

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Ortskern Oberbergen

Planfertigung

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

Jäger/ Becker-Nickels

QS: ChS

Aktenzeichen

PZI 2-38

Plandatum

24.02.2020 (3. Entwurf)
02.09.2019 (2. Entwurf)
02.07.2018 (1. Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	5
2.3	Städtebauliche Rahmenpläne.....	5
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage und Umgriff	6
3.2	Flora/ Fauna.....	8
3.3	Artenschutz	8
3.4	Boden.....	9
3.5	Grundwasser.....	10
3.6	Hochwasserschutz	11
3.7	Altlasten	11
3.8	Denkmalschutz.....	12
3.9	Immissionsschutz	13
3.10	Brandschutz	14
3.11	Bauschutzbereich des Flugplatzes Penzing	14
4.	Städtebauliches Konzept	15
4.1	Ortsstruktur und Baustil	15
4.2	Städtebauliches Ziel	16
5.	Planinhalte.....	17
5.1	Maß der baulichen Nutzung	17
5.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	18
5.3	Bauliche Gestaltung, Freiflächen und Geländeverlauf	19
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
5.5	Einfriedungen	20
5.6	Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur	20
6.	Ver- und Entsorgung.....	20
6.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	20
6.2	Niederschlagswasserbeseitigung	21
6.3	Energieversorgung, Telekommunikation	22
6.4	Abfallbeseitigung	22
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	23
8.	Alternativen.....	24
9.	Verwirklichung der Planung	25

ANLAGEN:

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Anlage 2: Sickertest Oberbergen - Ramsacher Straße 10 (Gemeine Penzing)

Anlage 3: Studie zur Hochwasserfreilegung - Überschwemmungsflächen in Penzing (Ingenieurbüro Wittke)

1. Anlass und Ziel der Planung

Seit 2012 befasst sich die Gemeinde Penzing mit der Entwicklung der einzelnen Ortsteile. Für die vier Ortsteile Ramsach, Epfenhausen, Oberbergen und Untermühlhausen liegt ein städtebauliches Entwicklungsgutachten Penzing (STEG) aus dem Jahre 2014 vor, welches ein Leitbild für die Gesamtgemeinde und Analysen und Maßnahmenvorschläge für jeden Ortsteil enthält. Die Ausarbeitung in den Ortsteilen erfolgte unter dem Aspekt der anschließenden Dorferneuerung/ Ländlichen Entwicklung. Aufbauend auf das STEG wurde im darauffolgenden Jahr eine Vorbereitungsplanung zur Gemeindeentwicklung Penzing erarbeitet, welche u.a. ein Konzept zur Innenentwicklung der einzelnen Ortsteile enthält und als Steuerungsmöglichkeit Bebauungspläne bzw. städtebauliche Konzepte empfiehlt.

Die Gemeinde Penzing weist vier historisch gewachsene Dorfkerne auf, die mit ihren prägenden städtebaulichen Strukturmerkmalen mit folgender Zielvorgabe erhalten werden sollen (siehe STEG, 2015):

- Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen
- Sicherung der historischen Siedlungsstruktur
- Erhalt der ortstypischen Gebäudestruktur
- Definition und Gestaltung des Ortsrandes
- Stärkung der Ortsmitten
- Angebot neuer Wohnformen unter Berücksichtigung des demographischen Wandels.

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, auf der einen Seite möglichst einheitliche Regelungen für alle vier Ortsteile zu erarbeiten und auf der anderen Seite eine gewisse Flexibilität bei der Erhaltung der ortsteiltypischen städtebaulichen Gestalt zu gewährleisten. Deshalb wurde zunächst die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung für die Ortskerne von Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach und Untermühlhausen am 27.02.2017 beschlossen.

Es wird ein einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Vermeidung von Ausreißern aufgestellt, die gem. § 34 BauGB im Innenbereich zulässig wären (wie z.B. in Ramsach neben der Kirche). Hierzu wird für alle Ortsteile gleichermaßen eine behutsame und ortsbildverträgliche Nachverdichtung angestrebt, die gem. § 9 Abs. 5 BauGB die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. In diesem Sinne soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Über die getroffenen Festsetzungen hinaus bestimmen sich die Art der baulichen Nutzung sowie nicht geregelte Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (wie z.B. die Wand- und Firsthöhe) weiterhin nach § 34 BauGB.

Der vorliegende Bebauungsplan „Ortskern Oberbergen“ erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Da die Grundfläche von 20.000 qm überschritten wird, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt worden (siehe Anlage 1). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

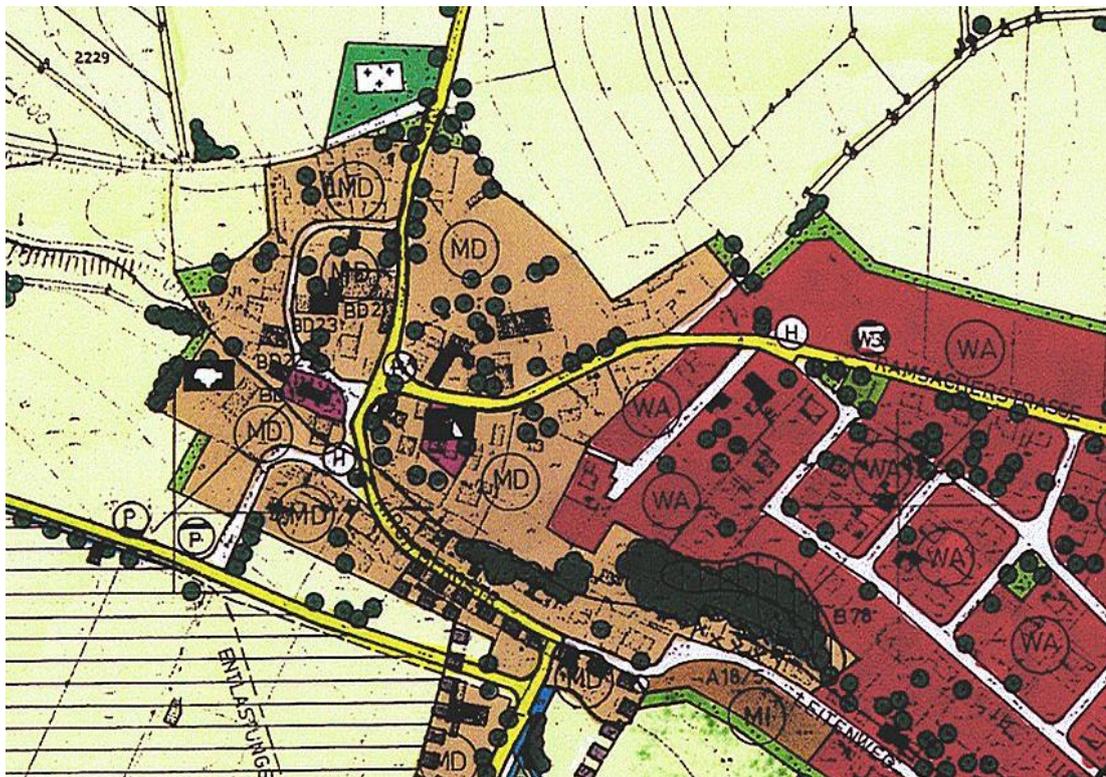
Die Planung entwickelt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans, so dass keine Anpassung im Wege der Berichtigung vorgenommen werden muss.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 30.10.2005 sieht für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen für die Kirche (St. Magnus und Bruder-Konrad-Haus) ein Dorfgebiet vor. Zu beiden Seiten der nördlichen Ortseinfahrt und am westlichen Ortsrand werden öffentliche Grünflächen vorgesehen. Zudem sind alle erhaltenswerten ortsbildprägenden Bäume dargestellt.

Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP



Quelle: Rechtswirksamer FNP vom 30.10.2005

Durch den Ortskern führt die Nord-Süd verlaufende Kirchbergstraße und die nach Osten abknickende Ramsacher Straße als Haupterschließungsstraßen (gelb markierte Straßen im FNP). Der Ortskern westlich der Kirchbergstraße wird über die St-Magnus-Gasse und Zur Weide (weiß) ans überörtliche Straßennetz angebunden.

Bei den ersten Grundstücken an der südlichen Ortseinfahrt zwischen Kirchbergstraße und Zur Weide sind besondere bauliche Vorkehrungen oder Sicherheitsmaßnahmen gegen äußere Einwirkungen der Naturgewalten erforderlich. Wie der Studie zur Hochwasserfreilegung - Überschwemmungsflächen in Penzing (Ingenieurbüro Wittke) entnommen werden kann, ist dies zum einen auf das Pfingsthochwasser 1999 zurückzuführen, bei dem die südlichen Teilflächen der Grundstücke am Fuß des Hanges unter Wasser standen (siehe Anlage 2). Zum andern sammelt sich das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen auf der Kirchbergstraße und fließt dann nach Süden über die gekennzeichneten Grundstücke ab.

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Bebauungspläne vor. Da der gesamte Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Die Erschließung der Grundstücke ist über das vorhandene Straßennetz gegeben.

2.3 Städtebauliche Rahmenpläne

Der Gemeinde Penzing liegt ein städtebaulicher Rahmenplan in Form des Städtebaulichen Entwicklungsgutachtens für den Ortsteil Oberbergen aus dem Jahre 2014 vor, aus dem konkrete Maßnahmen der Vorbereitungsplanung für die Gemeindeentwicklung im Jahr 2015 abgeleitet worden sind.

2.3.1 Städtebauliches Entwicklungsgutachten - Analyse:

Im Städtebaulichen Entwicklungsgutachten wurden im Rahmen der Analyse für den Ortskern Oberbergen folgende städtebaulich relevante Qualitäten und Potenziale festgeteilt, die zu den städtebaulichen Zielen für den vorliegenden Bebauungsplan geführt haben (STEG, 2014, S. 49):

- *Erhaltene Dorfstruktur im Altort (Haufendorf) mit ortsbildprägenden Gebäuden (Kirche, Wirtshaus, Gehöfte) und aktiven landwirtschaftlichen Betrieben*
- *Nebeneinander identitätsstiftender Gebäude und sozialer Treffpunkte: Kirche, Wirtshaus, Maibaum mit Potenzial zur Aufwertung und Belebung als Dorfzentrum*
- *Attraktive Wohnlage (Südwesthang, Aussicht, z.T. große Gärten)*
- *Ortsbildprägende und dorftypische Grünstrukturen im Bereich der Gehöfte und der Terrassenstufe*

2.3.2 Gemeindeentwicklung - Vorbereitungsplanung:

Im Zuge der Vorbereitungsplanung wurde im Jahr 2015 aus der städtebaulichen Analyse ein „Konzept zur Innenentwicklung“ erarbeitet, welches Innenentwicklungspotenziale im Altort herausstellt und hierfür Maßnahmen zur Umsetzung vorschlägt (Gemeindeentwicklung Penzing – Vorbereitungsplanung 2015, S. 60):

- *Potenzial zur ortsbildverträglichen Umnutzung bzw. der (ehemaligen) Hofstellen und zur Nachverdichtung (Dorfumbau) im Altort sowie in attraktiver, städtebaulich sensibler/ exponierter Lage im Bereich der Terrassenstufe*

⇒ Aufstellung von Bebauungsplänen zur dorfgerechten Nutzungsanpassung und Nachverdichtung mit Ortsrandgestaltung unter intensiver Eigentümerbeteiligung.

3. Plangebiet

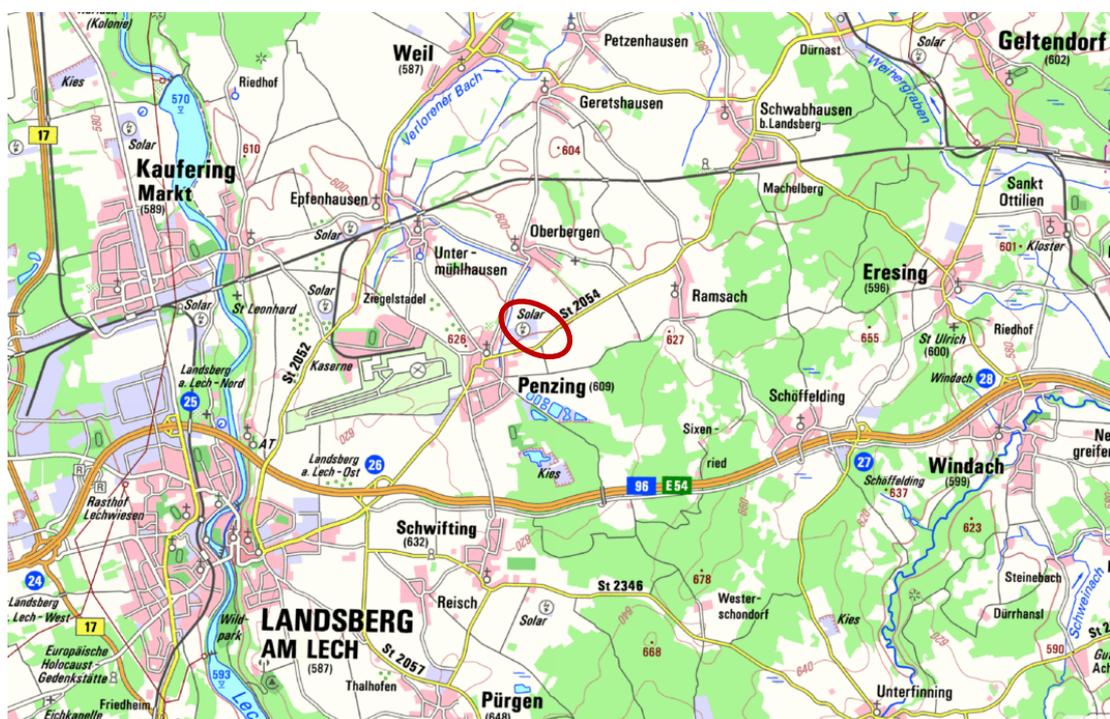
3.1 Lage und Umgriff

Der Ortskern Oberbergen ist über die Oberbergerstraße, die in die Kirchbergstraße übergeht, ans überörtliche Straßennetz angebunden. Sie schließt an die Schwabhauserstraße, welche als Staatstraße Nr. 2054 nach Geltendorf im Nordosten und Landsberg am Lech im Südosten sowie zur Autobahnzufahrt auf die A 96 München – Lindau führt, an.

Die innere Erschließung erfolgt über die St.-Magnus-Gasse, Kirchbergstraße, Zur Weide und Ramsacher Straße.

Der Hauptort Penzing mit den zentralen Versorgungseinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, der Grundschule und dem Rathaus liegt ca. 2 km weiter südlich und ist mit dem Fahrrad über den Amper-Lech-Radweg in ca. 10 Minuten oder mit dem Auto über die Oberberger Straße in ca. 5 Minuten zu erreichen. Die nächsten Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im Ortsteil Epfenhausen (Gemeindekindergarten Wurzelpurzel – Bahnhofstraße 14) nördlich der Bahnlinie und im Hauptort Penzing (Kindergarten St Josef – Oberberger Straße 14 und Kindergarten St. Martin – Ludwig-Thoma-Str. 5). Für die Schüler befindet sich zu Beginn der Kirchbergstraße gegenüber der Kirchbergstraße Nr. 5 am südlichen Ortseingang eine ÖPNV-Haltestelle. Die hier verkehrenden Buslinien schaffen eine Anbindung zum Hauptort Penzing und nach Landsberg am Lech.

Abb. 2 Lage



Quelle: BayernAtlas, Topographische Karte 1:25.000, 22.02.2018

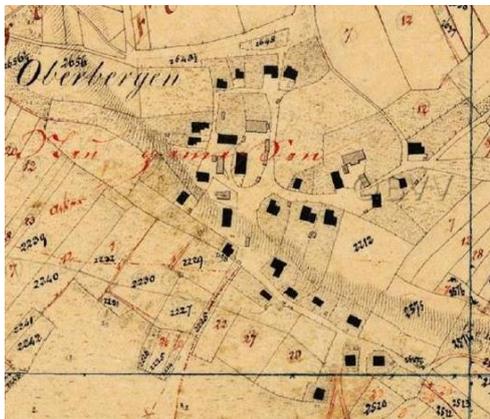
Das ca. 7,2 ha Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen den historischen Ortskern von Oberbergen, der sich eindeutig von den später angefügten homogenen Baugebieten abgrenzt und folgende Planunterlagen berücksichtigt:

- Historischer Ortskern rund um Dorfkirche (Urkataster 1844),
- Schlüsselbereiche 1 und 2 (Gemeindeentwicklung 2015),
- Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen.

Konkret beinhaltet der Geltungsbereich die Grundstücke des Ortskerns, entlang der Kirchbergstraße und St.-Magnus-Gasse. Im Südosten bilden die Kirchbergstr. 8 und Kirchbergstr. 7 den Abschluss. Ebenfalls werden die Grundstücke entlang der Ramsacher Straße bis zur Ramsacher Straße 18 und 7 in den Umgriff aufgenommen.

Bei Grundstücken, die noch weit in den Außenbereich hineinragen wird ein Abstand von 5 m zur Baugrenze eingehalten. Zudem wird darauf geachtet, dass Nebenanlagen, die unmittelbar an Gebäude im Innenbereich angrenzen, vollständig mit einbezogen werden.

Abb. 3 Abgrenzung des Plangebietes



Ausschnitt Urkataster 1844 (Bayernatlas, Stand Mai 2019)



Ausschnitt Innenentwicklung – Schlüsselbereiche (Grontmij, 2015)



Geltungsbereich mit angrenzenden Satzungen (Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019 und Gemeinde Penzing)

3.2 Flora/ Fauna

Die Biotopkartierung (Flachland) beinhaltet die im Rahmen der Biotopkartierung Bayern erfassten Biotope außerhalb der Alpen, kreisfreien Städte und der Militärgelände, welche jährlich vom Landesamt für Umwelt aktualisiert werden. Ausgenommen sind die seit 2006 nachrichtlich übernommenen Waldbiotope (siehe hierzu Thema Biotopkartierung (Wald 2006)).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein kartiertes Biotop. Nur weiter östlich am Hang liegt das Biotop mit der Nr. 7931-0078-003. Das Biotop wurde am 17.07.1991 erhoben. Die Umgebung besteht hier überwiegend aus dem Ortsbereich von Oberbergen sowie kleinen Wiesenstücken. Der weitaus größte Teil besteht aus einem rel. gut gestuften Eschenwald mit dichter Strauchschicht und meist ziemlich dichter Krautschicht. Häufig treten Arten wie Liguster, Hainrispengras, Waldzwenke, Giersch etc. auf. Am Südöstlichen Rand ist kleinflächig ein Altgrasbestand ausgebildet. Vorherrschende Art ist die Fiederzwenke. Daneben finden sich z. B. Karthäusernelke, Echtes Labkraut oder Heilziest.

Abb. 4 Biotop



Quelle: LfU, Biotopkartierung Flachland, Stand 22.02.2018

3.3 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung lediglich eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht und bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB regelt. Im Zuge dessen können artenschutzrechtliche Belange berücksichtigt werden.

Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. Die folgenden Ausführungen stellen daher den worst-case dar:

Beim Plangebiet handelt es sich um den alten Ortskern von Oberbergen, der einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bildet. Als artenschutzrechtlich sensibel zu beurteilen sind die vorhandenen Gehölzbestände. Diese liegen - mit Ausnahme des Gehölzbestandes auf Flurstück 2212 der Gemarkung Oberbergen - im Bereich von Privatgärten oder Hofstellen. Aufgrund der intensiven betrieblichen und freizeithlichen Nutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die gärtnerisch angelegten Flächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden. Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und der verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner Erfüllung des Schädigungsverbotes von Lebensstätten und von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen durch Störungen auszugehen.

Lediglich der Gehölzbestand auf Flurstück 2212 der Gemarkung Oberbergen kommt als potentieller Lebensraum für sensiblere Arten infrage. Auf diesem Grundstück werden keine Festsetzungen getroffen. Die Bebauung richtet sich ausschließlich nach § 34 BauGB. Artenschutzrechtliche Belange sind bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Um Tötungen von Einzelindividuen in ihren potenziellen Lebensstätten, z.B. während der Brut oder der Winterruhe, im gesamten Plangebiet zu vermeiden, sind Rodungen und Fällungen von Gehölzen mit Baumhöhlen und Nestern im Oktober durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraums sind Rodungen und Fällungen in Abstimmung mit Fachkundigen (z.B. Vogelkundlern und Fledermausfachberatern) durchzuführen, wenn der Verdacht besteht, dass es sich um eine Lebensstätte einer geschützten Tierart handelt.

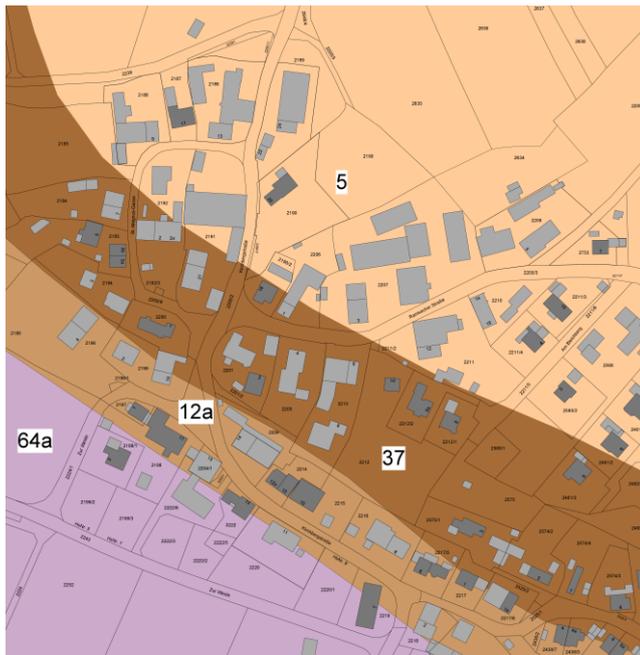
Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse ihre Wochenstuben und Gebäudebrüter ihre Nester zur Aufzucht ihrer Jungen an oder in einzelnen Gebäuden von Hofstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes haben. Größere Vorkommen sind jedoch nicht bekannt. Vor dem Abriss von Gebäuden sind Kontrollgänge durchzuführen. Gebäude dürfen nur abgerissen werden, wenn potenziell vorhandene Lebensstätten verlassen sind. Ersatzlebensräume sind bedarfsgerecht spätestens ein halbes Jahr nach Verlassen der Lebensstätte zu schaffen. Als Ersatzquartiere kommen infrage: Vogelnistkästen, Fledermausrund- und -flachkästen, Holverschalungen an Neubauten, Fledermausquartier-Einbausteine, Öffnung / Optimierung alternativer Wochenstubenquartiere in unmittelbarer Nähe, Ermöglichung der Zugänglichkeit von Mauerspalten und -hohlräumen, Dachüberstände mit Nischen im Gebälk.

Durch den Hinweis auf einen artenschutzrechtlich sensiblen Bereich auf Flurstück 2212 der Gemarkung Oberbergen, die Regelung von Rodungs- und Fällungsarbeiten und die Auflagen beim Gebäudeabriss können erhebliche negative Auswirkungen auf geschützte Arten vermieden werden.

3.4 Boden

Das Plangebiet liegt im Fürstenfeldbrucker Hügelland und umfasst vor allem die rißzeitlichen Ablagerungen des Ammerseegletschers.

Der Flussmergel in der Talfüllung (64a) besteht aus Schluff bis Lehm über Schotter und tiefreichendem humosem Talsediment. An der Hangkante liegen fast Böden aus Schluff bis Lehm (12a und 37) und oberhalb der Hangkante dann Braunerde aus Schluff bis Schluffton (5).

Abb. 5 Boden

Nr. 5

Fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton

Nr. 37:

Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Nr. 12a:

Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Nr. 64a:

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

Quelle: LfU Übersichtsbodenkarte 1:25.000 und Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017 und eigene Darstellung

3.5 Grundwasser

In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan wurde eine Bohrung südlich von Oberbergen durchgeführt (roter Kreis), die beim Landesamt für Umwelt mit der Nummer 7931BG015699 geführt wird. Demnach liegt der Grundwasserstand bei einer Tiefe von 1,0 m. Nach einer Schicht aus künstlichem Lockermaterial (0,5 m) folgt Kies (3,2 m) und nachfolgend Sand (0,3 m).

Abb. 6 Bohrung in Oberbergen

Quelle: Bohrung in Oberbergen, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas Geologie, Stand 23.04.2018

Die Gemeinde hat einen Sickerstest (siehe Anlage 2) nahe der Ramsacher Straße 10 durchgeführt (blauer Kreis), wonach eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Bis zu einer Tiefe von 1,0 m wurde noch kein Grundwasser erschlossen. Der Boden besteht aus 30 cm Humus und 70 cm Lehm-Sand-Gemisch. Die Versickerung liegt mit 0,00027 m/s im versickerungsrelevanten Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s.

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

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten. Entsprechende Informationen sind auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamts Weilheim im Bereich Service/ Veröffentlichungen zu finden.

Wird Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen, dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser wird aus fachlicher Sicht empfohlen, die betroffenen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen.

3.6 Hochwasserschutz

Ein ermitteltes Überschwemmungsgebiet wird nicht berührt. In der Vergangenheit kam es beim Ortsteil Oberbergen der Gemeinde Penzing zu großflächigen Überschwemmungen von bebauten Flächen nördlich des Feldweges Zur Weide. In der Vergangenheit kam es beim Ortsteil Oberbergen der Gemeinde Penzing zu großflächigen Überschwemmungen von bebauten Flächen.

Ein Problem in diesem Bereich ist ein Grundwasserstand, der teilweise über das Gelände ansteigen kann. Ein Problem in diesem Bereich ist ein Grundwasserstand, der teilweise über das Gelände ansteigen kann. Um Hinweise zu erhalten, wie dieser Überschwemmungsproblematik entgegengewirkt werden kann, hat die Gemeinde Penzing ein Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept erstellen lassen.

Das Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept wurde von den Büros Wittke (Landsberg am Lech) und Crystal Geotechnik (Utting am Ammersee) im April 2012 vorgelegt. Darin werden auch Maßnahmen für den Ortsteil Oberbergen (Maßnahme 01) beschrieben. Zur Abminderung des Grundwasseranstiegs soll ein Quer- und Entlastungsgraben erstellt werden. Zusätzlich wird vorgeschlagen eine umlaufende Hochwasserschutzberme bzw. ein Schutzdeich zum Schutz der Gebäude in Oberbergen bei Geländeüberstau zu errichten. Die geplanten Quer- und Entlastungsgräben sowie der Schutzdeich befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Allerdings können die bekannten Überschwemmungsflächen (siehe Anlage 3) keiner Jährlichkeit zu-geordnet werden. Es ist ohne eine hydraulische Modellierung nicht auszuschließen, dass auch Teile des Bebauungsplanumgriffs bei größerem Hochwasser betroffen sein können. Die Gemeinde ist dabei die Maßnahmen aus dem Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept umzusetzen, um die örtliche Gefahr von Überflutungen zu vermindern.

3.7 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3.8 Denkmalschutz



Im Plangebiet befinden sich in der St-Magnus-Gasse 1 untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche St. Magnus von Oberbergen mit Friedhof (D-1-7931-0139).

Zudem liegen in unmittelbarer Nähe zur Kirche weitere Baudenkmäler. So ist die barocke, farbig gefasste Holzfigur des hl. Florian in der Kirchbergstraße 21 als Baudenkmal geschützt (D-1-81-132-19). Direkt nebenan grenzt ein geschütztes Gasthaus in der St Magnus Gasse 2 und 2a an (D-1-81-132-21).



Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren,

von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Denkmäler werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht weiter gefährdet.

Das Plangebiet überlagert den historischen Kern des bereits im 8. Jahrhundert gegründeten Oberbergen, was zu einer der ältesten Ausbausiedlungen im Landkreis gehört, nahezu vollständig. Neben dem oben genannten Bodendenkmal muss mit einiger Wahrscheinlichkeit mit weiteren bislang unbekanntem Bodendenkmälern der frühen Ortsgeschichte gerechnet werden.

Abb. 7 Bau- und Bodendenkmäler



ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 06.03.2018

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren, die die Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten betreffen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Daher ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Dabei zählen Gartenarbeiten, die bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 m stattfinden, nicht zu Bodeneingriffen gem. Art. 7 BayDSchG.

3.9 Immissionsschutz

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Der Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich ein Dorfgebiet dar. Im Dorfgebiet sind Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Bewirtschaftung auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten in Kauf zu nehmen.

Im Rahmen der Baugenehmigung prüft das Landratsamt, welche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Dorfgebieten vorzunehmen sind.

Ebenfalls prüft das Landratsamt im Rahmen der Baugenehmigung, ob die notwendigen Abstände zu bestehenden landwirtschaftlichen Tierhaltungen eingehalten

werden, so dass keine erheblichen Belästigungen durch Gerüche auftreten.

Mit Lärmimmissionen durch Kirchenglocken (liturgisches Läuten/ Angelusläuten) ist zu rechnen.

Da sich der Flugplatz Penzing in ca. 1,9 km Entfernung vom Plangebiet befindet, sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Auch wenn die Werte momentan nicht überschritten werden, ist dies z. B. durch Nutzungsänderung jederzeit möglich. Nach Nr. 381 ZDv A-2031/1 1 gilt folgender Sachverhalt: 'Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 - "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen.'

3.10 Brandschutz

Außenwände

Unabhängig von der im Bebauungsplan festgesetzten Bauweise muss der Bauherr die gesetzlichen Regelungen der Bayerischen Bauordnung zum Brandschutz einhalten, die je nach Gebäudeklasse unterschiedlich ausfallen.

Bei Einhaltung eines Abstandes von 2,50 m zur Grundstücksgrenze oder von 5 m zwischen zwei Hauptgebäuden können durchaus offenbare Fenster zulässig sein, wenn die Bestimmungen der Art. 25 Tragende Wände, Stützen BayBO und Art. 26 Außenwände BayBO eingehalten werden.

Bei einem geringeren Abstand von 5 m sind Öffnungen über Abweichungen im Einzelfall zu klären. Hier gilt Art. 28 Brandwände BayBO, nach dem Brandwände gegenüber den Bestimmungen zur Außenwand bzw. tragenden Wand hinaus auch unter zusätzlicher mechanischer Beanspruchung feuerbeständig sein und aus nicht-brennbaren Baustoffen bestehen müssen.

Rettungswege

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Feuerwehreinsatz sind nicht erforderlich.

Ab zwei Geschossen ist gem. Art 31 BayBO ein zweiter Rettungsweg erforderlich, der entweder über eine zweite Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle der Nutzungseinheit nachzuweisen ist.

3.11 Bauschutzbereich des Flugplatzes Penzing

Der Standort der geplanten Maßnahme befindet sich im Bauschutzbereich des Flugplatzes Penzing. Der Bebauungsplan regelt Nachverdichtungen im Bestand, die sich an den vorhandenen Gebäudehöhen orientieren. Diese liegen derzeit weit unter einer in diesem Bereich vorgegebenen max. Bauhöhe von 648 m über NN.

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kranen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Ortsstruktur und Baustil

Der Altort von Oberbergen ist ein typisches Haufendorf. Prägendes Merkmal ist die lockere Anordnung der landwirtschaftlichen Gehöfte beidseits der Haupterschließungsstraßen, welche unterschiedlich weit voneinander entfernt angeordnet sind und mal mehr und mal weniger von der Straße abrücken.

Die geschwungenen Straßenverläufe passen sich der Topografie an und führen dazu, dass die gemischt genutzten Bauernhöfe je nach Grundstücksbreite und -tiefe sowohl trauf- als auch giebelständig errichtet worden sind. Durch das Vor- und Zurückspringen entsteht insgesamt ein abwechslungsreiches Straßenbild. Das zentrale Ensemble stellen dabei die Kirche und das Wirtshaus dar. Rundherum sind landwirtschaftliche Gehöfte locker angeordnet.

Der Ortskern wird geprägt durch seine traditionell gemischt genutzten Ein-, Zwei- und gelegentlich Dreiseit-Bauernhöfe mit Nebengebäuden und später hinzugekommenen Wohnhäusern. Es handelt sich überwiegend um eine offene Bauweise mit Gebäudelängen unter 50 m. Die Grundrisse sind meist rechteckig und bei Zweiseithöfen auch L-förmig. Im Osten grenzen Wohngebiete mit einer lockeren Einzel- und Doppelhausbebauung an.

Die nachfolgend genannten Angaben zur Bauweise und Baustil sind der Digitalen Flurkarte des Bayerischen Vermessungsamtes bzw. den Schnittansichten von vorliegenden Bauakten entnommen.



Ramsacher Straße 9



St Magnus-Gasse 2 und 2a

Die gemischt genutzten Bauernhäuser sind zweigeschossig ohne Dachaufbauten mit Wandhöhen bis zu 6,7 m. Beim Wohnteil ist auch das Dach ausgebaut. Die Belichtung erfolgt hier vornehmlich über Fenster im Giebel und vereinzelt auch über Dachaufbauten. Die Satteldächer sind symmetrisch mit einer eher steileren Dachneigung von 32° bis 45° und verfügen über einen traufseitigen Dachüberstand von bis zu 1,9 m. Balkone sind zumeist unterhalb des Dachüberstands angeordnet. Die Grundflächen bewegen sich hier zwischen 200 und 500 qm.



St Magnus-Gasse 2 und 2a



Kirchbergstraße 21

Die landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude sind eingeschossig mit hohen Wandhöhen bis zu 6,60 m. Die Firsthöhe hängt von der Dachneigung ab, diese ist aufgrund der z.T. sehr großen Tiefe mit ca. 30° bis 35° flacher als bei den Bauernhäusern. Als Dachform herrscht auch hier bei freistehenden Nebengebäuden das Satteldach vor, bei Anbauten auch ein Pultdach. Der Dachüberstand beträgt hier zum Hof hin bis zu 3,0 m. Nutzungsbedingt treten Grundflächen zwischen 300 qm und 750 qm auf.



Kirchbergstraße 13



St Magnus-Gasse 11

Die reinen Wohnhäuser sind mit einer Grundfläche um 150 qm deutlich kleiner als die Bauernhäuser und sind überwiegend zweigeschossig. Auch hier sind die Dächer wie beim Wohnteil der Bauernhäuser ausgebaut. Wie bei den gemischt genutzten Bauernhäusern erfolgt die Belichtung über Dachaufbauten in Form von Gauben oder Schleppegauben oder Zwerchgiebel. Die symmetrischen Satteldächer verfügen zumeist über eine steilere Dachneigung zwischen 38° und 43°. Die Wandhöhe liegt bei unter 6,30 m.

4.2 Städtebauliches Ziel

Der Gemeinde Penzing ist mit den vier Bebauungsplänen der Innenentwicklung für die Ortskerne Ramsach, Oberbergen, Epfenhausen und Untermühlhausen daran gelegen, eine einheitliche behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen. Die im Kapitel 1 genannten allgemeinen Zielvorgaben des STEG werden wie folgt weiter konkretisiert:

- Erhaltung des dörflichen Charakters und Sicherung der ortstypischen Gebäudestrukturen
- Einheitliche Dachgestaltung
- Regelung der Zulässigkeit von Dachgauben
- Regelung des Maßes der Nutzung.

5. Planinhalte

Das Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Wohnungen werden zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, einer sozialverträglichen Bevölkerungsentwicklung und der Minimierung des Eingriffs begrenzt.

Da die Ortskerne durch das Nebeneinander großer und kleiner Gebäudekubaturen sowie unterschiedlicher Ausrichtung der baulichen Anlagen zur Straße geprägt werden, wird eine Gesamtgrundflächenzahl festgesetzt und auf eine Vorgabe der Wand- oder Firsthöhe sowie der Firstrichtung verzichtet. Es wird jedoch Wert darauf gelegt, dass am ortstypischen Baustil mit einfachen, rechteckigen Grundrissen und Satteldächern festgehalten wird.

Bei Neubauten ist auf ein Einfügen in den natürlichen Geländeverlauf zu achten. Hierzu wird ein Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung ausgewiesen und Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt. Generell soll die Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern weitergeführt werden. Bei einer reinen Wohnnutzung wird die Zahl der Wohnungen je nach Gebäudegröße mit Blick auf den dörflichen Charakter begrenzt. Die vordere Baugrenze sorgt dafür, dass das Straßenbild mit seinen Vor- und Rücksprüngen weiterhin abwechslungsreich bleibt. Die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße gewährleistet adäquate Nachverdichtungsmöglichkeiten im ländlichen Raum, die sich an den durchschnittlichen Grundstücksgrößen der vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser orientiert.

Mit Blick auf die offen gehaltenen Vorgartenbereiche, werden Abstände für Nebenanlagen zur Erschließungsstraße sowie Eingrünungen von offenen Stellplatzanlagen festgesetzt. Zudem soll auf den Freiflächen kein Unrat abgelagert werden.

Die Festsetzungen lassen einen gewissen Spielraum zu, der für jeden Ortskern die spezifischen städtebaulichen Merkmale in Bezug auf Grundfläche für Hauptgebäude, Dachüberstand, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Anordnung der Balkone, Fassadengestaltung berücksichtigt. Zudem sind im Einzelfall unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulässig.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bewahrung der dörflichen Nutzungsmischung wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude abhängig von der Gebäudegröße festgesetzt und auf max. 10 begrenzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Gesamt-Grundflächenzahl geregelt. Je nach Nutzung wird eine unterschiedlich hohe Gesamtversiegelung zugelassen. Bei einer Wohnnutzung orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an dem Wert, der in der Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete gem. § 17 BauNVO als Obergrenze vorgegeben wird. Diese darf ausnahmsweise für landwirtschaftliche oder gewerbliche Nutzungen bis zu einer Gesamt GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl schließt auch die baulichen Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit ein. Sobald die Gesamt-GRZ durch Stellplätze überschritten wird, ist eine Unterbringung dieser in einer Tiefgarage erforderlich. Bei der Ermittlung der Gesamt-Grundflächenzahl ist die Grundstücksfläche innerhalb des Geltungsbereichs zur berücksichtigen. Nachdem im Bestand teilweise sehr eng um das Hauptgebäude herum Grundstücke ohne Einbeziehung der Zufahrten abgeteilt worden sind, wird in diesen Fällen vorgegeben, welche Grundstücke gemeinsam bei der Ermittlung der Gesamt GRZ zu berücksichtigen sind.

Die Höhenbezugspunkte werden einheitlich an der zur Erschließungsstraße hin orientierten Baugrenze festgesetzt. In rückwärtigen Grundstücksbereichen soll nur jeweils an den Stellen ein Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, wo das Gelände abfällt. Auf Höhenbezugspunkte in rückwärtigen Grundstücksbereichen mit ansteigendem Gelände wird verzichtet, um eine unverträgliche Höhenentwicklung zu vermeiden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Die Wandhöhe bezieht sich auf die natürliche Geländeoberfläche am festgesetzten Höhenbezugspunkt. Der Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,3 m vom festgesetzten Höhenbezugspunkt abweichen. Dadurch soll zukünftig vermieden werden, dass bei stark bewegtem Gelände auf Grundstücken mit unmittelbarer Blickbeziehung zu den Haupteerschließungsstraßen bzw. im Bereich der sensiblen Hanglage an der Terrassenkante der Eindruck von dreigeschossigen Gebäuden entsteht.

Abweichungen sind bei Hanglagen, bei geologisch schwierigen Verhältnissen, hohen Grundwasserständen, Veränderungen des Straßenniveaus oder wegen des Anschlusses an Ver- und Entsorgungsleitungen zulässig.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt. Mit Rücksicht auf den Bestand und dem Fortbestand bzw. einer erforderlichen Umnutzung sind für Gebäude mit einer landwirtschaftlichen und/ oder gewerbliche Nutzung ausnahmsweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Zudem werden grundstücksübergreifende Bauräume ausgewiesen, die alle Hauptgebäude mit einschließen. Die vordere zur Erschließungsstraße hin orientierte Baugrenze nimmt zur Erhaltung des Straßenbildes mit seinen Hofstellen und Platzsituationen die Vor- und Rücksprünge der Gebäude auf. Die Tiefe der Vor- und Rücksprünge orientiert sich bei gemischt genutzten Gebäuden, die giebelständig zur Straße ausgerichtet sind, an der ehemaligen Nutzungsteilung in Wohnen und Landwirtschaft (dunkel- und hellgrau in der DFK).

Da der Ort an einer Hangkante entstanden ist, werden unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgabe die noch un bebauten Hangbereiche weiterhin freigehalten. Dementsprechend wird auf dem südlichen Grundstücksteil in der Ramsacher Straße 10 der Bauraum nicht bis auf 3 m zur Grundstücksgrenze herangezogen. Nachdem die Baugrenzen teilweise unmittelbar entlang des Bestandsgebäudes verlaufen, werden Überschreitungen für Terrassen, eingeschossige Wintergärten, Dachüberstände sowie Balkone und Vordächer zugelassen.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 qm bei Einzelhäusern und 350 qm bei Doppelhaushälften. Hierdurch soll eine kleinteilige Grundstücksparzellierung vermieden werden. Ausgenommen von der Festsetzung sind Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2917 und 2204/1, auf denen entsprechend des Bestandes jeweils ein Einzelhaus zulässig ist.

Nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007; GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) muss die Abstandsflächenregelung der BayBO im Bebauungsplan angeordnet werden. Demnach wird im Bebauungsplan die Geltung des Art.6 Abs. 5 Satz 1 und 2 angeordnet und gilt für das gesamte Plangebiet. Abstandsflächenübernahmen sind durch den Nachbarn zulässig, wenn der Wunsch besteht im Sinne der historischen Ortsstruktur an der vorhandenen Bebauung festzuhalten. Ausgenommen hiervon sind die gekennzeichneten Gebäudeseiten, bei denen bis an die hellblaue Markierung herangebaut werden darf.

5.3 Bauliche Gestaltung, Freiflächen und Geländeverlauf

Die Regelungen zur baulichen Gestaltung und zu den Freiflächen sowie dem Geländeverlauf werden als örtliche Bauvorschriften gem. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung getroffen.

Zur Wahrung der Ortsstruktur werden generell nur einfache rechteckige Grundrisse zugelassen. Im Sinne der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird für Hauptgebäude und freistehende Nebengebäude als Dachform das Satteldach festgesetzt. Je nach Dachneigung sind bei steileren Dächern ab 30° auch Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig.

Der Anteil der Dachflächenfenster ist der jeweiligen Dachfläche unterzuordnen und sollte deutlich unter der Hälfte liegen. Für Zwerchgiebel und Quergiebel wird zudem die Gesamtbreite anteilig von der Dachlänge begrenzt.

Damit der natürliche Geländeverlauf, der das Ortsbild entscheidend mitprägt, weiterhin erhalten bleibt, werden Aufschüttungen und Abgrabungen begrenzt und die Höhe des Erdgeschossfußbodens an die Höhe der Erschließungsstraße gekoppelt. Dadurch soll zukünftig vermieden werden, dass zur Haupteerschließungsstraße hin der Eindruck von dreigeschossigen Gebäuden entsteht, deren erstes Geschoss als Kellergeschoss und Garage genutzt wird.

Generell werden unter bestimmten in den Festsetzungen benannten Voraussetzungen Ausnahmen von den Regelungen zur Dachform für Haupt- und Nebengebäude, zur Höhe des Erdgeschossfußbodens sowie den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zugelassen.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, die einer Wohnnutzung oder gewerblichen Nutzung zuzuordnen sind, dürfen zwischen der Erschließungsstraße und der im Plan rot gestrichelten Linie errichtet werden. Sollte keine rot gestrichelte Linie auf einem Grundstück eingezeichnet sein, sind sie generell zulässig. Allgemein muss zur Bewahrung des Straßenbildes ein Abstand von 3 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden, so dass genügend Platz für die Pflanzung einer Hecke oder die Anlage eines grünen Rasen- oder Wiesenstreifens verbleibt. Hiervon darf nur in abgewichen werden,

- wenn Bestandsgebäude bereits näher als 5,0 m an der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, oder
- wenn eine mindestens 0,6m hohe Einfriedung zur Erschließungsstraße erfolgt.

Um das Ortsbild zu schonen, sind entlang der Erschließungsstraße je vollendete 10 m Grundstückslänge eine Zu-/ Abfahrt mit einer max. Breite von 4 m bei reiner Wohnnutzung und 5 m bei gewerblicher und/ oder landwirtschaftlicher Nutzung zulässig.

Es sind nur 8 offene Stellplätze oder überdachte Stellplätze (Carports) pro Grundstück zulässig. Darüber hinaus sind die Stellplätze in Garagen oder Tiefgaragen unterzubringen bzw. ins Gebäude zu integrieren. Ein Stellplatz ist immer dann integriert, wenn er sich komplett im Haupt- und Nebengebäude befindet, d.h. in der Regel von 3 Wänden umgeben ist und eine Decke aufweist. Stellplatzanlagen sind generell einzugrünen und bei mehr als vier nebeneinanderliegenden nachzuweisenden Stellplätzen mindestens einmal zu unterteilen. Die Eingrünung erfolgt immer nur an einer Längsseite. Besucherstellplätze sind oberirdisch anzulegen.

Tiefgaragen sind vollständig unter das natürliche Gelände zu bauen und müssen soweit kein Gebäude, keine Zufahrt, interne Wege oder sonstige Flächen für Nebenanlagen oder oberirdische Stellplätze darüber liegen, mit mindestens 0,6 m durchwurzelbarem Boden überdeckt werden. Dabei wird empfohlen, dass die obersten 30 cm mit humosem Oberboden angefüllt werden und für darunterliegende Bodenschichten sandige Kiese bis kiesige Sande verwendet werden.

Für den Stellplatznachweis sind die Regelungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Der Stellplatzschlüssel für die geplante Nutzung kann der Anlage zur Stellplatzsatzung (KfzSPS) der Gemeinde Penzing entnommen werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der jeweiligen Nutzung rechnerisch auf zwei Stellen hinter dem Komma zu ermitteln und durch Auf- und Abrundung auf eine ganze Zahl festzustellen.

5.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen wird mit Blick auf die Erhaltung des Straßenbildes zur öffentlichen Verkehrsfläche hin in ihrer Höhe begrenzt. Zur besseren Einsicht sind im Einmündungsbereich von privaten Grundstücksein- und Ausfahrten (ca. 2 m rechts und links der Zufahrt), Hecken um 1 m von der Straße zurückzusetzen. Dabei wird ein diagonaler Verlauf zur Straße hin empfohlen. Sobald der Sockel die Funktion einer Stützmauer bei hängigem Gelände erfüllt, darf ausnahmsweise von der festgesetzten Höhe abgewichen werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass an Knotenpunkten, Rad-/ Gehwegüberquerungen und Überquerungsstellen gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen Sichtdreiecke von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind (siehe Anlage 8 RaST 06). Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen außer durchsichtigen Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeige-freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

5.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur

Zum Schutz von Boden und Natur werden die Begrenzung der Bodenversiegelung und Versickerung des Niederschlagwassers auf dem Grundstück sowie die Vorgabe von wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt. Damit soll insbesondere bei Starkregenereignissen eine zweitweise Überschwemmung von Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie eine Überlastung des vorhandenen Kanalnetzes vorgebeugt werden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen. Bei Neubauten ist die hierzu erforderliche Wasserverteilung so auszuführen, dass die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet wird.

Ebenso dürfen Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

6.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser und im Bereich der Terrassenkante Hangwasser zu rechnen, Bauvorhaben sind daher entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist darauf zu achten, dass die Versickerungseinrichtung ausreichend tief in die besser durchlässigen Kiese einbindet. Da jedoch Inhomogenitäten und eine schwankende Kornzusammensetzung in den Riß-Vorstoßschottern nicht ausgeschlossen werden können, ist die Versickerungsanlage ausreichend, auch für Starkregenereignisse, zu dimensionieren. Andernfalls ist z.B. ein Rückhaltebecken erforderlich und/oder eine Ableitung (Überlauf-einrichtung) zu einer jederzeit rückstaufreien Vorflut sicherzustellen.

Für die Ausführung der Versickerungsanlagen sind die Angaben die Angaben des Merkblatts DWA-M153 und des Arbeitsblatts DWA-A138 zu beachten und es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes zu beantragen. Weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand. Bei Sickerschächten muss dieser Abstand, ab Unterkante der Filterschicht mindestens einen Meter betragen.

Die Gemeinde hat einen Sickertest nahe der Ramsacher Straße 10 durchgeführt, wonach eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Demnach wurde bei einer Tiefe von 1,0 m noch kein Grundwasser erschlossen. Der Boden besteht aus 30 cm Humus und 70 cm Lehm-Sand-Gemisch. Die Versickerung liegt mit 0,00027 im versickerungsrelevanten Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

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

- gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV),
- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten überirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,

- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, öffentlichen Parkanlagen, Gärtnereien, Baumschulen, Friedhöfen, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe, etc.).

6.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Lechwerke

Die Stromversorgung wird von der LEW Verteilnetz GmbH durch das bestehende Versorgungsnetz und durch eine evtl. Anpassung gesichert. Zukünftige Neubauten erhalten Kabelanschlüsse.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Transformatorenstation Nr. 312 "Kirchbergstraße" auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2204. Darüber hinaus befinden sich mehrere 20-kV-Kabelleitungen sowie 1-kV- und Fernmeldekabel sowie mehrere PVC-Leerrohre im Bereich der Kabeltrassen. Die allgemeine Stromversorgung wird über ein bestehendes 1-kV Freileitungsnetz sowie 1-kV Kabelnetz sichergestellt. Der Schutzbereich der Kabelleitungen (1-kV sowie 20-kV Kabelleitungen) beträgt 1 m beiderseits der Leitungstrassen und ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung freizuhalten. Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Kabeltrassen sind zu unterlassen.

Die Stromversorgung von geplanten Neubauten sind nach Erweiterung des Kabelnetzes gesichert. Hierzu ist evtl. die Verlegung eines neuen Stromkreiskabels auf öffentlichem Grund notwendig. Die Gebäude werden über Erdkabel angeschlossen.

Da bei einer Beschädigung der vorgenannten Anlagenteile Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor Beginn von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten in Leitungsnähe die entsprechenden Kabellagepläne in der Betriebsstelle Buchloe anzufordern. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Telekom

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, wird um Benachrichtigung gebeten.

6.4 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt für Privathaushalte im Landkreis Landsberg am Lech derzeit in einem 4-Tonnensystem (Restmüll, Biomüll, Papier und Leichtverpackungen). Mögliche Mülltonneneinhausungen sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen.

Im Landkreis Landsberg am Lech sind aktuell 3-achsige-Müllfahrzeuge mit einer Breite von 2,55 m im Einsatz. Bei der Erschließung der Baugrundstücke ist darauf

zu achten, dass die Zufahrt zu den Sackgassen und die Wendemöglichkeiten entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf (RASt 06) und der Branche Abfallwirtschaft (DGUV Regel 114-601) und die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Information 214-033) zu planen sind, sodass eine Müllabholung an den einzelnen Grundstücken möglich ist.

Abfallbehälter sind nach den Weisungen des Landkreises zu den Abfuhrzeiten an der Mündung der jeweiligen Grundstückszufahrt oder, falls diese nur über einen Privatweg zu erreichen ist, an der Einmündung zur nächstgelegenen mit Sammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen zur Abfuhr bereitzustellen, sobald neue Gebäude durch die Nachverdichtung nicht an öffentlichen Straßen und Wegen anliegen oder Grundstücke wegen ihrer Lage oder der Verkehrsverhältnisse mit den jeweils eingesetzten Sammelfahrzeugen nicht oder nur unter erschwerten Umständen angefahren werden können.

Für gewerblich genutzte Hof- bzw. Betriebsflächen haben die Erzeuger und Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen gemäß § 3 Abs. 1 GewAbfV, sofern anfallend, Papier (auch Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier), Glas, Kunststoff, Metall, Holz, Textilien und Bioabfall (nach § 3 Absatz 7 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes) jeweils getrennt zu sammeln, zu lagern und zu befördern, sowie nach Maßgabe des § 8 Absatz 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen. Diese Pflicht kann entfallen, soweit die getrennte Sammlung der jeweiligen Abfallfraktion technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

7. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Festlegung einer max. Gesamtgrundflächenzahl zur Begrenzung der Versiegelung, unmittelbare Nähe zu angrenzenden Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren bzw. eine temperatenausgleichende Funktion besitzen. Möglichkeit zur Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch die Möglichkeit der Errichtung einer Tiefgarage.</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Begrenzung der Versiegelung durch max. Gesamtgrundflächenzahl. Gliederung von Stellplätzen durch Anpflanzungen, dadurch Verringerung von versiegelter Fläche und Möglichkeit Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Wasserdurchlässige Ausbildung von Garagenzufahrten, offenen Stellplätzen und internen Wegen.</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Überwiegend Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen.</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme. Vorhandene ÖPNV-Anbindung und Anschluss an den Amper-Lech-Radweg schaffen Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr.</p>

8. Alternativen

Alternativen wurden nicht untersucht, weil das Ziel einer behutsamen Innenentwicklung innerhalb des Ortskerns verfolgt wird und damit einhergehend die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude sowie eine Begrenzung der Versiegelung über die Festlegung einer Gesamt-GRZ geregelt werden sollen.

9. Verwirklichung der Planung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Kosten für die Gemeinde entstehen nicht. Es sei darauf hingewiesen, dass die Gemeinde und der Bauherr bei der Ausführungsplanung neben den Belangen der Ver- und Entsorgung, des Denkmalschutzes und des nahegelegenen Flugplatzes Penzing weitere Regelungen z.B. zur Stellplatzsatzung berücksichtigen müssen, die unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gelten.

Gemeinde

Penzing, den

.....
Erster Bürgermeister, Johannes Erhard

ANLAGEN

Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls

Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Ortskern Oberbergen
Verfasser	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	PZI 2-38 Bearbeiter: Jä/ Bec
Datum	02.07.2018



Vorprüfung des Einzelfalls

nach Anlage 2 zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Vorgehensweise.....	3
2.	Merkmale des Bebauungsplans.....	3
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	6
4.	Zusammenfassende Bewertung	10
5.	Quellenverzeichnis	11

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	Oberbergen leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Flächen und Ressourcen, indem Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich genutzt werden.
1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Bebauungspläne vor. Da der gesamte Geltungsbereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergreift die Gemeinde die Möglichkeit, die Entwicklung des Ortskerns nach aktuellen Maßstäben und Anforderungen zu steuern. Für den Geltungsbereich wird parallel dazu eine Gestaltungserhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB des Ortsteils Oberbergen aufgestellt. Hiermit sind zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.
1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Im Bebauungsplan kommen die Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung zum Tragen. Statt der Ausweisung eines Wohn- oder Gewerbegebietes im Außenbereich wird im Bestand und mithin im voll erschlossenen Gebiet nachverdichtet. Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Erhaltung des Gebietscharakters. Die Planung sieht eine Regelung von bereits bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen vor. Sowohl in dem vorliegenden Bebauungsplan, als auch in der Analysekarte der Gestaltungserhaltungssatzung sind Landschafts- und ortsbildprägende Gehölzbestände sowie landschaftsprägende Geländestufen dargestellt. Bei der kritischen Überprüfung von Bauanträgen im Rahmen der Gestaltungserhaltungssatzung sind diese unter anderem heranzuziehen. Auch werden wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen abgebildet, die eine fußläufige Erreichbarkeit der Gemein-

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>schaftseinrichtungen sichern und damit den motorisierten Individualverkehr reduzieren können. Auch diese müssen in jeder weiteren Planung berücksichtigt werden (Genehmigungspflicht von Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung sowie Errichtung baulicher Anlagen durch Gestaltungserhaltungssatzung).</p>
<p>1.4 für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die zulässige Art der Nutzung lässt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableiten. Dieser sieht ein Dorfgebiet vor, das solange Bestand hat, solange eine aktive Landwirtschaft im Ortskern vorhanden ist. In dem Plangebiet existiert Wohnen neben landwirtschaftlicher Nutzung. Umweltbezogene und gesundheitsbezogene Belastungen sind nicht vorhanden.</p> <p>Die zulässige Art der Nutzung wird in dem Bebauungsplan nicht geregelt, das Landratsamt entscheidet im Einzelfall, ob die vorgesehene Nutzung mit der Gebietsdarstellung vereinbar ist.</p> <p>Die Geltung der Regelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Abstandsflächenregelung) wird festgesetzt, wodurch gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Stellenweise, dort wo es zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart notwendig erscheint, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier wird über die Festsetzung von Baugrenzen und Wandhöhen dafür gesorgt, dass die Abstandsregelung gem. Artikel 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO eingehalten und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden.</p> <p>Der Bebauungsplan regelt bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB und sichert eine maßvolle und gesteuerte Nachverdichtung zu. Eine umfangreiche Siedlungsentwicklung ist durch die Regulierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude und der Begrenzung der Gesamtgrundflächenzahl nicht möglich. Daher kann zudem von keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs ausgegangen werden.</p>
<p>1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten zu prüfen. Im Rahmen</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung lediglich eine geringfügige Nachverdichtung ermöglicht und bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB regelt. Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden. In der Begründung zum Bebauungsplan wird das worst-case Szenario dargestellt. In der Planung wird auf den artenschutzrechtlich sensiblen Bereich auf Flurstück 2212 der Gemarkung Oberbergen hingewiesen. Zudem wird auf die Regelung von Rodungs- und Fällungsarbeiten und auf die Auflagen beim Gebäudeabriss hingewiesen. Hierdurch können erhebliche negative Auswirkungen auf geschützte Arten vermieden werden.</p>

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die Auswirkungen des Vorhabens dauern an, solange der Bebauungsplan rechtswirksam ist. Durch die vorliegende Planung wird bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB geregelt. Es sind damit keine Auswirkungen zu erwarten, die nicht auch ohne die vorliegende Planung möglich wären. Eine Umkehrung der Auswirkungen des Bebauungsplans ist nicht wünschenswert, da davon ausgegangen wird, dass durch die Regelung des bestehenden Baurechts die Belange des Natur- und Artenschutzes besser berücksichtigt werden.</p>
<p>2.2 kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Die vorliegende Planung regelt bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB. Die Auswirkungen beschränken sich auf den planungsrechtlichen Innenbereich von Oberbergen. Durch die einheitliche Regelung für eine maßvolle</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	bauliche Nachverdichtung ist mit keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen zu rechnen.
<p>2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Durch eine überwiegend ressourcenschonende Innenentwicklung wird Flächeninanspruchnahme verringert, was sowohl für Natur und Landschaft als auch für die menschliche Gesundheit positive Effekte erwarten lässt. Aufgrund der Festlegung einer max. Gesamtgrundflächenzahl zur Begrenzung der Versiegelung können ausreichend Grünflächen erhalten werden, die als Freizeit- und Erholungsflächen und als klimatischer Ausgleich fungieren und dem Artenschutz dienen.</p> <p>Die Beibehaltung des Verkehrs- und Wegenetzes führt zu keinen größeren Unfallrisiken.</p>
<p>2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Über das Plangebiet hinaus ergeben sich keine Auswirkungen durch den Bebauungsplan. Die regulierte Möglichkeit einer Nachverdichtung induziert nur eine minimale Zunahme des Verkehrs. Die Nutzung richtet sich nach dem Charakter der Umgebung. Negative Auswirkungen durch Lärm sind daher nicht zu erwarten.</p>
<p>2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich</p> <p>Begründung: Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor. Das Plangebiet beinhaltet vor allem den historischen Ortskern, dessen städtebauliche Eigenart durch den vorliegenden Bebauungsplan und durch die Gestaltungserhaltungssatzung gesichert werden soll. Der Altort Oberbergen ist ein typisches Haufendorf, das zentrale Ensemble stellen dabei Kirche und Wirtshaus dar. Um das Haufendorf herum sind landwirtschaftliche Gehöfte locker angeordnet.</p> <p>Landschaftlich bedeutend ist die Terrassenstufe der Rissmoräne, die mitten durch den Ort verläuft. Besondere natürliche Merkmale sind größere, ortsbildprägende Baumbestände innerhalb des historischen Ortskerns von Oberbergen. Besonders prägend ist dabei der dichte Gehölzbestand</p>

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
	<p>auf Flurstück 2212 der Gemarkung Oberbergen, welches sich am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet. Durch den Bebauungsplan sowie durch die Gestaltungserhaltungssatzung sollen die genannten natürlichen Besonderheiten langfristig gesichert werden.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich in der St-Magnusgasse 1 ein Bodendenkmal, untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche St. Magnus von Oberbergen (D-1-7931-0139). Die Kath. Pfarrkirche St. Magnus ist als Baudenkmal verzeichnet (D-1-81-132-17). Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Kirche weitere Baudenkmäler. So ist die barocke, farbig gefasste Holzfigur des Hl. Florian in der Kirchbergstr. 21 als Baudenkmal geschützt (D-1-81-132-19). Direkt nebenan grenzt ein geschütztes Gasthaus in der St. Magnus Gasse 2 und 2a an (D-1-81-132-21).</p>
2.6 Betroffenheit folgender Gebiete:	
2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 10.07.2018)
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 10.07.2018)
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 10.07.2018)
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 10.07.2018 und Homepage Deutsche UNESCO-Kommission e.V. vom 10.07.2018)
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (FIN-Web LfU vom 10.07.2018)
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquel-	<input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden (Kartendienst Gewässerbewirtschaftung Bayern LfU vom

zu prüfendes Merkmal	Einschätzung der Erheblichkeit möglicher negativer Umweltauswirkungen durch das Vorhaben
<p>lenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes</p>	<p>10.07.2018 und Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete LfU vom 10.07.2018)</p>
<p>2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: nicht vorhanden, nicht bekannt</p>
<p>2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.03.2018 befindet sich die Gemeinde Penzing im Allgemeinen Ländlichen Raum und erfüllt keine Funktion als Zentraler Ort.</p>
<p>2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind</p>	<p><input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/> unerheblich Begründung: Folgende Bau- und Bodendenkmäler sind vorhanden: (Bayernviewer-Denkmal LfD vom 10.07.2018) <u>Bodendenkmal:</u> D-1-7931-0139 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Magnus in Oberbergen <u>Baudenkmäler:</u> D-1-81-132-17 Kath. Pfarrkirche St. Magnus, Saalbau mit eingezogenem Rechteckchor und Chorturm, im Kern spätmittelalterlich, Chorturm erhöht um 1600, Langhaus verlängert um 1718; mit Ausstattung. D-1-81-132-19 Hausfigur, hl. Florian, farbig gefasste Holzfigur, barock. D-1-81-132-21 Gasthaus, langgestreckter Satteldachbau mit schmiedeeisernem Ausleger, Ausleger Mitte 18. Jh., Gebäude 1. Hälfte 19. Jh.</p>

4. Zusammenfassende Bewertung

Der vorliegende Bebauungsplan Ortskern Oberbergen zielt darauf ab, das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB zu regeln und dabei eine geringfügige, gesteuerte Nachverdichtung, unter Einbeziehung umweltbezogener und gesundheitsbezogener Erwägungen, im planungsrechtlichen Innenbereich zuzulassen. Weiterhin ist es das Ziel des Bebauungsplans, die städtebauliche Eigenart der Ortschaft, gemeinsam mit der Gestaltungserhaltungssatzung in Oberbergen zu schützen.

Die Gemeinde ergreift hierdurch die Möglichkeit, die Entwicklung des gesamten historischen Ortskerns von Oberbergen zu steuern und langfristig zu sichern. Anstatt Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, soll eine überwiegend ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes stattfinden.

Durch die Regelung des Baurechts nach § 34 BauGB soll den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der gesunden Wohnverhältnisse Rechnung getragen werden. Durch geeignete Festsetzungen wie z.B. die Festlegung einer max. Gesamtgrundflächenzahl, die Regulierung der Wohnungen je Wohngebäude und die Gliederung von Stellplätzen durch Anpflanzungen sollen versiegelte Fläche reduziert werden und mehr Freiflächen, die nicht nur ökologisch von großer Bedeutung sind, sondern eben auch als Erholungsflächen fungieren, bereitgestellt werden.

Nach Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan kann demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

5. Quellenverzeichnis

BayLfD (2017) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas, <http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/>, Stand: 08.06.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>, Stand: 05.05.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern: Boden, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand: 29.03.2017

BayLfU (2017) Bayerisches Landesamt für Umwelt: UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung, <http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>, Stand 29.03.2017

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2016): Entwurf des Regionalplans Region München, Region 14, Gesamtfortschreibung mit Stand vom Dez. 2016

Deutsche UNESCO-Kommission e.V. (2017): Die 15 deutschen Biosphärenreservate, <https://www.unesco.de/wissenschaft/biosphaerenreservate/deutsche-biosphaerenreservate.html>, Stand: 11.12.2017

Regierung von Oberbayern (2014): Rauminformationssystem der Regierung von Oberbayern als shape-Dateien mit Stand vom 06.08.2014)

Anlage 2: Sickertest Oberbergen - Ramsacher Straße 10 (Gemeine Penzing, März 2019)

Ermittlung der Sickerfähigkeit von Böden

Allgemeines

Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Diese muss z.B. vor Inkrafttreten eines Bebauungsplans exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

Die Durchlässigkeit des Bodens wird durch den Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) in [m/s] ausgedrückt.

Der Durchlässigkeitsbeiwert, in dem das Niederschlagswasser i.d.R. vollständig versickert werden kann, liegt zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ (grobkörniger Sand, stark durchlässig) und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s (schluffiger Sand, schwach durchlässig).

Der Anhang B des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beschreibt verschiedene Verfahren zur Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit. Gängige Methoden sind z.B.:

- Überschlägige Abschätzung mit Hilfe der Bodenansprache: ist der Untergrund z.B. aufgrund bereits vorhandener Baugrundaufschlüsse bereits bekannt, kann dem vorgefundenen Boden ein Durchlässigkeitsbeiwert überschlägig zugeordnet werden
- Labormethoden z.B. mit Rammkernsondierungen und anschließende Bestimmung der wassergesättigten Durchlässigkeit im Labor → **z.B. bei unterirdischer Versickerung**
- Feldmethoden z.B. Bestimmung der Infiltrationsrate mit dem Doppelzylinder-Infiltrometer

Durchführung eines Sickertests bei einer oberflächigen Versickerung

Eine weitere Möglichkeit, die Sickerfähigkeit selbst, relativ einfach zu ermitteln, ist der Sickertest. Diese Methode ist aufgrund des benötigten Wasservolumens und der ggf. in größeren Tiefen abzulesende Wasserstand v.a. bei einer oberflächigen Versickerung geeignet.

Es ist eine Schürfgrube mit Abmessungen von mind. 50 cm x 50 cm und einer Tiefe von ca. 1 m unter dem vorgesehenen Zulaufniveau auszuheben.

Die Schürfgrube ist daraufhin etwa 1 m hoch mit Wasser aufzufüllen. Bei größeren Absenkungen ist immer wieder Wasser auf diese Höhe nachzufüllen. Ziel ist es, eine Wassersättigung des Bodens herbeizuführen. Dies ist i.d.R. nach ca. 1 Stunde der Fall.

Nachdem der Wasserstand durch Nachfüllen wieder auf 1 m eingestellt ist, erfolgt die eigentliche Messung. Der absinkende Wasserspiegel wird mindestens 1 Stunde lang viertelstündig gemessen. Aus diesen mindestens 4 Messwerten wird dann ein Mittelwert gebildet und die Absenkung in 15 min in den k_f -Wert [m/s] umgerechnet.

Beispiel:

nach 15 min	Ablesung	5 cm	Absenkung	5 cm	→ Mittelwert 2,75 cm / 15 min
nach 30 min	Ablesung	8 cm	Absenkung	3 cm	
nach 45 min	Ablesung	10 cm	Absenkung	2 cm	
nach 60 min	Ablesung	11 cm	Absenkung	1 cm	

Umrechnung in den k_f -Wert [m/s]:

$$\begin{array}{l} 2,75 \text{ cm} = 0,028 \text{ m} \\ 15 \text{ min} = 900 \text{ s} \end{array} \quad \longrightarrow \quad 0,028 \text{ m} / 900 \text{ s} = 3,11 \cdot 10^{-5} \text{ m/s} \quad \checkmark$$

Vergleich mit versickerungsrelevanten Bereich: $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s

Oberbergen

Scan erledigt #6102

Musterformblatt für die Durchführung eines Sickertests bei oberflächiger Versickerung

Antragsteller: _____

Fl.Nr.: _____ Gemarkung: _____

Lage der Schürfgrube (ggf. Handskizze): _____

Abmessungen der Schürfgrube (Tiefe, Sohlfläche): 100 cm

wurde Grundwasser erschlossen: nein, ja, Tiefe bei _____ m unter GOK

Kurze Beschreibung des Bodens:

Kies, _____ (grobkörnig, feinkörnig, sandig, tonig)

Sand, _____ (grobkörnig, feinkörnig, tonig)

Ton, _____ (ggf. sandig)

eigene Beschreibung 30 cm Humus / 70 cm Lehm - Sand - Gemisch

Wasserstand in der Grube zu Beginn der Messung: 100 m

Ablesung nach		Absenkung nach	
15 min	<u>18</u> cm	15 min	cm
30 min	<u>24</u> cm	30 min	cm
45 min	<u>28</u> cm	45 min	cm
60 min	<u>37</u> cm	60 min	cm
Durchschnittliche Absenkung		cm / 15 min	
kf-Wert		m/s	

Schlussfolgerung: versickerungsrelevanter Bereich ($1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s)

ja

nein

Sickertest veranlasst, überwacht und durchgeführt: _____

Oberbergen, 20.3.19
Ort, Datum

[Signature]
Unterschrift

