

Gemeinde

# Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

## Ramsach - An der Eresinger Straße 1. Änderung

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Hilke Jäger

QS: Stephanie Kulosa

Aktenzeichen

PZI 2-60

Plandatum

06.05.2025 (2. Entwurf – Satzungsbeschluss)  
21.01.2025 (1. Entwurf)

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1.	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	2
2.	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	2
3.	<b>Bestandsanalyse</b> .....	3
4.	<b>Planinhalte</b> .....	3
5.	<b>Hinweise zur Umsetzung</b> .....	3
6.	<b>Fortgeltende Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht</b> .....	5

**Anhang:** Zeichnerische Veranschaulichung der textlichen Festsetzungen

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Penzing hat in seiner Sitzung am 21.01.2025 die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ramsach An der Eresinger Straße“ beschlossen.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist eine Bauvoranfrage für die Parzelle 4, wonach zwei Gebäude geplant werden, die unter Einhaltung der Abstandsflächen eine Vergrößerung des Bauraums nach Osten erfordern. Die Gemeinde beabsichtigt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch auf allen drei Bauparzellen, die den östlichen Ortsrand bilden, die Bauräume nach Osten zu erweitern.

Bei Änderung bleiben die Grundzüge der Planung in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung unberührt, so dass die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Damit entfallen die Verpflichtung zur Umweltprüfung gem. § 2 Abs.4 BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über die verfügbaren umweltbezogenen Informationen und die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB.

Da es aufgrund der Änderungen zu keiner erhöhten Versiegelung kommt, muss die Eingriffsregelung nicht weiter berücksichtigt werden und es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz und es sind keine Maßnahmen der Anpassung an die Folgen des Klimawandels erforderlich.

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

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

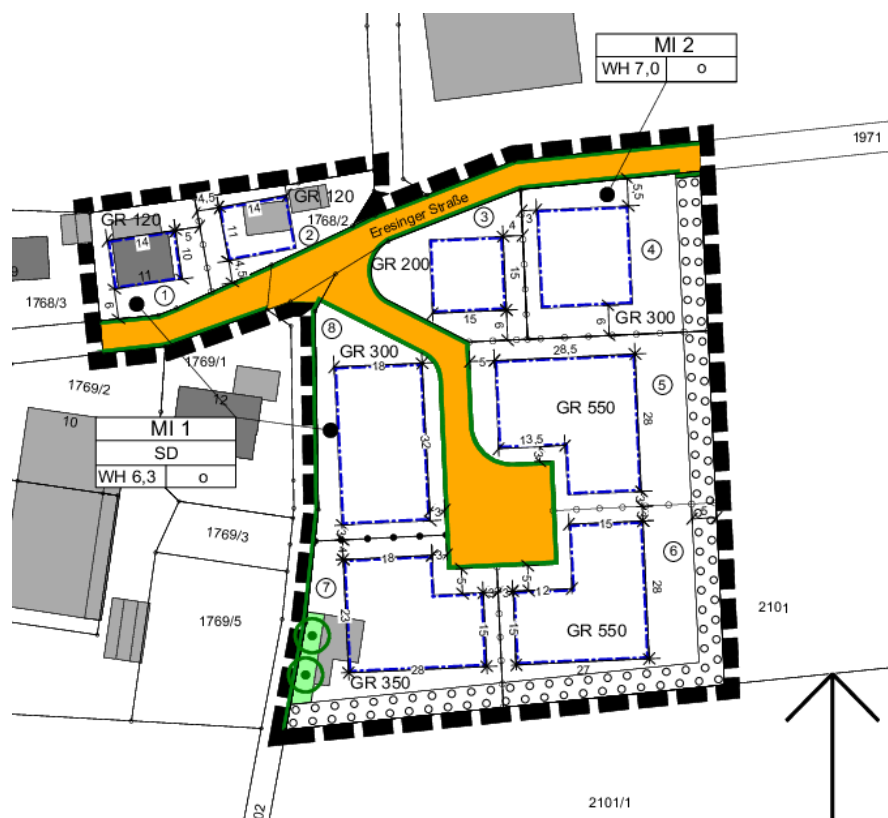


Abb. 1: Bebauungsplan „Ramsach An der Eresinger Straße“ (28.06.2022)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden so getroffen, dass eine gemischte Nutzung auf unterschiedlich großen Parzellen umgesetzt werden kann.

Die Bauräume sollen einen gewissen Spielraum berücksichtigen, um eine am jeweiligen Bedarf orientierte Situierung der Gebäude zu ermöglichen. Dabei ist zu den städtebaulich relevanten Grenzen, wie der Ortsrandeingrünung oder vorgesehenen Grundstücksgrenzen, ein ausreichender Abstand eingeplant.

Die Baugrenzen zum östlichen Ortsrand hin haben sich dabei an der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen orientiert.

### **3. Bestandsanalyse**

Bei der Ausweisung der östlichen Baugrenze auf den Parzellen 4 bis 6 (Fl.-Nrn. 2101/3, /4 und /5) wurde darauf geachtet, dass sich die bauliche Kante nicht zu weit über die vorhandene Raumkante der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Halle hinausragt. Da für diese nun zwischenzeitlich eine Erweiterung nach Osten genehmigt wurde, ist eine geringfügige Ausweitung des Ortsrandes im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulich vertretbar. Zumal die Ortsrandeingrünung unangetastet bleibt und weiterhin einen Übergang von der Bebauung zur freien Flur schafft.

### **4. Planinhalte**

Die Änderung sieht eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen vor. Im Anhang werden die textlichen Festsetzungen zeichnerisch veranschaulicht.

Für eine flexiblere Gestaltung der Unterbringung unterschiedlicher Nutzungen in getrennten Gebäuden auf einer Parzelle werden die Bauräume auf den Parzellen 4 bis 6 (Fl.-Nrn. 2101/3, 4/ und /5) um 3 m nach Osten erweitert. So kann eine ausreichende Belichtung und Besonnung bei der Errichtung mehrerer Einzelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet werden.

Da nun eine Grundstücksteilung vorliegt, wird für die Parzelle 8 die bisher festgesetzte max. Grundfläche von max. 300 qm gleichmäßig auf die beiden geteilten Grundstücke verteilt. Damit wird klargestellt, dass Fl.-Nrn. 2101/8 und /9 jeweils eine Grundfläche von max. 150qm zulässig ist.

### **5. Hinweise zur Umsetzung**

#### Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Wärmepumpen im Freien ist sicherzustellen, dass die durch die Wärmepumpe verursachte Zusatzbelastung am nächstgelegenen Immissionsort in der Nachbarschaft den jeweiligen Immissions-Richtwert der TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreitet (s. Tabelle). Damit soll gewährleistet werden, dass noch Emissionskontingente für weitere Anlagen bestehen und der Immissionsrichtwert nicht bereits durch eine Anlage ausgeschöpft wird. Bei der Prüfung sind ggf. auch Zuschläge für die Tönhaltigkeit und Reflexionen an Fassaden zu berücksichtigen.

	Reine Wohngebiete	Allg. Wohngebiete	Misch-/Dorf- / Urbane Gebiete	Gewerbegebiete
um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr)	29 dB(A)	34 dB(A)	39 dB(A)	44 dB(A)

Zur Vermeidung von Lärmkonflikten wird empfohlen, vor dem Kauf der Wärmepumpe von einem unabhängigen Sachverständigen eine detaillierte Prognose der Lärmimmissionen erstellen zu lassen.

Weitergehende Informationen mit Berechnungshilfen gibt es im Internet:

- LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen (Kurzfassung für Luftwärmepumpen, Stand 28.08.2023):

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung\\_1698053205.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden-laerm-bei-stationaeren-geraeten-kurzfassung_1698053205.pdf)

- Schallrechner für Wärmepumpen im Internet (interaktiver Assistent zum LAI-Leitfaden): <https://lwpapp.webyte.de/>

Vorgeschlagenen Vorranggebiet zur öffentlichen Wasserversorgung

Das geplante Baugebiet liegt am westlichen Rand des vorgeschlagenen, aber nicht festgesetzten Vorranggebiets LL-VR-14 Schwabhausen für die öffentliche Wasserversorgung der Pöringer Gruppe in Schwabhausen (siehe Abbildung 2), in dem auf die Bebauung von Gewerbebetrieben mit Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach der AwSV, wie z.B. Tankstellen) zu verzichten ist.

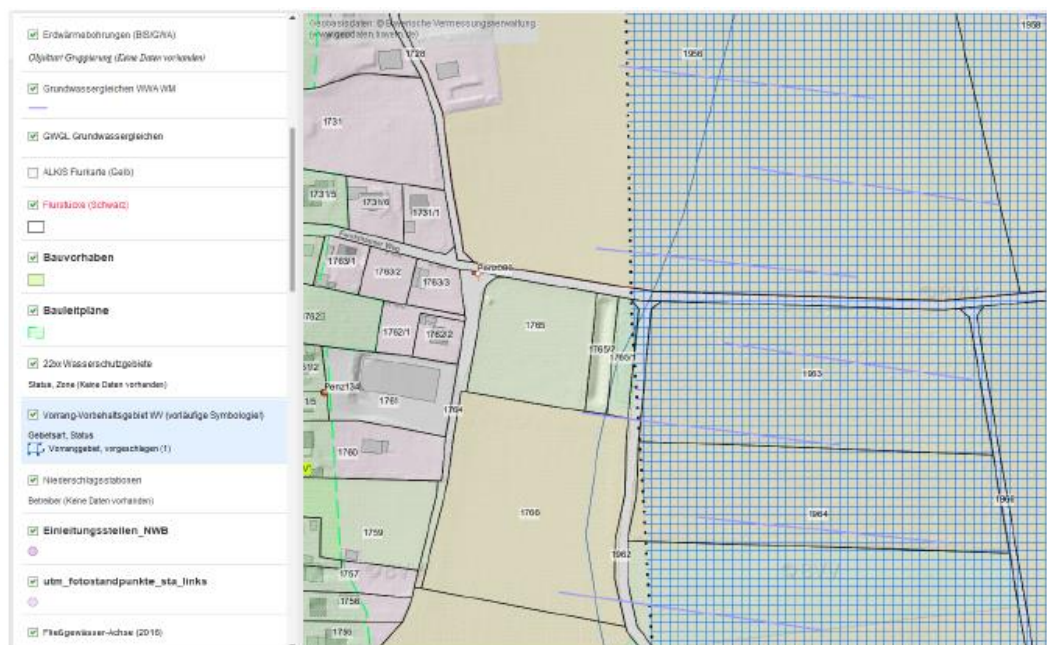


Abb.2 Vorgeschlagenes Vorranggebiet Schwabhausen (WWA Weilheim, Stellungnahme vom 07.06.2022, 1-4622-LL132-13930/2022

Die Gemeinde Penzing hat keine eigene Trinkwassergewinnungsanlage und wird als Mitgliedsgemeinde des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Pöringer Gruppe aus den Brunnen und Quellen desselben versorgt. Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Pöringer Gruppe bezieht sein Trinkwasser aus den beiden Brunnen 1a und 2 Teufelsküche sowie aus der Quelle Pitzling. Es besteht ein Notverbund zwischen dem ZV WV Pöringer Gruppe und den Stadtwerken Landsberg am Lech. Die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde durch die Pöringer Gruppe ist sichergestellt.

## **6. Fortgeltende Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht**

Über die vorliegende 1. Änderung wird die Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ramsach An der Eresinger Straße“ vom 28.06.2022 geändert und ergänzt. Die Festsetzungen mit Hinweisen und die Begründung mit Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Gemeinde Penzing, den .....

.....  
Peter Hammer, Erster Bürgermeister

**Zeichnerische Veranschaulichung der textlichen Festsetzungen**

Grau hinterlegt: Planzeichnung des BP Ramsach – An der Eresinger Straße (28.06.2022)  
 Blau und schwarz hervorgehoben: Änderungen Baugrenze und GR sowie neue DFK

