

Gemeinde	Penzing Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Kindertagesstätte und Vereineheim - Epfenhausen
Entwurf	Degle.Degle Gesellschaft von Architekten MBH Alpenstraße 17a, 86343 Königsbrunn
Grünordnung	Geiger & waltner landschaftsarchitekten Burghaldegasse 26, 87435 Kempten
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	Jäger QS: ChS
Aktenzeichen	PZI 2-53
Plandatum	20.09.2022 (Satzungsbeschluss) 31.05.2022 (2. Entwurf) 01.02.2022 (1. Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	Lkr. Landsberg am Lech	1
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Flächennutzungsplan	3
	2.2 Baurecht.....	4
	2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen	4
3.	Plangebiet	6
	3.1 Lage und Bestand	6
	3.2 Städtebauliches Konzept.....	7
4.	Planinhalte.....	7
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
	4.2 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen.....	7
	4.3 Grünordnung	8
	4.4 Maßnahmen zum Schutz von Boden und Natur	8
	4.5 Immissionsschutz	8
5.	Ver- und Entsorgung.....	8
6.	Hochwasserschutz.....	12
7.	Klimaschutz, Klimaanpassung	13
8.	Artenschutz.....	14
9.	Bodenschutz.....	14
10.	Alternativen.....	14

ANLAGEN

Anlage 1: Schnittansichten alte Schule mit Lehrerhaus
(Architekt Kurt Plümecke, 27.02.1959)

Anlage 2: Lageplan und Schnittansichten des geplanten Neubaus
(Architekten Degele.Degele, 31.01.2022)

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Penzing hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte und Vereineheim Epfenhausen“ beschlossen.

Anlass der Gemeinde Penzing ist es, an dem alten Schulstandort in Epfenhausen den Neubau eines dreigruppigen Kindergartens und eines Vereineheimes (in einem Gebäude) zu planen. Es wurde ein VgV-Verfahren durchgeführt und ein Siegerentwurf ermittelt, der nun vom Architekturbüro DEGLE.DEGLE realisiert wird. Die Außenanlagenplanung wird von den Landschaftsarchitekten Geiger & Waltner durchgeführt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet musste der Siegerentwurf nochmals überarbeitet werden. Da sich der Neubau von seiner geplanten Kubatur nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die ausgewiesene Grundfläche liegt unter 20.000 m² und begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Von der Durchführung einer Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 1 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgen und als zulässig gelten. Damit entfällt zugleich die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden. Der Flächennutzungsplan wird in Bezug auf die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche im Zuge der Berichtigung angepasst.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 30.10.2005 sieht für den gesamten Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche für Schule vor. Es werden alle erhaltenswerten ortsbildprägenden Bäume dargestellt.

Im Norden grenzt unmittelbar ein Dorfgebiet mit Wohnhäusern an. Im Osten und Südwesten liegen öffentliche Grünflächen und im Südosten grenzt die freie Flur mit landwirtschaftlicher Nutzung an.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP
Quelle: Rechtswirksamer FNP vom 30.05.2005

2.2 Baurecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind hier gem. § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.3 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

2.3.1 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet



Abb. 2 Überschwemmungsgebiet und 60m-Linie
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 07/2019 und eigene Darstellung der 60m-Linie

Das Plangebiet liegt überwiegend im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet „Verlorener Bach“ an. Für den Neubau ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Diese kann zusammen mit der Baugenehmigung beantragt werden.

2.3.2 Gewässer III. Ordnung

Im Südwesten ragt die 60m-Linie des Verlorenen Bachs in das Plangebiet hinein (siehe Abbildung 2). Die Regierung von Oberbayern hat gem. Art. 20 Abs. 2 BayWG durch die „Verordnung über die Genehmigungspflicht von Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern“ vom 13. Februar 2014 Nr. 226-4502-1/83 die Genehmigungspflicht auch für den Verlorenen Bach als Gewässer III. Ordnung begründet. Dementsprechend besteht eine Genehmigungspflicht für die Errichtung oder wesentliche Änderung oder Stilllegung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als sechzig Meter von der Uferlinie entfernt sind oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können (Art. 20 Abs. 1 BayWG).

2.3.3 Denkmalschutz

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in der Johann-Niedermeir-Straße Nr. 6 eine denkmalgeschützte Mühle (D-1-81-132-16) mit hofseitig weit vorkragendem Steilsatteldach, Vorbau und aufgedoppelter Haustür in Sandsteingewände, bez. 1792.



Abb. 3 Baudenkmal
Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 31.01.2022

Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

2.3.4 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Allerdings wurden oberflächennahe, geringmächtige, belastete anthropogene Auffüllungen im Plangebiet festgestellt. Diese sollten getrennt von den unbelasteten Böden im Zuge der Baumaßnahme entfernt werden. Deshalb wird empfohlen, eine Fachbauleitung heranzuziehen, welche baubegleitend den Erfolg der Maßnahme auch entsprechend vor der Bodenschutz- und Altlastenbehörde dokumentieren kann.

Das Ingenieurbüro GTA Geotechnik Augsburg hat eine Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht Nr. 1181.20, 29.01.2021) durchgeführt, die folgende Aussagen zum Boden und Grundwasser enthält:

- Bei den Böden handelt es sich überwiegend um Kiese mit sandigen und schluffigen Nebenbestandteilen unterschiedlicher Masseanteile, die überwiegend durchlässig bis sehr stark durchlässig sind.
- Der Boden besteht hier aus ca. 0,3 m Sedimentär, gefolgt von Kies und einer Schluffschicht (Feinsand).
- Der mittlere Grundwasserstand (MW) liegt bei ca. 583,9 mNN (Bohrwasserstand + 0,4 m), in ca. 0,8 bis 1,3 m Tiefe.
- Es ist mit belastetem Aushubmaterial zu rechnen.
- Eine Gefährdung des Schutzguts Grundwasser liegt somit für die untersuchten Parameter nicht vor.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Bestand

Das ca. 3.500 qm große Plangebiet beinhaltet die Gemeinbedarfsfläche (Fl.-Nr. 73/1), auf der die ehemalige Schule mit dem Lehrerhaus untergebracht war. Die Schule und das Lehrerwohnhaus waren zweigeschossig mit flachem Satteldach, der Verbindungsgang ist eingeschossig mit flachem Satteldach (siehe Anlage 1). Die Gebäude lagen rückwärtig in der zweiten Baureihe und wurden im Februar 2022 abgerissen.



Abb. 4 Lage des Plangebiets mit vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet
Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018 und eigene Darstellung

Das Plangebiet wird von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Die technisch notwendige Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien) ist bereits vorhanden.

3.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt der Entwurf des Architekturbüro DEGLE.DEGLE zugrunde, der für die geplanten Nutzungen die Kindertagesstätte und Vereineheim ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach vorsieht. Im Erdgeschoss werden zwei Kindergartengruppen und eine Tagesheimgruppe untergebracht und im Obergeschoss das Vereineheim mit einem getrennten Zugang über den Balkon im Süden. (siehe Anlage 2).

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde das Gebäude so situiert, dass es wieder an der gleichen Stelle des alten Schulhauses errichtet wird. Der Freibereich mit den Spielgeräten für die Kinder liegt damit optimal im Süden und das Gebäude schirmt die eher lärmintensive Nutzung nach Norden zur angrenzenden Wohnbebauung ab. Die Außenanlagenplanung wird von den Landschaftsarchitekten Geiger & Waltner umgesetzt.

4. Planinhalte

Da die planungsrechtlichen Festsetzungen die im Zuge eines Architektenwettbewerbs prämierte Hochbauplanung ermöglichen sollen, wird keine Notwendigkeit gesehen, den planungsrechtlichen Rahmen nur in Bezug auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet eng zu ziehen. Ansonsten wurde wenn möglich viel Flexibilität gelassen, damit die Architekten ausreichend Raum haben, die gewünschte Architektur zu realisieren.

Da auf der Ebene der Bebauungsplanung noch keine detaillierten Festsetzungen zur Geländemodellierung im Freibereich mit den benötigten Spielgeräten und internen Zuwegungen festgesetzt werden können wird von dem § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gebrauch gemacht. Demnach kann das geschaffene Baurecht erst dann umgesetzt werden, wenn der Retentionsausgleich entsprechend dem durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahren hergestellt ist.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Fläche für den Gemeinbedarf für soziale Einrichtungen zur Kinderbetreuung und für Vereine mit einer Grundfläche von max. 1150 qm festgesetzt. Diese darf für Nebenanlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Wand- und Firsthöhe orientieren sich an dem Entwurf von DEGLE.DEGLE.

Mit Blick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet erfolgt eine sehr eng am geplanten Baukörper orientierte Ausweisung des Bauraums und die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes, der genügend Sicherheitsabstand vom derzeit ermittelten HQ100 einhält.

Mit Blick auf die angrenzenden Freiflächen wird als Maß für die Tiefe der Abstandsflächen 0,4 mindestens jedoch 3 m festgesetzt.

4.2 Bauliche Gestaltung und Einfriedungen

Die Regelungen zur baulichen Gestaltung dienen der Einfügung des Vorhabens in das Ortsbild. Da die Überschwemmungen nicht durch fließendes Gewässer sondern ein anstauendes Grundwasser entstehen, ist nicht mit Treibholz zu rechnen, so dass die vorhandene Einfriedung mit einem Stabgitterzaun weiterhin beibehalten

werden kann.

4.3 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind mit dem Landschaftsplanungsbüro abgestimmt. Die Außenanlagenplanung lässt leider keinen Erhalt der vorhandenen Bäume zu. Deshalb wird festgesetzt, dass zum einen wieder genauso viele Bäume gepflanzt werden und zum andern zusätzlich auch eine Gestaltung der Außenanlagen durch Strauchpflanzungen erfolgt.

4.4 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.

4.5 Immissionsschutz

Durch die geplante Nutzung im Erdgeschoss als Kindertagesstätte werden in der Regel keine Nutzungskonflikte mit der bestehenden Nachbarschaft hervorgerufen. Denn nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung.

Die geplante Nutzung im Obergeschoss als Vereineheim ist als Freizeiteinrichtung einzustufen, die schalltechnisch nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu beurteilen und kann zu Konflikten mit der Nachbarschaft wegen Lärmimmissionen, insbesondere während der Nachtzeit führen. Deshalb hat die Gemeinde das Büro hcon hils consult mit einer schallimmissionsschutztechnischen Verträglichkeit der Nutzungen der Kindertagesstätte mit Vereineheim mit der Nachbarschaft (Bericht 21080_gew_kita_epfenhausen_gu03_v1, 29.04.2022) beauftragt.

Die schallimmissionsschutztechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die durch den Betrieb der Kindertagesstätte mit Vereineheim verursachten Geräusche die gebietsspezifischen Immissions- und Orientierungsrichtwerte an den umliegenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der in den Hinweisen unter Nr. 9 Immissionsschutz genannten Schutzmaßnahmen tagsüber eingehalten bzw. tlw. sogar deutlich unterschritten werden können. Nachts ist mit Überschreitungen der gebietsspezifischen IRW/ORW an der umliegenden Wohnbebauung bis zu 5 dB(A) zu rechnen. Deshalb sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Einhaltung von Bauschalldämmmaßen aufgenommen worden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1.1 Grundwasser

Aufgrund des sehr hohen Grundwasserstands muss generell mit Problemen bzgl. Hochwasser aus Grundwasser gerechnet werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Im Rahmen der Untersuchungen zu Kontaminationen im Grundwasser durch PFC-

haltige Löschschäume (PFC: per- und polyfluorierte Chemikalien) im Bereich des Militärflugplatzes Penzing waren relevante positive Befunde im Grundwasserabstrom sowie in damit in Verbindung stehenden Oberflächengewässern wie dem „Verlorenen Bach“ für diese Stoffgruppe festgestellt worden. Nach derzeitiger Erkenntnislage kann nicht ausreichend sicher ausgeschlossen werden, dass der Bereich des Bebauungsplanes in diesem Grundwasserabstrom oder im Bereich des Grundwasserbegleitstromes des Verlorenen Baches liegen.

In diesem Zusammenhang ist der Aspekt von potentiellen sekundären Kontaminationen von mit Grundwasser durchströmtem Bodenmaterial, Bewässerungsbereichen, Bereichen mit Stoffverlagerungen (Bachräumungen) und Oberflächenwasserkontakten zu beachten.

Für Maßnahmen, die in Zusammenhang mit Eingriffen in den Boden stehen, wie Bauaushubmaßnahmen und wasserbauliche Maßnahmen und bei denen nicht ausreichend sicher ausgeschlossen werden kann, dass sie sich im Grundwasserschwankungsbereich oder im von Oberflächenwasser benetzten Bereichen befinden, ist eine fachlich-qualifizierte, qualitative Stoffstromüberwachung vorzunehmen.

1. Aushubüberwachung

Bei Aushubmaßnahmen in der grundwassergesättigten Zone und im Grundwasserschwankungsbereich ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Des Weiteren ist eine Aushubüberwachung in potentiell hydraulisch beeinflussten Bereichen von Oberflächengewässern wie Verlorener Bach und Wassergräben u. dgl. vorzunehmen.

Die Aushubüberwachung hat sich an den einschlägigen Anforderungen des LfU-Merkblattes „Beprobung von Boden und Bauschutt“ jew. neuester Stand, z.Zt.

11/2017 und der TR LAGA M 20, die Probenahme an den Vorgaben der Mitteilung der LAGA 32 PN 98 zu orientieren.

Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2mm zu untersuchen.

Hinsichtlich des Parameterumfanges und der Bewertung sind die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“, Stand: April 2017 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt anzuwenden.

Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind-, und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Maßnahmen sind mit der Bodenschutzbehörde vorzulegen.

2. Beweissicherungsuntersuchungen

Im Zuge der Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit den zuständigen Fachstellen grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

3. Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen

Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit dem Landratsamt Landsberg a. Lech abzustimmen.

4. Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, bei denen eine Sekundärkontamination durch PFC und eine bzgl. des Wirkungspfades Boden – Mensch, sensible Nutzung z.B. durch Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung nicht ausgeschlossen werden kann, oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,35 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen, oder eine potentielle Gefährdung ist durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhin-

dern. Dieser Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind dem Landratsamt Landsberg am Lech vorzulegen.

5. Bei Arbeiten im Bereich von Bodenkontaminationen sind die „Richtlinien für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“, der Tiefbau Berufsgenossenschaft, BGR 128 /DGUV Regel 101-004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe TRGS 524“ zu beachten.

6. Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

7. Name, Adresse und Erreichbarkeit des mit den Überwachungsmaßnahmen beauftragten Sachverständigen sowie der Beginn der Arbeiten ist dem Landratsamt Landsberg am Lech mindestens eine Woche vorher mitzuteilen.

Die Baugrunduntersuchung von GTA Geotechnik Augsburg (Geotechnischer Bericht Nr. 1181.20 vom 29.01.2021) geht auf die oben genannten Punkte genauer ein.

5.1.2 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.

Da davon auszugehen ist, dass Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, muss eine Bauwasserhaltung stattfinden und beim Landratsamt Landsberg am Lech eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 BayWG bzw. § 8 WHG eingeholt werden.

5.1.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist zwar nach dem geotechnischen Bericht gegeben, jedoch sind unterirdische Versickerungsanlagen aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes von ca. 1m nach den technischen Regeln ausgeschlossen. Deshalb wird empfohlen Grünflächen als temporäre Sickerflächen bzw. Rückhalteraum (Überflutungsnachweis) zu nutzen. Ggf. sind die vorhandenen Böden partiell gegen durchlässigere Oberböden (z.B. Kies) auszutauschen. Beispielsweise können bepflanzte Flächen als flache Mulden ausgestaltet werden.

Die im Rahmen der Außenanlagenplanung (siehe Anlage 2) vorgesehene Versickerung über ein Mulden- und Rigolensystem nördlich und östlich des geplanten Gebäudes bedarf einer wasserrechtlichen Prüfung wegen der möglichen Unterschreitung des Mindestabstandes von 1 m zwischen der Rigolensohle und dem Grundwasser. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metall-dächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter

Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig. Bei Satteldächern wird die Festsetzung von Dachziegeln aus Ton empfohlen. Es wurde an drei Stellen im Bereich der geplanten Versickerungsflächen (zwei im Bereich der nördliche Rigole und einen im Bereich der südlichen Rigole) ein Sickertest durchgeführt (Geotechnik Augsburg, Projekt-Nr. 1138.20, 23.05.2022), wonach eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Die Versickerung liegt mit 0,000399 m/s an der Schürfe S1, 0,000332 m/s an der Schürfe S 2 und 0,000179 m/s an der Schürfe S 3 im versickerungsrelevanten Bereich von $1 \cdot 10^{-3}$ m/s und $1 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Grundsätzlich werden folgende Maßnahmen zur Unterstützung der Beseitigung und Zurückhaltung von Niederschlagswasser empfohlen:

- Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solar-energie können zugelassen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben der Merkblätter DWA-M153 und DWA-A138 zu beachten sind.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist parallel zur Bebauungsplanaufstellung bereits im Rahmen der Baugenehmigung beantragt worden.

5.1.4 *Energieversorgung*

Die Stromversorgung ist von der LEW Verteilernetz GmbH durch das bestehende Versorgungsnetz und durch eine evtl. Anpassung gesichert.

Im Plangebiet befinden sich 1-kV-Kabelleitungen. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Diesbezüglich sei auf das „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ verwiesen.

Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

5.1.5 *Telekommunikation*

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet 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.

5.1.6 *Bahn*

Die Bahnstrecke 5520 München-Pasing – Buchloe verläuft in ca. 250 Entfernung zum Bebauungsplan. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.

5.1.7 *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 Straßen zur Abfuhr bereitzustellen, sobald neue Gebäude durch die Nachverdichtung nicht an öffentlichen Straßen und Wegen anliegen oder Grundstücke wegen ihrer Lage oder der Verkehrsverhältnissen 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.

6. **Hochwasserschutz**

Um die Auswirkungen der Neuplanungen auf das HQ 100 abschätzen zu können, hat das Büro Wolfgang Häusele eine „Untersuchung der möglichen Verdrängung von Retentionsraum aus Überflutungsflächen für den Neubau“ (Mai 2022) durchgeführt. Die Berechnung basiert auf dem aktuellen Stand der Hochbau- und Außenanlagenplanung (siehe Anlage 2) und sieht die Anlage von Retentionsmulden sowohl auf dem Grundstück selbst aber zusätzlich auch auf den beiden angrenzenden Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 73 und 75 vor. Mit diesen Maßnahmen ist durch die

geplante Bebauung weder eine Retentionsraumverdrängung noch eine Verschlechterung der Hochwassersituation im Bereich der Unterlieger gegeben.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist parallel zur Bebauungsplanaufstellung bereits im Rahmen der Baugenehmigung beantragt worden.

Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

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
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Festlegung einer max. Gesamtgrundflächenzahl zur Begrenzung der Versiegelung, unmittelbare Nähe zu angrenzenden Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren bzw. eine temperaturlausgleichende Funktion besitzen.
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Begrenzung der Versiegelung durch max. Gesamtgrundflächenzahl. Versickerung des Niederschlagwassers über ein Mulden- und Rigolensystem auf dem Grundstück, Wasserdurchlässige Ausbildung oberirdische Stellplätze, Not- und Feuerwehrrzufahrten.
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)	Überwiegend Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen.

Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Keine Verschattung von angrenzenden Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme. Vorhandene ÖPNV-Anbindung und Anschluss an den Ammersee-Radweg schaffen Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr.
---	---

8. Artenschutz

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

Der Baumbestand wurde bereits beseitigt. Die Gemeinde hat hierzu eine „Untersuchung von 6 Bäumen auf potentielle Habitat-Strukturen“ vom Baumsachverständigen Helmut Läßle eingeholt. Das Bestandsgebäude wird derzeit abgerissen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch die Errichtung eines Neubaus an gleicher Stelle keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse mehr bestehen.

9. Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach §1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.

Im Sinne des Bodenschutzes bzw. der Einschränkung des Flächenverbrauchs sieht die Bebauungsplanänderung u.a. vor, höhere Gebäude zuzulassen und Stellplätze sickerfähig herzustellen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Boden bzw. der Kompensation wird empfohlen, Mehrfachnutzungen wie PV-Anlagen auf Dächern, Dachbegrünungen (zumindest von Nebenanlagen) und Sickerflächen auf den Grünflächen einzuplanen.

10. Alternativen

Alternativen wurden nicht untersucht, weil es sich hierbei um die Weiterentwicklung einer vorhandenen Gemeinbedarfsfläche handelt, die sich im Eigentum der Gemeinde Penzing befindet und zudem das Ziel einer behutsamen Innenentwicklung verfolgt wird.

Gemeinde Penzing, den

.....
Erster Bürgermeister, Peter Hammer

