

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Faretshauser Weg“
in Ramsach

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-20 Bearb.: Gra/Pi

Plandatum

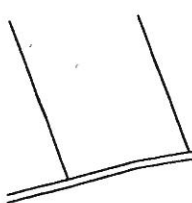
17.01.2005

17.05.2005

06.03.2006

Die Gemeinde Penzing erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

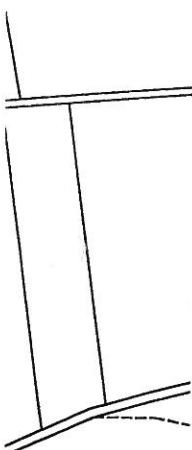


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



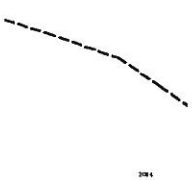
2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit WA 1 und WA 2 bezeichnete Bauland wird nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Das mit MD 1 und MD 2 bezeichnete Bauland wird nach § 5 (BauNVO) als Dorfgebiet festgesetzt. Ausnahmen i.S. des § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (Vergnügungsstätten).

2.3 Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

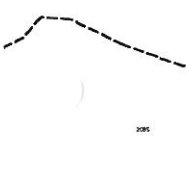
3 Maß der baulichen Nutzung



3.1 GR 130

max. zulässige Grundfläche in qm (z.B. 130 qm)

Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75 % überschritten werden, soweit nicht durch die Planzeichnung anders festgesetzt.



3.2 I

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (z.B. ein Vollgeschoss)

II

höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, das obere Vollgeschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoss (z.B. zwei Vollgeschosse) zulässig.



4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planungsgebiet ist nur offene Bauweise, Einzelhausbebauung, zulässig.



4.2 Baugrenze



Überschreitungen bis zu einer Tiefe von 2,50 m und einer Fläche von insgesamt 20 qm sind zulässig, soweit es sich um Anlagen der passiven Solarenergienutzung (z. B. Wintergarten) handelt.

4.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.



N

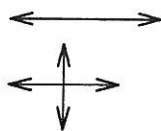
rsichtsplan
= 1:5000

5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.1 Satz 2 allgemein zulässig.

6 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung

- 6.1 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf an der Talseite nicht mehr als 0,50 m über der natürlichen Geländeoberkante liegen. Nebengebäude und Garagen dürfen mit OK Fußboden max. 0,25 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden.
- 6.2 Die Wandhöhe darf 4,40 nicht überschreiten; im MD 2 beträgt die Wandhöhe max. 6,10 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante des EG-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Traufseite) mit der Dachhaut.
- 6.3 Die Baukörper sind aus einfachen, rechteckigen Grundrissen zu entwickeln. Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit durchgehendem First auszubilden.



Hauptfirstrichtung

Firstrichtung variabel

Dachneigung: 35° – 40° im WA 1, WA 2 und MD 1
20° im MD 2

- 6.4 Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern, Dachneigung 20°-30°, oder mit angelehnten Pultdächern, Dachneigung 10°-20°, zulässig.
- 6.5 Als Dachdeckungsmaterial sind für die Hauptgebäude nur Ziegel und Dachsteine in Rot- bis Rotbrauntönen zulässig; im MD 2 auch rot beschichtetes Stahltrapezblech.
- 6.6 Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,70 m; Gauben müssen mindestens einen Abstand von der Außenkante Giebelwand und untereinander von 2,50 m aufweisen. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachfläche darf max. ¼ der Dachlänge betragen.

Anstatt von Gauben kann je Gebäude an einer der Traufseiten ein Quer- oder Standgiebel mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden. Quer- oder Standgiebel müssen sich in der Höhe dem Dachfirst des Hauptgebäudes unterordnen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

7 Garagen und Stellplätze

7.1 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Penzing vom 15.04.1994, geändert durch Satzung vom 13.11.2001. Demnach sind für jede selbständige Wohneinheit

bis 45 qm	1 Stellplatz
bis 75 qm	1,5 Stellplätze
ab 75 qm	2 Stellplätze

auf dem Grundstück nachzuweisen.

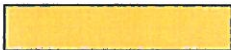
7.2 Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.



Umgrenzung der Flächen für Garagen

7.3 Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasenpflaster, Kies) auszuführen.

8 Verkehr

8.1  öffentliche Verkehrsfläche
(Anliegerstraße – gemischt genutzt)



Straßenbegleitgrün



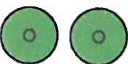
landwirtschaftlicher Feld- und Waldweg

8.2  Straßenbegrenzungslinie

8.3  Sichtfeld

Innerhalb der Sichtfelder ist jede Art von Sichtbehinderung wie Zäune, Bepflanzung, Wälle, Stellplätze, Ablagerungen u. dgl. über 0,80 m über der Fahrbahnebene unzulässig. ausgenommen hiervon sind einzelstehende, hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz ab 2,50 m über der Fahrbahnebene.

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung

9.1  zu pflanzende Bäume

Eine von der Planzeichnung abweichende Lage und Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unter Einhaltung der Planungsabsicht zulässig.



zu pflanzende freiwachsende Hecke

9.2  private Grünfläche – Ortsrandeingrünung

- 9.3 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge benötigt werden. Pro 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen.
- 9.4 Für Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentlichen Bereich angrenzen bzw. den Übergang zur freien Landschaft darstellen (Ortsrandeingrünung), sind nur die folgenden heimischen standortgerechten Gehölze zu verwenden.
- Bäume: Esche, Linde, Feldahorn, Salweide, Vogelkirsche, Spitzahorn, Rosskastanie, Stieleiche, Hainbuche, Eberesche, Walnuss sowie alle gängigen Obstarten;
- Pflanzgröße: Hochstamm 3 - 4 mal verpflanzt; Höhe 300-400 cm, Stammumfang (ausgenommen sind Obstbäume) 18-20 cm.
- Sträucher: Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Weißdorn, Kornelkirsche, Schneeball, Holunder, Weiden, Liguster, Hundsrose;
- Pflanzgröße: 2 mal verpflanzt
- 9.5 Die Ortsrandbereiche sind mit Bäumen und Sträuchern intensiv zu bepflanzen; Pflanzung der frei wachsenden Hecke: 3 Reihen, Reihenabstand 1,00 m und Pflanzenabstand 2,00 m.
- Die nach diesen Festsetzungen gepflanzten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten der Eigentümer nachzupflanzen.
- 9.6 Im direkten Umgriff der Gebäude sind ausnahmsweise Abgrabungen bzw. Aufschüttungen (Terrasse) bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.
- 9.7 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan, der aus diesen Festsetzungen entwickelt ist, beizufügen.
- 10 Einfriedungen
- Als Einfriedungen sind nur sockellose Zäune mit maximal 1,20 m Höhe über OK Randstein aus senkrechten Holzlatten oder hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Garagenvorplätze dürfen gegenüber der Erschließungsstraße nicht eingefriedet werden bzw. ist im Zufahrtsbereich an der Erschließungsstraße ein 5 m tiefer Stauraum von Einfriedungen freizuhalten, wenn Garagen in der hinteren Grundstückshälfte errichtet werden.
- 11 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich:
- Für das Gebiet „Faretshauser Weg“ (Baufläche 4.925 qm) ist ein Ausgleich mit dem Faktor 0,3 = 1480 qm zu schaffen. Der Ausgleich kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht geplant werden. Er wird auf dem gemeindlichen Grundstück Fl. Nr. 2096/1 Gmkg. Ramsach nachgewiesen, das mit Mischwald aufgeforstet wird.

12 Maßangabe

3,0m

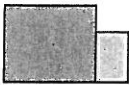
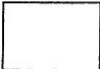
Maßangabe in Meter (z.B. 3,00 m)

B Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
 aufzuhebende Grundstücksgrenze
 Vorschlag für Teilung der Grundstücke

1731/6

Flurstücksnummer (z.B. 1731/6)

- 2  vorhandenes Haupt- und Nebengebäude
 Gebäudeschema, Vorschlag
 Parzellennummer (z.B. 3)

3 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

4 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil vor Fertigstellung anzuschließen.

5 In Teilen des Planungsgebiets ist mit erhöhtem Grundwasserstand zu rechnen.

6 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Am östlichen Rand, im Straßenbegleitgrün, ist eine Sickerfläche einzuplanen.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

7 Das Planungsgebiet ist nach Kenntnis der Gemeinde altlastenfrei.

8 Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2a LuftVG.

- 9 Die Errichtung von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen in diesem Bereich darf von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei Überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG genannten Begrenzungen jedoch nur mit Zustimmung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden (§ 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG).

1956

Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 3 Ziff. 2 a LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung Süd – Ast München – Milit. Luftfahrtbehörde – (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

- 10 Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind den zuständigen Fachstellen unverzüglich zu melden.

Kartengrundlage:

Digitale Flurkarte

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 29. Mai 2006

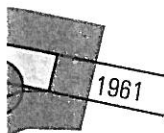
i.A. *Grall*

(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Penzing, den 28. Mai 2006

Ottmar Mayr
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)



~Sickerfläche

1765



DEN

1:1000

40 50m

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 19.07.2004 gefasst und am 20.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 1.7. Jan. 2005 hat in der Zeit vom 1.7. Jan. 2005 bis 2.2. Jan. 2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 1.7. Jan. 2005 hat in der Zeit vom 2.2. Jan. 2005 bis 2.2. Jan. 2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 17. Mai 2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 17. Mai 2005 hat in der Zeit vom 24. Okt. 2005 bis 2.2. Jan. 2006 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

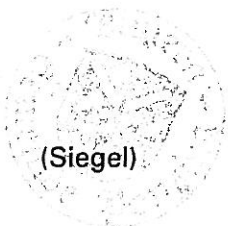
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06. März 2006 wurde vom Gemeinderat am 06. März 2006 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Penzing, den 29. Mai 2006
O. Mayr
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)

2. Der Bebauungsplan bedarf keiner Genehmigung.

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Genehmigungsverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 16. Juni 2006 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 16. Juni 2006 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Penzing, den 16. Juni 2006
O. Mayr
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Faretshauser Weg“
in Ramsach

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-20

Bearb.: Gra/Pi

Plandatum

17.05.2005

06.03.2006

Begründung

Inhalt

1	Planungsanlass und Verfahren
2	Bestand und städtebauliche Situation
3	Planungsrechtliche Situation
4	Planungsziele
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließung, Ver- und Entsorgung
8	Umweltbericht

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1731/1, 1731/3, 1731/6, 1761, 1762/1, 1763/1 sowie Teilflächen aus 1726, 1728, 1764 und 1961 der Gemarkung Ramsach.

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat Penzing hat am 19.07.2004 beschlossen, für einen Bereich im Ortsteil Ramsach einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 27.12.2004 erneut gefasst und der Umgriff wurde auf das Grundstück Flur Nr. 1761 erweitert. Ziel und Zweck der Planung ist die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Darstellungen. Der Bebauungsplan erhielt die Bezeichnung „Faretshauser Weg“.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

2 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 0,95 ha große Planungsgebiet liegt in einer Entfernung von rund 3,5 km zur Ortsmitte des Hauptortes Penzing am östlichen Ortsrand von Ramsach. Das Gebiet grenzt an bestehende, bereits bebaute Bereiche an; dabei handelt es sich um ein- und zweigeschossige Wohnbebauung bzw. weitgehend aufgelassene landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 1761, auf dem sich eine ehemals landwirtschaftliche Lager- und Maschinenhalle, die inzwischen gewerblich als Lagerhalle genutzt wird, befindet, unbebaut. Das Gelände hat ein Gefälle nach Osten. Altlasten sind der Gemeinde im Geltungsbereich nicht bekannt. Ältere, erhaltenswerte Gehölzbestände sind an der östlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 1763/1 sowie 1762/1 vorhanden. Sie markieren und betonen den Ortsrand, der durch einen in Nordsüd-Richtung verlaufenden Feld- und Waldweg begrenzt wird.

Die Erschließung erfolgt über den Faretshauser Weg, der gegenüber der Dorfkirche an die Dorfstraße angebunden ist und nach Osten hin in die freie Landschaft führt.

3 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Penzing hat in den letzten Jahren einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der noch nicht endgültig wirksam geworden ist. Die Gemeinde ist bemüht, den Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung einiger Änderungen und Ergänzungen möglichst bald endgültig zur Wirksamkeit zu bringen. Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den dortigen Darstellungen entwickelt.

Der Bebauungsplan erreicht nicht die in Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG genannten Schwellenwerte und ist daher nicht UVP-pflichtig.

4 Planungsziele

Beiderseits des Faretshauser Wegs soll Baurecht, überwiegend für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung, geschaffen werden. In den Umgriff wird eine frühere landwirtschaftliche Maschinenhalle einbezogen, die inzwischen als gewerbliche Lagerhalle genutzt wird. Der Bebauungsplan soll die naturräumlichen Gegebenheit berücksichtigen und der Situation am Siedlungsrand des Ortsteils gerecht werden. Durch grünordnerische Festsetzungen soll ein qualitätsvolles Wohnumfeld entstehen und ein Ausgleich für die Bebauung und Versiegelung des Bodens erzielt werden. Ein intakter Ortsrand am Übergang zur Landschaft soll entsprechend ergänzt und komplettiert werden.

5 Inhalt des Bebauungsplans

Der ca. 0,95 ha umfassende Umgriff des Bebauungsplans setzt sich wie folgt zusammen:

WA 1	ca. 1.786 qm
WA 2	ca. 2.174 qm
MD 1	ca. 1.275 qm
MD 2	+ ca. 2.278 qm
Nettobauland	ca. 7.513 qm
Fläche für Verkehrserschließung (incl. Sichtfeld)	+ ca. 2.037 qm
Umgriff	ca. 9.550 qm

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich, ebenso in der direkten Umgebung ist die gemischtgenutzte Baustruktur eines Dorfgebiets (MD) entsprechend BauNVO nur noch teilweise gegeben; auch in der Umgebung existieren keine Tierhaltungen mehr. In den letzten Jahren wurden mehrere landwirtschaftliche Höfe abgebrochen und z. T. mit Wohngebäuden bebaut.

Aus diesem Grund wird die Art der Nutzung so aufgeteilt, dass beiderseits des Faretshauser Wegs allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und nur der südliche Bereich, bestehend aus der ehem. Lager- und Maschinenhalle und zwei Wohngebäuden, wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Wegen der Ortsrandlage wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. zwei Wohnungen begrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächen in Zuordnung zu den einzelnen Bauräumen, der Zahl der Vollgeschosse (I, II) sowie der Wandhöhe (max. 4,40 m bzw. 6,10 m) bestimmt. Daraus lassen sich eine durchschnittliche Grundflächenzahl GRZ von 0,18 bzw. 0,41 (MD 2) sowie eine durchschnittliche Geschossflächenzahl GFZ von 0,36 bzw. 0,41 (MD 2) errechnen. Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, darf die ausgewiesene Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen bis zu 75 % überschritten werden.

5.3 Städtebauliches Konzept und bauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept knüpft an die vorhandene Bebauung an und nimmt Bezug auf die Situation am östlichen Ortsrand von Ramsach. Ein in Nordsüd-Richtung verlaufender landwirtschaftlicher Weg, der in Abschnitten von markanten Hecken oder Baumreihen begleitet wird, bildet die Grenze für die beiderseits des Faretshauser Wegs geplante Bebauung. Vorgesehen sind insgesamt sieben Einzelhäuser jeweils mit wechselnder Firstrichtung.

Über die Gestaltung der Gebäude, der Nebenanlagen sowie über die öffentlichen und privaten Bereiche werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Es werden Aussagen gemacht zur Höhenentwicklung der Gebäude, zur Fassaden- und Dachgestaltung, zu den Einfriedungen sowie zur Grünordnung.

5.4 Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Grünordnung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB
(Vorgehen nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“)

1. Das am östlichen Ortsrand von Ramsach liegende Planungsgebiet schließt an bebaute Bereiche an bzw. der südliche Teil (MD 2) ist bereits bebaut. Das Gelände ist leicht nach Osten geneigt und wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Zwei Reihen von älteren Laubbäumen befinden sich an der östlichen Grundstücksgrenze von Flur Nr. 1762/1 und 1763/1. Dieser Gehölzbestand bleibt erhalten.

Die Bedeutung der zur Bebauung vorgesehenen Bereiche WA 1, WA 2 und MD 1 ist sowohl für das Schutzgut Arten und Lebensräume als auch für die Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild gering (Kategorie I).

(Der Bereich MD 2 wird bei der Ermittlung nicht herangezogen, da kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird).

2. Für die geplante Bebauung im WA und MD 1 ist eine Grundflächenzahl von 0,18 vorgesehen; damit Einstufung als Fläche mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B); Kompensationsfaktor 0,2-0,5.
3. Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter und der Einstufung der geplanten Bebauung und Nutzung zu Typ B ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Bauland	WA 1	ca. 1.650 qm
(abzüglich Ortsrand)	WA 2	ca. 2.070 qm
	MD 1	+ ca. 1.205 qm
		ca. 4.925 qm

3. Im vorliegenden Gebiet wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 für angemessen erachtet, da im Bebauungsplan weitgehende Aussagen und Bindungen zur Grünordnung enthalten sind, die eine ausreichende Begrünung des Baugebiets bewirken und einen angemessenen Übergang vom bebauten Gebiet in die umgebende Landschaft gewährleisten werden.

Für das Gebiet „Faretshauser Weg“ (Baufläche 4.925 qm) ist ein Ausgleich mit dem Faktor 0,3 = 1.480 qm zu schaffen.

gemeindlichen Öko-Konto zugeführt.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung soll das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere der Ortsrand neu gestaltet und die Begrünung der Baugrundstücke sichergestellt werden. Im Übrigen werden Maßnahmen festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten. Die vorgesehene Eingrünung der Lagerhalle erfolgte in Anlehnung an die Auflagen des früheren Bauantrags.

5.5 Verkehr, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Faretshauser Weg sowie über dessen Weiterführung nach Süden bis zum MD 2. Der Faretshauser Weg ist an die Dorfstraße angebunden.

Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Bauräume zulässig. Die Flächen für Garagen werden mit 8 bzw. 10 m Tiefe festgesetzt; damit besteht ausreichend Planungsspielraum für die künftigen Bauherren. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Kies, Rasenpflaster, Schotterrasen) auszuführen.

5.6 Flugsicherheit, Immissionen

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Landsberg/Lech gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2a Luft VG; hier sind entsprechende Auflagen zu berücksichtigen. Die Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Landsberg am Lech auf.

Bei den im näheren Umfeld des Planungsgebiets im Dorfkern von Ramsach noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben ist die Viehhaltung weitgehend eingestellt. Durch die ortsübliche Nutzung der angrenzenden, weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grundstücke ist gelegentlich mit Geruchsbelästigungen zu rechnen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich; im WA 1 und WA 2/MD 1 nur vereinfachte Umlegung gem. § 80 BauGB.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Dorfstraße vorhanden und müssen dem Bedarf entsprechend, in dem auszubauenden Faretshauser Weg weitergeführt werden. In der Dorfstraße sowie im Faretshauser Weg West verlaufen mehrere Kabelleitungen der Lechwerke AG.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Penzing anzuschließen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

7 Erschließung, Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Dorfstraße vorhanden und müssen dem Bedarf entsprechend, in dem auszubauenden Faretshauser Weg weitergeführt werden. In der Dorfstraße sowie im Faretshauser Weg West verlaufen mehrere Kabelleitungen der Lechwerke AG.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Penzing anzuschließen.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil vor Fertigstellung anzuschließen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen.

Beim Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine möglichst großflächige Versickerung über die belebte Oberbodenzone anzustreben. Wegen der Lage des Faretshauser Wegs mit dem Gefälle nach Osten ist zu erwarten, dass bei stärkeren Regenereignissen größere Wassermengen am östlichen Rand des Planbereichs ankommen. In diesem Bereich sollte die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Innerhalb des Straßenbegleitgrüns wird zudem eine Sickerfläche, Muldenrigole, eingeplant.

Restmüll wird auf Landkreisebene entsorgt.

8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden. Demnach sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand durch die beabsichtigte Planung keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

8.1 Einleitung

Zum Anlass und dem Planungsziel sowie zu den planungsrechtlichen Voraussetzungen und zu dem Inhalt des Bebauungsplans wurden in den vorangegangenen Abschnitten dieser Begründung detaillierte Aussagen gemacht. Im Umweltbericht sollen diese hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beschriebenen Belange des Umweltschutzes geprüft werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks Fl.Nr. 1761 noch unbebaut. Es handelt sich um die rückwärtigen Grundstücksteile der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen an der Dorfstraße des Ortsteils Ramsach. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1761 befindet sich eine inzwischen gewerblich genutzte Lagerhalle.

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle nach Osten hin. Das Umfeld der Lagerhalle ist umfangreich versiegelt; die zu Bebauung vorgesehenen Bereiche werden größtenteils landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Nördlich des Faretshauser Wegs gibt es zwei grenzständige Gehölzreihen, überwiegend junge Eschen.

Ältere, erhaltenswerte Gehölzbestände sind an der östlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 1763/1 und 1762/1 vorhanden. Sie markieren und betonen den Ortsrand; ein in Nordsüd-Richtung verlaufender Feld- und Waldweg schließt daran an. Östlich davon liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Schutzgebiete nach BayNatschG oder gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten sind nicht betroffen. Die zwei Reihen von älteren Laubbäumen am östlichen Rand des Planungsgebiets bleiben erhalten. Die geplante Bebauung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf Fauna und Flora.

Naturräumlich gehört das Planungsgebiet zum nördlichen Ausläufer des „Ammer-Loisach-Hügellands“. Es wurde durch die letzte Eiszeit, die Würmeiszeit geprägt, in der der Ammerseegletscher weit hinter seiner früheren Ausdehnung zurückblieb. Seine äußerste Randlage ist gekennzeichnet durch den Endmoränenwall bei Ramsach.

Die im Osten angrenzende freie Landschaft ist eben und wird geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung, Ackerbau oder Grünland; gelegentlich gibt es entlang von Feldwegen Feldgehölze. Im Osten bildet ein Waldbereich den Rahmen.

Boden

Geologisch gehört das Gebiet zur Jungmoränenlandschaft der Würmeiszeit. Der Ortsteil Ramsach liegt auf dem randlichen Wallmoränenzug. Über den Baugrund liegen bisher keine genauen Angaben vor; aufgrund der Moränenlage kann dies lokal durchaus unterschiedlich ausfallen. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung; eine Reduzierung der versiegelten Flächen im Umfeld der Lagerhalle ist anzustreben. Eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Wasser

Oberirdische Gewässer werden nicht berührt. Das Gebiet liegt ca. 100 m westlich des Renzelbachs. Bei den großen Hochwasser-Ereignissen in den vergangenen Jahren wurde es nicht überschwemmt. Die Bauflächen liegen daher hochwasserfrei. Am östlichen Rand des Planungsgebiets muss mit gelegentlich ansteigendem Grundwasser gerechnet werden. Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen (wasserdurchlässige Beläge). Zur Versickerung des Oberflächenwassers aus den Verkehrsflächen wird am östlichen Rand eine Sickerfläche eingeplant.

Luft und Klima

Das Gemeindegebiet von Penzing liegt am östlichen Rand des Klimabezirks „Donau-Iller-Lech-Platten“, dessen Klima durch den mildernden Einfluss der Donau relativ warme und trockene Verhältnisse bewirkt; aufgrund der Randlage im Übergangsbereich zum Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“ wird Penzing jedoch vor allem von dessen feucht-gemäßigtem Klima geprägt. Charakteristisch sind häufige und ergiebige Niederschläge aufgrund der Stauwirkung der

Alpen sowie erhöhte Einstrahlung bei wolkenarmem Himmel aufgrund zahlreicher Föhntage und der relativen Höhenlage zwischen 597 und 620 m über NN. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 bis 1.100 mm, die mittlere Lufttemperatur im Jahr 8°C.

In den Ortschaften ist die abfließende Kaltluft ein wesentlicher Faktor für die Durchlüftung (z.B. Abfuhr von Emissionen). Die im Landschaftsplan angesprochene Kaltlufttrinne im Tal bei Ramsach wird von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets sowie der aufgelockerten Bebauung ist keine besondere Auswirkung auf das Kleinklima von Ramsach zu erkennen.

Mensch

Für den Menschen hat die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung. Der Landschaftsraum im Osten von Ramsach dient der Naherholung. Der Zugang erfolgt über die Faretshauser Straße.

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sind wegen der geringen Verkehrsbelastung der Dorfstraße nicht zu erwarten. Ebenso sind Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben nicht zu erkennen, da direkt angrenzend keine Betriebe mit Viehhaltung vorhanden sind.

Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Verwirklichung der Planung nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung befindet sich die Kath. Filialkirche St. Pankratius, die als Baudenkmal in der Denkmalliste eingetragen ist. Auf die Erhaltung der Fernwirkung und Blickbeziehung des ortsbildprägenden Baudenkmals wurde besonders geachtet. Die Existenz von Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Landschafts- und Ortsbild

Die Ortsansicht von Osten her wird bestimmt durch die Lage des Ortsteils auf dem Nord-Süd verlaufenden Höhenzug, wechselnde Gebäudestellungen und vorgelagerte Grünstrukturen. Im Planungsgebiet selbst ist die Blickbeziehung auf die Dorfkirche in der Achse des Faretshauser Wegs besonders zu erwähnen. Die geplante Bebauung fügt sich in die Situation ein, der teilweise stark ausgeprägte, grüne Ortsrand wird nicht übersprungen, sondern vielmehr ergänzt und geschlossen.

8.3 Zusätzliche Angaben

Methodik

Wichtige Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der vorgesehenen Planung bildet der durch den Landschaftsarchitekten Goslich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Fachgutachten erarbeitete Landschaftsplan der Gemeinde Penzing. Da die Planung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, hat keine detaillierte Prüfung von Alternativstandorten stattgefunden. Technische Maßnahmen oder zusätzliche Gutachten wurden nicht durchgeführt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen:

- durch die Baukörperstellung wird ein Beitrag zum Erhalt des Baumbestands geleistet,
- eine ausreichende Durchgrünung wird durch Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen gewährleistet,
- es sind nur standortgerechte, heimische Gehölze zulässig; eine artgerechte Nutzung durch heimische Tierarten ist gewährleistet,
- Bodenbeläge sind nur in wasserdurchlässiger Bauausführung zulässig.

Die vorgesehene Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs auf einem gemeindeeigenen Grundstück.

Monitoring

Die Gemeinde Penzing plant in regelmäßigen Abständen die Umweltauswirkungen ihrer Planungen zu überprüfen.

Zusammenfassung

Der Gemeinde Penzing sind zum gegenwärtigen Verfahrensstand keine wesentlichen zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt bekannt.

Gemeinde:

29. Mai 2006
Penzing, den
.....
(Ottmar Mayr, Erster Bürgermeister)

