
GEMEINDE PENZING



Landkreis Landsberg am Lech

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Fassung vom 06.02.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 25020
Bearbeitung: MK

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Die Gemeinde Penzing hat mit Beschluss vom 03.02.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.02.2026 als Satzung beschlossen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ wird damit rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing.

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Nachstehende Umweltbelange wurden wie folgt im 2. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	gering bis mittel
Fläche	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	keine

Die biologische Vielfalt wird durch die Grünmaßnahmen und Schaffung von Lebensräumen sogar erhöht, wodurch eine Aufwertung und somit eine positive Auswirkung auf die Biodiversität erwartet werden kann. Durch Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Reduzierung der zulässigen Grundfläche etc).

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der 2. Änderung Bebauungsplan „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Gemeinde Penzing angefragt werden.

Der Gemeinderat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Empfehlung einer zusätzlichen Eingrünung zur Seite des Baggersees.	Zu der bestehenden Eingrünung keine weiteren Eingrünungsmaßnahmen. Auf der Ostseite der Erschließungsstraße sind bereits ausreichend Gehölzgruppen vorhanden, um wirksamen Sichtschutz gegenüber der zukünftigen Planung zu gewährleisten.
Textlicher Hinweis Nr. 3.1 Landwirtschaft ist überflüssig, da keine landwirtschaftlichen Emissionen.	Streichen des Hinweises unter Punkt 3 der Textlichen Hinweise.
Textlicher Hinweis Nr. 3.2 Luftwärmepumpen ist nicht sinnvoll, da Plangebiet kein Wohngebiet.	Streichen des Hinweises unter Punkt 3 der Textlichen Hinweise.
Nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Feuerungs-/ Verbrennungsmotoranlagen sind zulässig. Genehmigungsfreistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO werden ausgeschlossen.	Ergänzung der textlichen Festsetzungen.
Erforderliche Gutachten sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren vorzulegen.	Gemäß der nachträglich eingegangenen Stellungnahme vom 10.07.2025 des Landratsamtes Landsberg am Lech, Technischer Immissionsschutz, kann auf die Vorlage einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung verzichtet werden.
Abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung abgegeben werden.	Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung eines § 29b BImSchG Sachverständigen für den ersten Ausbauschritt ist spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Ergänzung der Begründung.
Erstellung eines Konzepts zur Deponiegassicherung aufgrund noch vorhandener Methan-Ausgasungen vor Durchführung der Baumaßnahme.	Gemäß der nachträglichen Stellungnahme vom 10.07.2025 des Landratsamtes Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 Bodenschutzbehörde, wird die Vorlage eines Deponiegassicherungskonzepts für das Bauvorhaben im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht gefordert.

Darstellung inwiefern von der Altdeponie ausgehende Deponiegase Einfluss auf das Bauwerk haben und entsprechende Maßnahmen zur Deponiegassicherung in diesem Konzept.	Genaue Lage der geplanten Gebäude und Konzept im Baugenehmigungsverfahren. Ergänzung der Begründung.
Aktuell keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt.	Bereits in den Textlichen Hinweisen berücksichtigt.
Abstimmung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde.	Abstimmung des Ergebnisses der Untersuchung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Ausgleich des Gehölzgürtels bei Entfernung.	Ermittlung des notwendigen Ausgleichs im Zuge der Eingriffsermittlung.
Entfernung von Bäumen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG.	Kenntnisnahme.
Berücksichtigung der Starkregenereignisse.	Ergänzung unter Punkt 1.3 der Textlichen Hinweise.
Niederschlagswasserbeiseitigung von versiegelten Flächen in schadstofffreien Bereichen.	Ergänzung unter § 6 Abs. 6 der Textlichen Festsetzungen.
Verweis auf bestehende 1 kV-Kabelleitungen.	1 kV-Kabelleitungen werden von der Planung nicht berührt.
Allgemeine Hinweise zur Kabelauskunft.	Kenntnisnahme.
Ergänzung der Brandschutzmaßnahmen.	Ergänzung der Brandschutzmaßnahmen in den Textlichen Hinweisen.

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurden verschiedene Varianten geprüft. Eine räumliche Umlegung der Anlagen innerhalb des bestehenden Planumgriffs des Bebauungsplans „Bauhof und Sondergebiet Lagerhaltung an der Stillerhofstraße“ würde vergleichbare Flächeninanspruchnahmen und Erschließungsaufwände verursachen und zu vermeidbaren Konflikten mit Verkehrs- und Lagerflächen führen. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastung durch den Betriebshof innerhalb des Gemeindegebiets erweist sich dieser Standort zudem als besonders geeignet, da so zusätzliche Eingriffe außerhalb des bereits in Anspruch

genommenen Bereichs vermieden werden können. Die funktionale Neuordnung der Holzha-
ckschnitzelheizung und der Großwärmepumpe einschließlich Pufferspeicher innerhalb des
bestehenden Geltungsbereichs stellt daher die optimale Balance aus minimalem Flächenver-
brauch, geringen Zusatzaufwänden und hoher klimapolitischer Effizienz dar.