

- Teil B -

Gemeinde Penzing
Landkreis Landsberg am Lech



Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung
„Landsberger Straße“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

vom 18.10.2022

Fassung vom:
14.02.2023

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung	3
2.	Ausgangssituation.....	4
2.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.2	Tatsächlicher Bestand.....	5
2.3	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	5
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Ziele der Planung	6
3.1	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage	6
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.3	Begründung weiterer Festsetzungen	8
4.	Erschließung	9
4.1	Verkehr	9
4.2	Wasserversorgung	9
4.3	Abwasserbeseitigung	9
4.4	Niederschlags- und Abwasserbeseitigung	10
4.5	Energieversorgung, Telekommunikation	10
4.6	Abfallbeseitigung	11
5.	Naturschutzfachliche Auswirkungen.....	12
5.1	Ausgangssituation.....	12
5.2	Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung	12
5.3	Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz	13
5.4	Artenschutz	15
6.	Altlasten	16
7.	Denkmalschutz	16
8.	In-Kraft-Treten	16

1. Anlass für die Planung

Das im Zuge der Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung überplante Areal östlich der Landsberger Straße in der Ortslage Penzing ist derzeit im rückwärtigen, östlichen Teil planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BayBO besteht für dieses Gebiet bislang nicht. Eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 78 der Gemarkung Penzing ist demzufolge planungsrechtlich für das gesamte Grundstück aktuell nicht möglich.



Abb.1: Luftbild Umgriff Satzungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Die neue Eigentümerin des Grundstückes Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, streben zur Abrundung der in südlicher und nördlicher Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohnbebauungen eine bauliche Entwicklung des Grundstückes Flur Nr. 78 für weitere Wohngebäude (Doppelhäuser) an. Die Erschließung für diese neuen Wohngebäude kann künftig über die unmittelbar westlich an das Grundstück anliegende Landsberger Straße (Flur Nr. 400/16) gewährleistet werden, die nach Süden und Norden die Verbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz ermöglicht. An das Grundstück Flur Nr. 78 der Gemarkung Penzing liegen auch bereits sämtliche Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) an.

Mit der Aufstellung einer Satzung über die Klarstellung des im Zusammenhang bebauten Ortes (westliche Teilfläche Flur Nr. 78) und über die Einbeziehung der östlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, in den im Zusammenhang bebauten Ort Penzing gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB soll eine städtebaulich- und ortsbildverträgliche

Wohnbebauung auf dem bislang brach liegenden Areal östlich der Landsberger Straße gewährleistet werden. Die Satzung wird unter der Bezeichnung Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Landsberger Straße“ geführt.

Nachdem das Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt werden kann, wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

2. Ausgangssituation

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing stellt das Grundstück Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, bereits als „Dorfgebiet“ dar. In der südwestlichen Ecke des Grundstückes ist ein vorhandener Baum dargestellt, während der östliche Randbereich des Grundstückes als Gehölz ausgewiesen ist.

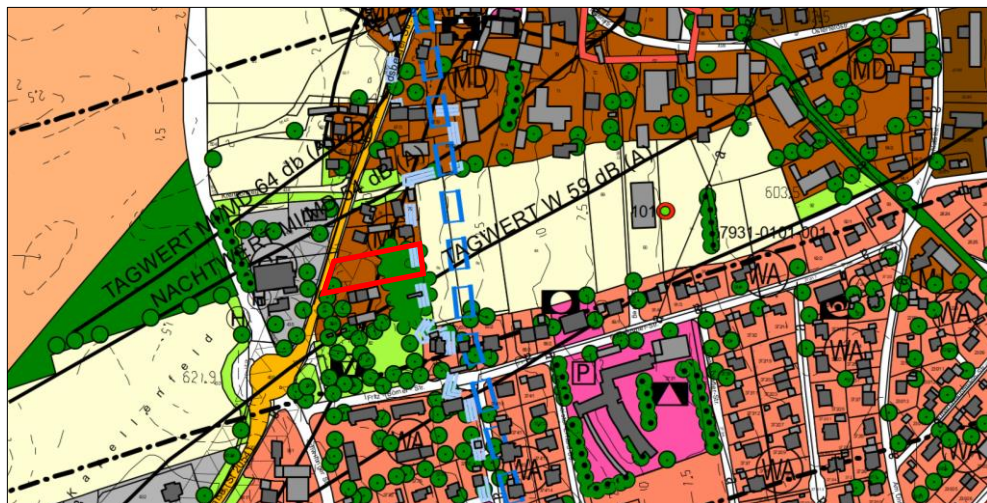


Abb. 2: Auszug rechtswirksamer FNP der Gemeinde Penzing, © Gemeinde Penzing

Der westliche Teilbereich des für die geplante Wohnbebauung vorgesehenen Grundstückes Flur Nr. 78 ist bereits Bestandteil des baulichen Innenbereiches gemäß § 34 BauGB, während der östliche Teilbereich dieses Grundstückes dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugehörig ist. Nachdem für die geplante Wohnnutzung hier auch keine Privilegierung im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB abgeleitet werden kann, ist zur planungsrechtlichen Sicherung und Zulässigkeit einer wohnbaulichen Entwicklung auf dem gesamten Grundstück Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erforderlich.

Mit der künftig im Klarstellungs- und Einbeziehungsbereich vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung erfolgt eine Bebauung entsprechend der unmittelbar nördlich und südlich des Satzungsgebietes, sowie östlich und teilweise westlich der Landsberger Straße bereits vorhandenen Wohnbebauung.

2.2 Tatsächlicher Bestand

Bei der Fläche im Umgriff der Einbeziehungssatzung handelt es sich aktuell um eine vorwiegend als privates Gartengrünland genutzte Fläche. Ein im östlichen Teilbereich des Grundstückes bis vor kurzem noch existierendes Feldgehölz / Gehölzbestand mittlerer Ausprägung, wurde vor etwa zwei Jahren bereits beseitigt. Weitere Gehölzbestände sind auf dem überplanten Areal nicht mehr vorhanden. Im östlichen Teil des Grundstückes sind noch zwei Nebengebäude (Geräteschuppen etc.) vorhanden, die im Zuge der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen zurückgebaut werden.



Abb. 3: Fotos zu aktuellem Bestand im Bereich des Grundstückes Flur Nr. 78

Das Grundstück fällt von einem mittleren Höhenniveau von ca. 621,30 m ü. NN am Straßenrand der Landsberger Straße im Westen auf ein mittleres Höhenniveau von ca. 617,30 m ü. NN am östlichen Rand des Areals um etwa 4 m von Westen nach Osten hin ab.

2.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Das nähere Umfeld des Klarstellungs- und Einbeziehungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt:

- Im Norden und Süden durch mehrere, bereits zu Wohnzwecken genutzte ein- bis zweigeschossige Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser sowie die zugehörigen Privatgärten,
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Westen durch den Straßenraum der Landsberger Straße auf den westlich die baulichen Anlagen (Marktgebäude, Stellplätze etc.) eines Einzelhandelsbetriebes sowie einzelne wohnbaulich genutzte Anwesen folgen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 78 der Gemarkung Penzing befindet sich in Privateigentum.

3. Ziele der Planung

Für das Grundstück Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, ist von Seiten der neuen Eigentümerin eine Überbauung mit drei kleineren, zweigeschossigen Doppelhäusern mit zugehörigen Stellplätzen und Carports vorgesehen. Diese geplanten Gebäude sollen über einen neuen Privatweg im Westen an die Landsberger Straße angebunden werden.

Mit Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Landsberger Straße“ soll für das bislang nur teilweise dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugehörige Grundstück, eine eindeutige, planungsrechtliche Grundlage für eine wohnbauliche Nutzung des gesamten Grundstückes Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, in Anlehnung an den bereits in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand (§ 34 BauGB) gesichert werden. Zudem kann mit dieser Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung künftig auch eine rechtssichere Grundlage für die Erhebung von Entwässerungsbeiträgen etc. geschaffen werden.

Im Bereich Geltungsbereich der Klarstellungssatzung, d. h. im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, werden keine Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen. Hier wird mit der aktuellen Planung ausschließlich der im Zusammenhang bebaute Ort Penzing gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB klargestellt. Die Zulässigkeit und Ausprägung von Bauvorhaben in diesem klargestellten Bereich („Klarstellungssatzung“) richtet sich demzufolge künftig ausschließlich nach § 34 BauGB.

3.1 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung durch die zulässige Grundfläche (GR) und die maximale Höhenlage (Wandhöhe) für das hier geplante Wohngebäude ausreichend bestimmt.

Die Maßstäblichkeit des neuen Wohnbaukörpers im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung orientiert sich damit weitestgehend an dem baulichen Bestand im umgebenden Siedlungsgebiet der Ortslage Penzing. In diesem Zusammenhang wird für das im Einbeziehungsgebiet geplante Wohngebäude (ohne Berücksichtigung von Terrassen) eine maximale Grundfläche (GR) von 130 m² zugelassen. Bezogen auf den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (ca. 750 m²) ergibt sich damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,2 (130 m² / 750 m²). Damit liegt die Planung noch deutlich unter

dem in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ 0,60) in Dorfgebieten. Innerhalb des Satzungsgebietes kann damit künftig eine angemessene, an den bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung orientierte bauliche Dichte gewährleistet werden.

Um trotz der gewählten, zurückhaltenden Überbaubarkeit, die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen (Carports, Stellplätze, Zufahrten etc.) im Satzungsgebiet nicht zu stark einzuschränken, wird für den Einbeziehungsbereich eine Überschreitung der Grundfläche (GR) durch die Grundflächen von Garagen / Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten etc. sowie Terrassen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 260 m² ermöglicht. Damit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Auf den gesamten Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bezogen, liegt die zulässige Gesamt-GRZ II damit immer noch deutlich unter dem Maß, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für Dorfgebiete regelmäßig möglich wäre (GRZ II 0,8).

Um in dem vorwiegend durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude geprägten Umfeld eine zu starke Höhenausdehnung vermeiden zu können, wird im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine konkrete Vorgabe für die Wandhöhe (WH) des neuen Wohngebäudes festgelegt. Zur Gewährleistung einer verträglichen Integration in die umgebenden Baustrukturen, wird für den geplanten Baukörper eine Wandhöhe von maximal 6,90 m vorgegeben.

Letztlich kann mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine Wohnbebauung sichergestellt werden, die sich hinsichtlich Kubatur, Höhenentwicklung etc. bestmöglich an der umliegenden Bestandsbebauung orientiert.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Wohnbebauung im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und Vermeidung einer beliebigen Setzung des neuen Wohngebäudes, wird im Einbeziehungsbereich ein konkretes Baufenster für das geplante Wohngebäude festgelegt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird das neue Gebäude eindeutig bestimmt und räumlich gefasst. Die gewählte Ausprägung des Baufensters orientiert sich an den Planungsüberlegungen der Grundstückseigentümerin. Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen und einer ungeordneten Ausprägung von Garagen / Carports und Stellplätzen innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung, werden diese Anlagen nur innerhalb der festgelegten, überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb eigens hierfür in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Flächen („St“, „Cp“) zugelassen. Eine willkürliche Ausbildung derartiger Anlagen innerhalb des Einbeziehungsbereiches

kann damit ebenfalls ausgeschlossen werden. Lediglich Terrassen sollen auch außerhalb der relativ eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Letztendlich kann mit der gewählten klaren Verortung der künftigen Baustrukturen auf der einzubeziehenden Fläche eine verträgliche, ortstypische Überbauung des Einbeziehungsbereiches im Einklang mit den angrenzenden Gebäudestrukturen und Freiräumen gesichert werden. Die verbleibenden Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung werden künftig als private Gartenflächen für das neue Wohngebäude genutzt.

3.3 Begründung weiterer Festsetzungen

Durch die getroffenen Festlegungen zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens des neuen Wohngebäudes kann der bestehenden Topographie innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung mit einem Gefälle nach Osten angemessen Rechnung getragen werden, ohne dass ein optisches Herausstechen durch ein zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplantes Gebäude erfolgt. Mit der vorgenommenen Bezugnahme auf Meter über Normal Null (m ü. NN) wird eine gute Prüffähigkeit der Höhenentwicklung im nachfolgenden Vollzug der Einbeziehungssatzung gewährleistet.

Mit der festgelegten Dachform (Satteldach) und Dachneigung (28°-32°) kann sichergestellt werden, dass sich die neue Gebäudestruktur im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung hinsichtlich ihrer Gestaltung verträglich in den bereits in Nachbarschaft vorhandenen Baubestand einfügt. Dieser Zielsetzung trägt auch die Vorgabe zur Hauptfirstrichtung des neuen Gebäudes Rechnung, die im Einbeziehungsbereich eine giebelständige Ausrichtung des neuen Wohngebäudes zur Landsberger Straße, analog der Nachbarbebauung, sicherstellt. Zudem wird im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nur die Ausbildung von Doppelhäusern zugelassen.

Weitergehende Festsetzungen sind für den Geltungsbereich der Einbeziehungsbereich entbehrlich, da infolge des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB im Bereich der Einbeziehungssatzung ohnehin nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Gestaltung etc. auch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen lassen. Die Struktur und der Charakter der bereits in Nachbarschaft bestehenden Wohnbebauung kann somit auch bei der künftig im Einbeziehungsbereich neu entstehenden Wohnbebauung gewahrt werden.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Die Erschließung des überplanten Grundstückes Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die unmittelbar an das Satzungsgebiet anliegende Landsberger Straße (Flur Nr. 400/16, St 2054) sichergestellt. Zur internen Erschließung der einzelnen Wohngebäude und der zu diesen gehörigen Stellplätzen / Carports soll künftig entlang der Nordgrenze des Satzungsgebietes ein neuer Privatweg ausgebildet werden, über den die geplanten Stellplätze und Carports erschlossen werden können. Die Errichtung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße ist im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung demnach nicht erforderlich.

Für ein verkehrssicheres Ausfahren aus der neuen Zufahrt auf die St 2054 sind bei der Herstellung der neuen Zufahrt beidseitig Sichtfelder von 3,0 m / 70,0 m erforderlich. Zudem wird empfohlen zusätzliche Sichtfelder auf Fußgänger und Radfahrer von 3,0 m / 30,0 m zu berücksichtigen.

4.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschatz) der neuen Wohngebäude kann über das in der Landsberger Straße bereits anliegende Trinkwassernetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Pörringer Gruppe erfolgen. Von diesem Netz aus kann die erforderliche Versorgungsleitung (Hausanschlüsse etc.) innerhalb des künftigen Privatweges in das Satzungsgebiet hineingeführt werden.

Auf die Möglichkeit zur Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach § 3 der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Dabei ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Klarstellungs- und Einbeziehungsbereiches erfolgt im Trennsystem und kann über den in der Landsberger Straße bereits anliegenden, kommunalen Kanal sichergestellt werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen.

4.4 Niederschlags- und Abwasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser soll vor Ort innerhalb des Satzungsgebietes zur Versickerung gebracht werden. Voraussetzung einer Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist ein ausreichend aufnahme- sowie sickerfähiger und kontaminationsfreier Untergrund im Wirkungsbereich der Versickerungsanlagen. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Aufgrund der Erfahrungen aus den Bauvorhaben der umliegenden Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass das im Klarstellungs- und Einbeziehungsbereich künftig anfallende Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der geltenden technischen Anforderungen und Regelwerke (DWA M 153, DWA A 138 etc.) auch wieder unmittelbar auf dem überplanten Grundstück vor Ort versickert werden kann.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Bei der konkreten Planung von Versickerungsanlagen müssen auch die Anforderungen nach dem Arbeitsblatt DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ beachtet werden. In diesem Zusammenhang sind neu zu versiegelnde Flächen nach Möglichkeit mit versickerungsfreundlichen Belägen zu befestigen (z.B. Schotter, Rasengittersteine, Ökosteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, spezielle Betonformsteinpflaster mit guter Durchsickermöglichkeit).

4.5 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Elektroenergie und Telekommunikationsanlagen ist durch den Anschluss an das Netz der LEW Verteilnetz GmbH gewährleistet. Der Klarstellungs- und Einbeziehungsbereich kann über die in der Landsberger Straße bereits anliegenden Leitungen erschlossen werden.

Im südwestlichen Randbereich der Klarstellungssatzung verläuft bereits eine 1-kV-Kabelleitung der LEW Verteilnetz GmbH. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Das Kabelmerkblatt „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist generell zu beachten.

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LEW Verteilnetz GmbH 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. Zu gegebener Zeit ist mit der LEW-Betriebsstelle Buchloe Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Buchloe
Bahnhofstraße 13
86807 Buchloe
E-Mail: Buchloe@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

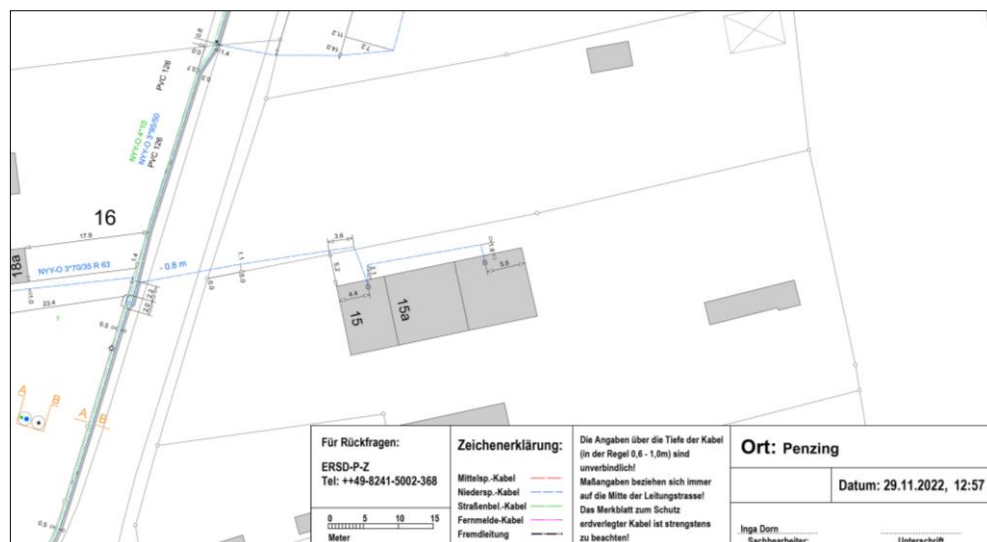


Abb. 4: Auszug Kabellageplan, © LEW Verteilnetz GmbH

4.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech über die Landsberger Straße durchgeführt. Demzufolge sind die Abfallbehältnisse am Abholtag am Straßenrand der Landsberger Straße zur Abholung bereitzustellen.

5. Naturschutzfachliche Auswirkungen

5.1 Ausgangssituation

Für das Satzungsgebiet sind im Rauminformationssystem Bayern (RISBY) des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie und im Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) des Landesamtes für Umwelt keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservaten, Naturschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

5.2 Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbebauung ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung eines Teils der überplanten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der bereits vorliegenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (Gartennutzung, bereits unmittelbar angrenzende bauliche Nutzung) führt die geplante wohnbauliche Nutzung aber nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Gartennutzung ist im Zuge der Überbauung des Satzungsgebietes auch mit einer minimalen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen, wobei das im Satzungsgebiet anfallende Niederschlagswasser auch künftig wieder unmittelbar vor Ort dem Untergrund zugeführt werden soll.

Mit der geplanten Wohnbebauung sind keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störende Emissionen (Lärm etc.) verbunden. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass auch der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für eine Wohnnutzung im Sinne eines Dorfgebietes grundsätzlich geeignet ist.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der klargestellten bzw. einbezogenen Fläche nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sowie die ergänzend in der Satzung hierzu getroffenen Vorgaben, kann eine städtebaulich verträgliche Abrundung der auf den Flächen östlich der Landsberger Straße bereits vorhandenen Baustrukturen gewährleistet werden.

Nach dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits vorhandener Erschließungsanlagen (Verkehrsfläche, Ver- und Entsorgungsleitungen) kann diesem Gebot im Rahmen der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für das überplante Grundstück Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing, grundsätzlich Rechnung getragen werden.

5.3 Eingriffskompensation, Maßnahmen zum Naturschutz

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf dem bislang noch nicht dem baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugehörigen östlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 78, Gemarkung Penzing (entspricht Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung), auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für den nun erstmals einbezogenen östlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 78 (Größe östliche Teilfläche ca. 750 m²) nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des östlichen Teilbereiches des Grundstückes Flur Nr. 78 handelte es sich bis vor kurzem noch um ein Feldgehölz, mittlerer Ausprägung (Biotop-/Nutzungstyp B212), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 10 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann regelmäßig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu werden anteilig die im östlichen Teil des Satzungsgebietes festgesetzten Gesamtgrundflächen herangezogen, was letztlich einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für diesen Teil des Satzungsgebietes entspricht. Diese GRZ wird als maßgebende Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung im Bereich der neu in den baulichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzubeziehenden östlichen Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 78 in Ansatz gebracht.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf für die infolge der Planung im östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)}$$

Ausgleichsbedarf:

$$750 \text{ m}^2 \times 10 \text{ WP} \times 0,30 = 2.250 \text{ WP}$$

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Nachdem für das Satzungsgebiet selbst keine naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf einer externen Fläche umgesetzt werden. Alternativ kann auch auf freie Ökokontopunkte einer bereits hergestellten Ökokontofläche zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Fall wird der ermittelte Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Landsberg am Lech über das gewerbliche Ökokonto der Bayerischen Staatsforsten bewältigt. Hierzu wird auf freie Ökokontopunkte einer bereits in der Gemeinde Krailling im Landkreis Starnberg hergestellten Ökokontofläche (Flur Nr. 62/0, ca. 88.363 m² / „Frohenloher Buchet“) zurückgegriffen. Auf diesem Grundstück wurden in der Vergangenheit mit Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Starnberg bereits naturschutzfachlich hochwirksame Flachland-Mähwiesen entwickelt, welche auch künftig weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können. Infolge der räumlichen Lage der Fläche, als auch der wesentlichen Größe, trägt diese Fläche zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen in der Landschaft bei. Zusätzlich wurden Übergangszonen zwischen Wald und Offenland als Lebensraum und Verbundkorridor mit herabgesetzter Nutzungsintensität geschaffen. Die auf der Fläche platzierten Streuobstwiesen stellen zusätzliche Übergangsbiotope zwischen offenen und bewaldeten Flächen dar. Entsprechend konnte der Verzahnungseffekt der Fläche, als auch die Quartiers- und Habitatfunktion wesentlich gesteigert werden. Mit den umgesetzten, vielgestaltigen Strukturen entsteht langfristig eine Fülle an Kleinlebensräumen, die Höhlenbrütern und -bewohnern natürliche Nistplätze und ein reichhaltiges Nahrungsangebot bieten. Hierzu tragen auch die für diese Flächen festgelegten Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen (Mahd, Gehölzschnitt, Entfernung von aufkommenden Gehölzaufwuchs etc.) bei, welche durch die Bayerischen Staatsforsten umgesetzt werden.

Von dieser Ökokontofläche werden die als Kompensation für die aktuelle Satzung erforderlichen 2.250 Wertpunkte (Ökopunkte) auf Basis eines entsprechenden Angebotes der Bayerischen Staatsforsten von der

Grundstückseigentümerin des Satzungsgebietes käuflich erworben. Dieser Erwerb und damit auch die verbindliche Zuordnung dieser Wertpunkte (Ökopunkte) zu der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Landsberger Straße“ wird ergänzend durch entsprechende vertragliche Regelungen zwischen der Grundstückseigentümerin und den Bayerischen Staatsforsten rechtlich abgesichert.

Mit dem verbindlichen Erwerb dieser Ökopunkte können die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im östlichen Teil des Satzungsgebietes (Einbeziehungsbereich) verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft umfassend kompensiert werden. Für den westlichen Teil des Satzungsgebietes (Klarstellungsbereich) besteht kein Ausgleichsbedarf, da in diesem Bereich auch bereits vor der aktuellen Satzung eine bauliche Nutzung auf Grundlage des § 34 BauGB (baulicher Innenbereich) im Status quo jederzeit zulässig ist.

5.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Klarstellungs- und Einbeziehungsfläche (strukturarmer Privatgarten ohne Gehölzstrukturen) ist insbesondere mit dem Vorkommen von weitverbreiteten, siedlungstypischen Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu rechnen. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Nachdem im umliegenden Siedlungsgebiet der Klarstellungs- und Einbeziehungsfläche zahlreiche Gehölz- und Grünstrukturen sowie Gebäude und damit auch entsprechende Habitatstrukturen vorhanden sind, die auch bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung im Satzungsgebiet weiterhin erhalten werden können, kann auch künftig von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Klarstellungs- und Einbeziehungsbereiches ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz eines mit einer wohnbaulichen Entwicklung unweigerlich verbundenen Eingriffes auf dem Areal östlich der Landsberger Straße weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten zu erwarten, zumal auf den künftigen Wohngrundstücken auch teilweise wieder neue Habitatstrukturen (Bäume etc.) geschaffen werden können.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter den vorgenannten Voraussetzungen nicht. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Einbeziehungssatzung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

6. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Klarstellungs- und Einbeziehungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten sowie im Zuge der Baumaßnahmen ist generell darauf zu achten, ob evtl. optische oder organoleptische Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG), das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

7. Denkmalschutz

Im Bereich des Satzungsgebietes und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Demzufolge liegt für das Satzungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere archäologische Relevanz vor.

8. In-Kraft-Treten

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Landsberger Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 14.02.2023



Arnold Consult AG