



GEMEINDE PENZING

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

**Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
„Multifunktionsprojekt Ortsmitte Penzing“**

Fassung: 28.07.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Geschäftsführende Gesellschafterin,
Stadtplanerin ByAK und AK NRW, SRL
Armin Hild, M.Sc. Raumplanung
Christian Pacholke, M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	4
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.2.1	Regional- und Landesplanung – Bedarfsprognose	4
2.2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	5
2.2.3	Planungsrechtliche Beurteilung	6
2.2.4	Relevante Satzungen und Verordnungen	6
2.3	Bestehende städtebauliche Situation	6
2.4	Grünordnerische Grundlagen	7
2.5	Artenschutz	9
2.6	Denkmalschutz	9
2.7	Verkehr und Erschließung	9
2.8	Ver- und Entsorgung	9
2.9	Soziale Infrastruktur	10
2.10	Vorbelastungen	11
2.10.1	Altlasten	11
2.10.2	Kampfmittel	11
2.10.3	Immissionen	11
3	Ziele des Bebauungsplanes	12
3.1	Städtebau	12
3.2	Grünordnung	12
4	Planungskonzept	12
4.1	Vorhabenplanung	12
4.2	Bestandteile des Bebauungsplanes	13
4.3	Art der baulichen Nutzung	13
4.4	Maß der baulichen Nutzung	13
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen	14
4.6	Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche	14
4.7	Dachgestaltung, Dachaufbauten	14
4.8	Abstandsflächen	15
4.9	Einfriedungen	15
4.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
4.11	Grünordnungskonzept	16
4.12	Arten- und Biotopschutz	18
4.12.1	Artenschutz	18
4.12.2	Auswirkungen auf Biotope	19
4.13	Naturschutzfachlicher Ausgleich	19
4.14	Ausgleichsfläche	23
4.15	Klimaschutz- und Klimaanpassung	24
4.16	Verkehr und Erschließung	25
4.16.1	Erschließungskonzept und Feuerwehrezufahrt	25
4.16.2	Verkehrsaufkommen	25
4.16.3	Mobilitätskonzept	26
4.17	Schallschutz	27
5	Auswirkungen der Planung	27
6	Umweltbericht	28
6.1	Einleitung	28
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	28
6.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	29
6.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	35

6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	35
6.2.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	36
6.2.2	Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden.....	38
6.2.3	Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche	40
6.2.4	Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser	40
6.2.5	Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft.....	42
6.2.6	Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft.....	44
6.2.7	Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung.....	45
6.2.8	Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete	47
6.2.9	Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter	47
6.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten	47
6.2.11	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
6.2.12	Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen	48
6.2.13	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen	48
6.2.14	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	48
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen	48
6.3.1	Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien	48
6.3.2	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung.....	49
6.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante	55
6.5	Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens auf andere Umweltbelange	55
6.6	Zusätzliche Angaben	55
6.6.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten	55
6.6.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	56
6.6.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	56
6.6.4	Datengrundlagen.....	60

1 Anlass der Planung

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Penzing hat die Gemeinde das Ziel verfolgt die dörfliche Baustruktur und Nutzungsmischung im Ortskern zu sichern. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück im Planungsgebiet, auf dem sich ein aufgelassener Bauernhof befindet, an den Vorhabenträger veräußert. In Abstimmung mit der Gemeinde soll hier ein gemischt genutztes Quartier entstehen, in dem zur Pfettenstraße eine teilweise gewerbliche Nutzung mit einem Gastronomiebetrieb entsteht und im Süden, im Übergang zu den hier angrenzenden Wohngebieten ein Wohnnutzung mit Boardinghouse.

Zur bauleitplanerischen Umsetzung dieses Vorhabens ist die Neuauftellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, der teilweise den bestehenden Bebauungsplan „Ortsmitte Penzing“ ersetzt. Da der rückwärtige Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchzuführen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Der Umgriff des Planungsgebiets hat eine Größe von ca. 0,91 ha und befindet sich in der Ortsmitte des Hauptortes Penzing in direkter Nähe zum Rathaus Penzing nördlich der Fritz-Börner-Straße und südlich der Pfettenstraße.

Das gegenständliche Grundstück liegt südlich der Pfettenstraße und östlich des Schulwegs/Martin-Strechele-Wegs und nördlich der Fritz-Börner-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die dem Vorhaben dienlichen Flurstücke Nr. 57/58 und 90 sowie 89/2. Die erstgenannten beiden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers, das letztgenannte im Eigentum der Gemeinde Penzing.

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.2.1 Regional- und Landesplanung – Bedarfsprognose

Gemäß der Prognose des Landesamts für Statistik steigt die Bevölkerung in Penzing bis 2033 leicht um 80 Personen auf 3820 (Demographiespiegel für Bayern, 2021).

Gemäß des Datenabrufs aus der GENESIS- Datenbank lebten jedoch bereits im Dezember 2024 4321 Personen in Penzing. Grund hierfür war u.a. die Nutzung der alten Kasernengebäude des ehemaligen Fliegerhorstes Penzing als Unterkunft für ca. 600 Geflüchtete.

Aufgrund dieser starken Diskrepanz von Prognose und faktischer Datenlage der Bevölkerungsentwicklung als auch den anstehenden strukturellen Veränderungen erscheint eine Herleitung des Wohnbauflächen Bedarfs allein über statistische Werte nicht sachgerecht. In Penzing ist insbesondere folgendes Sonderkonstellation zu berücksichtigen:

Die Rahmenplanung für die anstehenden Konversion des ehemaligen Fliegerhorstes Penzing sieht ein zukünftiges Arbeitsplatzaufkommen von bis zu 5.200 Arbeitsplätzen und ein Wohnraumpotenzial für ca. 1.000 Personen auf dem Gelände und in unmittelbarer Nähe zum Siedlungskörper vor. Entsprechend ergibt sich in den kommenden Jahren ein hoher Bedarf an arbeitsplatznahe Wohnangebot. Die bisherige Entwicklung spiegelt sich bereits auf dem Arbeitsmarkt wider. Hier ist ein zunehmender Anstieg an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort festzustellen.



(Quelle: Genesis Statistik Bayern, Abruf am 12.11.2025)

Insofern steht für die Gemeinde Penzing eine starke demographische und wirtschaftsstrukturelle Veränderung an, welche einen hohen Bedarf an regulärem sowie temporärem Wohnraum für bereits am Fliegerhorst ansässige Betriebe (z.B. Penzing Studios) auslöst.

Zu diesem Ergebnis kommt auch der Flächennutzungsplan. Dieser kommt im Rahmen der Bevölkerungsprognose zu dem Ergebnis: „Ein Bevölkerungswachstum ist nur über Zuzug möglich. Hierzu sind gezielt Bauflächenpotenziale in den Ortskernen zu nutzen und neue Wohnbauflächen zu entwickeln.“ (Begründung zum Flächennutzungsplan, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, S. 24).

2.2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der im Jahr 2025 festgestellte Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet im Norden eine gemischte Baufläche sowie das Symbol für Obstgarten/Wiese aus. Im Süden ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt. Entlang des Martin-Stechele-Weges ist zudem ein bestehender wichtiger Fuß- und Radweg eingezeichnet.

Die geplante Nutzung kann gemäß dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing (2025) nicht abgebildet werden und der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

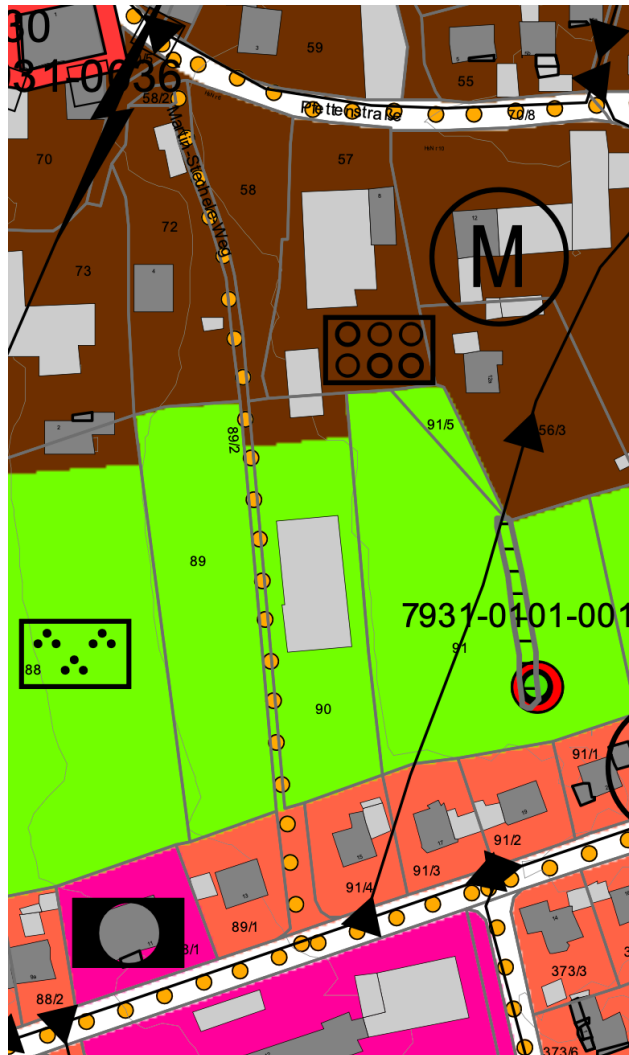


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing (2025)

2.2.3 Planungsrechtliche Beurteilung

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden teilweise im Geltungsbereich des rechts-wirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte Penzing“. Der südliche Teil ist gegenwärtig nicht überplant und ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich mit privilegierter landwirt-schaftlicher Nutzung planerisch zu beurteilen.

2.2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Als relevante Satzungen für den Bebauungsplan gelten Folgende:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Penzing
- Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stell-platzsatzung), Inkrafttreten am 01.10.2025.

2.3 Bestehende städtebauliche Situation

Aktuell ist neben der kleinen Freifläche auf dem Flurstück 58 der gesamte Änderungs-bereich durch eine landwirtschaftliche Hofstelle bebaut, die aus 3 verschiedenen Ge-bäuden mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen besteht. Das nördliche Gebäude hat zwei Vollgeschosse und einen vollausgebauten Dachstuhl. Die hinten-liegenden Gebäude sind etwas niedriger und dienen der Lagerung landwirtschaftli-cher Erzeugnisse und Gerätschaften.

Im Westen und Osten schließen in dörflicher städtebaulicher Dichte weitere Hofstellen und Einfamilienhäuser mit großzügigen privaten Freiflächen an. Wohingegen das südlichste der drei Gebäude freistehend und prominent in der innerörtlichen Grünfläche liegt.

2.4 Grünordnerische Grundlagen

Lage und Topographie

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand am tiefsten Punkt auf einer Geländehöhe von ca. 603,045 m ü. NHN. Das Gelände steigt Richtung südlichen Rand auf den höchsten Punkt von 606,438 m. ü. NHN. Damit liegt der maximale Höhenunterschied über das Planungsgebiet verteilt bei ca. 3,5 m.

Naturraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach Meynen/Schmithüsen in der Naturraum-Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ und „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ und nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ und „Voralpines Moor- und Hügelland“.

Boden

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern (M 1:25.000) beschreibt den Baugrundtyp des Planungsgebietes zwischen „bindigen, feinkörnigen Lockergesteinen, mäßig bis gut konsolidiert“ und „nichtbindigen Lockergesteinen, mitteldicht bis dicht gelagert“.

Nach der geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) liegt das Baugrundstück zwischen den Geologischen Einheiten „Löß oder Lößlehm“ und „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 2)“.

Der Boden im Planungsgebiet ist teilweise durch anthropogene Einflüsse geprägt und kann somit nur in eingeschränktem Maße seiner natürlichen Funktionsfähigkeit nachkommen.

Laut Bericht zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner Ag, 13.08.2025) liegt das Untersuchungsgebiet auf der Grenze zwischen quartären Lössdecken und würmzeitlichen Kiesen. Die Lössdecken bestehen aus Löss oder Lösslehm (feinsandiger Schluff oder tonig, feinsandiger Schluff). Die quartäre Schotterablagerungen sind während des Abschmelzprozesses der Würm-Vereisung im Pleistozän entstanden. Diese Ablagerungen bestehen überwiegend aus Kies, der in wechselnder Zusammensetzung sandig, steinig und stellenweise schwach schluffig ist. Die quartären Ablagerungen werden von tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) unterlagert. Die tertiären Molassesedimente sind im Untersuchungsgebiet durch eine Wechselfolge aus Ton, Schluff bzw. Mergel und Sand gekennzeichnet. Aufgrund der innerörtlichen Lage muss am Untersuchungsstandort zudem mit anthropogenen Geländeverfüllungen gerechnet werden.

Die Bodenzusammensetzung ist wie folgt:

- Oberboden
- Auffüllung, schluffig-tonig
- Auffüllung, stark kiesig
- Natürliche Schluffe/Tone
- Natürliche Kiese

Bei der Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung auf dem Gelände wurde unterhalb teils kiesiger, teils schluffig-toniger Auffüllungen sowie vereinzelt Oberboden eine Wechsellagerung von natürlichen Schluffe/Tone und Kiesen erbohrt. Die Konsistenz der Schluffe/Tone ist überwiegend weich bis steif, nur vereinzelt steif bis halbfest. Zur Vermeidung erhöhter Setzungen sowie bauwerksschädigender Differenz-

setzungen wird von einer Gründung der geplanten Gebäude in diesem Material ausdrücklich abgeraten. Die Kiese (vereinzelt Sande) sind für die Gründung der geplanten Gebäude geeignet, sofern sie vor Herstellung der lastabtragenden Bauteile sorgfältig per Rüttelplatte oder Rüttelwalze nachverdichtet und die empfohlene Tragfähigkeitskriterien nachgewiesen werden kann. Aus den festgestellten Verhältnissen können folgende Gründungsvarianten abgeleitet werden:

- Vollständiger Austausch der feinkörnigen Böden mit tragfähigem, ausreichend verdichtbarem Liefermaterial, anschließend Flachgründung;
- je nach technischer und wirtschaftlicher Abwägung Tiefgründung entsprechend den Vorgaben und Kennwerten

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird empfohlen, Kellergeschoße sowie erdberührte Bauteile gem. DIN 18533, Wassereinwirkungsklasse W2-E gegen drückendes Wasser abzudichten.

Versickerung

Die natürlichen Kiese der Baugrundsicht 3 sind versickerungsfähig. Die nicht versickerungsfähige Schluffe/Tone der Baugrundsichten Nr. 2a/3a/3b im Bereich der Sickermulde bzw. der Rigole sind vollständig auszutauschen. Eine Versickerung durch aufgefüllte Schichten ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn die Auffüllung nachweislich keine Schadstoffbelastungen aufweist.

Bei der Planung von Anlagen zur Niederschlagsentwässerung ist gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 zwischen Unterkante Sickermulde/Rigole und MHGW (mittlerer Höchstgrundwasserstand) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Wasserhaushalt

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsbereiche vor.

Klima und Luft

Das Klima im Landkreis Landsberg am Lech ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt im Landkreis Landsberg am Lech 7,8 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1008,4 mm.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits erhöht. Dadurch hat das Planungsgebiet im Bestand keine positive klimarelevante Wirkung. Durch die bestehende Halle im südlichen Teilbereich ist die Kaltluftentstehungsfunktion eingeschränkt.

Laut klimatischer Stellungnahme (Burghardt und Partner Ingenieure BPI, 03.07.2026) liegt im Gemeindegebiet Penzing eine dominante West- und Westsüdwest-Anströmung vor. Durch die Lage des Planfalls, der westlich und östlich anschließenden Freiflächen und der Siedlungsbebauung südlich und nördlich des Planfalls, vollzieht sich demnach kein bedeutender Luftaustausch, welcher durch den Untersuchungsraum während der regionaltypischen Windsituation beeinflusst wird. Die Gemeinde Penzing befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, mit ausgedehnten Offenlandstrukturen die besonders stark und schnell nach Sonnenuntergang auskühlen, wodurch auf den Flächen Kaltluft entsteht. Während die Kaltluftschichtdicke sich im moderaten Bereich (10 m - 15 m) befindet, zeigt der Kaltluftvolumenstrom ein gutes bis sehr gutes Durch- und Belüftungspotential, bei Ausprägung des nächtlichen bodennahen Windfeldes (Fließrichtung Kaltluft) aus südlicher Richtung.

Durch das geringe Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen herrscht eine geringe Vorbelastung für das Mikroklima und die Luft.

Vegetation und Baumbestand

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bäume. Die Randbereiche im Norden und Süden sind begrünt.

Nationale Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete.

Das nächstgelegene nach Art.16 BayNatSchG geschützte Biotop Nr. 7931-0101 „Hecke in Penzing“ liegt etwa 50 m östlich des Planungsgebietes.

Erholung

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle befinden sich im Planungsgebiet keine Erholungsmöglichkeiten für die Anwohnerinnen und Anwohner aus der Gemeinde.

2.5 Artenschutz

Es liegt eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Baader Konzept GmbH, 30.07.2025) vor. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet keine geeigneten Strukturen, die sich als Fortpflanzungs- oder Nahrungshabitate für saP-relevante Arten eignen, vorhanden sind.

Mit Umsetzungen von Maßnahmen zum Schutz von Arten sind mit Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu erwarten.

Daher sind vertiefte Bestandserhebungen in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht erforderlich.

2.6 Denkmalschutz

Im Planungsbereich liegt kein geschütztes Bau- oder Bodendenkmal. Im Nordwesten außerhalb des Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal „Körpergräber vor- und frühzeitlicher Zeitstellung“ (D-1-7931-0036) wie auch das Baudenkmal (D-1-81-132-26) „Gasthaus“.

2.7 Verkehr und Erschließung

Nördlich an den Planungsbereich schließt die Pfettenstraße an, von welcher in Richtung Osten die Landsberger Straße bzw. St2054 erreicht wird. Von hier aus ist in ca. 1 km die Bundesautobahn A96 und damit das überörtliche Verkehrsnetz erreichbar.

Fußläufig und mit dem Fahrrad ist das Planungsgebiet neben der Pfettenstraße zudem über den Martin-Stechelle-Weg (Schulweg) erschlossen.

Die dem Planungsgebiet an der nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV stellt die nordwestlich gelegene Bushaltestelle „Penzing, Gasthaus Frank“ dar, welche ca. 100m entfernt ist. An diesem Haltepunkt verkehren die Linien 895/816 des MVV.

2.8 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bereits im Bestand erschlossen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz und den Zweckverband zu Wasserversorgung der Pöringer Gruppe. Die Abwasserentsorgung wird durch den Abwasserzweckverband Penzing-Weil und die lokale Kläranlage des Abwasserzweckverbands Penzing-Weil gesichert. Für die Energieversorgung steht ein Stromnetz zur Verfügung, das von regionalen Anbietern gespeist wird, wobei auch der Ausbau von erneuerbaren Energiequellen wie Solarenergie forciert wird. Ein Nahwärmenetz befindet sich für den Ortsteil in Planung. Die Müllentsorgung wird durch ein kommunales Entsorgungssystem geregelt, das die regelmäßige Abholung von Haus- und Gewerbeabfällen sowie die Bereitstellung von Recyclingmöglichkeiten über einen Wertstoffhof sicherstellt.

Kommunale Wärmeplanung

Im Zuge der nationalen Klimaschutzziele und auf Grundlage des am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Wärmeplanungsgesetzes (WPG) wird auch in der Gemeinde Penzing eine kommunale Wärmeplanung angestrebt. Ziel dieser Planung ist es, die Wärmeversorgung im Gemeindegebiet langfristig klimaneutral, nachhaltig und resilient auszurichten.

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des angrenzenden Konversionsgebiets der ehemaligen Militärliegenschaft Penzing wurde eine umfassende Potenzialstudie zur Energieversorgung durchgeführt. Auch wenn das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung – die Ortsmitte von Penzing – nicht unmittelbar Teil dieser Studie ist, ergeben sich daraus wichtige Erkenntnisse und Synergien, die für die energetische Entwicklung des Ortskerns von Relevanz sind.

Die Potenzialstudie zeigt, dass eine nachhaltige und überwiegend erneuerbare Energieversorgung im Konversionsgebiet technisch und bilanziell möglich ist. Insbesondere im Bereich der Stromversorgung kann der Bedarf durch den Einsatz lokaler Photovoltaikpotenziale weitgehend gedeckt werden. Für die Wärmeversorgung wird ein sektorübergreifender Ansatz verfolgt, der Technologien wie Wärmepumpen, Pelletheizungen und ggf. zentrale oder teilzentrale Wärmenetze berücksichtigt.

Für das Plangebiet der Ortsmitte ergeben sich daraus mittel- bis langfristig Anschluss- und Kooperationsmöglichkeiten. So wird geprüft, ob die im Konversionsgebiet geplanten Wärmelösungen – insbesondere ein Teilwärmenetz – perspektivisch auch auf angrenzende Siedlungsbereiche wie die Ortsmitte ausgedehnt werden können. Die räumliche Nähe beider Entwicklungsgebiete eröffnet die Chance, Synergien im Aufbau einer gemeinsamen Infrastruktur zu nutzen, etwa durch zentrale Energieerzeugungseinheiten oder Netzanschlüsse.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die im Konversionsgebiet entwickelten Versorgungskonzepte auch Impulse für die Ortsmitte geben – etwa hinsichtlich des energetischen Standards zukünftiger Gebäude, der Nutzung regenerativer Energiequellen oder der Sanierung von Bestandsbauten. Die energetische Sanierung wird in der Studie als besonders wirksam hervorgehoben; bis zu 50 % des Wärmebedarfs sowie bis zu 90 % des Kältebedarfs könnten durch bauliche Maßnahmen eingespart werden.

Das Plangebiet profitiert somit mittelbar von der übergeordneten energetischen Planung des Konversionsgebiets. Um die Anschlussfähigkeit sicherzustellen, werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine Festsetzungen getroffen, die einer zukünftigen Anbindung an ein Wärmenetz entgegenstehen. Vielmehr wird durch eine flexible Ausgestaltung der Energieversorgungsspielräume eine Anpassung an mögliche künftige Infrastrukturen ermöglicht.

2.9 Soziale Infrastruktur

Im Ortsteil Penzing, wenige Meter südlich des Geltungsbereichs, befindet sich eine Grundschule. Weiterführende Schulen stehen in den benachbarten Städten Landsberg am Lech und Kaufering zur Verfügung. Sowohl im Norden als auch Süden des Ortsteils gibt es einen Kindergarten.

Eine explizite Einrichtung für Seniorenwohnen gibt es im Ortsteil nicht. Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Grundversorgung, darunter Ärzte und Apotheken, befinden sich ebenfalls zentral im Ortsteil.

2.10 Vorbelastungen

2.10.1 Altlasten

Laut dem Bericht zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner AG, 13.08.2025) ist von keinem Altlastenverdacht auszugehen.

Wird bei der Bauausführung Material mit Schadstoffverdacht festgestellt, so ist dieses von sensorisch unauffälligem Erdaushub zu separieren, und bauseits auf Haufwerken von ca. 300 bis maximal 500 m³ aufzuhalten. Das Material ist durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro zu beproben (LAGA PN 98/DIN 19698-1), und den für eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung erforderlichen chemisch-analytischen Laboruntersuchungen zuzuführen. Die Abfuhr von Material mit Schadstoffverdacht darf grundsätzlich erst nach Vorliegen der vollständigen abfallrechtlichen Analyseergebnisse erfolgen.

2.10.2 Kampfmittel

In der Penzinger Ortsmitte sind Kriegseinwirkungen dokumentiert. Auch wenn für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine konkreten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel vorliegen, ist aufgrund der historischen Belastung mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit von Kampfmitteln im Boden zu rechnen.

Laut Kampfmitteluntersuchungsbericht (Besel-KMB, 09.07.2025) wurden die Bohransatzpunkte Berichts zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner AG, 13.08.2025) untersucht. An den untersuchten Bohransatzpunkten befanden sich keine kampfmittelechnischen Anomalien. Für die im Register genannten und freigegebenen Bohransatzpunkte wird eine Kampfmittelfreigabe erteilt.

2.10.3 Immissionen

Schallschutz

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 57 und 58 besteht die immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte aus dem Jahr 2016. Dieses kommt für Verkehrslärmimmissionen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 tags/nachts (Beurteilungspegel von 51,6/44,2 dB(A) tags nachts, Pfettenstraße 5) deutlich unterschritten werden. Gewerbelärm gem. TA Lärm ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Fluglärm

Der Flugbetrieb auf dem Fliegerhorst Penzing ist seit Herbst 2018 beendet und der Flughafen endgültig aus der militärischen Nutzung entlassen. Entsprechender Fluglärm ist ausgeschlossen.

Erschütterungen

Erschütterungen sind aufgrund der Entfernung von ca. 3,0 km zur nächsten Bahnlinie im Norden nicht zu erwarten.

Landwirtschaftliche Nutzungen

Im Umfeld des Planungsgebiets sind landwirtschaftliche Hofstellen vorzufinden, von welchen Immissionen, insbesondere in Form von Geräusch-, Geruchs- und Staubemissionen, ausgehen können.

3 Ziele des Bebauungsplanes

3.1 Städtebau

Mit der Planung sollen folgende städtebauliche Ziele umgesetzt werden:

- städtebauliche und nutzungsspezifische Aufwertung des Ortskerns
- bauliche Verdichtung mit strukturbildender Abfolge Vorgartenzone-Baukörper-Hof
- Auftakt für die Weiterentwicklung der Ortsmitte
- Verdichtete, flächensparende Bauweise mit moderater, dem Ortskern entsprechender Höhenentwicklung
- Schaffung einer Gastronomie mit Gemeinschaftsräumlichkeiten
- Schaffung von Räumlichkeiten für Gesundheit (Fitness/Wellness)
- Schaffung von Büroräumlichkeiten für die Gemeinde

3.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Schaffung einer hochwertigen Durchgrünung sowie Pflanzung von Bäumen mit entsprechenden Güteanforderungen für die Pflanzqualität
- Randliche Eingrünung des Planungsgebiets im Übergang zur angrenzenden freien Landschaft
- Sicherung einer qualitativ hochwertigen Gestaltung der Außenanlagen sowie Schaffung von differenziert nutzbaren Freibereichen
- Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Artenschutzes
- Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen

4 Planungskonzept

4.1 Vorhabenplanung

Grundlage des Planungskonzeptes ist der vom Architekturbüro Birnthaler ausgearbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan für die Errichtung mehrerer Gebäude. Dabei soll im Norden ein Gebäudekörper in moderner, ortsbildtypischer Bauweise mit Satteldach realisiert werden, der neben einer Boardinghousenutzung mit rd. 80 Einheiten auch eine öffentliche Gaststätte mit Biergarten umfasst. Durch die Kombination von Boardinghouse und Gaststätte in einem Gebäudekomplex, kann die Boardinghousenutzung auch mit einer geringeren Anzahl an Einheiten als sonst üblich wirtschaftlich betrieben werden. Darüber hinaus trägt die Boardinghousenutzung zusätzlich zur Gaststätte zur Belebung der Ortsmitte bei. In Abstimmung mit der Gemeinde können hier auch weitere, kleinere gewerbliche Einheiten untergebracht werden.

Im rückwärtigen Teil des nördlichen Baukörpers sowie in den drei südlichen Baukörpern sollen Wohneinheiten entstehen, um unter anderem auch den wachsenden Bedarf an wohnortnahen Wohnraum aus den aktuell laufenden Entwicklungen im Bereich des ehem. Fliegerhorst (Area61) decken zu können. Diese Gebäude werden in moderner Holzbauarchitektur mit begrünten Flachdächern realisiert. Durch die Aufteilung in drei Baukörper kann eine gute Ost-West-Durchlüftung ermöglicht werden.

Die Umsetzung erfolgt auf Grundlage eines städtebaulichen Durchführungsvertrages, in welchem die notwendigen Vereinbarungen zu Erschließung, Freiflächen- und Wegeverbindungen sowie ggf. weiteren Leitungsrechten getroffen werden.

4.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung gliedert sich in drei Teile: den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planteil I mit zwei Geltungsbereichen) mit zugehörigen Festsetzungen durch Text (D) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planteil II).

4.3 Art der baulichen Nutzung

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wird ein Gebiet „Wohnen, Gewerbe und Gastronomie“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung eines Boardinghouses, eines Gastronomiebetriebs mit Freischankfläche sowie Wohnnutzungen. In Abstimmung mit der Gemeinde sind hier auch weitere gewerbliche und verwaltungsbezogene Nutzungen möglich. Zusätzlich können Einrichtungen mit kulturellem, sozialem, gesundheitlichem oder sportlichem Charakter integriert werden. Damit wird dem städtebaulichen Ziel einer kleinteiligen undutzungsgemischten Gebäudestruktur im Nordteil des Planungsgebietes Rechnung getragen. Um eine städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung zu sichern, werden nur die in den Festsetzungen unter D.1.2 aufgeführten Nutzungen zugelassen.

Die Einschränkung von Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Pfettenstraße trägt dem Ziel Rechnung, eine aktive Erdgeschossnutzung zur Belebung des öffentlichen Raumes zu fördern, insbesondere durch Gastronomie, aber auch durch die Unterbringung des Boardinghouses in diesem Bereich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet hat. Damit wird sichergestellt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des Plans – insbesondere hinsichtlich Nutzungsmischung, baulicher Qualität und funktionaler Integration – verbindlich umgesetzt werden.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur Umsetzbarkeit des Vorhabens wurden differenzierte Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich über die Festsetzung einer maximal zulässigen GR sowie der Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhen WH und Firsthöhen FH).

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO im Gebiet beträgt 3.600 m² und ist auf das erforderliche Maß zur Herstellbarkeit des Vorhabens abgestellt. Diese Grundfläche umfasst neben dem Hauptgebäude auch die mit dem Gebäude verbundenen Balkone und Terrassen. Die Gesamtgrundfläche von Hauptgebäude, mit dem Gebäude verbundenen Balkone und Terrassen sowie bauliche Anlagen nach § 19 Abs 4 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird mit 5.750 m² festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ nach § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO in Höhe von rd. 0,68 bezogen auf das Vorhabengebiet. Diese Verdichtung ist aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Hauptortes Penzing wie auch der angedachten Nutzungskonzentration als gerechtfertigt und verträglich anzusehen.

Wand- und Firsthöhen

Zur Sicherstellung einer nachvollziehbaren Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Bezug auf zwei verbindliche Höhenbezugspunkte (604,9 bzw. 605,7 m ü. NHN im DHHN2016. Dabei ist der Höhenbezugspunkt 604,9 m ü NHN an der Pfettenstraße für den nördlichen Baukörper heranzuziehen und der Höhenbezugspunkt von 605,7 m ü NHN im Süden des Planungs-

gebietes für die drei südlichen Bauräume. Diese klaren Bezugshöhen ermöglichen eine verlässliche Bemessung der Höhenentwicklung und damit Bewertung der städtebaulichen Einfügung in das Ortsbild.

Insgesamt ist die angedachte Höhenentwicklung im Gebiet gestaffelt und nimmt in N-S Ausdehnung von max. 15,9m FH im nördlichen Bereich zu 6,3/9,1m WH im südlichen Bereich ab. Dies ermöglicht eine harmonische Einbettung der angedachten baulichen Dichte in den Bestand.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die Festsetzung von Baugrenzen. Im Gebiet wurde bei der Festsetzung der Bauräume ein starker Vorhabenbezug hergestellt und die Baugrenzen entsprechend am Vorhabenplan orientiert.

Balkone und Terrassen dürfen innerhalb der festgesetzten Bauräume hierfür untergebracht werden.

Schließlich sind auch notwendige unterirdische Anlagen wie Be- bzw. Entlüftungseinrichtungen zulässig, sofern sie maximal 1,0 m überschreiten und insgesamt höchstens ein Drittel der jeweiligen Baugrenzenlänge betreffen. Diese Regelungen gewährleisten eine ausgewogene Verbindung zwischen funktionalen Anforderungen, gestalterischen Spielräumen und städtebaulicher Ordnung.

4.6 Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrtsbereiche

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschließung und zur geordneten Abwicklung des ruhenden Verkehrs wird im Bebauungsplan die Verpflichtung festgesetzt, bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen Kfz-Stellplätze herzustellen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der kommunalen Stellplatzsatzung. Damit wird eine angemessene Berücksichtigung des Stellplatzbedarfs entsprechend der jeweiligen Nutzung gewährleistet.

Die Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen befinden sich für das Boardinghouse an der Pfettenstraße und für die drei südlichen Wohngebäude an der Fritz-Börner-Straße. Durch diese getrennte Erschließung der Tiefgaragen und die daraus resultierende Verteilung des Neuverkehrsaufkommens kann eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs für die Nachbarschaft gewährleistet werden.

4.7 Dachgestaltung, Dachaufbauten

Zur Sicherung eines ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes sowie zur städtebaulichen Integration der geplanten Bebauung in das bestehende Umfeld wurden im Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, insbesondere entlang der Pfettenstraße, werden symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° verbindlich festgesetzt. Diese Festlegung orientiert sich bewusst an der prägenden Dachform der umliegenden Bestandsbebauung und dient dem Ziel, eine harmonische Einfügung der Neubauten in das gewachsene Ortsbild zu gewährleisten. Die Definition eines symmetrischen Satteldaches – gleiche Dachneigung beidseits des Firstes und ein Firstverlauf parallel zu mindestens einer Traufe – gewährleistet dabei eine klare, ortsbildgerechte Dachstruktur. Dacheinschnitte bei Satteldächern werden aus Gründen des Ortsbildes ausgeschlossen.

Demgegenüber sind im südlichen Teil des Plangebietes Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit maximal 5° Neigung festgesetzt. Diese Regelung trägt der beabsichtigten modernen Architektursprache des Vorhabens Rechnung und ermöglicht eine funktionale Nutzung der Dachflächen, etwa für Technikaufbauten, Dachbegrünung oder Solaranlagen. Durch diese gezielte Differenzierung der Dachformen inner-

halb des Plangebiets wird eine städtebaulich sinnvolle Verbindung zwischen dem traditionellen Ortsbild und den Anforderungen an eine zeitgemäße Quartiersentwicklung geschaffen. Eine freie Wahl der Dachform ist nicht vorgesehen; vielmehr erfolgt die Festsetzung lagebezogen mit Blick auf die jeweilige städtebauliche Einbindung.

Technische Dachaufbauten sowie Be- und Entlüftungseinrichtungen sind ausschließlich auf Flachdächern zulässig, dürfen eine Höhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten und müssen um mindestens das Maß ihrer Höhe, jedoch mindestens 3,0 m, von der Dachtraufe zurückgesetzt werden. Zudem sind diese Aufbauten zusammenzufassen und mit einem bis zu 3,0 m hohen Sichtschutz zu umkleiden. Diese Festsetzungen dienen der Vermeidung einer optischen Zersplitterung der Dachlandschaft und tragen dazu bei, technische Elemente städtebaulich verträglich und gestalterisch geordnet in das Baukörpergefüge einzubinden. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie, um deren Errichtung aus Gründen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz nicht unnötig einzuschränken.

Um einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz und zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten, sind Solar-Retentions-Gründächer als Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und einer flächigen Begrünung mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5, auch unter den Modulen, sind auf den Dächern der Neubauten zu errichten. Diese Kombination kann entweder flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Falle einer getrennten Anordnung dürfen Solaranlagen maximal 50 % der extensiv zu begrünenden Dachflächen in Anspruch nehmen. Damit wird eine ausgewogene Balance zwischen Energieerzeugung und ökologischer Dachnutzung gewährleistet, die sowohl gestalterische als auch klimatische Anforderungen berücksichtigt

Durch diese Vorgaben wird insgesamt ein hochwertiges, einheitliches und zugleich funktional modernes Bauquartier entwickelt, das gestalterische Ansprüche, Klimaschutzaspekte und energetische Anforderungen miteinander verbindet.

4.8 Abstandsflächen

Es werden überwiegend Abstandsflächen gem. der aktuell geltenden Abstandsflächensatzung der Gemeinde Penzing von 0,8 H eingehalten. Lediglich entlang der westlichen Seite in dem Gebäudeteil, in dem sich das Gasthaus befindet wird die Abstandsfläche gegenüber der kommunalen Satzung um 0,1 H auf 0,7 H reduziert. Da sich an dieser Seite jedoch der öffentliche Weg befindet, kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Die Abstandsflächen von 0,8 H fallen nicht auf das westlich angrenzende private Grundstück, sondern kommen vollständig im Bereich des öffentlichen Weges zu liegen. Die Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,7 H entspricht den Regelungen gem. Bebauungsplan Nr. 1 für die angrenzenden Nachbargrundstücke. Eine ausreichende Belichtung und Lüftung kann gewährleistet werden.

4.9 Einfriedungen

Zur Wahrung eines offenen, durchgrüntem Straßenraums und zur städtebaulichen Einbindung der Bebauung in das bestehende Umfeld wird festgesetzt, dass straßenbegleitend nur offene Einfriedungen oder Hecken aus einheimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig sind. Durch diese Regelung wird eine gestalterisch hochwertige und zugleich ortsbildgerechte Ausformung des Straßenraums gewährleistet. Offene Einfriedungen und niedrig gehaltene, landschaftsverträgliche Hecken erhalten die visuelle Durchlässigkeit und tragen dazu bei, den öffentlichen Raum freundlich und einladend zu gestalten. Die Begrenzung der Höhe auf 1,3 m verhindert das Entstehen abgeschotteter oder trennender Elemente und sichert eine gute Einsehbarkeit sowohl zur Straße als auch von der Straße aus. Damit wird ein harmonisches

Wechselspiel zwischen privatem und öffentlichem Raum erreicht, das insbesondere für ein urbanes Wohnumfeld von hoher Bedeutung ist. Die Beschränkung auf einheimische Gehölze dient zudem der Förderung der Biodiversität und der ökologischen Aufwertung der Freiflächen. Gleichzeitig wird auf diese Weise eine naturnahe Gestaltung unterstützt, die sich in die landschaftlichen Strukturen der Umgebung einfügt.

4.10 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Plangebiet nur in einen Umfang von max. 1 m gegenüber dem Bestandsgelände zulässig, soweit sie zur Herstellung der baulichen Anlagen, der zugehörigen Erschließungsflächen sowie zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung erforderlich sind. Diese Festsetzung dient dazu, erhebliche Geländeänderungen zu vermeiden, die das Ortsbild beeinträchtigen oder negative Auswirkungen auf den Wasserabfluss und die Nachbargrundstücke haben könnten.

4.11 Grünordnungskonzept

Das Freiraum- und Grünordnungskonzept für das Planungsgebiet sieht auf Grundlage des vorliegenden Freiflächengestaltungsplans ein gut durchgrüntes Areal vor. Heimische, standortgerechte Gehölze werden neugepflanzt, um eine hochwertige Freiflächengestaltung zu ermöglichen. Zur Verschattung und Erhaltung eines gesunden Mikroklimas werden in den Aufenthaltsflächen Bäume gepflanzt.

Begrünung der Baugebiete

Um eine ausreichende und nachhaltige Durchgrünung des Planungsgebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass dieses entsprechend den textlichen und planerischen Festsetzungen zu begrünen und zu bepflanzen ist. Die neue Bepflanzung ist sachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, um eine dauerhafte Vitalität zu gewährleisten. Außerdem gelten für die Neupflanzungen festgesetzte Güteanforderungen bzw. Mindestqualitäten, um eine schnelle Entwicklung der Gehölze zu ermöglichen und eine dauerhafte Vitalität zu gewährleisten.

Die in der Planzeichnung als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzten Flächen sind als Blumen- und Kräuterrasen oder blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern in der nach Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode herzustellen, zu pflegen und zu erhalten, um eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Die unterbauten Vegetationsflächen sind im Allgemeinen mit einem mind. 1,2 m mächtigen, fachgerechte, durchwurzelbaren Bodenaufbau (davon mind. 0,4 m als belebter Oberboden) zu überdecken, um gesunde, standortgerechte Pflanzbedingungen zu ermöglichen.

Baumpflanzungen

Bäume haben durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung eine wichtige lokalklimatische Ausgleichsfunktion und tragen durch ihr Erscheinungsbild zur Aufwertung von Freiräumen bei. Zudem erfüllen sie einen wichtigen Beitrag als Lebensraum vieler Tierarten. Ihre schattenspendende Wirkung führt zu einer Aufwertung der Freiraumqualität und ist insbesondere für die Qualität der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen von hoher Bedeutung.

Im gesamten Geltungsbereich befinden sich keine Bestandsbäume. Durch Neupflanzungen von Bäumen wird die Bedeutung als Lebensraum für viele Tierarten erhöht. Dazu sind pro angefangene 300 m² nicht überbaute Fläche 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen.

Bei Pflanzung von Bäumen sind ausschließlich gebietsheimisch zertifizierte, standortgerechte Obstbäume zulässig, um dem Naturschutzaspekt Rechnung zu tragen. Bei dem Begriff „standortgerecht“ handelt es sich um einen dynamischen Verweis. Es sind immer solche Arten gemeint, die am jeweiligen Wuchsort zum jeweiligen Zeitpunkt aufgrund der vorherrschenden Situation als standortgerecht gelten. Außerdem schließt dieser Begriff „klimaangepasste“ Arten mit ein.

Es sind für die Bäume folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten, um gesunde Wuchsverhältnisse zu gewährleisten und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten: Obstbaum, Hochstamm, 20 - 25 cm Stammumfang. Für Sträucher gilt: Größe 100 – 130 cm, verpflanzt mit 3 Trieben.

Bei Pflanzung von Bäumen in unterbauten Flächen ist eine Mindestfläche von 12 m² mit einer durchwurzelbaren, spartenfreie Mindestschichtdicke von 1,2 m vorzusehen, um gesunde, standortgerechte Pflanzbedingungen zu ermöglichen.

Bei Pflanzung von Bäumen in nicht unterbauten Flächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche von 24 m² mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 1,50 m herzustellen, um ebenfalls gesunde Bedingungen zu schaffen.

Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen oder zwischen Stellplätzen sind deren Baumscheiben mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z. B. Hochborde, Bügel, Poller, Baumschutzgitter) gegen Anfahrsschäden und vor Verdichtung zu schützen.

Dachbegrünung

Flachdächer sind auf 50 % der Dachflächen mit heimischen Arten zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 25 cm zu verwenden. Im Bereich der Solaranlagen ist eine Begrünung mit einer Mindestaufbaustärke von 10 cm vorzusehen. Die Dachbegrünung leistet einen wichtigen ökologischen und kleinklimatischen Beitrag, da sie Niederschlagswasser zurückhalten und damit Spitzenabflüsse mindern kann. Durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich wiederum eine Verbesserung des Kleinklimas durch Kühlung und Luftbefeuchtung.

Regenwassermanagement und Entwässerungskonzept

Eine Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß soll durch sicherfähig herzustellende Beläge bei Wegen und offenen Stellplätzen in Form von z.B. Pflasterbelägen mit breiten Fugen oder Sickersteine mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 umgesetzt werden.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks ist auf dem Vorhabenflurstück zu versickern. Eine Versickerung über Rigolen ist zulässig. Nur in Ausnahmefällen, zum Beispiel bei beengten Verhältnissen sind Sickerschächte zulässig. Damit kann den Anforderungen Rechnung getragen werden, das Niederschlagswasser im Planungsgebiet zu versickern. Einen wichtigen Beitrag zur dezentralen Versickerung und Verdunstung des Regenwassers leistet auch das Retentionsvolumen der Dachbegrünung.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen in den bestehenden Kanalanschluss eingeleitet. Die befestigten Flächen bestehen aus PU-Asphalt (Bema Pu-Asphalt ECO/Plus 18-24 mm, Bemadur Wabensystem 30-40 mm, Dränbeton -150 mm, Schottertragschicht -300 mm, Planum) und sind dementsprechend wasserdurchlässig. Die weiteren abflussrelevanten Flächen (Dachfläche, Balkone, Terrassen, teilbefestigte Flächen) wurden berechnet und die Dimensionierung als ausreichend bewertet. Genaue Informationen sind den Unterlagen zur Entwässerung zu entnehmen.

Klima und Luft

Die klimatische Stellungnahme (Burghardt und Partner Ingenieure BPI, 03.07.2026) beschreibt die regionaltypische Anströmung in Penzing als eine dominante West- und Westsüdkomponente. Der Planfall mit einer linearen Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude stellt hierbei im Grundsatz eine Riegelverbauung (Ausrichtung orthogonal zur Anströmung) dar, die es im Normalfall zu vermeiden gilt. Hierbei müssen im Planfall jedoch folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Im bestehenden Nullfall ist bereits Bebauung vorhanden, die in Teilen eine Barrierewirkung gegenüber der regionaltypischen Anströmung besitzt
- Die geplanten Gebäude sind nicht als durchgängiger Riegel, sondern als Einzelgebäude mit Durchlässen geplant
- Die nächtliche Kaltluftversorgung geschieht primär aus südlicher Richtung, weshalb eine lineare Ausrichtung in Nord-Süd Ausrichtung zu befürworten ist

Während am Tag die regionaltypische Anströmung aus westlichen Richtungen geschieht, ist das Windfeld der nächtlichen Kaltluftversorgung aus südlicher Richtung kommend. Entsprechend bilden im Nullfall wie im Planfall die Gebäude mit Ausrichtung der kurzen Gebäudestirnseite in südlicher / nördlicher Richtung eine möglichst geringe Barrierewirkung aus. Dieser positive Effekt sollte erhalten bleiben. Im Vergleich zwischen Nullfall und Planfall ist im Kontext der nächtlichen Kaltluftsituation nicht davon auszugehen, dass klimatische Verschlechterungen eintreten.

4.12 Arten- und Biotopschutz

4.12.1 Artenschutz

Mit Umsetzungen von Maßnahmen zum Schutz von Arten sind mit Realisierung des Vorhabens keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) zu erwarten.

Dazu sind in der Relevanzprüfung (Baader Konzept GmbH, 30.07.2025) verschiedene Maßnahmen genannt. Folgende Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind in der weiteren Planung bzw. Ausführung zu berücksichtigen:

Artenschutzmaßnahmen

Maßnahme A1: Quartiersstrukturen Fledermäuse

Maßnahme A2: Schaffung von Ersatzhabitaten für Vögel

Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahme V1: Bauzeitenbeschränkung für den Abriss der Gebäude

Maßnahme V2: Ökologische Baubegleitung

Maßnahme V3: Umweltverträgliche Beleuchtung

Aufgrund der vorgeschlagenen Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Für nähere und detaillierte Informationen wird auf die Relevanzprüfung (Baader Konzept GmbH, 30.07.2025) verwiesen.

Die in der Relevanzprüfung beschriebenen Maßnahmen A1 und A2 werden zum Schutz und Stärkung der lokalen Arten wie folgt festgesetzt: Integration von Fledermauskästen und Vogelnistkästen in die Fassadengestaltung der Neubauvorhaben.

Die in der Relevanzprüfung beschriebene Maßnahme V3 wird zum Schutz der lokalen Arten wie folgt festgesetzt: Zur Beleuchtung der Außenflächen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper zu installieren. Diese sind geschlossene, nach

unten gerichtete Leuchten, Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°, UV-arme Leuchtmitteln (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen) sowie eine Farbtemperatur zwischen 2200 und 2700 Kelvin. Auf Kugel-Leuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich ist zu verzichten.

Die in der Relevanzprüfung beschriebenen Maßnahmen V1 und V2 werden als textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und über den Durchführungsvertrag rechtlich gesichert.

4.12.2 Auswirkungen auf Biotope

Durch die Planung werden keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder Natura 2000-Gebiete tangiert.

Das nächstgelegene nach Art.16 BayNatSchG geschützte Biotop Nr. 7931-0101 „Hecke in Penzing“ liegt etwa 50 m östlich des Planungsgebietes und ist aufgrund der Entfernung nicht betroffen.

4.13 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung werden in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, StMB)“ für den BP „Multifunktionsprojekt Ortsmitte Penzing“ der Gemeinde Penzing in einem ersten Schritt überschlägig bewertet.

Es werden in Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich, auch im Rahmen der Grünordnung, vorgesehen und festgesetzt werden. Diese Maßnahmen sollen im Weiteren die Auswirkungen des Eingriffs vermindern und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes fördern.

Bestandserfassung und -bewertung

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Planungsgebiet vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Bereits versiegelte und befestigte Flächen haben keine Bedeutung als Schutzbelang.

Dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes wird eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zugewiesen. Dies trifft auf die Schotterflächen zu.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Klima und Luft werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt bzw. können durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen minimiert werden.

Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)
keine	Versiegelte und befestigte Flächen	0 WP

gering	Schotterflächen	1 WP
--------	-----------------	------

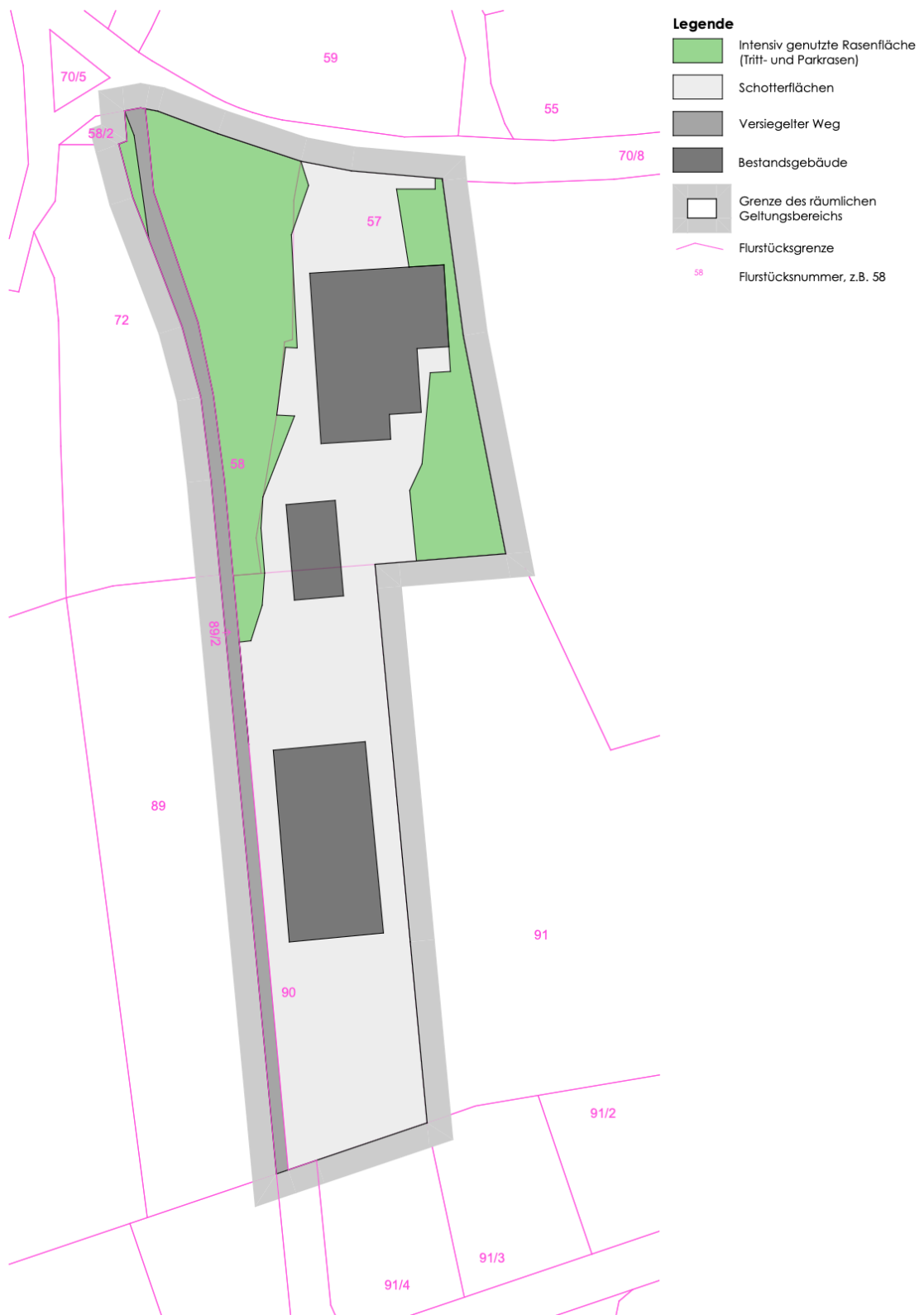


Abbildung 2: Bestandserfassung (Quelle: Luftbild; Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Quelle: Kataster, Gemeinde Penzing; Quelle: Planung; DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 05/26)

Ermittlung der Eingriffsschwere

Mit einer Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Somit kann die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient in der Regel die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Eingriffsfaktor

Für den neuen Bebauungsplan ergibt sich rechnerisch eine GRZ inkl. Wegeführung und Nebenanlagen von 0,68, daher wird diese als Eingriffsfaktor angenommen.

Nördlicher Bereich / bestehender Bebauungsplan

Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans gilt bestehendes Baurecht mit einer GRZ (0,6) inkl. Nebenanlagen (0,8). Für diesen Teil, der den bestehenden Bebauungsplan überplant, entsteht daher keine Baurechterhöhung, daher wird kein Kompensationsbedarf benötigt.

Südlicher Bereich / kein bestehender Bebauungsplan

Für den südlichen Teil gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan. Um die Eingriffsschwere zu ermitteln, werden die Eingriffe mit den zugewiesenen Wertpunkten sowie dem Beeinträchtigungsfaktor 0,68 verrechnet.

Planungsfaktor

Über den Planungsfaktor können eingriffsminimierende Maßnahmen umgesetzt und Wertpunkte angerechnet werden. Beispielhaft dafür können Baum- und Strauchpflanzungen, zu begrünende Flächen, versickerungsfähige Stellplätze und insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen sowie die Reduzierung des Vogelschlagrisikos genannt werden.

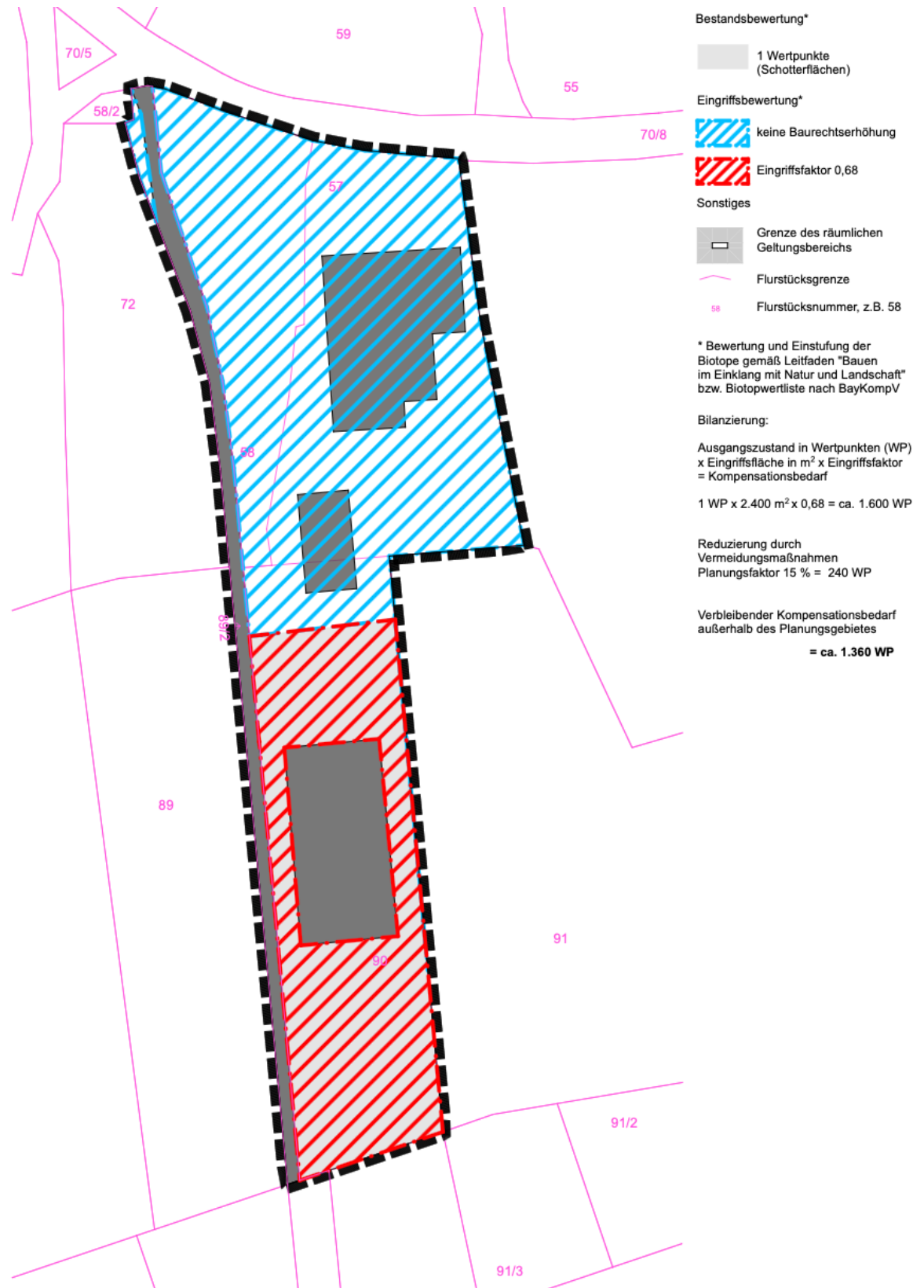


Abbildung 3: Eingriffsregelung (Quelle: Luftbild; Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Quelle: Kataster, Gemeinde Penzing; Quelle: Planung; DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 06/26)

Überschlägiger Ausgleichsbedarf

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträch-tigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
„Wohnen, Gewerbe und Gastronomie“				
Südlicher Teil				
Gering Schotterflächen	2.400	1	0,68	1.632
Gerundete Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors)				≈ 1.600
Bewertung des Planungsfaktors innerhalb des Planungsgebietes				
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Mind. 50 % Begrünung der Dachflächen mit heimischen Arten mit mind. 10 cm Substratschicht		Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas + Rückhalt von Niederschlagswasser + Verringerung des Energieverbrauchs		Festsetzung
Erhöhung des Baumbestandes durch Neupflanzungen im Planungsgebiet (pro angefangenen 300 m² nicht überbaute Fläche sind 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind für die Bäume einzuhalten: gebietsheimisch zertifiziert, standortgerechte Sortenwahl (Obstbäume), Hochstamm, 20 - 25 cm Stammumfang. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind für die Sträucher einzuhalten: Größe 100 – 130 cm, verpflanzt mit 3 Trieben)		Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas		Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,7		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung
Summe (max. 20 %)				15 %
Summe in Wertpunkten				240
Gerundete Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten nach Abzug des Planungsfaktors				≈ 1.360

4.14 AusgleichsflächeEntwicklungsziel

Innerhalb von Flurstück Nr. 1413, Gemarkung Penzing wird entlang der nördlichen Flurstücksgrenze, vorgelagert zum bestehenden Waldrand, auf einer Fläche von mindes-

tens 680 m² ein arten- und blütenreicher Saum aus ein- und mehrjährigen, heimischen Kräutern und Gräsern festgesetzt und entwickelt.

Kennzeichnende Arten des Entwicklungsziels sind: z.B. Gewöhnliche Schafgarbe *Achillea millefolium*, Gemeiner Odermennig *Agrimonia eupatoria*, Echtes Barbarakraut *Barbarea vulgaris*, Rundblättrige Glockenblume *Campanula rotundifolia*, Wiesen-Kümmel *Carum carvi*, Wilde Möhre *Daucus carota*, Kornblume *Centaurea cyanus*, Gewöhnliche Wegwarte *Cichorium intybus*, Karthäusernelke *Dianthus carthusianorum*, Gewöhnlicher Natternkopf *Echium vulgare*, Wiesen-Labkraut *Galium album*, Echtes Labkraut *Galium verum*, Echtes Johanniskraut *Hypericum perforatum*, Acker-Witwenblume *Knautia arvensis*, Wiesen-Margerite *Leucanthemum ircutianum*, Moschus-Malve *Malva moschata*, Wilde Malve *Malva sylvestris*, Hopfenklee *Medicago lupulina*, Gewöhnlicher Dost *Origanum vulgare*, Klatschmohn *Papaver rhoeas*, Spitz-Wegerich *Plantago lanceolata*, Gewöhnliche Braunelle *Prunella vulgaris*, Wiesen-Sabei *Salvia pratensis*, Knoten-Braunwurz *Scrophularia nodosa*, Rote Lichtnelke *Silene dioica*, Weiße Lichtnelke *Silene latifolia*, Acker-Senf *Sinapis arvensis*, Gewöhnlicher Thymian *Thymus pulegioides*, Wiesen-Bochsart *Tragopogon pratensis*, Feld-Klee *Trifolium campestre*, Großblütige Königskerze *Verbascum densiflorum*, Schwarzblütige Königskerze *Verbascum nigrum* und Acker-Veilchen *Viola arvensis*.

Hinweis: Es ist ausschließlich regionales Saatgut oder Wiesendrusch zu verwenden. Der Artenreichtum des Zielbiotops muss mind. 30 Arten / 25 m² betragen. Der Kräuteranteil muss mind. 80 % betragen.

Pflege

Der Saum ist auf alternierenden Teilflächen so zu mähen, dass nach drei Jahren die gesamte Fläche einmal gemäht wurde. Das Schnittgut ist abzufahren. Der Schnitzeitpunkt soll im Frühjahr (z.B. Mitte bis Ende März) liegen, damit Saumstrukturen über den Winter als Deckungsmöglichkeit erhalten bleiben. Viele Insekten, z.B. Schmetterlinge, nutzen die Pflanzen zur Eiablage und überdauern so den Winter.

Ggf. sind in den ersten Jahren häufigere Bearbeitungsgänge erforderlich, um den Aufwuchs unerwünschter Beikräuter zu unterdrücken.

Zeitpunkt der Herstellung

Die Maßnahme ist spätestens in der auf den Zeitpunkt des ersten Eingriffs folgenden geeigneten Pflanzperiode umzusetzen und dauerhaft zu erhalten.

Entwicklungskontrolle / Monitoring

Zur Entwicklungskontrolle der Maßnahme ist in den ersten vier Jahren (im Jahr der Herstellung und den drei Folgejahren) einmal jährlich eine Kontrollbegehung vorzunehmen, um den aktuellen Zustand bzw. die Entwicklung der Flächen zu ermitteln. In den Folgejahren reicht eine Begehung der Fläche alle fünf Jahre aus. Der Gemeinde und der zuständigen Naturschutzbehörde sind darüber jeweils kurze Dokumentationen vorzulegen.

4.15 Klimaschutz- und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Um auch bei zunehmenden Starkregenereignissen die Sicherheit innerhalb des Planungsgebiets zu gewährleisten, wird eine Entwässerungsplanung erarbeitet. In Kombination mit sickerfähigen Belägen und einer Begrünung der Dachflächen wirkt dies reduzierend auf den Abfluss des Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Planungsgebiet versickert. Mit der Begrünung der Freiflächen und der Dachbegrünung kann eine zeitverzögerte Abgabe von Niederschlägen ermöglicht werden.

Der zu pflanzende Baum- und Vegetationsbestand und die Schaffung von begrünten Flächen ermöglichen ein gut durchgrüntes Areal. Da in der Bestandssituation keine Bäume im Geltungsbereich liegen, kommt es zu einer Erhöhung des Baumbestandes im Planungsgebiet.

Zudem werden die Dachflächen begrünt. Dies trägt zur Dämpfung von Temperatur-extremen bei und erzielt einen positiven Effekt für das lokale Kleinklima.

Durch die Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien aus Solarthermie- und Photovoltaikanlagen wird dem Ziel der Energiewende Rechnung getragen.

4.16 Verkehr und Erschließung

4.16.1 Erschließungskonzept und Feuerwehrezufahrt

Um eine möglichst geringe Belastung der Nachbarschaft durch den entstehenden Neuverkehr zu gewährleisten werden zwei getrennte Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgarage für die nördliche Bebauung wird von der Pfettenstraße erschlossen. Hier befindet sich auch ein kleiner oberirdischer Parkplatz für die Besucher der Gaststätte. Parallel zum Martin-Stechele-Weg wird eine Zufahrt zu einem kleinen oberirdischen Parkplatz für die Boardinghousenutzung erschlossen. Diese Zufahrt dient auch gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt. Zur klaren Trennung der unterschiedlichen Verkehrsarten wird östlich des Martin-Stechele-Weg ein 0,5 m breiter Grünstreifen angelegt. Dieser dient als optische und funktionale Abgrenzung zwischen dem Martin-Stechele-Weg – der ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleibt – und der angrenzenden Parkplatzzufahrt. Dies trägt zur Verkehrssicherheit und zur Qualität der inneren Erschließung bei.

Die drei geplanten Wohngebäude auf dem südlichen Grundstück erhalten eine eigene Tiefgarage, welche von Süden aus erschlossen wird.

4.16.2 Verkehrsaufkommen

Zur Beurteilung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde eine Verkehrsplanerische Einschätzung eingeholt. Im Rahmen dieser verkehrlichen Ersteinschätzung wurden die durch das geplante Vorhaben zu erwartenden Kfz-Neuverkehre ermittelt und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz bewertet.

Die Berechnungen ergeben ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 490 bis 500 Kfz-Fahrten pro Werktag. Während der Spitzenstunden ist mit etwa 30 Kfz-Fahrten am Vormittag sowie rund 55 Kfz-Fahrten am Nachmittag zu rechnen. Dabei verteilt sich der Verkehr aufgrund der getrennten Tiefgaragen auf ca. 15 bis 20 Kfz/h in der Fritz-Börner-Straße (südlicher Teilbereich) und 20 bis 60 Kfz/h in der Pfettenstraße (nördlicher Teilbereich).

Der überwiegende Teil der Neuverkehre wird sich über die St 2054 Landsberger Straße in Richtung Landsberg am Lech bzw. zur Autobahn A96 orientieren. Nach einer ersten Einschätzung kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Verkehre sowohl am Kreisverkehr als auch an den angrenzenden Knotenpunkten ohne Beeinträchtigung der Verkehrsqualität abgewickelt werden können. Auch innerhalb der

Fritz-Börner-Straße und der Pfettenstraße sind keine verkehrlichen Engpässe zu erwarten. Die vorhandenen Straßenquerschnitte sind voraussichtlich ausreichend dimensioniert und gewährleisten eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets.

Insgesamt kann das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen als verkehrlich verträglich bewertet werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes oder die Erschließungsfunktion der angrenzenden Straßen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Da für die untergeordneten Straßen und Knotenpunkte keine aktuellen Verkehrszählungen vorlagen, basiert die Bewertung auf einer überschlägigen verkehrsplanerischen Ersteinschätzung.

Das Umfeld der Landsberger Straße im Bereich der Ortsmitte ist geprägt durch eine Mischnutzung aus Wohnbebauung und Einzelhandel/Gewerbe. Es gibt eine direkte Anliegerbebauung mit Grundstückszufahrten sowie Querungsbedarf von Fuß- und Radverkehr im Zuge der Ortsmitte. Die angenommenen stündlichen Verkehrsmengen von rund 480 Kfz/h liegen damit im unteren Bereich der für diesen Straßentyp charakteristischer Verkehrsstärken (400 bis 1.800 Kfz/h). Die zu erwartenden Verkehrszunahmen von maximal 55 Kfz/h werden hier kaum wahrnehmbar sein und können damit als umfeldverträglich eingeordnet werden.

Im Bereich der Wohnstraßen im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens (z.B. Fritz-Börner-Straße und Pfettenstraße) liegen keine Daten zu Verkehrsstärken vor. Es kann jedoch von deutlich niedrigeren Grundbelastungen als in der Landsberger Straße ausgegangen werden. Charakteristische Verkehrsstärken liegen unterhalb von 400 Kfz/h.

Die Neuverkehre in der Fritz-Börner-Straße (südlicher Teilbereich) und in der Pfaffenstraße (nördlicher Teilbereich) werden dort aufgrund der niedrigen Bestandsverkehre eher wahrgenommen, können aber ebenfalls als umfeldverträglich eingeordnet werden. Die vorhandenen Straßenquerschnitte sind für die zu erwartende Verkehrsabwicklung grundsätzlich ausreichend dimensioniert. Die Fritz-Börner-Straße weist für eine Erschließungsstraße einen vergleichsweise großzügigen Querschnitt auf und verfügt beidseitig über Gehwege. Aus verkehrstechnischer Sicht bestehen hier keine Einschränkungen hinsichtlich der Erschließungsfunktion. Die Pfettenstraße verfügt zwar über einen geringeren Straßenquerschnitt und ist lediglich einseitig mit einem Gehweg ausgestattet. Dennoch ist auch hier die Begegnung eines Pkw mit einem Lkw durch die erfolgte Neugestaltung der Straße mit einem überfahrbaren Gehweg gewährleistet.

Insgesamt ist durch das Entwicklungsvorhaben mit keinem nennswerten Schwerverkehr zu rechnen. Anlieferungen für Gastronomie und Boardinghaus sollten jedoch in Hinblick auf unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen zu verträglichen Zeiten abgewickelt werden.

4.16.3 Mobilitätskonzept

Mit der Neugestaltung der Ortsmitte Penzing entstehen rund 80 Boardinghouse-Apartments, bis zu 70 Wohnungen und eine Gastronomie. Das Vorhaben erzeugt zusätzlichen Verkehr. In einer Vorstudie für eine Mobilitätskonzept wurde untersucht, ob und wie sich dieser Verkehr durch autonome Shuttles reduzieren lässt.

Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Boardinghouse-Bewohner Beschäftigte der Penzing Studios sein werden, die nur rund einen Kilometer Luftlinie von der Ortsmitte entfernt liegen. Diese Mitarbeitenden könnten durch im Pendelverkehr zwischen Boardinghouse und Studios fahrende Shuttlebusse transportiert werden. Die privaten Pkw der Beschäftigten könnten dann dauerhaft auf den Mitarbeiterparkplätzen der Studios abgestellt werden. Mit dieser Maßnahme könnte der Mehrverkehr aus der geplanten Nutzung wirksam reduziert werden.

4.17 Schallschutz

Der vordere Teil mit Gaststätte und Boardinghouse kann immissionsschutzrechtlich aufgrund der Nutzung analog als Mischgebiet/Urbanes Gebiet bewertet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können selbst unter Annahme einer Verkehrszunahme seit dem Untersuchungszeitraum mit großer Wahrscheinlichkeit eingehalten werden.

Die er Planung sieht die Anordnung der schützenswerten Wohnnutzungen im rückwärtigen Bereich vor. Dieser ist von den Verkehrsflächen insgesamt deutlich abgerückt (Abstand zur Pfettenstraße mind. 70 m), so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vom Verkehr einwirkenden Lärmwerte die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) gem. DIN 18005 einhalten.

Das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr kann als umfeld- und umweltverträglich eingestuft werden (R+T Verkehrsplanung GmbH, 03.07.2026). Aufgrund der geringen Mehrverkehre je Stunde von 15 bis 20 Kfz/h in der Fritz-Börner-Straße (südlicher Teilbereich) und 20 bis 60 Kfz/h in der Pfettenstraße (nördlicher Teilbereich) ist eine unverträgliche schalltechnische Belastung der Nachbarschaft ausgeschlossen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass die von der geplanten Gastronomie einschließlich des Wirtsgartens ausgehenden Emissionen die Grenzwerte gem. TA Lärm für Dorfgebiete an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen einhalten.

Die Immissionen von Abbruch und Betrieb sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und sind im Rahmen des Bauvollzuges zu prüfen.

5 Auswirkungen der Planung

- Stärkung des Ortskerns der Gemeinde Penzing durch Ergänzung weiterer Funktionen und Angebote
- Schaffung eines Übernachtungsangebots vor Ort, Erhöhung der Standortattraktivität für Betriebe
- Abbruch und Entsorgung von drei Gebäuden
- Belebung der Ortsmitte und Qualifizierung der Verbindungsachse „Schulweg“
- Minimale Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte Penzing hat die Gemeinde das Ziel verfolgt die dörfliche Baustruktur und Nutzungsmischung im Ortskern zu sichern. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück im Vorhabengebiet, auf dem sich ein aufgelassener Bauernhof befindet, an den Vorhabenträger veräußert. In Abstimmung mit der Gemeinde soll hier ein gemischt genutztes Quartier entstehen, in dem zur Pfettenstraße eine teilweise gewerbliche Nutzung mit einem Gastronomiebetrieb entsteht und im Süden, im Übergang zu den hier angrenzenden Wohngebieten ein Wohnnutzung mit Boardinghouse.

Zur bauleitplanerischen Umsetzung dieses Vorhabens ist die Neuauufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung erforderlich, der teilweise den bestehenden Bebauungsplan „Ortsmitte Penzing“ ersetzt. Da der rückwärtige Bereich im planungsrechtlichen Außenbereich liegt, ist das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchzuführen.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Standort und Größe des Gebietes

Der Umgriff des Vorhabengebietes hat eine Größe von ca. 0,91 ha und befindet sich in der Ortsmitte des Hauptortes Penzing in direkter Nähe zum Rathaus Penzing nördlich der Fritz-Börner-Straße und südlich der Pfettenstraße.

Das gegenständliche Grundstück liegt südlich der Pfettenstraße und östlich des Schulwegs/Martin-Strechele-Wegs und nördlich der Fritz-Börner-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst die dem Vorhaben dienlichen Flurstücke Nr. 57/58 und 90 sowie 89/2. Die erstgenannten beiden Flurstücke befinden sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers, das letztgenannte im Eigentum der Gemeinde Penzing.

Art des Gebietes

Das gesamte Vorhabengebiet wird als Gebiet „Wohnen, Gewerbe und Gastronomie“ festgesetzt.

Beschreibung der wichtigsten Festsetzungen des Plans

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich über die Festsetzung einer maximal zulässigen GR sowie der Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhen WH und Firsthöhen FH).

Solar-Retentions-Gründächer als Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und einer flächigen Begrünung mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,5, auch unter den Modulen, sind auf den Dächern der Neubauten zu errichten. Diese Kombination kann entweder flächenmäßig übereinander oder flächenmäßig getrennt erfolgen. Im Falle einer getrennten Anordnung dürfen Solaranlagen maximal 50 % der extensiv zu begrünenden Dachflächen in Anspruch nehmen.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der ausdrücklich festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist ebenfalls auf die überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die besonders festgesetzten Flächen für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche beschränkt.

Eine Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß soll durch sickertfähig herzustellende Beläge bei Wegen und offenen Stellplätzen in Form von z.B. Pflasterbelägen

mit breiten Fugen oder Sickersteine mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 umgesetzt werden.

Außerdem werden Flächen zu bepflanzen und zu begrünen festgesetzt.

In einem zweiten Geltungsbereich wird eine Ausgleichsfläche „Artenreiche Säume und Staudenfluren; frischer bis mäßig trockener Standorte“ festgesetzt.

Bedarf an Grund und Boden

Es ergibt sich eine festgesetzte Grundfläche von insgesamt 3.300 m². Die gem. Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unter Gelände) bis zu einer Gesamtgrundfläche von insgesamt 5.750 m² überschritten werden. Es werden zu begründende und zu beplantzende Flächen sowie Baumneupflanzungen um das zukünftige Gebäude festgesetzt.

Wichtigste Ziele des Plans

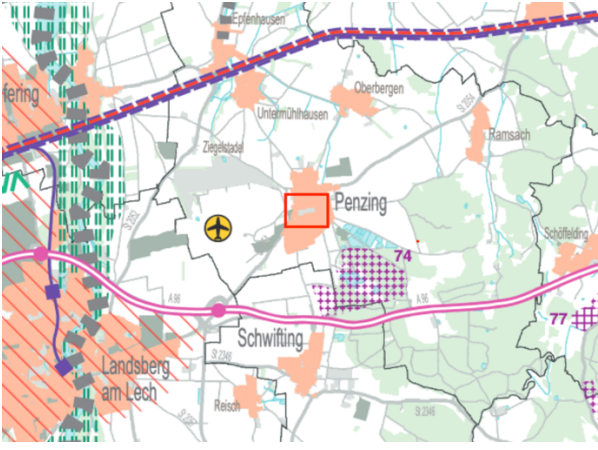
Die wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes sind in Kapitel 3 der Begründung beschrieben.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Fachpläne

Landesentwicklungskonzept (LEP) / Regionalplan (RP)

Der RP konkretisiert die Zielvorstellungen des LEPs auf regionaler Ebene und bildet einen langfristigen planerischen Ordnungs- und Entwicklungsrahmen für die jeweilige Region. Daher werden insbesondere die Ziele des RP berücksichtigt.

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
In der Strukturkarte des Regionalplan der Region München ist die Gemeinde Penzing nicht als zentraler Ort erfasst und der Raumkategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zugehörig. Der Änderungsbereich liegt innerhalb einer gemäß Regionalplan als Freifläche dargestellten Fläche inmitten des Siedlungskörpers des Hauptortes Penzing (siehe rote Markierung).  Abbildung 1: Auszug aus Karte 2 "Siedlung und Versorgung, Regionalplan München (Quelle: RPV München, September 2019)	Der Bebauungsplan steht den Zielen nicht im Weg.

Flächennutzungsplan (FNP)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Der im Jahr 2025 festgestellte Flächennutzungsplan weist für das Vorhabengebiet im Norden auf den Flurstücken 58 und 57 eine gemischte Baufläche sowie das Symbol für Obstgarten/Wiese aus. Im Süden ist auf dem Flurstück 90 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt. Entlang des Martin-Stechele-Weges ist zudem ein bestehender wichtiger Fuß- und Radweg eingezeichnet. S	Die geplante Nutzung kann gemäß dem derzeitigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing (2025) nicht abgebildet werden und der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Änderung wird parallel zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Landsberg am Lech

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Gemäß Karte D „Wälder und Gehölze“ wird als Ziel und Maßnahme die Erhöhung des Waldfläche- und Strukturanteils bevorzugt in großflächig ausgeräumten Ackerlandschaften durch Neuanlage von Waldinseln, Feldgehölzen, Hecken u. a. Kleinstrukturen genannt. Gemäß Karte E „Schwerpunktgebiete des Naturschutzes“ wird als Schwerpunkt 3 „Verlorener Bach mit Seitentälern“ die Wiederherstellung eines Biotopverbandes im Talraum und an den Hängen genannt.	Der Bebauungsplan sieht im Vorhabengebiet keine Flächen für die genannten Ziele, Maßnahmen und Schwerpunkte vor.

FachgesetzeBaugesetzbuch (BauGB)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gem. § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung stellen insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a, § 2 Abs. 4 und § 2 a dar. Die zu betrachtenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. In § 1 a sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz angegeben.	Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigelegt, der die Belange ausführlich behandelt.
Laut § 1a Abs. 2 ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, dabei sind zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und	Das Vorhabengebiet liegt in einer teilweise bebauten sowie überwiegend versiegelten Fläche. Die Größe des Vorhabengebietes wurde auf die unbedingt erforderliche Fläche reduziert. Bodenversiege-

andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	lungen werden durch die festgesetzten Beschränkungen der GR auf die notwendige Fläche beschränkt. Dadurch kann die Inanspruchnahme von Boden bestmöglich begrenzt werden. Eine Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wird in einem zweiten Geltungsbereich als eine Ausgleichsfläche „Artenreiche Säume und Staudenfluren; frischer bis mäßig trockener Standorte“ festgesetzt.
Gemäß § 1a Abs. 3 sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen.	Auswirkungen von nicht vermeidbaren Eingriffen werden durch die Pflanzung von Bäumen, begrünten Flächen und wasserdurchlässigen Stellplätzen verringert sowie gemäß Eingriffsregelung bewertet. Es wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021, StMLU) angewendet.
Der Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in den § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen erfolgt, soweit erforderlich (siehe dazu § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB) durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB.	Eine Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wird im zweiten Geltungsbereich als „Artenreiche Säume und Staudenfluren; frischer bis mäßig trockener Standorte“ erbracht.
Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung zu berücksichtigen.	<u>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken:</u> Auf den Flachdächern der neuen Gebäude ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen sowie eine Dachbegrünung geplant. Durch Baum- und Strauchpflanzungen und begrünten Flächen wird der Gehölz- und Vegetationsbestand im Vorhabengebiet erhöht.
Gemäß § 2 Abs. 4 soll für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 beschrieben und bewertet werden; Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umwelt-	Der Begründung liegt ein Umweltbericht bei, in dem die Ergebnisse der Umweltprüfung beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht beinhaltet alle Angaben nach Anlage 1.

prüfung heranzuziehen. Gemäß § 2a bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.	
---	--

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Laut § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege fließen über die Festsetzungen des Grünordnungsplans in die Planung mit ein. Eine ausreichende Durchbegründung des Vorhabengebiets sowie die Berücksichtigung der Entwässerungssituation bilden das Grundgerüst der grünordnerischen Festsetzungen.
§ 18 BNatSchG regelt das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.	Der durch die Umsetzung der Planung bedingte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Dezember 2021, StMB) ermittelt. Außerdem werden Artenschutz- und Vermeidungsmaßnahmen aus der Relevanzprüfung beschrieben.
Zum Schutz der auf Grundlage nationaler und europäischer Verordnungen und Richtlinien besonders und streng geschützten Arten sind gem. § 44 BNatSchG die Belange des Artenschutzes zwingend bei allen Plan- und Bauvorhaben zu beachten. Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des §44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhe-	Die Belange des Artenschutzes wurden in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Baader Konzept GmbH, 30.07.2025) untersucht. Darin werden zwei Artenschutzmaßnahmen (A1, A2) und drei Vermeidungsmaßnahmen (V1, V2, V3) formuliert, durch die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Die Erkenntnisse der Abschätzung werden in der Planung in Form von Hinweisen berücksichtigt.

stätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.	
In Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG werden die Grünordnungspläne als Bestandteil den Bebauungsplänen zugeordnet. Grünordnungspläne sind dabei von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.	Dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan integriert. Dieser sieht im Wesentlichen die Vermeidung von Eingriffen durch Vorgaben zur Eingrünung des Gebietes v.a. durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vor und setzt diese fest.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) / Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Zum Schutz des Bodens sind laut § 1 BBodSchG schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzbarmachung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 1 BBodSchG).	Die benötigte Fläche im Vorhaben-gebiet ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und bereits zum Großteil versiegelt. Um den Vorgaben des BBodSchG Rechnung zu tragen, wird die Versiegelung durch die zulässige GR von 5.750 m² inkl. Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unter Gelände) begrenzt. Als Bewertungsgrundlage für nachteilige Einwirkungen auf den Boden liegt ein ingenieurgeologisches Gutachten mit Aussagen über den Zustand des vorhandenen Untergrunds vor.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Bayerisches Wassergesetz (BayWG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Das WHG regelt den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Laut § 1 WHG sind Gewässer Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.	Oberflächengewässer sind im Vorhaben-gebiet nicht vorhanden. Gleiches gilt für Trinkwasserschutzgebiete. Das Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen des Baugrundstücks wird auf dem Vorhabenflurstück versickert.

	Dadurch kann die Versickerung im Gebiet vollständig versickert werden und im Grundwasser erhalten werden.
--	---

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) / Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z.B. Wohnen so weit wie möglich vermieden werden.	In unmittelbarer Umgebung liegen keine lärmintensiven Nutzungen vor.
Die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) definiert u.a. Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm. Bei den Grenzwerten wird danach unterschieden, welche Gebiete (z.B. Wohngebiete) betroffen sind. Die 24. BImSchV (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung) legt Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen fest. Die 16. und 24. BImSchV gelten nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen und von Schienenwegen, werden im Lärmgutachten aber gleichwohl als Beurteilungsgrundlage mit herangezogen. Sofern in den Durchführungsverordnungen keine Grenzwerte für Emissionen bzw. Immissionen festgelegt sind, gelten die Werte aus der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist ein lärmtechnisches Regelwerk mit Orientierungswerten für die städtebauliche Planung. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm betragen in Gewerbegebieten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.	Für die Grundstücke Fl.Nrn. 57 und 58 besteht die Immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte aus dem Jahr 2016. Dieses kommt für Verkehrslärmimmissionen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 tags/nachts (Beurteilungspegel von 51,6/44,2 dB(A) tags nachts, Pfettenstraße 5) deutlich unterschritten werden. Gewerbelärm gem. TA Lärm ist in diesem Bereich nicht vorhanden.
Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von üblichen Schadstoffen in der Luft; unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM 2,5) festgesetzt. Ziel ist die Verbesserung der Luftqualität.	Spezielle lufthygienische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden voraussichtlich eingehalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Sicherheitsverfahren, um keine Schadstoffe in die Luft abzugeben, aus dem Bestand beibehalten werden.

Bundes-Klimagesetz (KSG) i.V.m. Bayerischem Klima (BayKlimaG)

Ziele des Umweltschutzes:	Art der Berücksichtigung:
Gemäß § 3 Abs. 1 KSG sind die Treibhausgas-emissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schritt-weise bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % und bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 % zu mindern. Gemäß Art. 2 BayKlimaG sollen die Treibhausgasemissionen je Einwohner, bezogen auf das Jahr 1990, bis 2020 um mindestens 65 % gesenkt werden. Spätestens bis 2040 soll Bayern klimaneutral sein.	Um die Klimaziele zu erreichen, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Dadurch sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

6.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt und entsprechend anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde ein Scoping durchgeführt, dessen Ergebnis Grundlage für den Umfang, Detaillierungsgrad sowie den Inhalt des vorliegenden Umweltberichts darstellt. Die Gemeinde Penzing hat im Anschluss an das Scoping von § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht und den Umfang und Detaillierungsgrad für diesen Umweltbericht festgelegt.

Nicht behandelt werden die folgenden Umweltbelange:

- Oberflächengewässer
- Natura 2000 Gebiete

Die wesentlichen Ergebnisse der erstellten Fachgutachten sind im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Die Umweltprüfung beschränkt sich ferner auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

In den folgenden Kapiteln wird zunächst der Ist-Zustand (Bestand) des Vorhabengebietes beschrieben. Im Anschluss werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange bei Durchführung der Planung dargelegt (Prognose) und die Maßnahmen aufgezeigt, die zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der Auswirkungen durchgeführt werden.

Zur Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen wird eine fünfstufige Skala verwendet. Diese unterscheidet positive Auswirkungen, nicht erhebliche Auswirkungen sowie negative Auswirkungen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Dabei wird eine Beurteilung für jeden Umweltbelang einzeln vorgenommen. Die Erheblichkeit hängt von der Wertigkeit des Umweltbelangs im Bestand und von der zu erwartenden Beeinträchtigungsintensität ab.

Die Beschreibung der erheblichen Auswirkungen in den Kapiteln 6.2.1 bis 6.2.10 erstreckt sich dabei auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen

und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des geplanten Vorhabens.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird geprüft, inwieweit die unter Nr. 2 b) aa) - dd) der Anlage 1 zum BauGB genannten Punkte als Ursache in Frage kommen können. Hinsichtlich der unter ee - hh (Anlage 1 BauGB) aufgeführten potenziellen Ursachen erfolgt keine Bezugnahme auf die einzelnen Belange nach § 1 Abs. 6 Nr.7 a-i BauGB. Hier werden in sich geschlossene Ausführungen unter den Pkt. 6.2.11 bis 6.2.14 erstellt.

6.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustand

Die potenziell natürlicherweise vorkommende Vegetation wäre ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald. Dieser Biotoptyp kommt im Vorhabengebiet jedoch nicht vor.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Bäume. Die Randbereiche im Norden und Süden sind begrünt mit einer intensiv genutzten Rasenfläche.

Der Boden im Planungsgebiet ist teilweise durch anthropogene Einflüsse (Schotterflächen und Gebäude) geprägt und kann somit nur in eingeschränktem Maße als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nachkommen.

Pflanzen nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Bäume werden im Zuge des Bauvorhabens nicht gefällt bzw. entfernt. Während der Bauphase kann es jedoch zu Baumschädigungen außerhalb des Vorhabengebietes durch Baustellenfahrzeuge oder Grabungen im Wurzelbereich von Bäumen kommen, wenn keine ausreichenden Schutzmaßnahmen getroffen werden. Deshalb sind entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zum Baustellenschutz zu treffen und zu überwachen. Die Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP4 sind zu beachten. Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben ist mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Gehölzbestand während der Bauphase zu rechnen.

Betriebsphase: Der Versiegelungsgrad innerhalb des Planungsgebiets erhöht sich durch Gebäude, Erschließungsflächen und Nebenanlagen durch das Vorhaben.

Durch die Neuplanung sind Flächen als Blumen- und Kräuterrasen oder blütenreiche Wiesen aus heimischen, standortgerechten Arten (Kräuteranteil mind. 50%) und heimischen, standortgerechten Sträuchern im Vorhabengebiet vorgesehen. Im Vergleich zu den intensiv genutzten Rasenflächen sowie den Schotterflächen im Bestand ist insgesamt eine höhere Wertigkeit der Grünflächen zu erwarten.

Zusätzlich werden im Vorhabengebiet pro angefangene 300 m² nicht überbaute Fläche 1 Baum (Obstbaum, Hochstamm, 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 - 25 cm) und 3 Sträucher (Solitär, 3x verpflanzt, mind. 100 - 130 cm) gepflanzt.

Die Umwandlung von Schotterflächen zu begrünter Fläche durch das Vorhaben sowie die angepflanzten Bäume wirken sich positiv auf den Umweltbelang Pflanzen aus.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen der Versiegelung durch das Vorhaben auf den Umweltbelang Pflanzen werden als gering eingestuft.

Tiere

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Gebiet und dessen Umgebung wurde gemäß artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern überprüft.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie potenziell durch das Vorhaben betroffen. Eine Nutzung der Scheune und der Halle als Zwischen- bzw. Ruhequartier ist nicht auszuschließen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Artengruppen sind nicht direkt betroffen.

Bei Beachtung der Bauzeitenbeschränkung (V1) kann ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben vermieden werden. Zur langfristigen Unterstützung der lokalen Fledermauspopulation sind Quartiersstrukturen für Fledermäuse vorgesehen (A1).

Insbesondere bzgl. der potenziell auch im Umfeld vorkommenden Vogel- und Fledermausarten sind zusätzliche Vermeidungs- bzw. Artenschutzmaßnahmen (V3, A2), welche die Ausgestaltung der zukünftigen Bebauung betreffen, zu empfehlen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Durch den Verlust der intensiv genutzten Rasenfläche geht ein Verlust von geringwertigem Lebensraum für Tiere einher. Im zukünftigen Planungsgebiet werden blütenreiche Flächen, Sträucher und Baumpflanzungen hergestellt. Diese neuen Strukturen bieten Lebensräume für unter Anderem Vögel und Insekten.

Betriebsphase: Betriebsbedingt kann es zu einer Erhöhung von Lärm und Licht durch die temporäre Wohnnutzung kommen. Vermeidungsmaßnahmen gelten über die Bauphase hinaus auch für die Betriebsphase weiterhin. Dadurch können die potenziellen Störungen durch die geringe Erhöhung der Lärm- und Lichtimmissionen minimiert bzw. vermieden werden.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Umweltbelang Tiere werden als gering eingestuft.

Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Flächen, die für die biologische Vielfalt von besonderem Wert sind, z.B. sehr artenreiche oder seltene Biotoptypen (z.B. Magerrasen, Moore) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Im Vorhabengebiet befinden sich keine kartierten Biotope oder europarechtlich geschützte Gebiete gem. Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder Vogelschutzrichtlinie.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Betriebs- und Bauphase: Mit der Bebauung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu denjenigen Auswirkungen zu erwarten, die bereits unter Tiere und Pflanzen berücksichtigt wurden.

Durch die Verwendung ausschließlich gebietsheimisch zertifizierte, standortgerechten Obstbäumen und der Erhöhung des Baumbestandes kommt es zu deutlich positiven Auswirkungen auf die Biodiversität im Gebiet.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen der Planung im Vorhabengebiet auf den Umweltbelang biologische Vielfalt werden als gering eingestuft.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise

- Flächen zu begrünen und zu bepflanzen - Pro angefangene 300 m² nicht überbaute Fläche 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen - Güteanforderungen und Mindestpflanzgrößen	- Hinweise zum Baumschutz - Artenschutzmaßnahme A1: Quartiersstrukturen Fledermäuse - Artenschutzmaßnahme A2: Schaffung von Ersatzhabitaten für Vögel - Vermeidungsmaßnahme V1: Bauzeitenbeschränkung für den Abriss der Gebäude - Vermeidungsmaßnahme V2: Ökologische Baubegleitung - Vermeidungsmaßnahme V3: Umweltverträgliche Beleuchtung
Ausgleichsmaßnahmen	
Herstellung einer Ausgleichsfläche im zweiten Geltungsbereich	

6.2.2 Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden

Bodenfunktionen

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern (M 1:25.000) beschreibt den Baugrundtyp des Planungsgebietes zwischen „bindigen, feinkörnigen Lockergesteinen, mäßig bis gut konsolidiert“ und „nichtbindigen Lockergesteinen, mitteldicht bis dicht gelagert“.

Nach der geologischen Karte von Bayern (M 1:25.000) liegt das Baugrundstück zwischen den Geologischen Einheiten „Löß oder Lößlehm“ und „Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse 2)“.

Der Boden im Planungsgebiet ist teilweise durch anthropogene Einflüsse geprägt und kann somit nur in eingeschränktem Maße seiner natürlichen Funktionsfähigkeit nachkommen.

Laut Bericht zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner Ag, 13.08.2025) liegt das Untersuchungsgebiet auf der Grenze zwischen quartären Lössdecken und würmzeitlichen Kiesen. Die Lössdecken bestehen aus Löss oder Lösslehm (feinsandiger Schluff oder tonig, feinsandiger Schluff). Die quartäre Schotterablagerungen sind während des Abschmelzprozesses der Würm-Vereisung im Pleistozän entstanden. Diese Ablagerungen bestehen überwiegend aus Kies, der in wechselnder Zusammensetzung sandig, steinig und stellenweise schwach schluffig ist. Die quartären Ablagerungen werden von tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) unterlagert. Die tertiären Molassesedimente sind im Untersuchungsgebiet i.d.R. durch eine Wechselfolge aus Ton, Schluff bzw. Mergel und Sand gekennzeichnet. Aufgrund der innerörtlichen Lage muss am Untersuchungsstandort zudem mit anthropogenen Geländevertiefungen gerechnet werden.

Die Bodenzusammensetzung ist wie folgt:

- Oberboden
- Auffüllung, schluffig-tonig
- Auffüllung, stark kiesig
- Natürliche Schluffe/Tone
- Natürliche Kiese

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Bei Umsetzung der Planung werden baubedingt die Bodenfunktionen durch Versiegelung für die Baugrube, Lager- und Erschließungsflächen sowie Baustel-

leneinrichtung negativ beeinflusst und gehen fast vollständig verloren. Über die oberflächige Versiegelung hinaus kommt es auch zu Eingriffen in den Boden, durch Aushubarbeiten für die Gründung des geplanten Gebäudes.

Betriebsphase: Der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet erhöht sich betriebsbedingt durch den Neubau der Gebäude sowie Erschließungsflächen und Nebenanlagen. Boden nimmt insbesondere Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Wasserspeichermedium, Filter und Puffer für Schadstoffe sowie als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ein. Im Bereich von zusätzlicher Versiegelung verliert der Boden seine Funktionen vollständig.

Schadstoffbelastungen/ Altlasten

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Laut dem Bericht zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner AG, 13.08.2025) ist von keinem Altlastenverdacht auszugehen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Wird bei der Bauausführung Material mit Schadstoffverdacht festgestellt, so ist dieses von sensorisch unauffälligem Erdaushub zu separieren, und bauseits auf Haufwerken von ca. 300 bis maximal 500 m³ aufzuhalten. Das Material ist durch ein entsprechend qualifiziertes Fachbüro zu beproben (LAGA PN 98/DIN 19698-1), und den für eine ordnungsgemäße Verwertung bzw. Entsorgung erforderlichen chemisch-analytischen Laboruntersuchungen zuzuführen. Die Abfuhr von Material mit Schadstoffverdacht darf grundsätzlich erst nach Vorliegen der vollständigen abfallrechtlichen Analysenergebnisse erfolgen.

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Kampfmittel

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

In der Penzinger Ortsmitte sind Kriegseinwirkungen dokumentiert. Auch wenn für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine konkreten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel vorliegen, ist aufgrund der historischen Belastung mit einer erhöhten Wahrscheinlichkeit von Kampfmitteln im Boden zu rechnen.

Laut Kampfmitteluntersuchungsbericht (Besel-KMB, 09.07.2025) wurden die Bohransatzpunkte Berichts zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner AG, 13.08.2025) untersucht. An den untersuchten Bohransatzpunkten befanden sich keine kampfmitteltechnischen Anomalien. Für die im Register genannten und freigegebenen Bohransatzpunkte wird eine Kampfmittelfreigabe erteilt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: In der Bauphase sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsphase: Über die Bauphase hinaus sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen auf den Umweltbelang Boden sind insgesamt als mittel einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
▪ Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen	▪ Die DIN 19639 ist zu beachten ▪ Hinweise zum Umgang mit Altlasten bei Aushubarbeiten

▪ Beschränkung der Versiegelung durch maximal zu überbaubaren Flächen ▪ Festsetzung von Flächen zu begrünen ▪ Überdeckung von unterbauten Vegetationsdecken mit 1,2 m Substratschichtdicke	
Ausgleichsmaßnahmen	
▪ Herstellung einer Ausgleichsfläche im zweiten Geltungsbereich	

6.2.3 Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Auf der Fläche befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Hoffläche. Das Vorhabengebiet ist bereits überwiegend bebaut. Westlich angrenzend läuft ein Verbindungsweg. Im östlichen und westlichen Teilbereich des Vorhabengebietes schließt die Fläche an die freie Landschaft an. Im nördlichen und südlichen Teilbereich des Vorhabengebietes schließt die Fläche an das Dorfgebiet an.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Die maximal zulässige GRZ von 0,68 inklusive Überschreitungen durch Nebenanlagen wird im Bebauungsplan als Obergrenze festgesetzt. Um die benötigte Grundfläche möglichst gering zu halten bzw. einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, wird für das geplante Gebäude eine maximale Wandhöhe von 10,4 m und eine maximale Firsthöhe von 15,4 m ermöglicht.

Betriebsphase: Da auf einen bestehenden Standort in der Ortsmitte zurückgegriffen werden kann, muss keine komplett unbebaute, freie Fläche überplant werden. Dadurch erhöht sich der Flächenverbrauch nur gering und es kommt nur geringfügig zur Umwandlung von unversiegelter und unbebauter Fläche zu versiegelter und bebauter Fläche.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen der Planung im Vorhabengebiet auf den Umweltbelang Fläche werden als gering eingestuft.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Festsetzungen
▪ Maximale Wandhöhen von 10,4 m bzw. Firsthöhe von 15,9 m ▪ Begrenzung des Vorhabengebietes auf die unbedingt erforderliche Fläche
Ausgleichsmaßnahmen
▪ Herstellung einer Ausgleichsfläche im zweiten Geltungsbereich

6.2.4 Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser

Oberflächengewässer

Im Vorhabengebiet kommen keine Oberflächengewässer oder ausgewiesene Überschwemmungsbereiche vor.

Grundwasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aus dem Bericht zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner Ag, 13.08.2025) geht hervor, dass der erste Grundwasserleiterstockwerk in den quartären Kiesen zu erwarten ist. Den die quartären Schichten unterlagernden Grundwasserstauer bilden terti-

äre Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Gemäß Online-Informationen des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Vorhabengebiet nicht in ausgewiesenen, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, oder in einem wasser-sensiblen Bereich. Das Grundwasser in den Bohrungen wurde ab einer Bohrtiefe von 1,2 – 5,0 m angetroffen.

Gemäß diesen Informationen können für das Vorhabengebiet die maßgebenden Grundwasserhöhen überschlägig wie folgt angesetzt werden:

- Höchster Grundwasserstand (HHW): 603,1 m ü. NHN (Durchschnittlicher Bohrwasserstand zzgl. Sicherheitszuschlag 1,5 m),
- Mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW): 602,6 m ü. NHN (Durchschnittlicher Bohrwasserstand zzgl. Sicherheitszuschlag 1,0 m),
- Mittleres Grundwasserniveau (MGW): 602,1 m ü. NHN (Durchschnittlicher Bohrwasserstand zzgl. Sicherheitszuschlag 0,5 m).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Untergeschosse oder Tiefgaragen sind geplant. Dennoch wird nicht in den Grundwasserleiter oder wasserführende Bodenschichten eingegriffen.

Tiefer liegende Gebäudeteile und Lichtgräben sind dabei gegen eindringendes Niederschlagswasser zu schützen. Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen in der Bauphase.

Betriebsphase: Von einem Aufstau des Grundwassers durch den Neubau ist nicht auszugehen. Auch eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffe ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen in der Betriebsphase.

Entwässerung / Versickerung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Boden im Planungsgebiet ist teilweise durch anthropogene Einflüsse geprägt durch Schotterflächen und Gebäude. Die Versickerung in den unversiegelten Flächen erfolgt im Bestand oberflächennah, da die natürlichen Kiese versickerungsfähig sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Für die sachgemäße Entwässerung während der Bauphase ist der Vorhabenträger verantwortlich.

Betriebsphase: Das anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen in den bestehenden Kanalanschluss eingeleitet. Die befestigten Flächen bestehen aus PU-Asphalt (Bema Pu-Asphalt ECO/Plus 18-24 mm, Bemadur Wabensystem 30-40 mm, Dränbeton -150 mm, Schottertragschicht -300 mm, Planum) und sind dementsprechend wasser-durchlässig. Die weiteren abflussrelevanten Flächen (Dachfläche, Balkone, Terrassen, teilbefestigte Flächen) wurden berechnet und die Dimensionierung als ausreichend bewertet. Genaue Informationen sind den Unterlagen zur Entwässerung zu entnehmen.

Nicht versickerungsfähige Schluffe/Tone sind vollständig auszutauschen. Eine Versickerung durch aufgefüllte Schichten ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn die Auf-füllung nachweislich keine Schadstoffbelastungen aufweist.

Bei der Planung von Anlagen zur Niederschlagsentwässerung ist gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 zwischen Unterkante Sickermulde/Rigole und MHGW (mittlerer Höchstgrundwasserstand) ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Bei der Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu berücksichtigen, sodass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf den Umweltbelang Wasser werden als gering eingestuft.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	Hinweise
Verwendung von sickerfähigen Belägen	- Hinweise zur wasserdichten Herstellung von Gebäudeteilen, die in das Grundwasser reichen könnten - Hinweis zum schadlosen Versickern (TRENGW und NWFreiV)
Ausgleichsmaßnahmen	
Herstellung einer Ausgleichsfläche im zweiten Geltungsbereich	

6.2.5 Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft

Luftaustausch / Lokalklima / Thermik und Flächenaufheizung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Klima im Landkreis Landsberg am Lech ist warm und gemäßigt. Die durchschnittliche mittlere Jahreslufttemperatur (gemessen im Zeitraum von 1981 bis 2010) beträgt im Landkreis Landsberg am Lech 7,8 °C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag (gemessen im Zeitraum von 1971 bis 2000) beträgt 1008,4 mm.

Bei den Flächen im Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Diese ist im nördlichen Teilbereich bebaut mit einer Hofstelle. Für diesen Teilbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte. Der südliche Teil ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Hier besteht eine großflächige Halle mit Silo, Güllegrube und umgebenden Erschließungsflächen, so dass diese Fläche bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist und keine positive klimarelevante Wirkung hat. Durch die bestehende Halle im südlichen Teilbereich ist die Kaltluftentstehungsfunktion eingeschränkt.

Laut klimatischer Stellungnahme (Burghardt und Partner Ingenieure BPI, 03.07.2026) liegt im Gemeindegebiet Penzing eine dominante West- und Westsüdwest-Anströmung vor. Durch die Lage des Planfalls, der westlich und östlich anschließenden Freiflächen und der Siedlungsbebauung südlich und nördlich des Planfalls, vollzieht sich demnach kein bedeutender Luftaustausch, welcher durch den Untersuchungsraum während der regionaltypischen Windsituation beeinflusst wird. Die Gemeinde Penzing befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, mit ausgedehnten Offenlandstrukturen die besonders stark und schnell nach Sonnenuntergang auskühlen, wodurch auf den Flächen Kaltluft entsteht. Während die Kaltluftschichtdicke sich im moderaten Bereich (10 m - 15 m) befindet, zeigt der Kaltluftvolumenstrom ein gutes bis sehr gutes Durch- und Belüftungspotential, bei Ausprägung des nächtlichen bodennahen Windfeldes (Fließrichtung Kaltluft) aus südlicher Richtung.

Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades und der guten Durchlüftung als verträglich einzustufen.

Es kann durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung zu Stäuben und Gerüchen kommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bau- und Betriebsphase: Durch die Anlage der Gebäude, der Erschließungs- und Stellplatzflächen werden zusätzliche Flächen versiegelt.

Die klimatische Stellungnahme (Burghardt und Partner Ingenieure BPI, 03.07.2026) beschreibt die regionaltypische Anströmung in Penzing als eine dominante West- und Westsüdkomponente. Der Planfall mit einer linearen Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude stellt hierbei im Grundsatz eine Riegelverbauung (Ausrichtung orthogonal zur Anströmung) dar, die es im Normalfall zu vermeiden gilt. Hierbei müssen im Planfall jedoch folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Im bestehenden Nullfall ist bereits Bebauung vorhanden, die in Teilen eine Barrierewirkung gegenüber der regionaltypischen Anströmung besitzt
- Die geplanten Gebäude sind nicht als durchgängiger Riegel, sondern als Einzelgebäude mit Durchlässen geplant
- Die nächtliche Kaltluftversorgung geschieht primär aus südlicher Richtung, weshalb eine lineare Ausrichtung in Nord-Süd Ausrichtung zu befürworten ist

Während am Tag die regionaltypische Anströmung aus westlichen Richtungen geschieht, ist das Windfeld der nächtlichen Kaltluftversorgung aus südlicher Richtung kommend. Entsprechend bilden im Nullfall wie im Planfall die Gebäude mit Ausrichtung der kurzen Gebädestirnseite in südlicher / nördlicher Richtung eine möglichst geringe Barrierewirkung aus. Dieser positive Effekt sollte erhalten bleiben. Im Vergleich zwischen Nullfall und Planfall ist im Kontext der nächtlichen Kaltluftsituation nicht davon auszugehen, dass klimatische Verschlechterungen eintreten.

Ausgleichend lokalwirksamer Vegetationsbestand wird im Zuge der Vorhabenplanung angepflanzt. Der herzustellende Baum- und Vegetationsbestand und die Schaffung von begrünter Flächen innerhalb des Vorhabengebiets tragen zur Dämpfung von Temperaturextremen bei. Eine entsprechende Grünausstattung und Randeingrünung kann somit die negativen Auswirkungen auf das lokale Kleinklima verringern.

Lufthygiene

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhabengebiet befindet sich nicht in einem Gebiet, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten werden.

Durch das niedrige Verkehrsaufkommen und die landwirtschaftliche Nutzung herrscht eine geringe Vorbelastung durch Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bautätigkeiten kann es durch Baumaschinen oder sonstige Bautätigkeiten zu Luftverunreinigungen durch Staub bzw. Abgase kommen. Da diese Beeinträchtigungen nur temporär auftreten, sind diese als nicht erheblich einzustufen.

Betriebsphase: Das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr kann als umfeld- und umweltverträglich eingestuft werden (R+T Verkehrsplanung GmbH, 03.07.2026). Aufgrund der geringen Mehrverkehre je Stunde von 15 bis 20 Kfz/h in der Fritz-Börner-Straße (südlicher Teilbereich) und 20 bis 60 Kfz/h in der Pfettenstraße (nördlicher Teilbereich) ist eine unverträgliche lufthygienische Belastung der Nachbarschaft ausgeschlossen.

Es wird nicht davon ausgegangen, dass die maßgebenden Grenzwerte der 39. BImSchV nicht überschritten werden. Die unten genannten Maßnahmen tragen außerdem zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Umweltbelang Klima und Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	
▪ Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zu begrünenden Flächen ▪ Festsetzung zu pflanzenden Bäumen ▪ Festsetzung zu Bauraum und Höhenentwicklung	
Ausgleichsmaßnahmen	
▪ Herstellung einer Ausgleichsfläche im zweiten Geltungsbereich	

6.2.6 Auswirkungen auf den Umweltbelang Landschaft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im östlichen und westlichen Teilbereich des Vorhabengebietes schließt die Fläche an die freie Landschaft an. Im nördlichen und südlichen Teilbereich des Vorhabengebietes schließt die Fläche an das Dorfgebiet an.

Auf der Fläche befindet sich derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Hoffläche. Die Fläche liegt in der Ortsmitte und ist gut einsehbar. Westlich angrenzend läuft ein Verbindungsweg.

Im Planungsgebiet selbst kommen keine Bäume vor. Im Osten in 50 m Entfernung liegt eine größere Heckenstruktur. Unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Bäume, die das Gebiet zum umliegenden Dorfgebiet abschirmen könnten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Es kann durch die Errichtung von Baustelleneinrichtungen zu Störungen des Landschaftsbildes kommen. Da diese allerdings temporär begrenzt sind, sind sie als nicht erheblich einzustufen.

Betriebsphase: Es kommt durch die Umsetzung der Planung zu einer Änderung des Landschaftsbildes im Vorhabengebiet. Die bestehende Fläche ist bereits versiegelt, wird jedoch in der Höhe und Breite überbaut. Da bereits bebaute Flächen mit größtenteils zweigeschossigen Hofgebäuden an das Vorhabengebiet anschließen, fügt sich das Bauvorhaben im Norden aufgrund der max. zulässigen Gebäudehöhe mit 10,4 m (Wandhöhe) bzw. 15,4 m (Firsthöhe) in die angrenzende Bestandsbebauung und die Landschaft ein. Das Vorhaben wird durch eine ansprechende Begrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen teilweise in die landschaftliche Umgebung eingebunden. Fassadenflächen werden nicht begrünt, dies wirkt sich negativ auf die optische Einbindung in die Landschaft aus.

Ergebnis: Die erheblichen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf den Umweltbelang Landschaft sind insgesamt als mittel einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	
Festsetzungen	
▪ Begrenzung der GR/GRZ ▪ Begrünte Flächen sowie Baumpflanzungen und Randeingrünung	
Ausgleichsmaßnahmen	
▪ Herstellung einer Ausgleichsfläche im zweiten Geltungsbereich	

6.2.7 Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch / Gesundheit / Bevölkerung

Lärm

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Für die Grundstücke Fl.Nrn. 57 und 58 besteht die Immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte aus dem Jahr 2016. Dieses kommt für Verkehrslärmimmissionen zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60/50 tags/nachts (Beurteilungspegel von 51,6/44,2 dB(A) tags nachts, Pfettenstraße 5) deutlich unterschritten werden. Gewerbelärm gem. TA Lärm ist in diesem Bereich nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase können, verursacht durch Baustellenverkehr und z.T. geräuschintensive Bauarbeiten, deutlich erhöhte Lärmemissionen im Vergleich zur Bestandssituation entstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 66 Abs. 2 BImSchG die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen“ maßgebend ist.

Unter Zugrundelegung der darin genannten Grenzwerte und der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsphase: Der vordere Teil mit Gaststätte und Boardinghouse kann immissionschutzrechtlich aufgrund der Nutzung analog als Mischgebiet/Urbanes Gebiet bewertet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können selbst unter Annahme einer Verkehrszunahme seit dem Untersuchungszeitraum mit großer Wahrscheinlichkeit eingehalten werden.

Die Fortschreibung der Planung sieht die Verschiebung der schützenswerten Wohnnutzungen in den rückwärtigen Bereich vor. Dieser ist von den Verkehrsflächen insgesamt deutlich abgerückt (Abstand zur Pfettenstraße mind. 70 m), so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vom Verkehr einwirkenden Lärmwerte die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) gem. DIN 18005 einhalten.

Das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr kann als umfeld- und umweltverträglich eingestuft werden (R+T Verkehrsplanung GmbH, 03.07.2026). Aufgrund der geringen Mehrverkehre je Stunde von 15 bis 20 Kfz/h in der Fritz-Börner-Straße (südlicher Teilbereich) und 20 bis 60 Kfz/h in der Pfettenstraße (nördlicher Teilbereich) ist eine unverträgliche schalltechnische Belastung der Nachbarschaft ausgeschlossen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass die von der geplanten Gastronomie einschließlich des Wirtgartens ausgehenden Emissionen die Grenzwerte gem. TA Lärm für Dorfgebiete an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen einhalten.

Die Immissionen von Abbruch und Betrieb sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und sind im Rahmen des Bauvollzuges zu prüfen.

Natürliche und künstliche Belichtung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Südlich und westlich an das Gebiet angrenzend befinden sich Wohngebäude und gärtnerisch genutzte Freiflächen. Die Erschließung erfolgt über die Pfettenstraße, die im Vorhabengebiet über Straßenbeleuchtung verfügt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase ist von einer Beleuchtung der Baustelle auszugehen. Hier kann es zu zusätzlichen Lichtimmissionen in das Vorhabengebiet kommen. Aufgrund der temporären Begrenzung der Baustellenbeleuchtung sind erhebliche Beeinträchtigungen von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht zu erwarten.

Betriebsphase: Durch den geplanten, bis zu 12 m (Wandhöhe) bzw. 19 m (Firsthöhe) hohen Neubau wird sich die künstliche Beleuchtung im Gebiet erhöhen. Genauso nimmt die Verschattung im und um das Vorhabengebiet zu.

Die geplante künstliche Beleuchtung in den Abendstunden wird durch die umgebende Randeingrünung geringfügig abgeschirmt. Werbeanlagen werden im zukünftigen Sondergebiet nicht zugelassen.

Beim Betrieb der Gebäude im Vorhabengebiet ist von einer Inbetriebnahme der Nutzungen, ausgeschlossen der Wohnnutzung, nur in den Tagesstunden zu rechnen.

Eine natürliche Belichtung und Besonnung der Wohnräume und Arbeitsplätze ist gegeben, da die Abstandsflächen nach BayBO eingehalten werden.

Erholung

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Hofstelle befinden sich im Planungsgebiet keine Erholungsmöglichkeiten (Bänke, Parkstrukturen oder Verschattungsflächen durch Bäume) für die Anwohnerinnen und Anwohner aus der Gemeinde.

Die Begehrbarkeit des Gebietes durch die Öffentlichkeit ist aufgrund der privaten Besitzverhältnisse nicht gegeben.

Der im Westen anschließende Weg wird von Anwohnerinnen und Anwohnern als Verbindungsweg genutzt. Die angrenzenden Gärten dienen den bewohnenden Personen als Erholungsflächen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bauphase: Während der Bauphase des Vorhabens können besonders die im Süden angrenzenden Gartenflächen zeitlich begrenzt an Erholungsqualität verlieren. Auf Grund der zeitlichen Begrenzung der Bauphase werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsphase: Das Vorhabengebiet weist aktuell keine Flächen zur Erholungsnutzung der Öffentlichkeit auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entfallen keine öffentlich zugänglichen Grünflächen. Es werden auch sonst keine Verbindungen wie Fuß- und Radwege beeinträchtigt, da der angrenzende Verbindungsweg ausgebaut werden soll. Die neugeschaffenen Freiflächen dienen zukünftig den bewohnenden Personen der privaten Erholung.

Ergebnis: Die erheblichen Auswirkungen der Planung im Geltungsbereich auf das Belang Mensch sind insgesamt als gering einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Festsetzungen
- Die DIN 4109 Schallschutz im Hochbau ist zu beachten - Einhaltung der Abstandsflächen gem. BayBO - Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung des Vorhabengebiets
Ausgleichsmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Natura 2000 Gebiete

Direkt im Vorhabengebiet befinden sich keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks und geschützte Biotop sowie Natura 2000 Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete). Es liegen auch keine Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete nach den §§ 51 und 53 WHG im Vorhabengebiet.

Das nächstgelegene nach Art.16 BayNatSchG geschützte Biotop Nr. 7931-0101 „Hecke in Penzing“ liegt etwa 50 m östlich des Vorhabengebietes. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebietsziele kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Planungsbedingte Auswirkungen oder Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten sind daher auszuschließen.

6.2.9 Auswirkungen auf den Umweltbelang Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im Vorhabengebiet liegt kein geschütztes Bau- oder Bodendenkmal. Im Nordwesten außerhalb des Planungsgebiets liegt das Bodendenkmal „Körpergräber vor- und frühzeitlicher Zeitstellung“ (D-1-7931-0036) wie auch das Baudenkmal (D-1-81-132-26) „Gasthaus“.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

6.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen sowie mit Natura 2000 Gebieten

Wesentliche planungsrelevante Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen folgenden Umweltbelangen:

- Durch die Versiegelung der Bestandsfläche gehen Lebensräume und Nahrungshabitate für verschiedene Tierarten verloren; durch die Kompensationsmaßnahme wird der Verlust ausgeglichen.
- Die neue Bebauung wirkt sich negativ auf die thermische Belastung vor Ort aus; die geplanten Neupflanzungen können dazu beitragen, die thermische Belastung zu reduzieren.
- Durch die neue Versiegelung ist der Oberflächenabfluss erhöht; das anfallende Wasser wird aber im Gebiet versickert; im Zuge der Planung wird eine Planung für das Regenwassermanagement erarbeitet.
- Durch den Verlust von unversiegeltem Boden gehen Bodenfunktionen und das Lebensraumangebot für bodenbewohnende Lebewesen verloren.

Aus diesen Wechselwirkungen - so weit nicht bereits bei der Darstellung in den einzelnen Kapiteln angesprochen - ergeben sich keine neuen abwägungsrelevanten Aspekte.

6.2.11 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Mittelfristig würde die landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche weitergeführt werden. Für die Umweltbelange Tiere, Boden, Landschaft, Wasser, Klima und Luft wären durch das Gleichbleiben des Ist-Zustands keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung auf die Umweltbelange Oberflächenwasser, Kultur- und Schutzgüter sowie Natura 2000 Gebiete wären nicht zu erwarten, da diese nicht im Vorhabengebiet vorhanden sind.

Langfristig ist in diesem Bereich eine Erweiterung der Dorfmitte wahrscheinlich, da es sich um eine nicht nachverdichtete Fläche in der Dorfmitte handelt und die landwirtschaftliche Nutzung nicht weitergeführt werden würde. Auch bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ist daher zukünftig mit einer Erweiterung der Dorfmitte zu

rechnen. Es kann angenommen werden, dass die Auswirkungen einer alternativen Planung auf die Schutzgüter, denen der durchzuführenden Planung ähneln würden.

6.2.12 Risiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt z.B. infolge von Unfällen oder Katastrophen

Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Vorhabengebiet noch in der näheren Umgebung. Aufgrund seiner zukünftig zulässigen Nutzung handelt es sich bei der Planung nicht um ein gefährdungsrelevantes Vorhaben.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge von Unfällen und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt nicht ausgegangen werden.

Es liegen keine Informationen zu Kriegshinterlassenschaften im Gebiet vor. Sollten im Rahmen der Bauvorbereitungen Auffälligkeiten bzw. Kampfmittel festgestellt werden, sind diese durch hierfür ausgebildetes Personal fachgerecht zu entsorgen.

6.2.13 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz und die Nutzung von Ressourcen

Es sind keine Vorhaben in benachbarten Gebieten bekannt. Eine Kumulierung der Auswirkungen mit anderen Vorhaben, sodass zusätzliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase hervorgerufen werden, ist nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabengebiets ist ferner nicht davon auszugehen, dass es zu einer Übernutzung oder einer Einschränkung der nachhaltigen Nutzung von Ressourcen kommt.

6.2.14 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima

Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima werden in Kapitel 4.14 Klimaschutz und Klimaanpassung betrachtet.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es ist anzunehmen, dass Hitzeereignisse und Dürreperioden zukünftig weiter zunehmen. Zusätzliche Versiegelung kann die thermische Belastung im Vorhabengebiet erhöhen.

Aufgrund der leichten Hanglage kann es bei vermehrt auftretenden Starkregenereignissen öfter auftretendes wild abfließendes Niederschlagswasser geben. Besonders anfällig dafür sind Untergeschosse wie Tiefgaragen.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Überwachungsmaßnahmen

Bau- und betriebsbedingte Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden - auf die einzelnen Umweltbelange bezogen - in den vorangegangenen Kapiteln genannt.

6.3.1 Effiziente und sparsame Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung von Sonnenenergie wird gemäß Bebauungsplan zukünftig durch Anlagen für Solarthermie- und Photovoltaik auf Schrägdächern festgesetzt.

Weitere Aussagen zur effizienten und sparsamen Nutzung von Energie sowie Nutzung erneuerbarer Energien können auf Bebauungsplanebene nicht getroffen werden.

6.3.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung werden in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021, StMB)“ für den BP „Multifunktionsprojekt Ortsmitte Penzing“ der Gemeinde Penzing bewertet.

Es werden in Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich, auch im Rahmen der Grünordnung, vorgesehen und festgelegt werden. Diese Maßnahmen sollen im Weiteren die Auswirkungen des Eingriffs vermindern und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes fördern.

Bestandserfassung und -bewertung

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Planungsgebiet vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Bereits versiegelte und befestigte Flächen haben keine Bedeutung als Schutzbelang.

Dem Überwiegenden Teil des Planungsgebietes wird eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume zugewiesen. Dies trifft auf die Schotterflächen zu.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild sowie Klima und Luft werden durch das Vorhaben voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt bzw. können durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen minimiert werden.

Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)
keine	Versiegelte und befestigte Flächen	0 WP
gering	Schotterflächen	1 WP

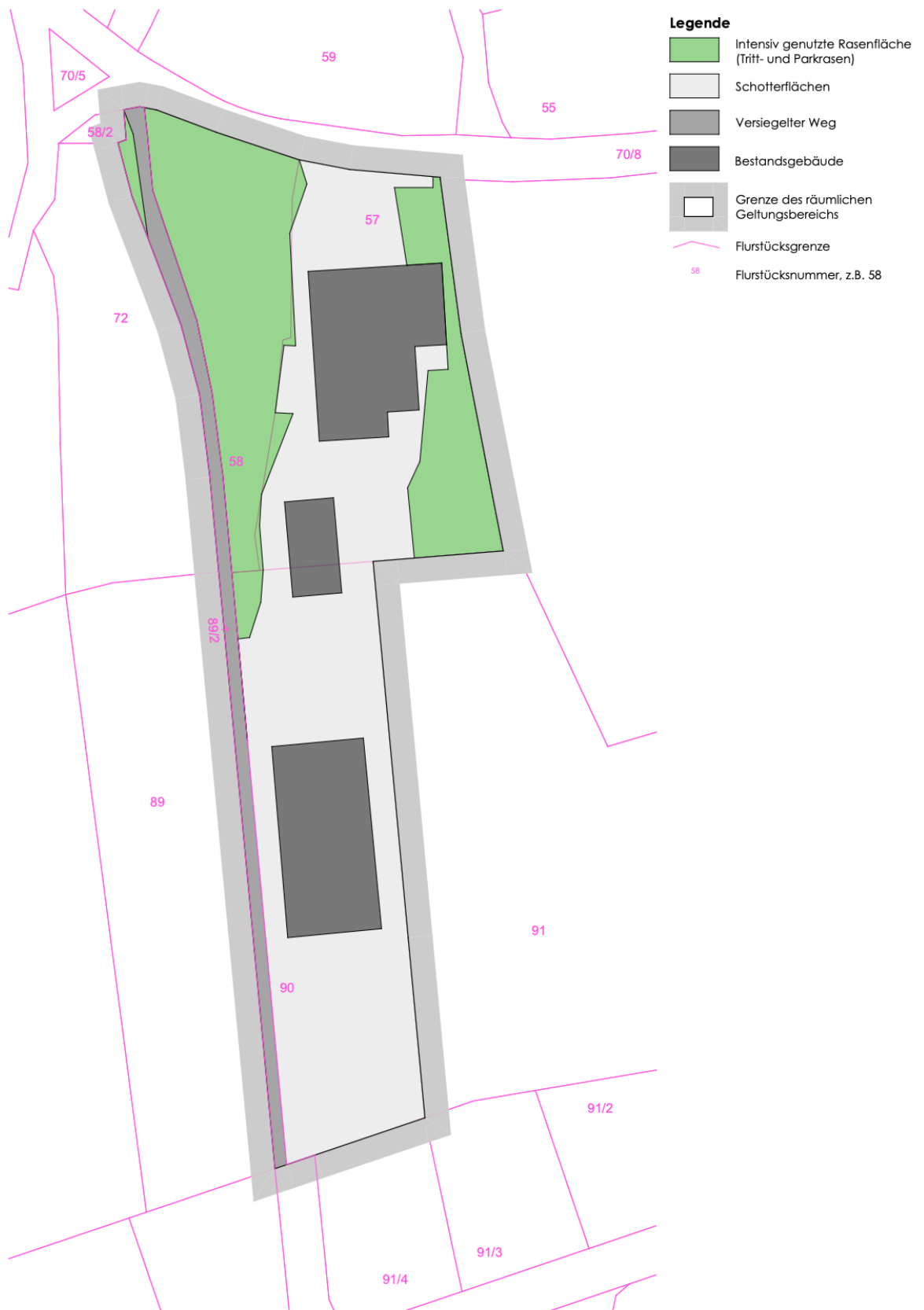


Abbildung 4: Bestandserfassung (Quelle: Luftbild; Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Quelle: Kataster, Gemeinde Penzing; Quelle: Planung; DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 05/26)

Ermittlung der Eingriffsschwere

Mit einer Versiegelung gehen nahezu alle Schutzgutfunktionen verloren. Somit kann die Erheblichkeit der Beeinträchtigungen insbesondere aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient in der Regel die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ).

Eingriffsfaktor

Für den neuen Bebauungsplan ergibt sich rechnerisch eine GRZ inkl. Wegeführung und Nebenanlagen von 0,68, daher wird diese als Eingriffsfaktor angenommen.

Nördlicher Bereich / bestehender Bebauungsplan

Für den nördlichen Bereich des Bebauungsplans gilt bestehendes Baurecht mit einer GRZ (0,6) inkl. Nebenanlagen (0,8). Für diesen Teil, der den bestehenden Bebauungsplan überplant, entsteht daher keine Baurechtserhöhung, daher wird kein Kompensationsbedarf benötigt.

Südlicher Bereich / kein bestehender Bebauungsplan

Für den südlichen Teil gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan. Um die Eingriffsschwere zu ermitteln, werden die Eingriffe mit den zugewiesenen Wertpunkten sowie dem Beeinträchtigungsfaktor 0,68 verrechnet.

Planungsfaktor

Über den Planungsfaktor können eingriffsminimierende Maßnahmen umgesetzt und Wertpunkte angerechnet werden. Beispielhaft dafür können Baum- und Strauchpflanzungen, zu begrünende Flächen, versickerungsfähige Stellplätze und insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen sowie die Reduzierung des Vogelschlagrisikos genannt werden.

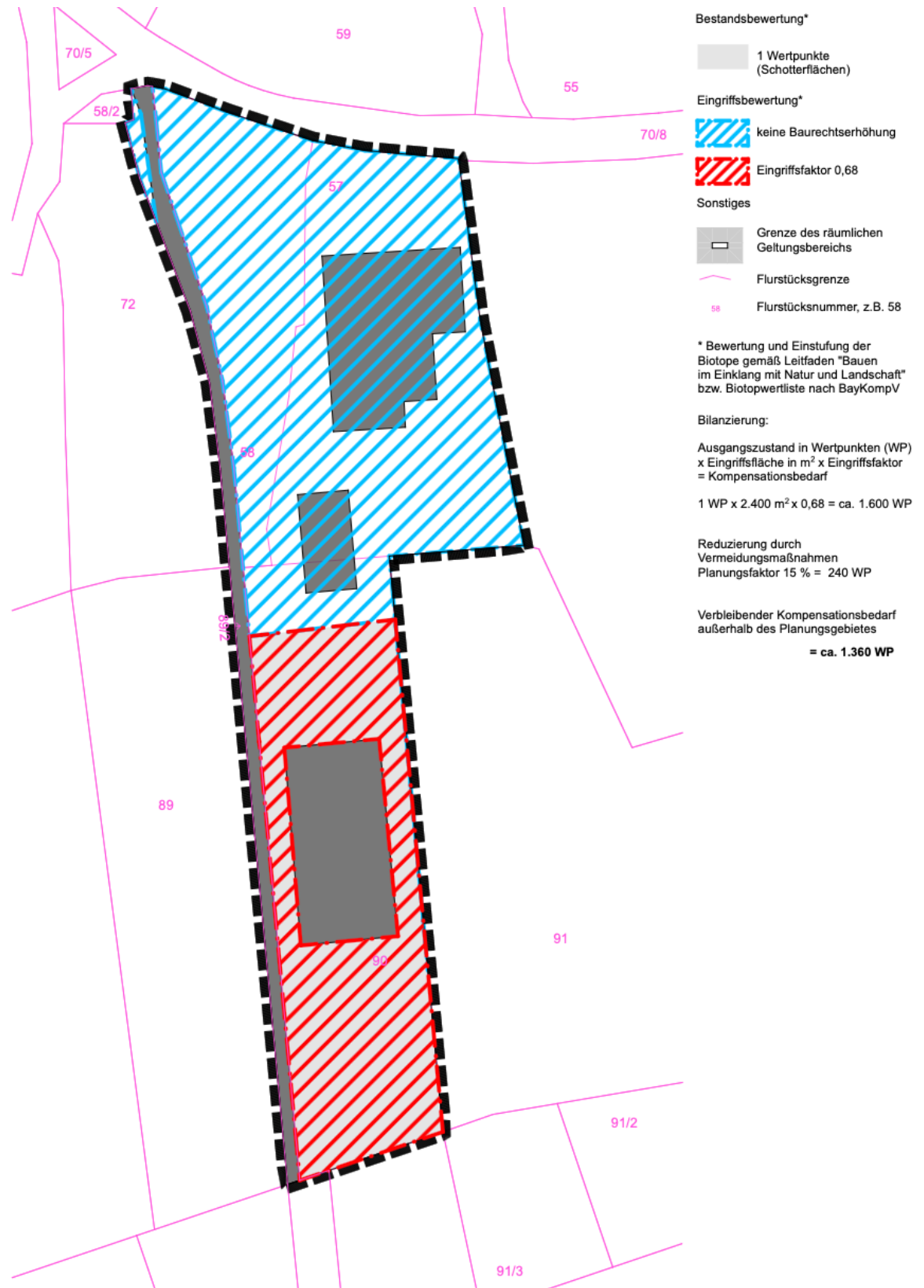


Abbildung 5: Eingriffsregelung (Quelle: Luftbild; Bayerische Vermessungsverwaltung 2024; Quelle: Kataster, Gemeinde Penzing; Quelle: Planung; DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH; 06/26)

Tabelle 1: Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
„Wohnen, Gewerbe und Gastronomie“				
Südlicher Teil				
Gering Schotterflächen	2.400	1	0,68	1.632
Gerundete Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors)				≈ 1.600

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Über den Planungsfaktor können eingriffsminimierende Maßnahmen umgesetzt und Wertpunkte angerechnet werden.

Tabelle 2: Bewertung des Planungsfaktors innerhalb des Vorhabengebietes

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Mind. 50 % Begrünung der Dachflächen mit heimischen Arten mit mind. 10 cm Substratschicht	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas + Rückhalt von Niederschlagswasser + Verringerung des Energieverbrauchs	Festsetzung
Erhöhung des Baumbestandes durch Neupflanzungen im Planungsgebiet (pro angefangenen 300 m² nicht überbaute Fläche sind 1 Baum und 3 Sträucher zu pflanzen. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind für die Bäume einzuhalten: gebietsheimisch zertifiziert, standortgerechte Sortenwahl (Obstbäume), Hochstamm, 20 - 25 cm Stammumfang. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind für die Sträucher einzuhalten: Größe 100 – 130 cm, verpflanzt mit 3 Trieben)	Steigerung der Artenvielfalt + Lebensraum für Pflanzen und Tiere + Verbesserung des Mikroklimas	Festsetzung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,7	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung
Summe (max. 20 %)		15 %
Summe in Wertpunkten		240
Gerundete Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten nach Abzug des Planungsfaktors		≈ 1.360

Verbalargumentative Bewertung der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild

Schutzgut Boden und Fläche: Die für das Vorhaben zulässige Versiegelung erhöht sich demnach gegenüber dem Bestand. Dort, wo zusätzliche Flächen versiegelt werden,

gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Das Vorhabengebietes ist im Bestand weitestgehend versiegelt. Die Überdeckung der Tiefgarage wirkt sich positiv auf den teilweisen Erhalt der Bodenfunktionen aus.

Schutzgut Wasser: Ein Eingriff in das Grundwasser ist durch die Planung nicht zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig im Planungsgebiet versickert. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Schutzgut Luft / Klima: Im Gemeindegebiet Penzing liegt eine dominante West- und Westsüdwest-Anströmung vor. Durch die Lage des Planfalls, der westlich und östlich anschließenden Freiflächen und der Siedlungsbebauung südlich und nördlich des Planfalls, vollzieht sich demnach kein bedeutender Luftaustausch, welcher durch den Untersuchungsraum während der regionaltypischen Windsituation beeinflusst wird. Die Gemeinde Penzing befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, mit ausgedehnten Offenlandstrukturen die besonders stark und schnell nach Sonnenuntergang auskühlen, wodurch auf den Flächen Kaltluft entsteht. Während die Kaltluftschichtdicke sich im moderaten Bereich (10 m - 15 m) befindet, zeigt der Kaltluftvolumenstrom ein gutes bis sehr gutes Durch- und Belüftungspotential, bei Ausprägung des nächtlichen bodennahen Windfeldes (Fließrichtung Kaltluft) aus südlicher Richtung.

Im Vergleich zwischen Nullfall und Planfall ist im Kontext der nächtlichen Kaltluftsituation nicht davon auszugehen, dass klimatische Verschlechterungen eintreten.

Schutzgut Landschaftsbild: Das zu errichtende Gebäude orientiert sich mit den max. zulässigen Gebäudehöhen (10,4 m Wandhöhe bzw. 15,9 m Firsthöhe) an der angrenzenden Bestandsbebauung und gliedert sich damit in die Landschaft an. Die zu pflanzenden Bäume und Gehölze schirmen das Vorhabengebiet gegenüber der angrenzenden Landschaft teilweise ab.

Entwicklungsziel

Tabelle 3: Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren; frischer bis mäßig trockener Standorte	6	K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren; frischer bis mäßig trockener Standorte	8	680	2	0	1.360
Gerundetes verbleibendes Kompensationsdefizit									0

Es wird eine Steigerung von 2 Wertpunkten angesetzt. Nach dieser Rechnung fällt für den Ausgleich eine Fläche von ca. 680 m² an.

Dazu wird im zweiten Geltungsbereich auf dem Flurstück Nr. 1413, Gemarkung Penzing, eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Eigentümer der Fläche ist der Vorhabenträger. Die Ausgestaltung dieser Flächen wird in den Bebauungsplanunterlagen festgesetzt und damit rechtlich gesichert.

6.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Begründung für die Wahl der endgültigen Planungsvariante

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz handelt es sich bei den laut BauGB zu prüfenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Vorhabengebietes.

Es wurde kein anderer Standort aufgrund der möglichen Synergieeffekte betrachtet. Da auf einen bestehenden Standort in der Ortsmitte zurückgegriffen werden kann, muss keine komplett unbebaute, freie Fläche überplant werden. Dadurch erhöht sich der Flächenverbrauch nur gering und es kommt nur geringfügig zur Umwandlung von unversiegelter und unbebauter Fläche zu versiegelter und bebauter Fläche. Zudem können sich Erschließungs- und Logistikwege gespart werden.

6.5 Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen des zulässigen Vorhabens auf andere Umweltbelange

Gemäß der Begriffsbestimmung des Art. 2 Satz 1 i.V. Art. 3 Seveso III-Richtlinie befindet sich weder ein Betrieb nach Anhang I im Vorhabengebiet noch in der näheren Umgebung. Aufgrund seiner zukünftig zulässigen Nutzung handelt es sich bei der Planung nicht um gefährdungsrelevante Vorhaben.

Von anderweitig möglichen, natürlichen Katastrophen im Hinblick auf starke Trockenheit und Dürre ist das Vorhabengebiet nicht betroffen. Der Aspekt der Gefährdung durch Hochwasser bzw. auch oberflächlich abfließendes Wasser ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Versickerungseinrichtungen und sickertfähige Beläge ausreichend berücksichtigt.

Von einer Gefährdung oder erheblichen nachteiligen Auswirkung infolge von Unfällen und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt kann bau- und betriebsbedingt nicht ausgegangen werden.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Daten

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Um die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange qualitativ zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten, wurden die vorliegenden Fachgutachten als ausreichend eingeschätzt.

Folgende Methoden bzw. technische Verfahren wurden bei der Erstellung der Fachgutachten angewendet:

Relevanzprüfung:

- Vor-Ort-Begehung (Übersichtsbegehung der abzureißenden Gebäude)

Bericht zur Baugrunduntersuchung

- Kleinbohrungen, Rammsondierungen und bodenmechanische Laborversuche, um den Bodenaufbau zu erkunden

- Beurteilung der Wasserdurchlässigkeit

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Es liegen keine Angaben über folgende Daten vor:

- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und Abwässer und ihrer Beseitigung und Verwertung
- eingesetzte Techniken und Stoffe

6.6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Im Monitoring sollen gem. § 4c BauGB erhebliche Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überwacht werden.

Die Gemeinde wird folgende Maßnahmen durchführen:

- Kontrolle der Lärmemissionswerte nach Inbetriebnahme
- Überprüfung der Neupflanzung nach Fertigstellung im Jahr nach der Pflanzung zur Kontrolle des Anwacherfolgs sowie jährliche Kontrolle der Entwicklungspflege bis fünf Jahre nach Pflanzung
- Anlage, Pflege und Erfolgskontrolle der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mittels eines zu beauftragenden Monitoringkonzepts: Kontrolle innerhalb der ersten vier Jahre nach Herstellung einmal jährlich, anschließend Kontrolle und Dokumentation alle fünf Jahre
- Kontrolle der Maßnahmen gem. Relevanzprüfung

6.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltbelang	Erheblichkeit	Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen
1. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Gegenwärtig wird das Vorhabengebiet aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung als versiegelte Fläche sowie intensiv genutzte Rasenfläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft eingestuft. Natürliche Biotoptypen hoher Bedeutung sind nicht vorhanden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans wird die intensiv genutzte Rasenfläche versiegelt, Bäume müssen keine entfernt werden. Bäume und Sträucher werden neugepflanzt, dies führt zu einer Verbesserung der Artenvielfalt, des Gehölzbestandes und der biologischen Vielfalt. Die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Baader Konzept GmbH, 30.07.2025) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

2. Boden	gering	Mit der geplanten Versiegelung innerhalb des Vorhabengebiets findet durch die Planung ein erheblicher Eingriff statt. Dieser soll jedoch durch begrünte Flächen und Baumpflanzungen reduziert werden.
3. Fläche	gering	Das Gebiet liegt in der Ortsmitte und ist bereits bebaut. Da auf einen bestehenden Standort in der Ortsmitte zurückgegriffen werden kann, muss keine komplett unbebaute, freie Fläche überplant werden. Dadurch erhöht sich der Flächenverbrauch nur gering und es kommt nur geringfügig zur Umwandlung von unversiegelter und unbebauter Fläche zu versiegelter und bebauter Fläche. Um die benötigte Grundfläche möglichst gering zu halten bzw. einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu ermöglichen, werden maximale Wandhöhen von 10,4 m und maximale Firsthöhen von 15,9 m ermöglicht.
4. Wasser	gering	Im Vorhabengebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Niederschlagswasser kann im Planungsgebiet versickert und dem Kanal beigeführt werden. Die nicht versickerungsfähige Schluffe/Tone sind vollständig auszutauschen. Eine Versickerung durch aufgefüllte Schichten ist grundsätzlich nur dann zulässig, wenn die Auffüllung nachweislich keine Schadstoffbelastungen aufweist.
5. Klima und Luft	gering	Bei den Flächen im Planungsgebiet handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle. Diese ist im nördlichen Teilbereich bebaut mit einer Hofstelle. Für diesen Teilbereich besteht der Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte. Der südliche Teil ist gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Hier besteht eine großflächige Halle mit Silo, Güllegrube und umgebenden Erschließungsflächen, so dass diese Fläche bereits im Bestand weitgehend versiegelt ist und keine positive klimarelevante Wirkung hat. Laut klimatischer Stellungnahme (Burghardt und Partner Ingenieure BPI, 03.07.2026) liegt im Gemeindegebiet Penzing eine dominante West- und Westsüdwest-Anströmung vor. Durch die Lage des Planfalls, der westlich und östlich anschließenden Freiflächen und der Siedlungsbebauung südlich und nördlich des Planfalls, vollzieht sich demnach kein bedeutender Luftaustausch, welcher durch den Untersuchungsraum während der regionaltypischen Windsituation

		beeinflusst wird. Die Gemeinde Penzing befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, mit ausgedehnten Offenlandstrukturen die besonders stark und schnell nach Sonnenuntergang auskühlen, wodurch auf den Flächen Kaltluft entsteht. Während die Kaltluftschichtdicke sich im moderaten Bereich (10 m - 15 m) befindet, zeigt der Kaltluftvolumenstrom ein gutes bis sehr gutes Durch- und Belüftungspotential, bei Ausprägung des nächtlichen bodennahen Windfeldes (Fließrichtung Kaltluft) aus südlicher Richtung. Im Vergleich zwischen Nullfall und Planfall ist im Kontext der nächtlichen Kaltluftsituation nicht davon auszugehen, dass klimatische Verschlechterungen eintreten. Die thermische Belastung innerhalb des Planungsgebietes ist aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades und der guten Durchlüftung als verträglich einzustufen. Das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr kann als umfeld- und umweltverträglich eingestuft werden (R+T Verkehrsplanung GmbH, 03.07.2026). Aufgrund der geringen Mehrverkehre je Stunde von 15 bis 20 Kfz/h in der Fritz-Börner-Straße (südlicher Teilbereich) und 20 bis 60 Kfz/h in der Pfettenstraße (nördlicher Teilbereich) ist eine unverträgliche lufthygienische Belastung der Nachbarschaft ausgeschlossen. Es kann durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung zu Stäuben und Gerüchen kommen.
6. Landschaft	mittel	Es kommt durch die Umsetzung der Planung zu einer Änderung des Landschaftsbildes im Vorhabengebiet. Die bestehende Fläche ist bereits versiegelt, wird jedoch in der Höhe und Breite überbaut. Da bereits bebaute Flächen mit größtenteils zweigeschossigen Hofgebäuden an das Vorhabengebiet anschließen, fügt sich das Bauvorhaben im Norden aufgrund der max. zulässigen Gebäudehöhe mit 10,4 m (Wandhöhe) bzw. 15,4 m (Firsthöhe) in die angrenzende Bestandsbebauung und die Landschaft ein. Das Vorhaben wird durch eine ansprechende Begrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen teilweise in die landschaftliche Umgebung eingebunden. Fassadenflächen werden nicht be-

		grünt, dies wirkt sich negativ auf die optische Einbindung in die Landschaft aus.
8. Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	gering	Der vordere Teil mit Gaststätte und Boarding-house kann immissionsschutzrechtlich aufgrund der Nutzung analog als Mischgebiet/Urbanes Gebiet bewertet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 können selbst unter Annahme einer Verkehrszunahme seit dem Untersuchungszeitraum mit großer Wahrscheinlichkeit eingehalten werden. Die Fortschreibung der Planung sieht die Verschiebung der schützenswerten Wohnnutzungen in den rückwärtigen Bereich vor. Dieser ist von den Verkehrsflächen insgesamt deutlich abgerückt (Abstand zur Pfettenstraße mind. 70 m), so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vom Verkehr einwirkenden Lärmwerte die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) gem. DIN 18005 einhalten. Das durch das Vorhaben induzierte Verkehrsaufkommen durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr kann als umfeld- und umweltverträglich eingestuft werden (R+T Verkehrsplanung GmbH, 03.07.2026). Aufgrund der geringen Mehrverkehre je Stunde von 15 bis 20 Kfz/h in der Fritz-Börner-Straße (südlicher Teilbereich) und 20 bis 60 Kfz/h in der Pfettenstraße (nördlicher Teilbereich) ist eine unverträgliche schalltechnische Belastung der Nachbarschaft ausgeschlossen. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass die von der geplanten Gastronomie einschließlich des Wirtsgartens ausgehenden Emissionen die Grenzwerte gem. TA Lärm für Dorfgebiete an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen einhalten. Das Vorhabengebiet weist aktuell keine Flächen zur Erholungsnutzung der Öffentlichkeit auf. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entfallen keine öffentlich zugänglichen Grünflächen. Es werden auch sonst keine Verbindungen wie Fuß- und Radwege beeinträchtigt, da der angrenzende Verbindungsweg ausgebaut werden soll. Die neugeschaffenen Freiflächen dienen zukünftig den bewohnenden Personen der privaten Erholung.
7. Kultur- und Sachgüter	keine	Im Vorhabengebiet liegen keine Bau- und Baudendenkmäler vor.

9. Natura 2000	keine	Im Vorhabengebiet und der nahen Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden.
----------------	-------	--

Durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden die Eingriffe in die Umwelt minimiert. Durch die Planung kommt es innerhalb des Geltungsbereiches dennoch zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen. Es entsteht ein Kompensationsbedarf von ca. 1.360 Wertpunkten, der im zweiten Geltungsbereich kompensiert werden kann.

Die Ausgestaltung dieser Fläche wird in den Bebauungsplanunterlagen im zweiten Geltungsbereich gesichert.

6.6.4 Datengrundlagen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Bericht zur Baugrunduntersuchung (Nickol & Partner Ag, 13.08.2025)

Kampfmitteluntersuchungsbericht (Besel-KMB, 09.07.2025)

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Baader Konzept GmbH, 30.07.2025)

Klimatische Stellungnahme (Burghardt und Partner Ingenieure BPI, 03.07.2026)

Verkehrsplanerische Ersteinschätzung (R+T Verkehrsplanung GmbH, 03.07.2026)

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „Bayern Atlas“ vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (Stand 2025)
- Kartenmaterial und Grundlagen aus dem „UmweltAtlas Bayern“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand 2025)
- Kartenmaterial und Grundlagen aus „FIN-Web“ vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand 2025)
- Kartendienst Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete vom Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand 2025)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Landsberg am Lech
- Climate Service Center Germany (GERICS), Klimaausblick Landkreis Landsberg am Lech
- Landesentwicklungsprogramm Bayern vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie
- Regionalplan der Region 1 „München“ Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ vom Regionalen Planungsverband München
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing (Stand 2025)