche von untergeordneter Bedeutung (Dauergrünland), anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Abrundung des bestehenden Siedlungsgefüges	◁	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, keine Hochwassergefahrenflächen, Lage im wassersensiblen Bereich, hoher Grundwasserstand, Lage am Verlorenen Bach	○	Abstandsflächen zum Verlorenen Bach, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und anstehendem Grundwasser verbleibende Eingriffe ins Grundwasser <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	Nahbereich des westlich angrenzenden Verlorenen Baches als potenzielle Kaltluftabflussbahn mit klimatisch ausgleichend wirkenden Grünflächen keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	○	Freihaltung des Nahbereichs des Verlorenen Baches von Bebauung, Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	Nahbereich zu biotopkartierten Flächen, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung	○	Schutzabstände zu kartierten Biotopen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, keine Fernwirkung, durch Gehölzbestände landschaftlich gut eingebunden	◁	Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: als Mischbaufläche verträglich mit Mischbebauung Erholung: private innerörtliche Freifläche, überwiegend als Pferdeweide genutzt, keine Bedeutung für die Erholungsnutzung	◁	Abstand empfindlicher Nutzungen, wie Wohnen, zu Lärm- und Geruchsquellen <b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
Kultur-/Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	◁	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich biotopkartierter Flächen kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf wertvolle Vegetationsbestände kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen ist daher erforderlich.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Pferdekoppel			

<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Nebenort Untermühlhausen wurden insgesamt neun Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden fünf Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche M12 bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	0,4 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung)
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, Lage im wassersensiblen Bereich und hoher Grundwasserstand
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6
Kompensationsbedarf	0,12 ha bis 0,24 ha
Kompensationsempfehlung	naturnahe Gestaltung der Bereiche zwischen geplanter Bebauung und Verlorenem Bach, Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
<p>Mögliche Einflüsse hoch anstehenden Grundwassers auf geplante Bauwerke sind zu ermitteln und zu berücksichtigen.</p>	
<b>Zusammenfassung Untermühlhausen M12 Am verlorenen Bach</b>	
<p>Das Plangebiet ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten sind die Lage im wassersensiblen Bereich und der hohe Grundwasserstand. Es sind voraussichtlich Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise zu treffen. Zu biotopkartierten Flächen und zum Verlorenen Bach als potenzielle Kaltluftabflussbahn sind Schutzabstände zu berücksichtigen. Der Erhalt bestehender Gehölze am Ortsrand als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich. Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.</p>	

### 3.44 Untermühlhausen WI Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 1)

<b>Luftbild</b>	<b>Foto</b>
	
<b>digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs</b>	<b>FNP 2020</b>
	
<b>Lage und Fläche</b>	
<p>Ortsteil Untermühlhausen, südlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha</p>	
<b>Bestand – Beschreibung</b>	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt.          Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zum bestehenden Wohngebiet als Grünfläche dargestellt.</p>	
<b>Planung - Ziele</b>	
<p>Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, die vorhandene Wohnbebauung nach Süden zu erweitern. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten im Ortsteil Untermühlhausen (Überschwemmungsgebiet, Hanglage im Westen sowie Bahnlinie im Norden) ist eine Entwicklung nach Süden aus städtebaulicher Sicht sinnvoll.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion, Verlust von Flächen für die Nahrungsmittelproduktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Entwicklung entlang des bestehenden Siedlungsgefüges	<	<b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, teilweise Lage im wassersensiblen Bereich, kein hoher Grundwasserstand, westliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung	>	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe in derzeitige Überschwemmungsflächen <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	keine Verstellung von Frischluftschneisen und Kaltluftabflussbahnen, keine Beeinträchtigung von klimatisch ausgleichend wirkenden Kaltluftentstehungsgebieten, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	<	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, eine erhaltenswerte alte Eiche am Ortseingang	<	Erhalt der bestehenden alten Eiche <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Landschaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortseingang, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, fügt sich in bestehenden Ortsrand ein, Fernwirkung, aber kein empfindliches Landschaftsbild	<	Erhalt der bestehenden alten Eiche <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient	○	Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Kultur-/ Sachgüter	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler	<	<b>keine erheblichen negativen Auswirkungen</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Arten und Biotope sind sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen nicht zu erwarten.			

<b>Nullvariante</b>	
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Acker	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	
<p>Für den Nebenort Untermühlhausen wurden insgesamt neun Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden fünf Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt.</p> <p>Fläche WI bietet sich aufgrund städtebaulicher Kriterien (Lage, Nutzungsgefüge, Erschließung) bevorzugt zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt teilweise eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.</p>	
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	
Eingriffsfläche	1,6 ha
erwartete GRZ	> 0,35
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) Teilfläche außerhalb Hochwasserfläche Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung) Teilfläche innerhalb Hochwasserfläche
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung und teilweise Lage im wassersensiblen Bereich und im Bereich einer Überschwemmungsfläche
Kompensationsfaktor	0,3 bis 0,6 bzw. 0,8 bis 1,0
Kompensationsbedarf	0,88 ha bis 1,28 ha
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>	
Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.	
<b>Zusammenfassung Untermühlhausen WI Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 1)</b>	
<p>Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden.</p> <p>Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft und der Erhalt einer ortsbildprägenden Eiche ist erforderlich.</p> <p>Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich.</p> <p>Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.</p>	

### 3.45 Untermühlhausen Wm Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 2)

Luftbild	Foto
	
digitale Fassung des rechtswirksamen FNPs	FNP 2020
	
Lage und Fläche	
<p>Ortsteil Untermühlhausen, südwestlicher Ortsrand, das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha</p>	
Bestand – Beschreibung	
<p>Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland und Acker genutzt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird es als Allgemeines Wohngebiet und als Fläche für die Landwirtschaft und im Übergang zum bestehenden Wohngebiet als Grünfläche dargestellt.</p>	
Planung - Ziele	
<p>Ziel der Gemeinde ist es, an dieser Stelle eine kleinteilige Entwicklung zu ermöglichen und damit einen neuen Ortsrand auszubilden.</p>	

SG	Beschreibung	E	Vermeidung, Minimierung, Auswirkungen
Boden	keine bekannten Altlasten, landwirtschaftliche Fläche von untergeordneter Bedeutung (Dauergrünland), anthropogen überprägter Boden	○	durch Überbauung und Versiegelung Einschränkung der Wasserspeicherung und Grundwasserneubildung sowie der Puffer- und Filterfunktion <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Fläche	Plangebiet greift für sich genommen und losgelöst von den angrenzenden geplanten Bauflächen aus in die freie Landschaft	<	Entwicklung im Anschluss an WI <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Wasser	kein Trinkwasserschutzgebiet, teilweise Lage im wassersensiblen Bereich, kein hoher Grundwasserstand, östliche Teilfläche ist Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, Risiken durch wild abfließendes Oberflächenwasser aufgrund Lage am Hang	>	Entwässerungsgutachten, Regelungen zum Schutz vor Hochwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser, Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung, verbleibende Eingriffe ins Grundwasser <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Klima/ Luft	Kaltluftabflussbahn, aber ohne bedeutende klimatische Ausgleichsfunktion, keine Nähe zu Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen, Fläche ohne besondere Bedeutung für den Klimaschutz	○	Vermeidung von motorisiertem Individualverkehr aufgrund Versorgungslage im Nebenort schwierig, aber Darstellung von Radwegen zur besseren Anbindung an den Hauptort, verbleibender Eingriff in Kaltluftabflussbahn <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Tiere/ Pflanzen	keine kartierten Biotope, keine naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Schutzgebiete, keine ASK-Fundpunkte, keine Flächen des ÖFK, intensive Nutzung, Nahbereich zu erhaltenswerten Gehölzbeständen	<	Schutzabstände zu erhaltenswerten Gehölzen <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
Orts-/ Land- schaftsbild	keine Gebiete für den Landschaftsschutz, Lage am Ortsrand, erhöhte Anforderungen an bauliche Gestaltung, teilweise Fernwirkung und attraktives Landschaftsbild mit bewegtem Gelände und Grünflächen	○	Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft verbleibende Eingriffe ins Landschaftsbild <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>
Mensch	Immissionsschutz: verträglich mit angrenzender Wohnbebauung Erholung: gut erschlossener Teil der Kulturlandschaft, welcher der ortsnahe Erholung dient, mögliche Konflikte mit angrenzender Freizeitnutzung	○	auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander zwischen geplanten Wohngebäuden und der Freizeitnutzung des Sportplatzes zu treffen, Erhalt der Wegeverbindung in die freie Landschaft, verbleibende Eingriffe in die Erholungsnutzung durch Herannahen von Wohnbauflächen an Spazierwege <b>negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit</b>

<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine Bodendenkmäler, keine Baudenkmäler Plangebiet liegt im Blickfeld auf die katholische Pfarrkirchen St. Benedikt und Mariae Himmelfahrt (überprüfen)	<	Berücksichtigung der Blickbeziehungen zur katholischen Pfarrkirche Mariae Himmelfahrt <b>negative Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b>
<b>Wechselwirkungen</b>			
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen dem Schutzgut Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf. Durch Baumaßnahmen im Nahbereich erhaltenswerter Gehölzbestände kann es zu mittelbaren Auswirkungen auf diese kommen. Die Einhaltung von Schutz-/Pufferstreifen bzw. die Regelung von Schutzmaßnahmen während Baumaßnahmen im Nahbereich von Gehölzen ist daher erforderlich.			
<b>Nullvariante</b>			
Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland und Acker			
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>			
Für den Nebenort Untermühlhausen wurden insgesamt neun Standorte als mögliche Siedlungserweiterungsflächen (Wohnen, gemischte Nutzung, Gemeinbedarf) untersucht. Auf Basis einer Bedarfsprognose, der voraussichtlichen Verfügbarkeit von Flächen und einer vergleichenden Standortbewertung unter Berücksichtigung von städtebaulichen Kriterien und Umweltauswirkungen wurden fünf Standorte ausgewählt und im gegenständlichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Standorte, die für eine bauliche Entwicklung ungeeignet sind, blieben unberücksichtigt. Fläche Wm bietet sich zur Entwicklung von Bauland an. Es erfolgt teilweise eine Übernahme aus dem rechtswirksamen FNP.			
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>			
Eingriffsfläche	0,7 ha		
erwartete GRZ	> 0,35		
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung)		
Begründung	anthropogen überprägter Boden mit mittlerer Bedeutung, teilweise Lage im wassersensiblen Bereich und im Bereich einer Überschwemmungsfläche, Kaltluftabflussbahn und attraktives Landschaftsbild		
Kompensationsfaktor	0,8 bis 1,0		
Kompensationsbedarf	0,56 ha bis 0,70 ha		
Kompensationsempfehlung	Ökokonto der Gemeinde, Suchraum für Ausgleichsflächen, produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen		
<b>Schwierigkeiten/Kenntnislücken</b>			
Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander zwischen geplanten Wohngebäuden und der Freizeitnutzung des Sportplatzes zu treffen. Auf Ebene des Bebauungsplans ist voraussichtlich ein Entwässerungskonzept erforderlich.			

**Zusammenfassung Untermühlhausen WI Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 1)**

Der Standort ist aus Sicht des Umweltschutzes für eine bauliche Entwicklung bedingt geeignet. Kritisch zu bewerten ist die partielle Lage in einer Überschwemmungsfläche gemäß Studie zur Hochwasserfreilegung 2006 und im wassersensiblen Bereich. Aufgrund der teilweisen Lage am Hangfuß ist mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Durch die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen gemäß der Studie zur Hochwasserfreilegung, kann die Hochwassergefahr ggf. vermieden werden. Durch ein Entwässerungsgutachten ist sicherzustellen, dass Hochwasser nicht zum Schaden Dritter umgeleitet wird und Regelungen für eine hochwassersichere Bauweise getroffen werden. Ggf. sind Maßnahmen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen.

Zu erhaltenswerten Gehölzen sind Schutzabstände zu berücksichtigen.

Eine Ortsrandeingrünung als harmonischer Übergang zwischen Bauflächen und freier Landschaft ist erforderlich.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Regelungen für ein verträgliches Nebeneinander zwischen geplanten Wohngebäuden und der Freizeitnutzung des Sportplatzes zu treffen. Der Erhalt der Wegeverbindungen in die freie Landschaft für die Erholung ist erforderlich.

[Die Blickbeziehungen zu den Pfarrkirchen St. Benedikt und Mariae Himmelfahrt sind zu beachten.](#)

Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter, Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts-/Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

#### **4. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Eingriffe minimiert durch die jeweils unter den Standortbetrachtungen aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

In Vorbereitung des formellen Bauleitplanverfahrens wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mögliche Siedlungserweiterungsflächen geprüft, bewertet und verglichen und im Rahmen eines Scoping-Termins am 19.12.2019 mit Fachstellen und Behörden erörtert. Auf Basis dieser Untersuchungen und Vorabstimmung konnte die Gemeinde bauliche Fehlentwicklungen ausschließen.

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.

Zur naturschutzfachlichen Kompensation verbleibender Eingriffe sind auf der nachgeordneten Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkrete Ausgleichsflächen für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzulegen. Alternativ können grundsätzlich auch produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen geeignet sein.

In der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein überschlägiger Kompensationsflächenbedarf von etwa 14,71 ha bis 24,43 ha.

Dem Bedarf stehen derzeit keine ausreichenden Flächen aus dem Ökokonto gegenüber.

Der Flächennutzungsplan stellt jedoch ca. 67,29 ha Fläche als Schwerpunktgebiete des Naturschutzes und Suchräume für Ausgleichsflächen dar, auf welchen bevorzugt Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege umzusetzen sind. Eine Sicherung dieser Flächen kann erst im Rahmen von Bebauungsplänen oder durch Grunderwerb der Gemeinde erfolgen. Bei Aufwertung dieser Flächen zu Ausgleichsflächen kann der Kompensationsflächenbedarf aus oben beschriebenen Vorhaben gedeckt werden, wobei ein Flächenabschlag aufgrund teilweise bereits naturschutzfachlich wertvoller Bereiche in den Schwerpunktgebieten berücksichtigt ist.

Mittel- bis langfristig könnten gemäß Angaben der Unteren Naturschutzbehörde auch Flächen im Bereich des Fliegerhorstes mit artenreichen Flachlandmähwiesen in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen werden und als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

#### **5. Beschreibung der Methodik und Datengrundlagen**

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und zahlreiche Bestandsaufnahmen vor Ort. Hinweise auf weitergehende Untersuchungspflichten sind bei den jeweiligen Standortbetrachtungen vermerkt.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- Standortbewertungen des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München mit Stand vom 05.11.2019
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Landschaftsentwicklungskonzept der Region München
- Landschaftsplan der Gemeinde Penzing von 1994
- [Gewässerentwicklungskonzept](#)
- Studie Hochwasserfreilegung

## 6. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ergeben sich keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans kann bei einzelnen Vorhaben ein Monitoring zur Wirksamkeit ggf. erforderlicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen, zur Wirksamkeit von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen, zum Umgang mit wild abfließendem Oberflächenwasser und zur Wirksamkeit von Ortsrandeingrünungen erforderlich sein.

## 7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Penzing mit ca. 3.600 Einwohnern liegt nordöstlich der Kreisstadt Landsberg am Lech, direkt an der A96 München-Lindau und besteht aus fünf Ortsteilen (Penzing, Ephenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen). Penzing steht aktuell vor der Weichenstellung für die künftige Entwicklung in verschiedensten Themenfeldern, die allesamt die Siedlungsentwicklung grundlegend beeinflussen:

- Demografischer Wandel (Schrumpfung und Überalterung),
- Wegbrechen der landwirtschaftlichen Nutzung (Leerstand ortsbildtypischer Gebäude sowie Freiwerden von Flächenpotentialen in den Ortskernen),
- Schließung des Bundeswehrstandorts (Entwicklungspotential für die Region).

Deshalb hat sich die Gemeinde Penzing dazu entschlossen, in einem informellen Ortsleitbildprozess zusammen mit den Bürgern (Städtebauliches Entwicklungsgutachten 2014 und Gemeindeentwicklung 2015) die städtebauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile neu zu überarbeiten und im Anschluss den Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan gemäß § 5 BauGB für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

Das Gemeindegebiet von Penzing umfasst eine Gesamtfläche von ca. 33,81 km<sup>2</sup>, davon entfallen ca. 2,37 km<sup>2</sup> auf den Fliegerhorst, der aktuell nicht überplant wird.

Insgesamt werden an 40 Standorten im Gemeindegebiet Bauflächen ausgewiesen, auf denen bisher noch kein Baurecht besteht. Davon sind 28 Flächen bereits vollständig und 3 Flächen bereits teilweise im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und werden übernommen. 5 Standorte aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden nicht mehr als Baufläche dargestellt, drei werden in Teilbereichen zurückgenommen. Im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die potenzielle Baufläche um etwa 25 ha gemehrt.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen betrachtet, die sich voraussichtlich mit Umsetzung der verschiedenen Bauvorhaben ergeben. Dabei bleibt es bei einer überschlägigen Prognose, da Wirkfaktoren, wie beispielsweise die Bebauungsdichte, erst auf nachgeordneter Ebene des Bebauungsplans für einzelne Gebiete festgelegt werden. In den Flächennutzungsplan integriert werden auch Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, deren Umsetzung sich i.d.R. positiv auf die Umwelt auswirkt.

Die möglichen Auswirkungen der einzelnen Vorhaben werden schutzgutbezogen dargestellt. Es werden Folgen für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

In Vorbereitung des formellen Bauleitplanverfahrens wurden durch den Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München mögliche Siedlungserweiterungsflächen geprüft, bewertet und verglichen und im Rahmen eines Scoping-Termins am 19.12.2019 mit Fachstellen und Behörden erörtert. Auf Basis dieser Untersuchungen und Vorabstimmung konnte die Gemeinde bauliche Fehlentwicklungen ausschließen.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben bei einzelnen Vorhaben negative Umweltauswirkungen. Die folgende Tabelle zeigt die Betroffenheit der Schutzgüter bezogen auf einzelne Vorhaben.

Punkt	Baufläche	Umweltauswirkungen
3.6	Penzing W01 Osterfeldstraße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Orts-/Landschaftsbild.

<b>Punkt</b>	<b>Baufläche</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>
3.7	Penzing W02 Erzbischof-Schreiber-Straße/Kaspar-Weber-Straße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Orts-/Landschaftsbild.
3.8	Penzing M03 Oberberger Straße/Schwabhauser Straße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Orts-/Landschaftsbild und im Bereich von Gehölzen auch auf das Schutzgut Arten und Biotope.
3.9	Penzing M02 Schwabhauer Straße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Orts-/Landschaftsbild.
3.10	Penzing M01 Osterfeldstraße Nord	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.11	Penzing M04 Osterfeldstraße Süd	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.12	Penzing W03 Herrenholzweg	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.13	Penzing W04 Stillerhofstraße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.14	Penzing W05 Richolfusstraße/südlicher Wes-sobrunner Ring (Teilfläche 1)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.15	Penzing W05a Richolfusstraße/südlicher Wes-sobrunner Ring (Teilfläche 2)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.16	Penzing W06 Schwiftinger Straße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.17	Penzing Wf Benediktbeurer Ring (Teilfläche 2)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.18	Penzing W07 Benediktbeurer Ring (Teilfläche 1)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

<b>Punkt</b>	<b>Baufläche</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>
3.19	Penzing We Landsberger Straße (Ortseingang Süd)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden
3.20	Penzing G01 Graf-Zeppelin-Straße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.
3.21	Penzing G02 Kauferinger Straße/Kreuthofweg	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.22	Penzing Wa Magnus-Hackl-Straße (Teilfläche 1)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.23	Penzing Wc Untermühlhauser Straße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Erholungsnutzung und Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.
3.24	Epfenhausen W10 Buigenweg West	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Klima und Luft.
3.25	Epfenhausen M16 Hauptstraße Nord	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.26	Epfenhausen M14 Bahnhofstraße West	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.27	Epfenhausen M14a Bahnhofstraße Ost	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.28	Epfenhausen M15 Hauptstraße Süd	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Erholungsnutzung und Denkmalschutz und Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts-/Landschaftsbild.
3.29	Epfenhausen M13a Lechstraße (östliche Teilfläche)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden, im Bereich von Gehölzen auch negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Arten und Biotope und Orts-/Landschaftsbild.
3.30	Epfenhausen G03 Hauptstraße/Bahnübergang	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

<b>Punkt</b>	<b>Baufläche</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>
3.31	Oberbergen M10 Zur Weide (südliche Teilfläche)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Orts-/Landschaftsbild.
3.32	Oberbergen M09 Kirchbergstraße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und im Bereich von Gehölzen auch auf die Schutzgüter Arten und Biotope und Orts-/Landschaftsbild.
3.33	Oberbergen W08 Ramsacher Straße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden
3.34	Oberbergen Mc Leitenweg	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.
3.35	Ramsach Wg Dorfstraße	Es ergeben sich voraussichtlich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser.
3.36	Ramsach M06 Friedhofweg	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Orts-/Landschaftsbild.
3.37	Ramsach M05 Kleiberweg	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.38	Ramsach M07 Faretshausser Weg	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope und Orts-/Landschaftsbild.
3.39	Ramsach M08 Dorfstraße Süd	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.40	Ramsach Wh Rainfeldstraße	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.
3.41	Untermühlhausen Wj Kaspar-Kindl-Weg (Teilfläche 1)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.42	Untermühlhausen M11 Untermühlhausen Nord	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie im Bereich von Gehölzen auf das Schutzgut Arten und Biotope.

Punkt	Baufläche	Umweltauswirkungen
3.43	Untermühlhausen M12 Am Verlorenen Bach	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.44	Untermühlhausen WI Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 1)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser.
3.45	Untermühlhausen Wm Flugplatzstraße/Quellenweg (Teilfläche 2)	Es ergeben sich voraussichtlich negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter, Boden, Wasser, Klima und Luft, Orts-/Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

Um verbleibende negative Auswirkungen auf die Umwelt zu kompensieren, sind auf nachgeordneter Planungsebene Ausgleichsflächen festzulegen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umzusetzen. Bei Verwirklichung aller Bauvorhaben entsteht voraussichtlich ein Kompensationsflächenbedarf von 14,71 ha bis 24,43 ha. Im Rahmen der Neuaufstellung stellt die Gemeinde Suchräume und Schwerpunktgebiete für den Naturschutz in einem Umfang von etwa 67,29 ha dar, in denen bevorzugt Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen sind. In diesen Gebieten könnten der Kompensationsflächenbedarf voraussichtlich gedeckt und die negativen Auswirkungen auf die Umwelt in der Gesamtbilanz ausgeglichen werden. Grundsätzlich können auch produktionsintegrierte Ausgleichsmaßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgesetzt werden.

Mittel- bis langfristig könnten gemäß Angaben der Unteren Naturschutzbehörde auch Flächen im Bereich des Fliegerhorstes mit artenreichen Flachlandmähwiesen in das Ökokonto der Gemeinde aufgenommen werden und als Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Penzing, den .....

.....  
 Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München,  
 i.A. Manfred Dörr

## 8. Quellenverzeichnis

### zu 1. Einleitung

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

### zu 2. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

### zu 3. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2019) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschfassung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: Nov. 2019

BayLfL (2018) Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Landwirtschaftliche Standortkartierung mit Stand vom 07.06.2018

BayLfU (2019) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web+), [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm), Stand: Nov. 2019

BayLfU (2019) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, [https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm), Stand: Nov. 2019

BayLfU (2019) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: Nov. 2019

BayLfU (2019) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: Nov. 2019

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“

Goslich, Christoph (1994) Landschaftsplan Penzing vom 22.08.1994, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christoph Goslich, Dießen – St. Georgen

Wittke Volker (2010) Studie zur Hochwasserfreilegung Penzing, Ingenieurbüro Wittke Volker, Stand: Okt. 2010