



Städtebauliches Entwicklungsgutachten Penzing

Band II **Bestandsaufnahme und Analyse** **für die Bereiche Penzing und Fliegerhorst**

April 2014

Auftraggeberin: Gemeinde Penzing
Fritz-Börner-Straße 11
86929 Penzing

vertreten durch:

Erster Bürgermeister Johannes Erhard

Auftragnehmer: DRAGOMIR STADTPLANUNG Grontmij GmbH
Kochelseestraße 11 Valpichlerstraße
81371 München 80686 München

Bearbeitung durch:

Dipl.-Ing. Martin Birgel Prof. Dipl.-Ing. Fritz Auweck
Dipl.-Ing. Sigrid Hacker Dipl.-Geogr. Christian Fechter
M.Eng. Mareike Völp Dipl.-Ing. Ulrike Braun
Dipl.-Ing. Kerstin Schneider

Förderung Gefördert über die Regierung von Oberbayern
Städtebauförderung „Militärkonversion“

April 2014

BAND II – Penzing und die Konversionsfläche Fliegerhorst

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Aufgabenstellung Penzing und Fliegerhorst	3
1.2	Untersuchungsumgriffe und Aufbau des STEG	4
1.3	Planungsprozess und Bürgerbeteiligung	4
2	ORTSTEIL PENZING.....	5
2.1	Sektorale Bestandsaufnahme und -analyse.....	5
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.1.2	Städtebau und Ortsbild	8
2.1.3	Landschaft, Natur und Umwelt.....	13
2.1.4	Verkehr	22
2.1.5	Lärmbelastung.....	27
2.1.6	Infrastruktur	27
2.1.7	Nutzungen.....	28
2.2	Integrierte Bestandsbewertung.....	31
2.2.1	Defizite und Konflikte.....	31
2.2.2	Qualitäten und Potenziale	33
2.2.3	Integriertes Gesamtfazit.....	34
2.3	Ortsentwicklungskonzept	35
2.3.1	Ortsteilbezogene Maßnahmen	36
3	KONVERSIONSFLÄCHE FLIEGERHORST	43
3.1	Sektorale Bestandsaufnahme und -analyse	43
3.1.1	Gebäudezustand und schützenswerte Gebäude.....	43
3.1.2	Versiegelungsgrad	45
3.1.3	Altlastenverdachtsflächen	45
3.1.4	Nutzungen.....	45
3.1.5	Erschließung	46

-

3.1.6	Natur und Umwelt	47
3.2	Integrierte Bestandsbewertung.....	50
3.2.1	Defizite und Konflikte.....	50
3.2.2	Qualitäten und Potenziale	50
3.3	Nachnutzungskonzepte	50

1 Einführung

Das Bayerische Sonderprogramm Militärkonversion 2012 wurde vom Freistaat Bayern ins Leben gerufen, um die von der Bundeswehrreform betroffenen Städte und Gemeinden bei der anstehenden Aufgabe und der Bewältigung der strukturellen Folgen zu unterstützen. Ziel des Programms ist es, den betroffenen Kommunen damit die Chance zu eröffnen, frühzeitig Strategien für eine städtebauliche Neuordnung der frei werdenden Flächen zu entwerfen und Konzepte zur Bewältigung der strukturellen Folgen dieser Standortschließungen zu entwickeln. (vgl. BMVBS 2009; Oberste Baubehörde 2008).

Ein räumlich integriertes, fachbereichs- und akteurübergreifendes Entwicklungskonzept ist das zentrale Instrument für die Umsetzung der Fördermaßnahmen im Programm „Militärkonversion“. Das integrierte Entwicklungskonzept ist das Ergebnis eines kooperativen Planungsprozesses mit einer breiten Beteiligung von Akteuren und Öffentlichkeit und legt gemeindeweit Strategien sowie eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht dar. (vgl. BMVBS 2009; Oberste Baubehörde 2008). Das Entwicklungsgutachten wird vom Freistaat Bayern über die Regierung von Oberbayern im Bayerischen Sonderprogramm Militärkonversion 2012 der Städtebauförderung gefördert und vom Amt für Ländliche Entwicklung begleitet.

1.1 Aufgabenstellung Penzing und Fliegerhorst

Die primären Aufgabenstellungen des städtebaulichen Entwicklungsgutachtens sind die frühzeitige Bestandsaufnahme der militärischen Liegenschaften und die Entwicklung und Prüfung möglicher Nachnutzungsszenarien. Ziel ist es, die erforderlichen Grundlagen für die zukünftig notwendigen Entscheidungen des Gemeinderats vorzubereiten. Dies umfasst neben den Nachnutzungsszenarien auch die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Gemeinde nach § 165 BauGB.

Neben der Nachnutzung des Fliegerhorsts stand dabei die strukturelle Stärkung Penzings von Anfang an im Vordergrund. Der Hauptort Penzing soll bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf die großen strukturellen Veränderungen vorbereitet werden, um drohenden Funktionsverlusten bereits jetzt zu begegnen. Grundlage hierfür bildet das im Zuge des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeitete Leitbild (Band I, Kap. 5).

-

1.2 Untersuchungsumgriffe und Aufbau des STEG

Das Untersuchungsgebiet des städtebaulichen Entwicklungsgutachtens umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit ca. 33,8 km² und 3870 Einwohnern. Die Betrachtung der Gesamtgemeinde inklusive der für das gesamte Untersuchungsgebiet gültigen Grundlagen und Entwicklungskonzepte sowie das gemeindeweite Leitbild wird in Band I des Berichtes ausführlich dargestellt. In Band III werden die Ortsteile mit Ausnahme von Penzing und dem Fliegerhorst detailliert untersucht. Der vorliegende Band II konzentriert sich auf den Hauptort Penzing mit 2192 Einwohnern und dem südlich angegliederten Sport – und Naherholungsbereich sowie dem direkt angrenzenden Fliegerhorst mit einer Fläche von ca. 270 ha.

Da es sich beim Hauptort Penzing und dem Fliegerhorstgelände um zwei getrennte vorbereitende Untersuchungen im Sinne des § 141 BauGB handelt, werden die Gebiete in diesem Band nacheinander dargestellt. Die zukünftige Nachnutzung des Fliegerhorsts wird voraussichtlich große Auswirkungen auf den Hauptort Penzing haben. Das Gesamtbild und die Qualität Penzings als Wohn- und Geschäftsstandort werden hierdurch geprägt. Die Erarbeitung beider Untersuchungen erfolgte von Anfang als integriertes Gesamtkonzept.

1.3 Planungsprozess und Bürgerbeteiligung

Der Planungs- und Abstimmungsprozess mit der umfangreichen Bürgerbeteiligung und deren Ergebnisse sind in Band I ausführlich dargestellt. Die Ergebnisse aus dem mobilen Stand (Band I Kap. 4.1), den Wirtshausgesprächen (Band I Kap. 4.2) und der Bürgerwerkstatt (Band I Kap. 4.4) sind in den Planungsprozess mit eingeflossen.

2 Ortsteil Penzing

2.1 Sektorale Bestandsaufnahme und -analyse

Planungsgeschichte

Der Ort Penzing wurde durch das Fachplanungsbüro DRAGOMIR STADTPLANUNG einer intensiven Bestandsaufnahme mit Vor-Ort-Begehungen und Auswertung vorhandener Daten unterzogen. Die Ergebnisse und Hinweise aus den Bürgerbeteiligungen (siehe Band I) wurden in der Bestandsaufnahme geprüft und mit aufgenommen.

Die in den folgenden Kapiteln dargestellte Bestandsaufnahme und -analyse wird in die Themenbereiche Bevölkerung, Städtebau und Siedlungswesen, Landschaft und Umwelt, Verkehr, Wirtschaft und Handel sowie Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur gegliedert.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 1991 liegt die Einwohneranzahl im Ortsteil Penzing knapp unter 2.000 Einwohner. Bis zum Jahr 2010 ist ein Anstieg der Einwohnerzahl auf knapp über 2.000 Einwohner zu verzeichnen. Im Jahr 2012 geht die Einwohneranzahl leicht zurück.

Einwohner/-innen im Ortsteil Penzing (Stand 11/2012): 2002

Das entspricht einem Einwohneranteil von 53 % bezogen auf die Gesamtgemeinde.

Natalität und Wanderung bezogen auf die Jahre 2007 bis 2011

Der natürliche Saldo durch Geburten und Sterbefälle verläuft von 2007 bis 2008 leicht positiv. Von 2009 bis 2011 ist kein nennenswerter Zuwachs mehr zu verzeichnen.

Der Wanderungssaldo durch Zu- und Wegzüge hingegen liegt, mit einer Ausnahme im Jahr 2009, im negativen Bereich. Wodurch trotz des leicht positiven natürlichen Saldos die gesamte Bevölkerungsentwicklung negativ ausfällt.

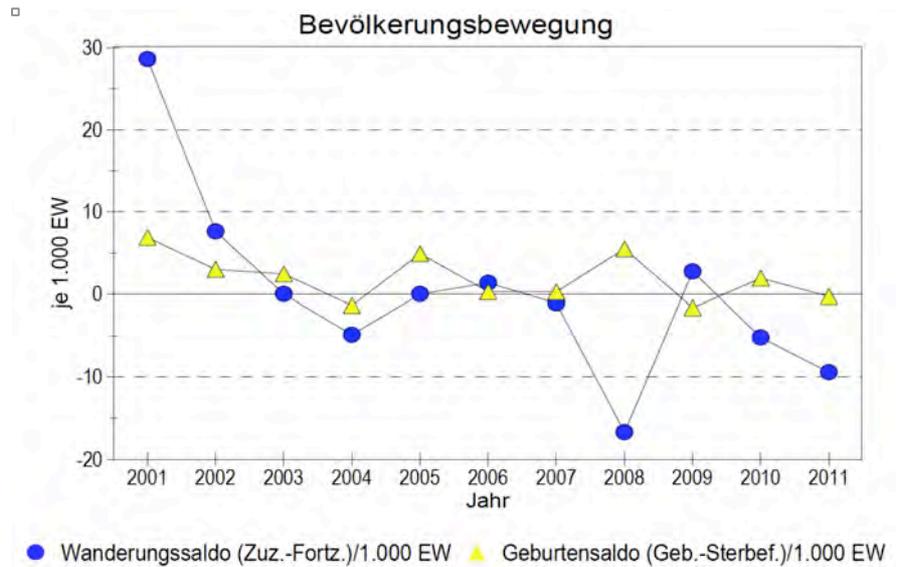


Abb. 1: Bevölkerungsbewegung

Quelle: Gemeindedaten, Gemeinde Penzing, 2012

Altersstruktur

In Penzing ist eine Überalterung der Bevölkerung wahrzunehmen. In den letzten Jahren hat der Anteil der 0 - 14 Jährigen um ca. 27 % abgenommen (von 715 im Jahr 2001 auf 525 im Jahr 2011), wohingegen der Anteil der über 65 Jährigen kontinuierlich um ca. 23 % zugenommen hat. .

Es ist anzunehmen, dass ein Grund hierfür im Wegzug junger Familien aus Penzing liegt, da die Arbeitsplatz- und Wohnsituation nicht zufriedenstellend ist.

Folgende prozentuale Verteilung bezogen auf die Altersstruktur lässt sich in Penzing ablesen:

- 5 % 0 bis 5 Jährige
- 3 % 6 bis 9 Jährige
- 5 % 10 bis 14 Jährige
- 71 % 15 bis 65 Jährige
- 16 % älter als 65 Jahre

Jahr	Bevölkerung nach Altersgruppen																	
	unter 6		6 bis 14		15 bis 17		18 bis 24		25 bis 29		30 bis 39		40 bis 49		50 bis 64		65 und mehr	
	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich	insg.	davon weiblich
2001	281	147	434	223	128	56	283	116	177	84	740	307	518	266	620	298	468	261
2002	274	143	455	239	126	57	299	126	191	85	710	303	538	265	607	293	488	267
2003	251	130	460	240	143	70	313	130	184	86	650	293	581	283	604	298	511	272
2004	219	114	465	245	148	75	309	137	189	89	622	288	601	284	588	289	533	281
2005	215	108	457	245	146	78	319	134	205	99	562	270	656	295	578	288	552	300
2006	197	104	435	227	158	80	328	137	200	88	539	266	683	298	588	301	568	311
2007	179	81	433	228	143	72	346	148	209	100	504	243	705	308	603	305	571	310
2008	189	87	404	212	162	88	328	124	184	87	459	221	741	333	605	299	580	311
2009	185	89	390	196	144	78	318	140	204	83	415	197	761	340	641	318	598	327
2010	198	97	372	192	136	64	310	134	224	87	393	193	743	333	664	325	604	330
2011	180	94	345	176	133	66	324	138	219	85	364	181	742	325	689	340	613	333

Abb. 2: Bevölkerung nach Alter

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Haushaltsgrößen

In Penzing ist ein Zuwachs an Wohnflächenbedarf zu verzeichnen (siehe Abbildung 3). Waren im Jahr 2001 noch 39 qm Wohnfläche/EW üblich, sind es im Jahr 2011 schon 44 qm/EW, Tendenz steigend. Mit Blick auf die Wohnungsbelegung sind die Einwohner/Wohnung gegenüber 2011 von 2,7 auf 2,45 EW/Whg gesunken.

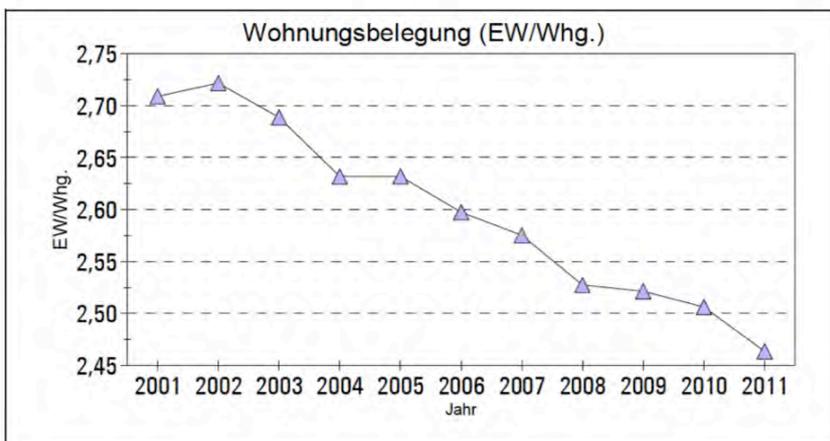
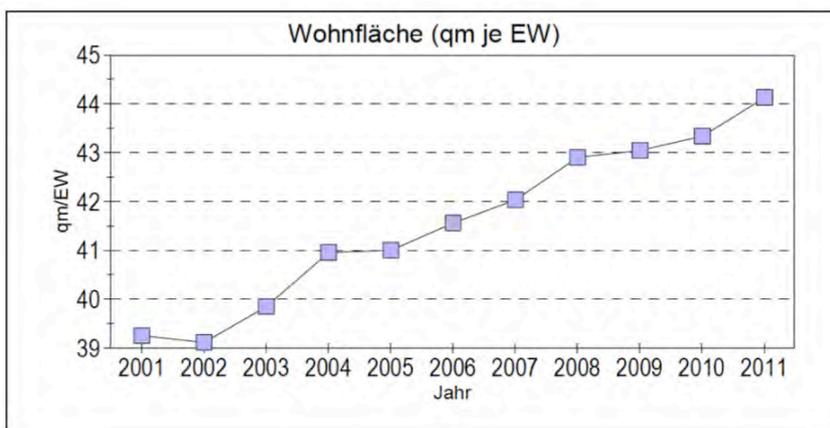


Abb. 3: Wohnfläche und Wohnungsbelegung

Quelle: Gemeindedaten, Gemeinde Penzing 2012

-

2.1.2 Städtebau und Ortsbild

Die folgende Bestandsaufnahme bezieht sich auf den Ortsteil Penzing. Er bildet den Hauptort der gleichnamigen Gemeinde und ist mit 2192 Einwohnern auch der größte Ortsteil.

Siedlungsstruktur

Ortskern mit ländlichem Charakter

Charakteristisch ist Penzing als Hafendorf einzustufen. Der Ortskern hat seinen ländlichen Charakter weitgehend bewahrt. Hier befindet sich auch die Kirche St. Martin mit dem alten Pfarrhof, in dem sich früher die Gemeindeganzlei und die alte Schule befand. Das Gebäude wird heute von der Gemeindebücherei, der Musikschule und dem Jugendzentrum genutzt. Darüber hinaus ist für den Ortskern eine Mischung aus Wohnnutzung, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie landwirtschaftlichen Anwesen kennzeichnend. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft nimmt die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe, insbesondere der Vollerwerbsbetriebe, stetig ab. Dies macht sich im Ortsbild bemerkbar. So stehen an einigen Stellen, z.B. an der Magnus-Hackl-Straße, der Weiherstraße und der Pfettenstraße ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude leer.

Leerstand landwirtschaftlicher Hofstellen

Siedlungserweiterung in den 1970er Jahren

Im Ortsteil Penzing gab es zwischen ca. 1950 und 1980 ein generelles Bauverbot aufgrund der militärischen Nutzung des Fliegerhorsts und der direkten Ortslage in der Einflugschneise. Das Bauverbot sollte dabei zu einem natürlichen Rückbau des Ortes Penzing führen. Aufgrund dieser Regelung wurde südlich von Penzing eine neue Siedlung ausgewiesen.

Verlagerung Schule und Rathaus

Wegen der freizuhaltenden Einflugschneise (Notlandebahn) für den Fliegerhorst konnte eine Siedlungserweiterung nach Süden nicht im direkten Anschluss an den Altort stattfinden. Südlich des darauf zurückzuführenden grünen Angers wurde großflächig ein Neubaugebiet ausgewiesen, das zum größten Teil aus Einfamilienhausbebauung und in untergeordnetem Maß aus Mietwohnungsbau in Form von ehemaligen Unterkunftsgebäuden der Bundeswehr besteht. In diesem Bereich wurde auch ein neues Zentrum mit Schule und Rathaus geschaffen. Diese Verlagerung von zentralen sozialen und gemeindlichen Einrichtungen schwächt die Funktion des Ortskerns.

Neue Wohngebiete und Gewerbegebiet

In östlicher und nördlicher Richtung fand um den historischen Ortskern in jüngerer Zeit nach Aufgabe des Bauverbots eine behutsame Erweiterung mit einer Mischung aus Wohnen, landwirtschaftlicher Nutzung und kleineren Gewerbebetrieben statt.

Westlich der Landsberger Straße, im Süden von Penzing wurde in jüngster Zeit ein größeres Gewerbegebiet erschlossen. Dieses grenzt im Westen direkt an die Umgrenzung Fliegerhorst an und be-

stimmt merklich das Bild der wichtigsten Ortseinfahrt nach Penzing von der Autobahn 96 und von Landsberg am Lech kommend

Ortsbild

Die Ortsmitte gliedert sich um den St. Martin-Platz, einen grünen Anger. Eingerahmt wird die Ortsmitte von der St. Martin Kirche und der St. Anna Kapelle, sowie einigen ortsbildprägenden Gebäuden und landwirtschaftlichen Gehöften. Im Altort finden sich immer wieder alte Streuobstbestände in privaten Freibereichen z.B. in der Pfettenstraße, der Landsbergerstraße und der Magnus-Hackl-Straße, die das ländlich geprägte Orts- und Straßenbild positiv unterstreichen. Viele Grundstücke grenzen sich jedoch durch Heckenpflanzungen zur Straße hin ab.

Ortsmitte mit St. Martin - Platz



Abb.4: Ortsmitte mit grünem Anger

Das Ortsbild Penzing ist zudem von der in Kapitel 2.1.3 (naturräumliche Grundlagen) beschriebenen raumbildenden Hangkante geprägt. In Nord-Süd-Richtung verläuft diese mit einem Höhenunterschied von ca. 10 m von Norden im Bereich Buckerberg, Leinwebergasse, Magnus-Hackl-Gasse und Landsberger Straße und gestaltet dadurch das Ortsbild entscheidend mit.

Raumbildende Hangkante

Die neueren Wohngebiete südlich der Fritz-Börner-Straße lassen in weiten Teilen eine identitätsstiftende Gestaltung vermissen. Sie sind durch eine kleinteilige Baustruktur geprägt. Die Wohngebäude bestehen aus Einfamilien- bzw. vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Die Fassung und Gestaltung des Straßenraumes erfolgt über die vorhandenen Hecken und Zäune auf Privatgrund. Eine Begrünung des Straßenraumes ist z.B. in der Wessobrunner Straße, der Adalbert-Stifter-Straße oder der Peter-Dörfler-Straße im Straßenquerschnitt über einseitige grüne Vorgelege vor den Grundstücken gewährleistet - leider wurden die vorgesehenen Baumpflanzungen zur Aufwertung des Straßenraumes nicht umgesetzt. Der wenig struktu-

Wohngebiete mit wenig identitätsstiftender Gestaltung

-

rierte Straßenraum verleitet zu erhöhten Durchfahrtsgeschwindigkeiten.

Die Wohngebiete nördlich des Ortskern weisen zum Teil besonders ortsbildprägende Straßenräume durch eine ansprechende Gestaltung mit ortsüblichen Materialien und Vegetation am Grottenberg, Buckerberg, der Leinwebergasse und der Magnus-Hackl-Straße auf. Die Baustruktur ist ebenfalls kleinteilig und besteht aus Einfamilien- und vereinzelt Mehrfamilienhäusern.

**Heterogene Strukturen östlich
der Ortsmitte**

Die östlich des Ortskerns liegenden Gebiete fallen durch heterogene Bebauungsstrukturen auf. Entlang der Kohlstattstraße finden sich sowohl Einfamilienhäuser als auch landwirtschaftliche und gewerblich genutzte Gebäude und Hallen. Die Kohlstattstraße ist aufgrund des intakten dörflichen Straßenbildes zu den ortsbildprägenden Straßenräumen zu zählen. Auffallend sind entlang der Schwabhauer Straße die z.T. bis zu 3-geschossigen Wohngebäude, die den vorhandenen Maßstab der Bebauung in geringem Maße überhöhen. Zudem sind großzügige, unbebaute Freiflächen vorhanden. Die Ortseinfahrtssituation von Ramsach kommend ist durch die einseitige Bebauung schwer zu definieren. Der Bereich wird seiner Funktion als Ortseingang wenig gerecht. Daher ist die Ortseinfahrtsgeschwindigkeit in diesem Bereich oft erhöht.

**Gewerbegebiet mit heterogen
wirkenden Gewerbebauten**

Im Westen der Landsberger Straße liegt das Gewerbegebiet mit neuem Kino und Gewerbebetrieben. Große Parkplatz- und Lagerflächen und heterogen wirkende Gewerbebauten und -hallen prägen das Ortsbild. Dieser Bereich wird seiner Bedeutung als Ortseingang durch die fehlende Gestaltung der Außenflächen der Gewerbebetriebe und des Straßenraums nicht gerecht.

Ortsränder

Die Ortsränder sind meist nicht mehr durch natürliche Elemente mit der freien Landschaft verzahnt, sondern bilden einen harten Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Die historisch vorzufindende Abstufung der Nutzungsintensität zum Ortsrand hin, oft verbunden mit einer Reduzierung der Gebäudehöhe und einer abnehmenden Dichte der baulichen Anlagen, findet in den neuen Baugebieten (südlich der Fritz-Börner-Straße, nördlich der Magnus-Hackl-Straße) kaum Anwendung. In diesen Bereichen wirkt der Ortsrand eher geschlossen und bildet eine harte Grenze zur umgebenden Landschaft.

Prägender Siedlungsrand

Ein prägender Siedlungsrand ist nord-östlich von Penzing festzustellen. Dort ist der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft durch Grünstrukturen reizvoll gestaltet. Der Ortsrand wirkt durch offene Gärten mit Obstbaumbestand oder freiwachsende Hecken fließend.

-



Abb. 5: Nord-östlicher Siedlungsrand

Gebäude mit Fernwirkung und identitätsstiftende Elemente

Im Ortskern Penzing befinden sich einige identitätsstiftende Gebäude. Hierbei handelt es sich um Gebäude wie die „Alte Schule“, ein privates Wohnhaus am St. Martin-Platz und das Gasthaus Frank. Identitätsstiftende, gleichzeitig aber auch Gebäude mit Fernwirkung stellen die Kirche St. Martin und die St. Anna Kapelle dar. Die Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand und fördern den Wiedererkennungswert des Ortes.

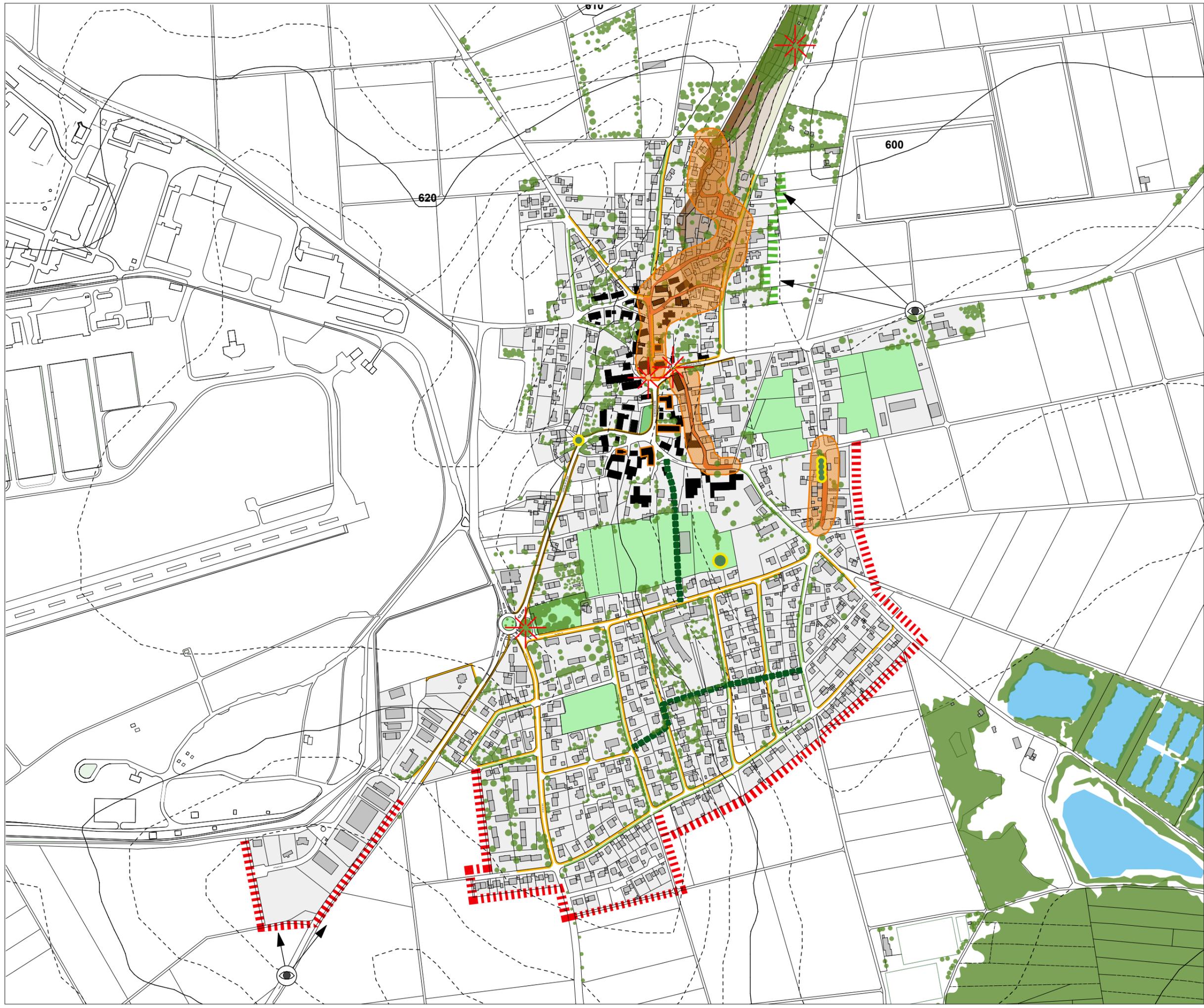
Identitätsstiftende Elemente in der Ortsmitte sind der Maibaum neben der Kirche St. Martin und das Kriegerdenkmal im Vorbereich der Kirche.



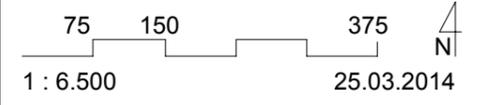
Abb. 6: St. Anna Kapelle in der Ortsmitte

Orts- & Landschaftsbild

-  Bestandsgebäude
-  Siedlungsbereich
-  Wald
-  Innerörtliche Grünflächen
-  Raumbildprägende Topographie
-  Gewässer
-  Besonders identitätsstiftende Elemente (z.B. Maibaum)
-  Besonders identitätsstiftender Baumbestand
-  Historischer Ortskern
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Grünverbindungen
-  Gehwege
-  Grünstreifen
-  Ortsbildprägender Straßenraum
-  Schlüssiges Straßenbild und Siedlungsstruktur
-  Unattraktive Orteingangssituation
-  Prägender Siedlungsrand



STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fiegerhorst



-

Denkmalschutz und historische Elemente

Denkmalgeschützte Gebäude in der Ortsmitte

In Penzing sind einige denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Dies betrifft ausschließlich Gebäude in der historischen Ortsmitte. Hierbei handelt es sich um die Kirche St. Martin und die auf der gegenüberliegenden Seite des Angers befindlichen St. Anna Kapelle. Beide stammen im Kern aus dem 15. Jahrhundert. Bei dem an die Kirche angegliederten Pfarrhaus handelt es sich um einen Satteldachbau aus dem Jahr 1826. Das Gasthaus Frank wurde auf das Jahr 1698 datiert. Die übrigen denkmalgeschützten Gebäude stammen aus dem Ende des 18. Jahrhunderts.

Denkmalgeschützte Elemente befinden sich am Ortseingang von Landsberg (Steinkreuz und Kreuzigungsgruppe) und am Ortsausgang Richtung Oberbergen (Mariengrotte).

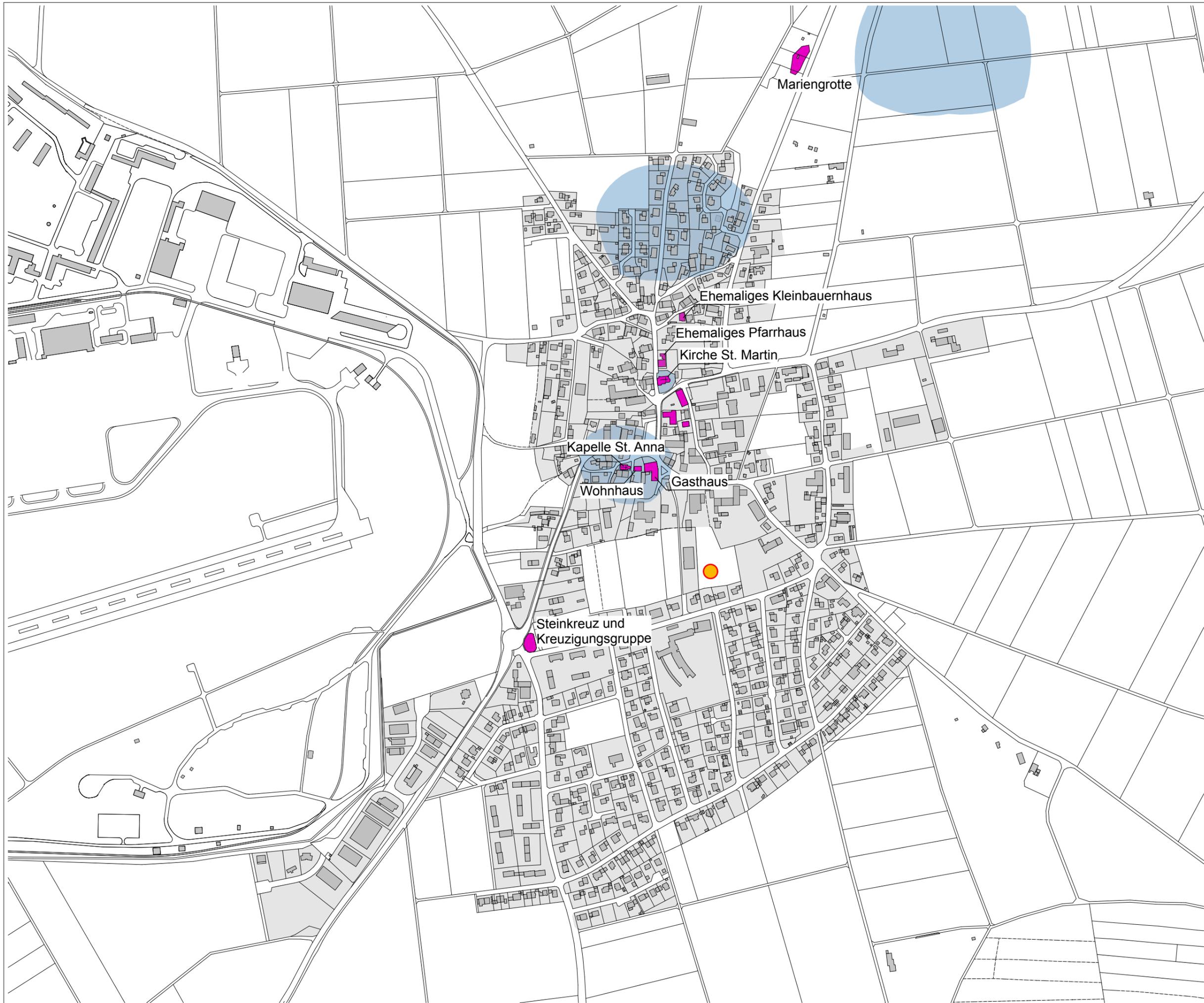


Abb. 7: Mariengrotte im Norden von Penzing

Bei den vorgefundenen Bodendenkmälern handelt es sich um Körpergräber aus vorgeschichtlicher und frühmittelalterlicher Zeit, so auch in der Ortsmitte im Bereich Gasthaus Frank und Kirche St. Martin.

Bestandsbewertung Städtebau und Ortsbild

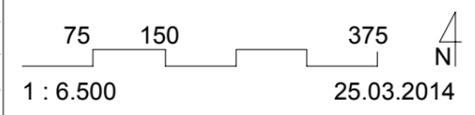
Bei dem Hauptort Penzing handelt es sich um eine zweigeteilte Siedlungsstruktur, welche sich in der Historie, dem Ortsbild, den Siedlungsrändern und den denkmal- bzw. identitätsprägenden Gebäuden und Elementen widerspiegelt. Der historische Ortskern zeichnet sich durch die über viele Jahre gewachsenen Strukturen und die große Anzahl an identitätsgebenden Gebäuden aus. Im Gegensatz hierzu zeigt sich die spätere Siedlungserweiterung als eher monotones Ortsbild mit entsprechend unattraktiven Siedlungsrändern.



Denkmalschutz

- Bestandsgebäude
- Siedlungsbereich
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Bodendenkmal
- Naturdenkmal

STEG Gesamtgemeinde Penzing
und Fliegerhorst



Problematisch ist anzusehen, dass der historische Ortskern mehr und mehr seine Funktion als zentraler und attraktiver Ortsmittelpunkt für Penzing verliert.

2.1.3 Landschaft, Natur und Umwelt

Naturräumliche Grundlagen

Der Landschaftsraum der Gemeinde Penzing wird von zwei naturräumlichen Einheiten geformt:

- nordwestliches Gemeindegebiet: Altmoränenlandschaft Loisachgletscher,
- südöstlicher Teil: Jungmoränenlandschaft Isargletscher

Der Ort Penzing spiegelt die daraus entstehenden topographischen Gegebenheiten und die ökologischen Raumeinheiten innerhalb seines Ortsbildes wider (siehe Kapitel 2.1.2 Ortsbild). Durch die tiefer gelegenen ebenen Landschaftsbestandteile im Westen von Penzing und die höher gelegenen ebenen Landschaftsbestandteile im Osten wird im Ort eine von Nord nach Süd verlaufende Hangkante sichtbar (Höhenunterschied von ca. 10 m).

Im Ort verlaufende Hangkante

Klimatische Verhältnisse

Penzing liegt im Einflussbereich zweier Klimagebiete:

„Donau-Lech-Platten“ mit warmen, trockenen Verhältnissen

Übergangsbereich zum Klimagebiet „Oberbayerisches Alpenvorland“ mit feucht-gemäßigtem Klima.

Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei ca. 700 bis 1100 mm, bedingt durch ergiebige Niederschläge in Zusammenhang mit der Stauwirkung der Alpen. Die mittlere Jahreslufttemperatur beträgt ca. 8°C.

Ein wichtiger Bereich für die Durchlüftung Penzings ist das Kaltluftentstehungsgebiet in der Niederung zwischen Penzing und Oberbergen. Vorherrschend sind hier Westwinde.

Kaltluftentstehungsgebiet

Gewässer

Von Penzing fließt nach Norden der Wildwassergraben, welcher als Fließgewässer einzustufen ist. Zwischen der Pfettenstraße und Schwabhauser Straße ist dieser Graben verrohrt.

Wildwassergraben

Im Südosten Penzings befinden sich einige Stillgewässer, die sich im Zuge des Kiesabbaus entwickelt haben. Die meisten der Kiesgrubenweiher werden heute als Fischgewässer genutzt, einer davon ist als Biotop klassifiziert. Ein weiterer, etwas größerer Weiher wurde als

-

Badesee mit Liegewiese für das gesamte Gemeindegebiet angelegt.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Südosten nach Nordwesten. In den ursprünglich grundwassernahen Flächen im Osten von Penzing wurde durch Entwässerungsmaßnahmen der Grundwasserspiegel abgesenkt, um eine landwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. Die Entwässerungsgräben erfüllen weiterhin eine wichtige Funktion bei der Ableitung des periodisch hoch anstehenden Grundwassers (Problematik mit Wild- und Hochwasser siehe Band I Kapitel 3).

Oberflächenentwässerung und Hochwasserereignisse

Aufgrund der wiederkehrenden Hochwasserereignisse wurde eine Studie zur Hochwasserfreilegung durch die Gemeinde beauftragt, welche sich ausführlich mit den Ursachen und möglichen Lösungen beschäftigt. Aufgrund der Komplexität der Thematik wird hier auf diese Studie verwiesen. (vgl. Studie zur Hochwasserfreilegung).

Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche (siehe Abbildung 5) kommen in mehreren Abschnitten Penzings vor. Diese Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einfluss des Wassers, in dem es durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen kommen kann.

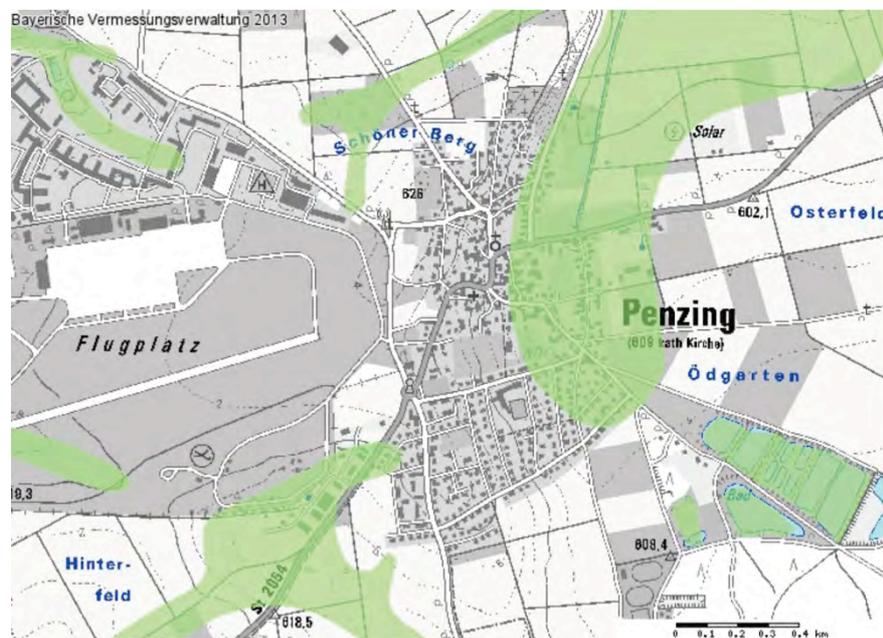
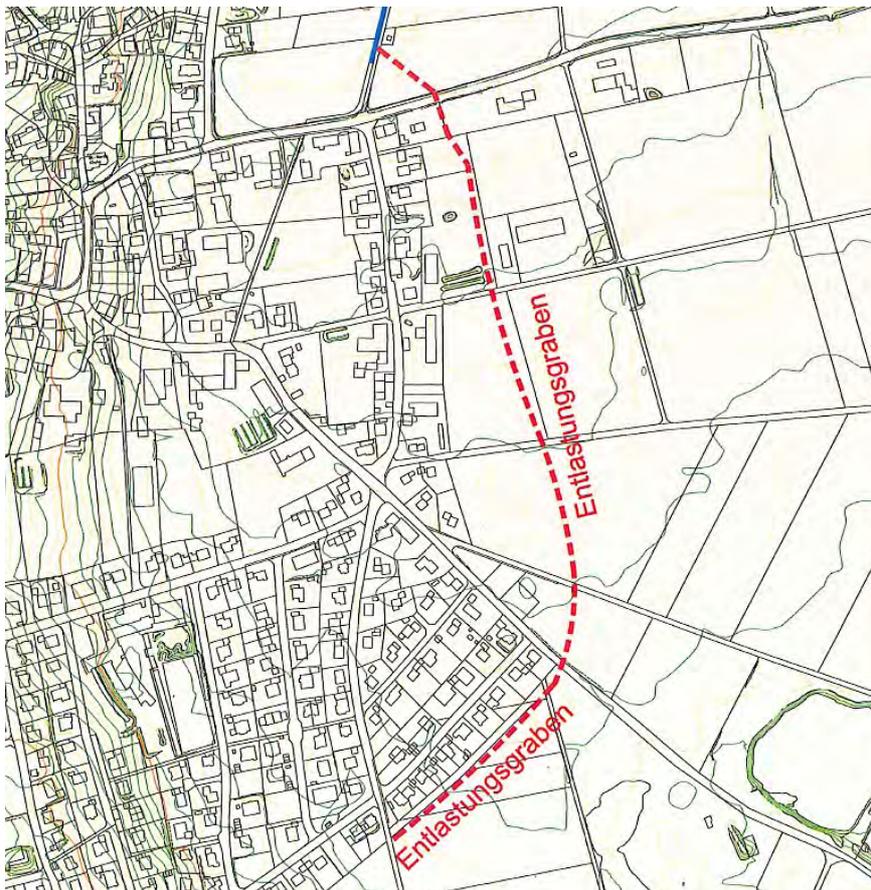


Abb. 8: Wassersensible Bereiche um Penzing
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Diese Bereiche betreffen den östlichen Teil von Penzing und befinden sich nördlich vom Siedlungsrand Penzings und an den Kiesabbauweihern. Zudem liegt das gesamte Gewerbegebiet im wassersensiblen Bereich.

Eine der in der Studie zur Hochwasserfreilegung genannten Maßnahmen zur Reduktion des Hochwassers stellt hierbei ein Entlastungsgraben am östlichen Ortsrand Penzings dar (vgl. Studie zur Hochwasserfreilegung). Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen in der Studie zur Hochwasserfreilegung im restlichen Gemeindegebiet vorgeschlagen.

Anstehendes Grundwasser



Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschlichen Einfluss im Untersuchungsgebiet etablieren würde, wäre der artenreiche Laubwald.

Durch die menschliche Siedlungstätigkeit und die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist diese natürliche Vegetation jedoch überprägt. Die tatsächliche Vegetation setzt sich aus Wald- und Forstflächen, Feldgehölzen und landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammen. Die im Bereich des Kiesabbaus entstandenen Gewässer und Feuchtfelder werden von naturnaher Vegetation begleitet.

Potenzielle natürliche Vegetation

Kulturlandschaft

-



Abb. 10: Obstbaumbestand in privatem Garten

**Ortsbildprägender
Vegetationsbestand**

Innerorts wirken sich die vorhandenen Vegetationsstrukturen auf das Erscheinungsbild des Ortes aus und tragen zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei. Als ortsbildprägender Vegetationsbestand ist vor allem einstuft:

- „Schneidereiche“ auf zentralem grünen Anger am Schulweg,
- Baumbestand im Randbereich des vorhandenen Spielplatzes,
- Kastanienreihe in der Kohlstattstraße,
- Einzelbäume in der Pfettenstraße
(heimische Baumarten: Kastanie, Linden)
- Birkenreihe an der Schwabhauser Straße
- Hangkante mit waldartig bestocktem Baumbestand im Norden von Penzing
- Baumreihe an der Straße nach Schwiffling
- Baumbestand am Kapellenberg um St. Anna
- Luitpold-Linde an der Kreuzung Landsberger Straße/
An der Linde
- Baumbestand am St. Martins Platz
- z.T. ländlich geprägte Obstgärten auf privaten Grundstücken



Abb. 11: Kastanienreihe in der Kohlstattstraße



Abb. 12: Straßenraum im Altort

Innerörtliche Freiflächen

Im Ort Penzing gibt es Freiflächen und -räume mit öffentlicher Nutzung wie dem Spielplatz an der Fritz-Börner-Straße und dem zentral gelegenen St. Martin-Platz. Dieser weist hohe gestalterische Mängel auf und eignet sich somit nicht als sozialer Treffpunkt in der Ortsmitte. Des Weiteren stehen Bereiche mit wichtiger gesellschaftlicher Bedeutung wie der Friedhof an der Kirche St. Martin und seiner Erweiterungsfläche im Norden von Penzing am Grottenberg zur Verfügung. Weitere innerörtliche Freiflächen mit ungenutzten Potenzialen zur Freizeitgestaltung und/oder Nachverdichtung finden sich in Penzing:

- Freifläche südlich Erzbischof-Schreiber-Straße
- Ehemaliger Notlandeplatz nördlich der Fritz-Börner-Straße

Innerörtliche Freiflächen mit ungenutzten Potenzialen

-

- Freiflächen nördlich und südlich der Osterfeldstraße
- Freifläche östlich der Stolzenbergstraße
- Freiflächen nördlich der St 2054 am östlichen Ortseingang
- Freiflächen am Grottenberg

Spielplätze

Unterversorgung an Spielplätzen

In Penzing ist ein Spielplatz westlich des grünen Angers vorhanden. Legt man einen Einzugsradius von 400m (5 Gehminuten) zugrunde, bedeutet dies, dass der nördliche Teil Penzings mit Spielplätzen unterversorgt ist. Ein geeignetes Grundstück zur Neuerrichtung eines weiteren Spielplatzes und somit zur Erweiterung des Spielplatzangebotes befindet sich Am Grottenberg.

Ökologisch hochwertige Bereiche

Überörtliche Grünbeziehungen

Als überörtliche Grünbeziehung fungiert die Nord-Süd-gerichtete Hangkante im Norden von Penzing mit Verbindung in Richtung Oberbergen. Auch die Vegetationsstrukturen und ökologisch hochwertigen Bereiche im Südosten von Penzing bieten eine Vernetzungsmöglichkeit mit den Waldflächen des Höhdorfwaldes in Richtung Schwiffling.

Waldbestand mit wichtigen ökologischen Funktionen

Forstwirtschaft

Der Waldbestand im Südosten von Penzing erfüllt wichtige ökologische Funktionen und hat gemäß Wald funktionsplan eine besondere Bedeutung für die Erholung. Eine Anbindung des Siedlungsgebietes über vorhandene Straßen, Feld- und Fahrradwege mit den Waldbereichen im Südwesten ist gegeben. Natürliche Wälder fehlen im Untersuchungsgebiet vollständig.

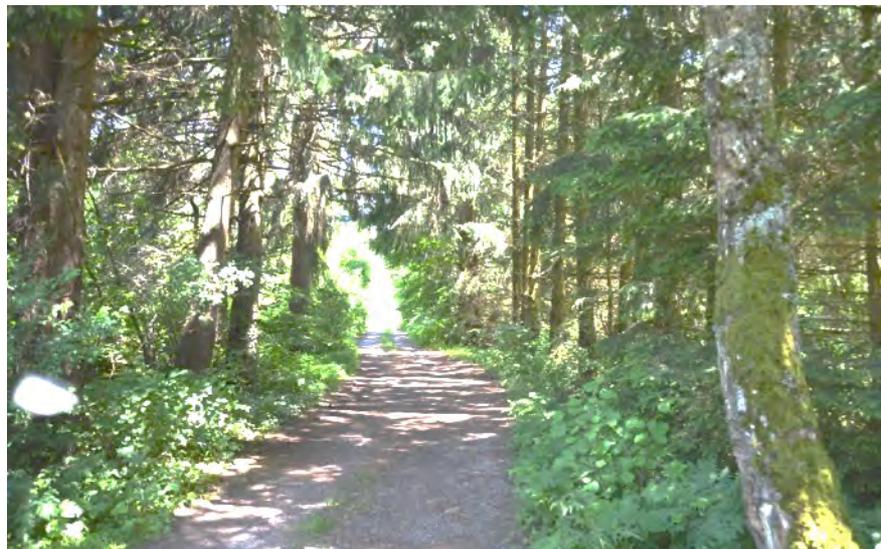


Abb. 13: Wanderweg im Höhdorfwald

Schutzgebiete und Biotope

In Penzing befinden sich zwei Naturdenkmäler. Darüber hinaus existieren drei Biotope, einige davon im ehemaligen Kiesabbaugebiet. Des Weiteren sind der Wald und zwei Wasserschutzgebiete im FNP eingetragen. Nachfolgend werden die schützenswerten Landschaftsbestandteile gem. FNP (Stand 2005) aufgegliedert:

- Landschaftliche Vorbehaltsfläche nördlich von Penzing zwischen Oberbergen und Untermühlhausen
- Waldflächen südöstlich von Penzing
- Wasserschutzgebiet im Norden von Penzing beiderseits der Landstraße nach Oberbergen
- Biotop Nr.100: Fischweiher und Böschungen südöstlich von Penzing
- Biotop Nr.101: Hecke auf Anger nördlich Fritz-Börner-Straße
- Biotop Nr.102: Kiesgrubenweiher südöstlich von Penzing
- Naturdenkmal „Schneider Eiche“ auf Anger nördlich Fritz-Börner-Straße
- Naturdenkmal Buche am Waldrand von Penzing

Erholung

Im Südosten des Ortes Penzing befinden sich für die Gesamtgemeinde bedeutende Sport – und Freizeitanlagen mit Tennis- und Bolzplätzen, Fußballfeldern, Vereinsheim, Stockbahnen, Beachvolleyballfeld sowie der Badeweiher und Fischweiher mit Angelbereichen und die Kleingartenanlage.

Die Sportanlage Penzing ist über die Straße „Am unteren Stein“ erreichbar. Im gesamten Sportplatzbereich sind Stellplätze ausreichend vorhanden. Die Anlagen und Bestandsgebäude sind in einem guten baulichen Zustand. Erweiterungsbedarf besteht nach Aussagen aus den Bürgerbeteiligungen momentan nicht.

Der Badesee ist, außer im Bereich der Liegewiese, von dichtem Strauch- und Baumbewuchs umgeben. Er verfügt über eine zentrale Liegewiese und in den schmalen Uferbereichen über weitere kleine Liegeflächen. Diese Flächen weisen funktionale und gestalterische Mängel auf. Im Südwesten der zentralen Liegewiese befindet sich ein kleines Gebäude mit Umkleidekabinen. Ausgebauete Stellplätze sind nicht vorhanden. In der Badesaison wird die Stillerhofstraße beidseitig beparkt.

Die Kleingartenanlage wird gut von der Bevölkerung angenommen. Durch den relativ hohen Anteil an Einfamilienhäusern mit Garten ist der Bedarf an Kleingärten für Penzing als gering einzustufen.

Schützenswerte

Landschaftsbestandteile

Sportanlage Penzing

Badesee

Kleingartenanlage

-

fen. Das vorhandene Angebot an Parzellen (ca. 40 Stück) ist, nach Aussagen aus der Bürgerbeteiligung, ausreichend.



Abb. 14: Badeweiher süd-östlich von Penzing

Waldflächen

Die Waldflächen im Südosten von Penzing sind als landschaftliche Naherholungsbereiche geeignet. Die nahe Bundesautobahn A96 wirkt allerdings als Barriere für eine weitere Vernetzung nach Süden.

Bestandsbewertung Natur und Landschaft

Penzing umgibt eine abwechslungsreiche Landschaft und bewegte Topographie, die auf die Gestaltungskraft der eiszeitlichen Moränen zurück zu führen ist. Das Landschaftsbild ist hauptsächlich durch intensive landwirtschaftliche, z.T. großflächige Nutzung geprägt. Gliedernde Gehölzbestände wie Feldhecken und Einzelbäume in der Flur sind selten anzutreffen.



Abb. 15: Landschaftsstruktur in Penzing

Der sich an Penzing angliedernde Höhdorfwald besitzt eine bedeutende Erholungsfunktion der Stufe II (Waldfunktionsplan), die sich durch die dort angegliederten Freizeitanlagen komplettiert. Dieser Bereich stellt einen interessanten und gut erreichbaren Erholungsraum für das gesamte Gemeindegebiet dar. Das Freizeitangebot in Penzing ist als ausreichend einzustufen.

**Höhdorfwald mit
Erholungsfunktion**

Die natürlich vorkommenden Mischwälder, vorwiegend Buchenmischwälder, werden fortschreitend durch Fichtenreinbestände verdrängt.

**Natürlich vorkommende
Mischwälder**

Die Waldflächen südöstlich von Penzing sind laut FNP (2005) als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingestuft.

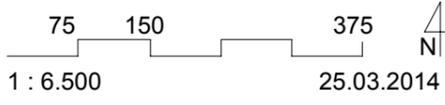
Der alte Ortskern stellt sich weitgehend gut durchgrünt dar. Die Straßenräume in den neueren Wohngebieten beinhalten ein Aufwertungspotenzial im Bezug auf die Begrünung. Innerorts liegen wie zuvor erwähnt, einige Freiflächen brach, die einer Erholungs- bzw. Freizeitnutzung zugeführt werden könnten.



Freiraum

- Gebäude
- Siedlungsfläche
- Innerörtliche Freiflächen
- Wald
- Einzelbaum
- Landwirtschaftliche Flächen
- Oberflächengewässer
- Friedhof
- Kriegerdenkmal
- Einzugsradius Spielplatz 400m
- Regionale Fahrradrouten
- Vorhandene Radwege
- Höhenlinien
- Fliegerhorst - Unversiegelte Flächen
- Photovoltaikanlage
- Biotop
- Kleingartenanlage
- Spielplatz
- Badestrand
- Angelbereich
- Baggersee
- Tennisplätze
- Fussballfeld
- Beachvolleyballfeld
- Stockbahn

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst



-

2.1.4 Verkehr

Straßen und Verkehrsbelastung

Gute verkehrliche Anbindung

Der Ortsteil Penzing ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die BAB 96 München - Lindau verläuft unmittelbar an der südlichen Gemeindegrenze. Darüber hinaus führt die Staatsstraße St 2054 von Landsberg am Lech und der Autobahn direkt nach Penzing hinein. In östlicher Richtung weiter nach Schwabhausen und Geltendorf (Anbindung S-Bahn).

Verkehrsbelastung und Verkehrssicherheit der Staatsstraße

Die verkehrlich gute Anbindung über die Staatsstraße hat auch zur Folge, dass ein hohes Verkehrsaufkommen täglich direkt in der Ortsmitte von Penzing wahrzunehmen ist. Die hohe Verkehrsbelastung und die geringe Verkehrssicherheit entlang der Staatsstraße in der Ortsmitte wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligung häufig bemängelt, obwohl die tatsächliche Belastung der Straße mit ca. 5.200 KFZ /Tag als mittel einzustufen ist. Die von den Bürgerinnen und Bürger empfundene hohe Belastung durch den Verkehr und die Defizite in der Verkehrssicherheit für Fuß- und Radverkehr werden daher auf die hohen gefahrenen Geschwindigkeiten und die Unübersichtlichkeit der Staatsstraße in der Ortslage zurückgeführt.

Umgehungsstraße

Eine Umgehungsstraße südlich von Penzing ist seit langen von der Gemeinde geplant, aber bisher aus finanziellen Gründen nicht umgesetzt. Eine mögliche Trassenführung ist im FNP dargestellt.

Im Zuge der Untersuchung möglicher Nachnutzungen für den Fliegerhorst wurde eine alternative Nordumfahrung Penzings untersucht. Die Auswirkungen auf die Nachnutzungsszenarien sind in Kap. 3 dargestellt.

Der Ortsteil südlich der Fritz-Börner-Straße ist als Zone 30 ausgeschildert. Die übrigen Straßen in Penzing sind 50Km/h-Zonen.

Straßennetzbelastung

Nachfolgend werden die derzeitigen Analyseergebnisse der Querschnittsbelastungen an den wichtigen Knotenpunkten dargestellt. Die höchsten Querschnittsbelastungen der Befragungsstellen sind nachfolgend aufgliedert:

AS BAB96 Landsberg Ost Südseite:

Summe aller Zufahrten zum Kreisverkehr: 27.000 Kfz/Tag

AS BAB96 Landsberg Ost Nordseite:

Belastung der St 2054: 8.200 Kfz/Tag

Kreisverkehr westlich von Penzing an der ST 2054:

St 2054 südlich: 9.100Kfz/Tag

St 2054 nördlich: 6.200Kfz/Tag

Knotenpunkt Landsberger Straße/ St.Martin-Platz/ Pfettenstraße:
 St2054 nördlich: 5.200 Kfz/Tag
 St2054 westlich: 5.400 Kfz/Tag

Knotenpunkt Schwabhauser Straße/ St.Martin-Platz/ Magnus-Hackl-Straße:
 St 2054 südlich: 5.200 Kfz/Tag
 St 2054 östlich: 4.900 Kfz/Tag

In nachfolgender Karte sind die entsprechend den Zählungen ermittelten Querschnittsbelastungen in KFZ/24h dargestellt. Im Bereich der Ortsmitte ergibt sich somit eine durchschnittliche Verkehrsbelastung von ca. 5.200 Kfz/24h. Am Ortseingang nach Penzing ist die Belastung der St 2054 mit ca.9.100 Kfz/24h am höchsten.

Im Vergleich zu den zuvor genannten Querschnittsbelastungen werden nachfolgend die Kennwerte aus der RASt 06 dargestellt:

- Wohnwege: bis zu 1.500 Kfz/24h
- Wohnstraßen: bis zu 4.000 Kfz/24h
- Sammelstraßen: 4.000 bis 8.000 Kfz/24h
- Dörfliche Hauptstraßen: 2.000 bis 10.000 Kfz/24h

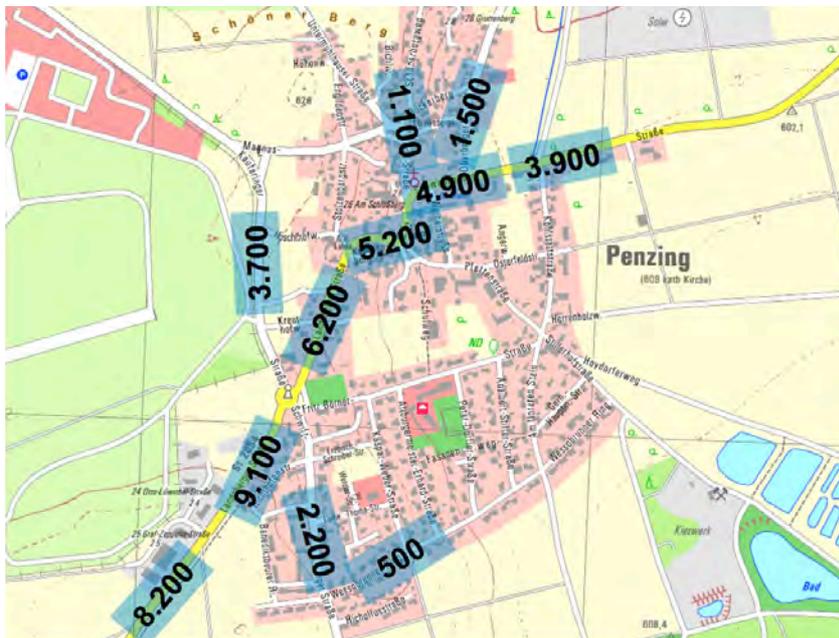


Abb. 16: Querschnittsbelastungen für Penzing

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Penzing ist an mehrere Buslinien angeschlossen. Diese umfassen die Linien LVG 10 (Landsberg/Ramsach), LVG 61 (Landsberg/Geltendorf) und LVG 131 (Landsberg/Dießen). Diese Buslinien verkehren wie folgt:

-

- LVG 10: 13-mal/Tag
- LVG 61: 7-12mal/Tag
- LVG 131: 2mal/Tag

Zudem verkehren zu den Schulzeiten zwei Schulbuslinien (LVG 40/41).

Lücken im ÖPNV-Einzugsgebiet

In Penzing sind sieben Bushaltestellen vorhanden, eine weitere befindet sich etwas außerhalb am Haupteingang des Fliegerhorstes. Bei einem angenommenen Einzugsradius von 400m (ca. 5min Gehzeit) sind große Teile von Penzing gut mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) abgedeckt. Es gibt kleinere Gebiete in den nördlichen und südlichen Randbereich Penzings, die nicht im ÖPNV-Einzugsradius liegen.

Frequentierung

Bis auf den Schulbus LVG 131 verkehren die Linien stündlich. Für den ländlichen Raum ist hiermit eine ausreichende ÖPNV Erschließung grundsätzlich gewährleistet. Jedoch ist im Sinne einer Förderung des ÖPNV gegenüber der Nutzung des MIV eine Erhöhung der Frequenz insbesondere zu den zentralen Umsteigstellen auf das weitere Streckennetz anzustreben (z.B. Bahnhof Kaufering, S-Bahnhof Geltendorf). Sollte dies aus Gründen der Auslastung wirtschaftlich nicht umsetzbar sein, können auch alternative Konzepte (z.B. Sammelbus) zur Steigerung der Nutzung des ÖPNV dienen.

Die Bushaltestellen sind zum Großteil nur mit einem Schild gekennzeichnet und bieten weder Sitz noch Unterstellmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Die Lage der Bushaltestellen ist vor allem in der Ortsmitte nicht schlüssig und für den nicht ortskundigen kaum nachzuvollziehen. Die verschiedenen Buslinien halten alle an unterschiedlichen Stellen. Eine Zusammenlegung und Aufwertung der Haltestellen würde die Nutzung des ÖPNV deutlich attraktiveren und vereinfachen.

Fahrradverkehr

Neben dem örtlichen Radwegenetz führen zwei regionale Fahrradrouten durch Penzing:

- Amper-Lech-Radweg
- Ammersee-Radweg

Ausgebautes Radwegenetz

Örtliche Radwege führen von Penzing nach Oberbergen, Untermühlhausen/Epfenhausen, Kaufering, Landsberg und Schwifting (siehe Radwegkarte). Das ausgebaute Radwegenetz sowie ein zusätzliches Angebot an Feldwegen ermöglichen eine Freizeitnutzung in der umgebenden Landschaft.



Abb. 17: Radweg nach Oberbergen

Fußgängerverkehr

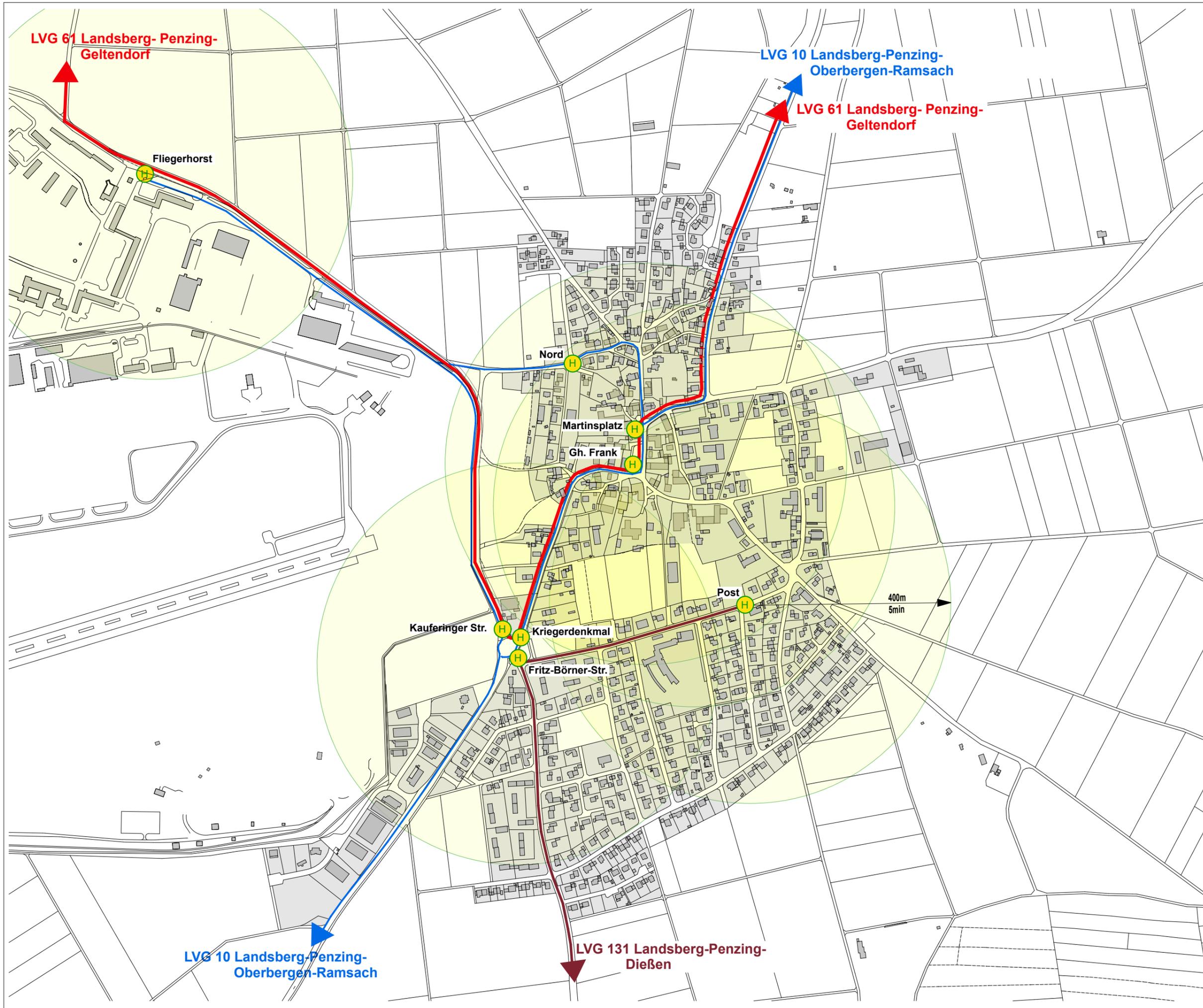
Örtlich

Im Ort Penzing sind nicht alle Straßen mit Gehwegen ausgestattet. Diese fehlen zum Teil auch an wichtigen fußläufigen Verbindungen oder sind lückenhaft. Eine Vielzahl der vorhandenen Gehwege im Ort sind rein funktional gestaltet und weisen zu Teil wenig Aufenthaltsqualität und eine mangelnde Verkehrssicherheit auf.

In Penzing verläuft eine häufig frequentierte Fußwegeverbindung von der Ortsmitte über den grünen Anger zur Grundschule (Schulweg). Eine sichere Querung der Fritz-Börner-Straße fehlt allerdings auf Höhe der Schule.

Eine weitere Fußwegeverbindung führt von der Pfettenstraße nach Westen zum angrenzenden Gewerbegebiet. Hier fehlt ebenfalls ein sicherer Übergang über die Staatsstraße zum Gewerbegebiet. Die Fußwegeverbindungen sind wassergebunden.

Gehwegzustände



Öffentlicher Verkehr

- Gebäude
- Siedlungsfläche
- Buslinie 61
(7-12/Tag)
- Buslinie 10
(16/Tag)
- Buslinie 131
(1/Tag)
- Einzugsradius Haltestelle (400m)
- H Bushaltestelle

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst



-



Abb. 18 + 19: Fußwegeverbindungen in Penzing

Überörtlich

Landwirtschaftliche Wege

Bei den Fußwegeverbindungen in der Landschaft handelt es sich häufig um landwirtschaftliche (oft asphaltierte) Wege. Diese sind fußläufig gut begehbar. Diese Fußwegeverbindungen dienen der Erholungsnutzung.

2.1.5 Lärmbelastung

Durch das Gebiet verlaufen zwei Staatsstraßen, die als Geräuschquellen fungieren. Da die St 2054 direkt durch den Ortskern verläuft, schafft sie die größten Betroffenheiten. Die weiteren Straßen im Ort Penzing haben eine durchschnittliche Verkehrsbelastung und stellen somit keine besondere Emmissionsquelle dar.

Verkehrslärm

Von der BAB 96 gehen ebenso Geräuschemissionen hervor, welche im Bereich des südlichen Ortsrands von Penzing meist gut wahrnehmbar sind.

Die Trafostation an der nord-östlichen Photovoltaikanlage ist den Bürgerveranstaltungen immer wieder als störende Lärmquelle genannt worden.

Anlagenlärm

Die noch andauernde Nutzung des Fliegerhorsts hat eine extrem hohe Belastung der Bevölkerung durch den regelmäßigen Flugbetrieb zur Folge. Die entsprechenden Isophonen zur zulässigen Lärmbelastung für Wohngebiete Tags und Nachts sind in der Karte Bindungen dargestellt. Diese beziehen sich auf die Angaben aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. In großen Bereichen der Gemeinde ist daher ein Neubau von Wohnnutzungen derzeit nicht möglich. Mit Auflösung des Fliegerhorsts wird diese Belastung entfallen.

Fluglärm

2.1.6 Infrastruktur

Energieversorgung

Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Kraftstofffernleitung, die westlich von Penzing direkt auf das Gelände des Fliegerhorstes führt. Zudem befinden sich zwei Photovoltaik-Freiflächen-Anlagen im Norden von Penzing. Weitere sind im Gemeindegebiet vorhanden.

Photovoltaikanlagen

Altlasten

In Penzing sind drei Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hierbei handelt es sich meist um ehemalige Hausmülldeponien sowie Entsorgungsflächen von Fäkalschlamm. Diese wurden bereits saniert und rekultiviert.

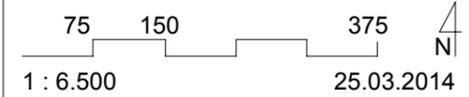
Sanierte Altlasten



Bindungen

- Bestandsgebäude
- Siedlungsbereich
- 49 dB (A) Nachtwert W gem. TA-Lärm
- 59 dB (A) Nachtwert W gem. TA-Lärm
- 54 dB (A) Nachtwert M/MD gem. TA-Lärm
- 64 dB (A) Nachtwert M/MD gem. TA-Lärm
- Wasserschutzgebiet (geplant)
- Wasserschutzgebiet
- Hochwassergefährdete Bereiche
- Erweiterungsflächen gem. FNP
- Altlastenverdachtsflächen
- Photovoltaikanlage

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst



-

2.1.7 Nutzungen

Weitestgehend besteht Penzing aus Wohnbebauung, gerade jedoch die Ortsmitte ist durch landwirtschaftliche Gehöfte geprägt. In Penzing sind verschiedenste Nutzungen vorzufinden.

Gewerbe, Einzelhandel und Dienstleistung

Gewerbegebiet

Westlich von Penzing befindet sich an der St2054 das örtliche Gewerbegebiet. Das Gebiet weist eine Mischung unterschiedlichster gewerblicher Nutzungen auf. Es gliedert sich in Lagerflächen mit Hallen, Bauunternehmen, Händler unterschiedlicher Produktgruppen, einer Poststelle und einem Fischhändler. Im Oktober 2013 eröffnete dort zudem ein großes Cineplex-Kino mit neun Kinosälen.

Nahversorgung

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist derzeit in Penzing kaum gedeckt. Ein Vollsortimenter fehlt, da der langjährig ansässige Edeka Ende 2013 das Geschäft aufgegeben hat. Ein Nachmieter wird derzeit gesucht. Für die Nahversorgung orientieren sich die meisten Bürger Penzings nun nach Landsberg am Lech. Direkt südlich der Autobahn befindet sich ein großes Fachmarktzentrum mit Vollsortimenter, Drogeriemarkt, Discounter, Baumarkt, Elektrofachmarkt, etc.

Einzelhandel

Die noch vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in Penzing bieten folgendes Sortiment:

- Tankstelle am Kreisverkehr
- Fischladen im Gewerbegebiet
- Getränkemarkt mit Schreibwarenladen, Poststelle und Imbiss im Gewerbegebiet
- Bäckerei in der Straße An der Linde
- Metzgerei am St. Martin-Platz

*Apotheke am St. Martin- Platz*Dienstleistungen

Darüber hinaus befinden sich in Penzing noch folgende Dienstleistungseinrichtungen:

- Landsberg-Ammersee Bank,
- Sparkasse, Fritz-Börner-Straße
- Physiotherapie, Am Schönbergweg
- Friseur, Landsberger Straße
- Friseur, Fritz-Börner-Straße
- Friseur, Kohlstattstraße
- Friseur, Graf-Zeppelin-Straße

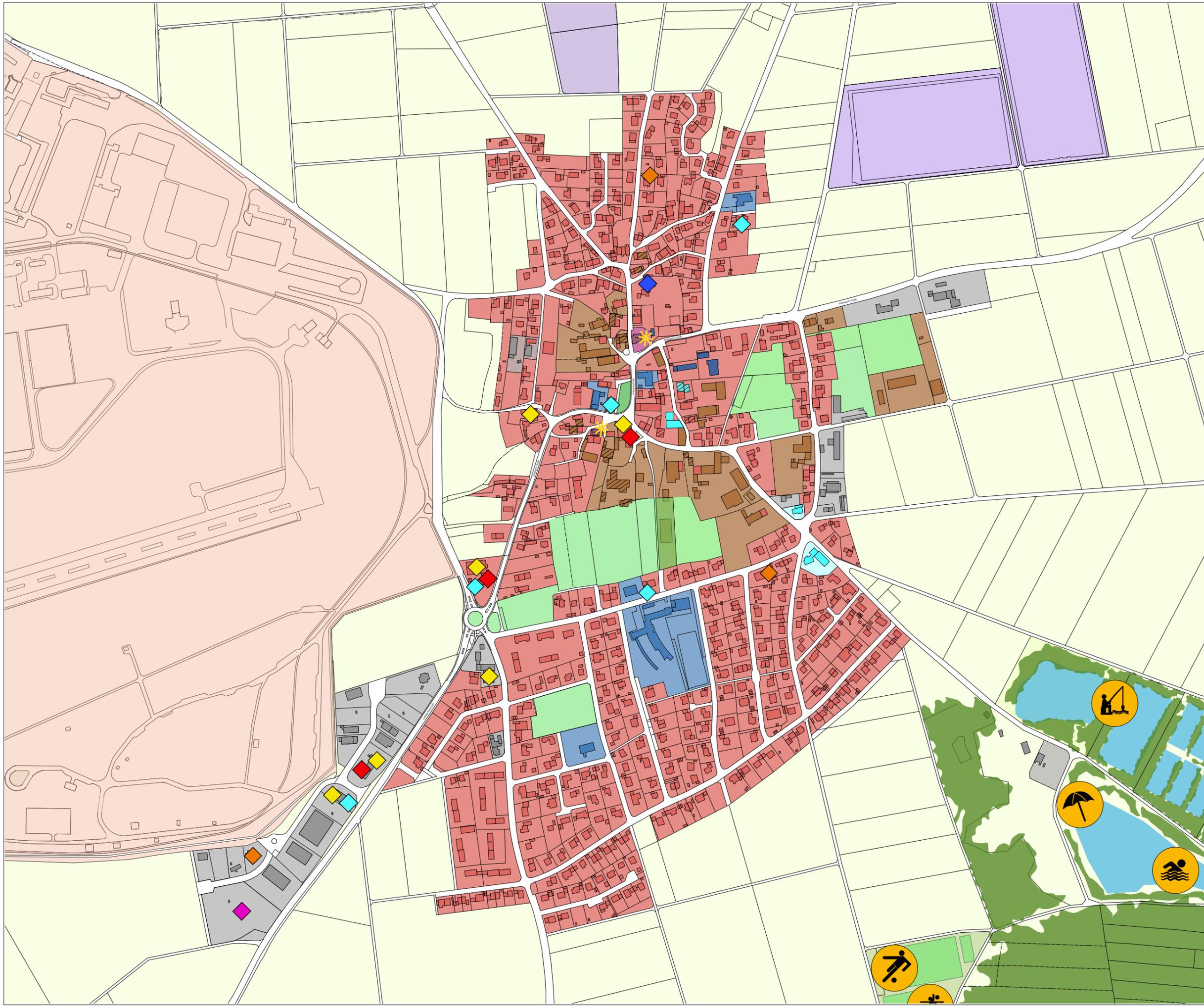
-

Nutzungen

-  Wohnen
-  Gewerbe
-  Kirche/Kapelle
-  Gemeinbedarf
-  Dienstleistungen
-  Landwirtschaft
-  Leerstand Gebäude
-  Dienstleistungen
-  Einzelhandel
-  Ärzte
-  Gemeinbedarf
-  Gastronomie
-  Kino
-  Photovoltaikanlage
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Oberflächengewässer
-  Wald
-  Innerörtliche Grünflächen
-  Fliegerhorst
-  Kleingartenanlage
-  Spielplatz
-  Badestrand
-  Angelbereich
-  Baggersee
-  Tennisplätze
-  Fussballfeld
-  Beachvolleyballfeld
-  Stockbahn

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

75 150 375 N
 1 : 6.500 25.03.2014



Gemeinbedarf und soziale Infrastruktur

Penzing ist zurzeit gut mit Betreuungsplätzen ausgestattet. Zwei Kindertageseinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

- Kindertagesstätte St. Martin, 50 Betreuungsplätze für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren, für unter 3-jährige und für Schulkinder
- Kindertagesstätte St. Josef, 25 Betreuungsplätze für Kinder zwischen 3 und 6 Jahren und 15 Krippenplätze

Neben der bestehenden Kindertagesstätte St. Martin ist geplant ab September 2014 eine Kinderkrippe mit 15 weiteren Betreuungsplätzen zu eröffnen. Träger wird auch hier die Katholische Kirche sein.

Neben den Kindertageseinrichtungen in Penzing wird auch der Kindergarten Wurzel Purzel in Epfenhausen von Kindern aus Penzing besucht.

Im Ort Penzing liegt die Grundschule der Gemeinde Penzing. Der Einzugsbereich der Schule beschränkt sich auf das Gemeindegebiet Penzing mit allen Ortsteilen zuzüglich der Gemeinde Schwiffling. Die Schülerzahlen belaufen sich auf ca. 155 Kinder, wobei auf die vier Jahrgangsstufen verteilt ca. 35-40 Kinder in der Gemeinde Schwiffling wohnhaft sind. Die Grundschule besteht aus einem großzügigen Neubau mit angegliederter Turnhalle. Das Raumangebot ist ausreichend vorhanden.

Als weiterführende Schulen im Landkreis dienen:

- Schloßbergschule, Hauptschule, Landsberg
- Johann Winkelhofer Realschule, Landsberg
- Ignaz Kögler Gymnasium, Landsberg

Gemeinschaftshaus „Alte Schule“

Die „Alte Schule“ befindet sich in der Ortsmitte am St. Martin Platz. Es handelt sich um ein Gebäude mit zahlreichen sozialen Einrichtungen. Es ist Standort der Volkshochschule Landsberg, Außenstelle Penzing, dem Seniorenbüro, der Gemeindebücherei und des Jugendzentrums und ist somit ein zentraler und sozialer Treffpunkt in der Ortsmitte. Aufgrund der vielen Nutzungen sind das Raumangebot und die Parkierungssituation nicht ausreichend.

Vereine in Penzing

In Penzing sind zahlreiche, ortsspezifische Vereine vertreten. Das Angebot ist vielseitig und attraktiv für alle Altersgruppen gestaltet. Die Vereine verzeichnen einen regen Zulauf, allerdings sind in manchen Bereichen Nachwuchsprobleme zu vernehmen. Im

Kindertagesstätten

Grundschule im Ortsteil Penzing

Zahlreiche soziale Einrichtungen

Vielseitiges Vereinsangebot

-

Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde mehrmals der Wunsch nach einem vielfältig nutzbaren Veranstaltungs- und Vereinshaus vorgebracht. Entsprechende Räumlichkeiten für Feste und Veranstaltungen sind in Penzing derzeit nur in der Gaststätte Frank vorhanden.

**Ausreichende ärztliche
Versorgung**

Gesundheit und ärztliche Versorgung

Die ärztliche Versorgung in Penzing ist aus Sicht der Bevölkerung als ausreichend und angemessen einzustufen. Fachärztliche Einrichtungen befinden sich in Landsberg. In Penzing sind zwei Allgemeinärzte und ein Zahnarzt tätig. Eine Apotheke befindet sich am St. Martin-Platz in der Ortsmitte.

2.2 Integrierte Bestandsbewertung

Basierend auf der intensiven Bestandsaufnahme und den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung werden in der integrierten Bestandsbewertung die wesentlichen Analyseergebnisse aufgezeigt. Das folgende Kapitel und die Karte stellen die vorhandenen Defizite und möglichen Konflikte im Untersuchungsgebiet dar. Im Anschluss daran werden die vorhandenen Qualitäten und die sich für das Untersuchungsgebiet ergebenden Potenziale aufgezeigt. Nachfolgend werden nur noch stichpunktartige Aufzählungen zusammengefasst, da die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 2.1 bereits detailliert beschrieben wurden.

2.2.1 Defizite und Konflikte

Folgende Defizite und Konflikte wurden für das Untersuchungsgebiet analysiert:

Lärm

- Lärmeinwirkung von der BAB 96 im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes
- Beeinträchtigung durch Verkehrslärm für die Anlieger der St 2054
- Beeinträchtigung durch Fluglärm im Bereich der Einflugschneise zum Fliegerhorst
- Lärmemission der Trafostation an der Photovoltaikanlage im Nordosten des Untersuchungsgebietes

Öffentliche Räume und Freiflächen

- Öffentliche Räume in der Ortsmitte mit funktionalen und gestalterischen Mängeln u. a. durch ungestaltete Frei- und Grünflächen rund um den St. Martin Platz
- Spielfläche an der Fritz-Börner-Straße mit Aufwertungs- und Erneuerungsbedarf, Erneuerung und Ergänzung der vorhandenen Spielgeräte
- Fehlende Spielfläche im Norden des Untersuchungsgebietes, um beschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen eine wohnortnahe Grünfläche zur Verfügung zu stellen
- Innerörtliche, brachliegende Freiflächen mit ungenutzten Potenzialen (Freifläche südlich Erzbischof-Schreiber-Straße, Ehemaliger Notlandeplatz nördlich der Fritz-Börner-Straße, Freiflächen nördlich und südlich der Osterfeldstraße, Freifläche östlich der Stolzenbergstraße, Freiflächen nördlich der St 2054 am östlichen Ortseingang, Freifläche am Grottenberg)
- Durch die freizuhaltende Einflugschneise entstand eine großflächige innerörtliche Grünfläche, die eine Trennung zwischen den einzelnen Bereichen Penzings bewirkt

-

- Naherholungsbereich Badesees mit funktionalen und gestalterischen Mängeln durch unzureichende Anzahl an Stellplätzen, fehlende sanitäre Anlagen und fehlende Freiflächengestaltung

Siedlungsstruktur

- Ortsmitte mit gestalterischen und funktionalen Defiziten im Bezug auf Gebäudestruktur, Nutzungsmischung und Brachflächen
- Fehlende Ortsrandeingrünung, die einen weichen Übergang und eine Einbindung in die umgebende Landschaft ermöglicht (Wohngebiet südlich des Wessobrunner Rings, Wohngebiet östlich der Kohlstattstraße, Wohngebiet im Norden des Untersuchungsgebiets)

Landschaft

- Ausgeräumte, durch intensive Landwirtschaft geprägte Landschaft
- Wassersensible Bereiche im Bereich der Photovoltaikanlage, in den östlichen Ortsrandbereichen und im Bereich des Badesees

Infrastruktur und Gemeinbedarf

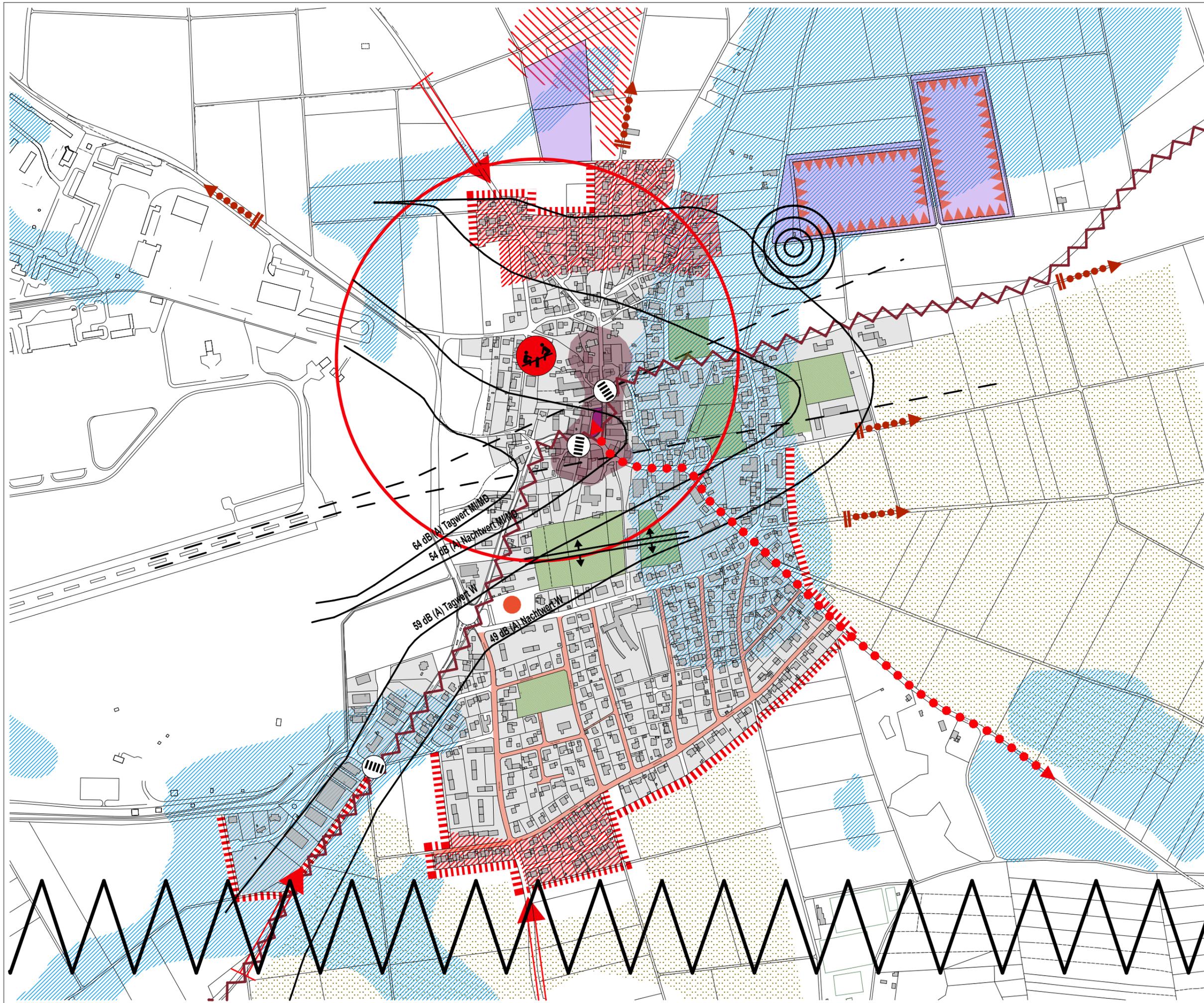
- Fehlender Veranstaltungsraum für Vereine
- Fehlender Vollsortimenter

Verkehr

- Von den nördlich der Magnus-Hackl-Straße in Verlängerung zur Buckerbergstraße und südlich des Wessobrunner Rings gelegenen Wohngebieten sind die Bushaltestellen des ÖPNV schlecht zu erreichen
- Unattraktive innerörtliche sowie z.T. fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen (Pfettenstraße, Magnus-Hackl-Straße)
- Unzureichend ausgebaute Grünverbindungen zum Gewerbegebiet und zum Spielplatz
- Wohnstraßen südlich der Fritz-Börner-Straße mit unattraktivem Straßenraum und fehlender Verkehrssicherheit durch überhöhte Geschwindigkeit
- Fehlender Fußgängerüberweg (von den Wohngebieten über die St 2054 ins Gewerbegebiet, innerorts in der Landsberger Straße auf Höhe St. Martinplatz sowie auf Höhe Weiherstraße)
- Hohe Einfahrtsgeschwindigkeit in den Ort (Schwiffiger Straße, Untermühlhauser Straße, St 2054) und damit verbundene fehlende Verkehrssicherheit im Straßenraum südlich der Fritz-Börner-Straße

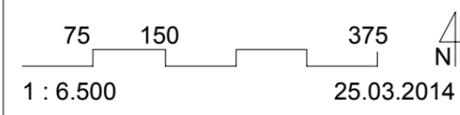
-

Defizite & Konflikte



- Bestandsgebäude
- Siedlungsbereich
- Lärm Autobahn
- Lärm Staatsstraße
- Flugschneise Fliegerhorst
- Lärm Trafostation
- Lärmsophon Fliegerhorst
- Schwach ausgeprägte Ortsmitte mit drohendem Funktionsverlust
- Gebiete ohne ÖPNV-Anbindung
- Wohnstraßen mit Defiziten in Gestaltung und Verkehrssicherheit
- Unattraktiv gestaltete Grünfläche
- Photovoltaikanlage
- Spielflächen mit Verbesserungsbedarf
- Mangelnde Spielplatzversorgung
- Einzugsradius Spielplatz 400m
- Ausgeräumte, durch Landwirtschaft geprägte Landschaft
- Innerörtliche Freiflächen mit ungenutzten Potentialen
- Innerörtliche Grünfläche mit trennender Wirkung
- Fehlende Ortsrandeingrünung
- Fehlende Eingrünung
- Wassersensible Bereiche (Hochwasser und Anstaubereiche)
- Altlastenverdächtige Flächen
- Unattraktive Fuß- und Radwegeverbindung
- Ausbau überörtlicher Rad- und Fußwege
- Fehlender Fußgängerüberweg
- Hohe Einfahrtsgeschwindigkeit

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fiegerhorst



- Unzureichend ausgebautes überörtliches Rad- und Fußwegenetz

2.2.2 Qualitäten und Potenziale

Im Folgenden werden die vorhandenen Qualitäten und Potenziale erläutert:

Öffentliche Räume und Freiflächen

- Innerörtliche Grünflächen mit Potenzialen zur Innenentwicklung (zwischen Weiher- und Kohlstattstraße, östlich der Kohlstattstraße, Teilbereiche des zentralen grünen Angers, südlich Erzbischof-Schreiber-Straße)
- Ortsbildprägende Vegetationsstrukturen, deren Erhalt bzw. Stärkung einen positiven Beitrag zur Belebung des Ortsbildes und zur Identifikation mit dem Ort leisten
- Potenzialflächen im öffentlichen Raum zur Etablierung von Platzsituationen entlang der Landsberger und Schwabhauser Straße, die zur Belebung der Ortsmitte beitragen können
- Vorhandene Gewässer (Badesee und Fischweiher) sowie Sportbereich zur aktiven Erholungs- und Freizeitnutzung
- Waldflächen im Südosten des Untersuchungsgebiets zur Erholungsnutzung geeignet
- Potenzial zur Entwicklung von Grünbeziehungen nach Norden Richtung Oberbergen, Richtung Südwesten über den Freizeit- und Erholungsbereich zu den vorhandenen Waldflächen
- Potenziale zur Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines Übergangs von Siedlung und Landschaft und Erhaltung reizvoller Ortsränder

Energie

- Vorhandene regenerative Energie: Photovoltaikanlagen im Nordosten des Untersuchungsgebiets

Siedlungsstruktur

- Vorhandene Einzelhandels- und Nahversorgungselemente
- Historischer Siedlungskern mit ortsbildprägenden Gebäuden (Kirche St. Martin, Kapelle St. Anna, „Alte Schule“)
- Gebäude mit Fernwirkung zur Identifikation (Kirche St. Martin, Kapelle St. Anna, „Alte Schule“)
- Identitätsstiftende Elemente wie Maibaum, Kriegerdenkmal
- Flächenpotenziale Bauland Außenbereich im südlichen und östlichen Bereich von Penzing

-

- Flächenpotenziale Bauland Innenbereich im Ort

Verkehr

- Zwei regionale und attraktive Radwegerouten
- Vorhandenes örtliches Radwegenetz
- Gute verkehrliche Anbindung an Staatsstraßen und BAB 96

2.3 Integriertes Gesamtfazit und Ziele für das Ortsentwicklungskonzept

Das für die Gesamtgemeinde in der ersten Stufe in Verbindung mit der Bürgerbeteiligung entwickelte Leitbild bildet den Rahmen für die grundsätzliche Zielsetzung der gemeindlichen Entwicklung.

Im Zuge der vertieften Bestandsaufnahme und -analyse wurden die bestehenden Qualitäten und die sich daraus ergebenden Potenziale sowie die vorhandenen Mängel und möglichen Konflikte spezifisch für den Ortsteil Penzing untersucht.

Aufbauend auf den vorhergehenden Kapiteln können somit schlüssig die folgenden Ziele für die Ortsentwicklungsplanung abgeleitet werden. Die Zielsetzung ist die Behebung der vorhandenen Defizite und die Stärkung des Ortes basierend auf den vorhandenen Qualitäten. Die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung (vgl. Band I Kap. 4) spiegeln die hier aufgezeigten Zielsetzungen wieder.

- Schaffung von attraktiven Räumen, insbesondere in der Ortsmitte, in denen öffentliches Leben gefördert wird und erneut stattfinden kann.
- Ansiedlung von frequenzbringenden Nutzungen im Umfeld zur Belebung des Ortskernes
- Gestaltung von Freiflächen innerhalb von Penzing zur Steigerung der Aufenthaltsqualität für alle Nutzergruppen
- Reduzierung der Verkehrsbelastung, -geschwindigkeit und Erhöhung der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radverkehr auf der Ortsdurchfahrtsstraße
- Erhöhung der Attraktivität des Naherholungsbereiches am Badensee
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, vor allem für den Rad- und Fußgängerverkehr im Bereich der Pfettenstraße und der Magnus-Hackl-Straße.
- Nutzung der Potenziale zur Schaffung von attraktiven, begrünten und identitätsstiftenden Straßenräumen. Gestalterische Aufwertung der Wohnstraßen südlich der Fritz-Börner-Straße un-

Qualitäten & Potentiale

Qualitäten

-  Bestandsgebäude
-  Siedlungsbereich
-  Historischer Siedlungskern
-  Denkmalgeschützte, identitätsstiftende Gebäude
-  Besonders identitätsstiftende Elemente (z.B. Maibaum)
-  Innerörtliche Grünflächen
-  Prägende Vegetationsstrukturen
-  Wald zur Erholungsnutzung geeignet
-  Ortsrandeingrünung
-  Gewässer
-  Photovoltaikanlage
-  Freizeit- und Erholungsbereich (z.B. Baggersee)
-  Regionale Fahrradroutes
-  Vorhandene Radwege
-  Vorhandenes Wegenetz
-  Einzelhandel/Nahversorgung

Potentiale

-  Potentiale zur Innenentwicklung
-  Flächenpotentiale Bauflächen
-  Potential zur Entwicklung von Grünverbindungen

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

75 150 375 N
1 : 6.500 25.03.2014



Ammersee-Radweg

Amper-Lech-Radweg

Ammersee-Radweg

ter dem Gesichtspunkt der Reduzierung der Durchfahrts-
geschwindigkeit

- Klare Gestaltung der Ortseinfahrten zur Reduzierung der Ein-
fahrtsgeschwindigkeit und zur Schaffung einer attraktiven
Ortseingangssituation
- Nutzung von Potenzialen für die verträgliche Nachverdichtung
im Ort vor einer Ausweisung von Neubaugebieten am Ortsrand.
Stärkung der Ortsmitte durch Wiedernutzbarmachung von Leer-
ständen

2.4 Ortsentwicklungskonzept

Aus den vorangegangenen Kapiteln „Leitbildentwicklung“ (vgl. Band I, Kap. 5), „Bürgerbeteiligung“ (vgl. Band I, Kap. 4) sowie „Integrierte Bestandsbewertung“ (vgl. Kap. 2.2) wurden die nachfolgenden Maßnahmen für den Ortsteil Penzing entwickelt. In der Gliederung der Maßnahmen werden ortsteilbezogene Maßnahmen vorangestellt und anschließend die Maßnahmen aufgeführt, die für die Gesamtgemeinde von Belang sind. Die Maßnahmen wurden zeitlich eingeordnet. Dennoch sind zeitliche Verschiebungen in Abhängigkeit von Entwicklungen, veränderten Rahmenbedingungen und Mitwirkungsbereitschaft möglich.

-

2.4.1 Ortsteilbezogene Maßnahmen

Nr.	Beschreibung	Überschläg. Kostenschätz.	Zeit-horizont
P1	Ortsmitte Im Vordergrund stehen bei dieser Maßnahme die Neuordnung, Umgestaltung und Belebung der Ortsmitte und der angrenzenden Straßenräume.		
P1.1	Feinuntersuchung zur Neuordnung und Umgestaltung der Ortsmitte und der angrenzenden Straßenräume Penzings unter dem Aspekt des Erhalts der identitätsstiftenden Elemente und der Schaffung einer belebten, vielfältig nutzbaren Ortsmitte Beteiligungsverfahren zur Sensibilisierung für den Erhalt einer lebendigen Ortsmitte, z.B. Eigentümergegespräche, Anliegerversammlung	ca. 30.000 €	läuft
P1.2	Gestaltung der Plätze und Freiflächen um den Dorfanleger am St. Martin-Platz und die Schwabhauser Straße zur Schaffung von Aufenthaltsräumen als soziale Treffpunkte	ca. 500.000 €	kurzfristig
P1.3	Neuordnung der Parkierungsflächen in der Ortsmitte möglichst unter Erweiterung des bestehenden Angebotes	ca. 350.000 €	mittelfristig
P1.4	Nachnutzungskonzept für den ehem. Bauhof zur gemeinschaftlichen, kulturellen Nutzung z.B. „Haus der Vereine“, „Kulturstadt!"; inkl. Sanierung und Umnutzung des ehem. Bauhofgebäudes	ca. 1.000.000 €	langfristig
P1.5	Sanierung/ Erweiterung/ Umbau „Alte Schule“ zur Unterbringung zentraler gemeindlicher Nutzungen in der Ortsmitte	ca. 1.000.000 €	langfristig

P1.6	Verlegung und Neubau des Rathauses in der Ortsmitte	ca. 2.500.000 €	langfristig
P1.7	Sanierungs- / Innerortsbebauungsplan für Teilbereiche zur Sicherung der zukünftigen Entwicklung der Ortsmitte u.a. unter den Aspekten der Wahrung des dörflichen Charakters und der Belebung der Ortsmitte; inkl. evtl. erforderlicher Fachgutachten	ca. 50.000 €	mittelfristig

P2	Neuordnung und Umgestaltung der Straßenraumsituation Ein wichtiger Aspekt beim Thema Straßenraum ist die Verkehrssicherheit vor allem für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer. Weite Teile des öffentlichen Straßennetzes werden durch den motorisierten Individualverkehr dominiert. Der Fußgänger- und Radverkehr tritt in den Hintergrund.		
P2.1	Umgestaltung der Pfettenstraße hinsichtlich Attraktivität, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer	ca. 500.000	kurzfristig
P2.2	Umgestaltung der Magnus-Hackl-Straße hinsichtlich Attraktivität, Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer	ca. 250.000	kurzfristig

P3	Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduktion Eine Gliederung und Strukturierung im Straßenraum kann der Dominanz des motorisierten Verkehrs entgegenwirken und die gefahrene Geschwindigkeit drosseln.		
3.1	Strukturierung des Straßenverlaufes der Fritz-Börner-Straße zur Reduzierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit. Ergänzung der Fußwegeverbindung an der Fritz-Börner-Straße im Umfeld der Grundschule Penzing zur Vernetzung des Schulweges	ca. 30.000	mittelfristig
3.2	Gestalterische Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Schwiffiger Straße	ca. 30.000	mittelfristig
3.3	Gestalterische Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung in der Untermühlhauser Straße	ca. 30.000	mittelfristig

P4	Aufwertung der Wohnstraßen Das relativ ungestaltete, monoton wirkende Straßenbild in den Wohnstraßen südlich der Fritz-Börner-Straße soll in Form von Begrünung einzelner Straßen aufgelockert und in seiner Bedeutung für die Identifizierung der Bewohner mit ihrer Straße gestärkt werden.		
	Umgestaltung der Straßenräume in den Wohnstraßen südlich der Fritz-Börner-Straße hinsichtlich Verkehrssicherheit und Geschwindigkeitsreduzierung; Anlage von Baumpflanzungen zur Bildung und Stärkung der Identität und des Charakters der Straßenräume	ca. 200.000	mittelfristig

P5	Umgestaltung der Staatsstraße Hierbei handelt es sich um eine externe Maßnahme, da die Ortsdurchfahrtsstraße St 2054 als Staatsstraße in der Planungsbefugnis und Baulast des Staatlichen Bauamtes liegt.		
	Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt, Abteilung Straßenbau zur Ergänzung von fehlenden Fußgängerüberwegen und fehlenden Gehölzpflanzungen; Maßnahmen zur Reduzierung der Einfahrtgeschwindigkeit an den Ortseingängen; Planungsbefugnis und Baulast liegt beim Staatlichen Bauamt	---	mittelfristig

P6	Verbesserung der Fußwegeverbindungen Die bestehenden Fußwegverbindungen weisen streckenweise Verbesserungsbedarf auf und müssen z.T. noch ausgebaut werden, um eine gute, sichere Vernetzung der einzelnen Gebiete von Penzing zu erzielen.		
P6.1	Aufwertung des Schulwegs von der Ortsmitte bis zur Fritz-Börner-Straße durch Baumpflanzungen, Bänke und energiesparender Beleuchtung	ca. 15.000	mittelfristig
P6.2	Herstellung einer Fußwegverbindung vom Schulweg über den zentralen, grünen Anger zum Spielplatz an der Fritz-Börner-Straße und weiter zum Gewerbegebiet; Ausstattung mit Baumpflanzungen, Bänken und energiesparender Beleuchtung	ca. 45.000	mittelfristig
P6.3	Erhalt der Ost-West-gerichteten Fußwegverbindung in Verlängerung der Gerhard-Hauptmann-Straße bis zur Altbürgermeister-Erhard-Straße	--	langfristig

P7	Gehölzpflanzungen Zur Einbindung der Siedlungsstrukturen in die umgebende Landschaft und zum Erhalt von dorftypischen Ortsrändern sollen Gehölzpflanzungen beitragen. Der Ausbau von ökologisch wertvollen Flächen soll als Lebensraum für Pflanzen und Tiere sowie als Vernetzungsstruktur in die freie Landschaft dienen.		
P7.1	Gehölzpflanzungen zur Schaffung eines Übergangs von Siedlung und Landschaft, gezielte Entwicklung und Erhaltung reizvoller Dorfränder und ortsbildprägender Streuobstbestände	ca. 20.000	langfristig
P7.2	Ergänzung der bestehenden Bepflanzung zur Randeingrünung der Photovoltaikanlage	ca. 8.0000	mittelfristig

P8	Erhalt und Ausbau von innerörtlichen Freiflächen Durch den Erhalt bzw. die Ergänzung an Ausstattungselementen am vorhandenen Spielplatz sowie die zusätzliche Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes am Grottenberg sollen vielfältige Angebote für Jung und Alt geschaffen werden. Der Erhalt des zentral gelegenen grünen Angers soll zur Wahrung der Ortsstruktur beitragen. Als große innerörtliche Freifläche leistet er auch einen positiven klimatischen Beitrag innerhalb des Ortes.		
P8.1	Ausbau des vorhandenen Spielplatzes an der Fritz-Börner-Straße und Erweiterung des Spielplatzangebotes durch Schaffung eines Mehrgenerationenspielplatzes am Grottenberg	ca. 100.000	kurzfristig
P8.2	Erhalt des grünen Angers mit Naturdenkmal zur Wahrung der historischen Ortsstruktur	--	langfristig

P9	Nutzungskonzept für den Freizeit- und Erholungsbereich Der Naherholungsbereich weist im Umfeld des Badesees Mängel auf. Sanitäre Einrichtungen sind nicht vorhanden, die Liegewiese und die Parkplatzsituation bedürfen einer Neuanlage.		
P9.1	Neuordnung der Parkierungssituation und bedarfsgerechte Neuanlage weiterer Parkplätze	ca. 30.000	mittelfristig

-

P9.2	Schaffung von sanitären Einrichtungen (Toilettenanlagen)	ca. 50.000	kurzfristig
P9.3	Neuanlage der Grün- und Liegeflächen am Badensee, Auslichten des Gehölzbestandes, Anlage eines Steges	ca. 10.000	kurzfristig

2.4.2 Übergeordnete Maßnahmen

Ortsteilübergreifende Maßnahmen im Siedlungsbereich

S1	Innenentwicklungskonzept		
S1.1	Konzept zur Stärkung der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Als Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung werden alle Ortsteile einbezogen. Vertiefte Analyse für Gesamtgemeinde	ca. 15.000	kurzfristig
S1.2	für die Ortsteile Epfenhausen, Oberbergen, Ramsach, Untermühlhausen: Beratungsgespräche mit Eigentümern, Landwirten, Gewerbe Umsetzungsvorschläge an die Gemeinde (Bauleitplanung, Grunderwerb, etc.) Maßnahmen zur Sensibilisierung (Veranstaltungen, Presse, Exkursion)	ca. 50.000	kurzfristig
S1.3	für den Ortsteil Penzing: Beratungsgespräche mit Eigentümern, Landwirten, Gewerbe Umsetzungsvorschläge an die Gemeinde (Bauleitplanung, Grunderwerb, etc.) Maßnahmen zur Sensibilisierung (Veranstaltungen, Presse, Exkursion)	ca. 20.000	kurzfristig

Ortsteilübergreifende Maßnahmen in der Landschaft

L1	Ausbau bzw. Aufwertung von Feldwegen als Fuß- und Radwegeverbindungen		
	unter Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Kernwegenetzes (s.L2), s. Karte Radwege Erstellung eines gemeindeweiten Konzeptes Aufwertung / Ausbau vorhandener Feldwege, Lückenschluss durch Neubau einheitliche Beschilderung	Ermittlung erst nach inhaltlicher Klärung möglich	mittel- bis langfristig
L1.1	Penzing – Untermühlhausen, Ausbau	ca. 180.000	mittel- bis langfristig

L3	Weiterführung und falls notwendig Intensivierung der Grabenreinigung		
	Reinigung der Gräben in den hochwassergefährdeten Bereichen von Untermühlhausen, Epfenhausen und Oberbergen zur Verbesserung der Vorflut durch den Maschinenring		kontinuierlich

L4	Aufwertung der Terrassenstufen als landschaftsprägende Elemente und für den Biotopverbund		
L4.1	Entwicklung standorttypischer, naturnaher Vegetationsbestände durch den Grundstücksbesitzer bzw. -pächter unter Inanspruchnahme der Beratungs- und Förderangebote des AELF WALDFÖPR: Vor- / Umbau mit standortgerechten Mischbaumarten KULAP: Extensive Grünlandnutzung / Mahd von Hangwiesen)	Umfang und Kosten nicht kalkulierbar. mögliche Förderungen: WALDFÖPR bis 5.400 €/ha KULAP bis 400 €/ha	mittel- bis langfristig
L4.2	Erhalt von Ausblicken innerorts und der Funktion als Naturspielplatz am östlichen Ortsrand von Oberbergen, Freihaltung von Bebauung	-	

-

L5	Flurdurchgrünung		
L5.1	Entwicklung von standorttypischer und naturnaher Vegetation zur Gliederung der Landschaft, z.B. Ausbau des Streuobstbestandes	ca. 20.000	langfristig
L5.2	Pflanzung von landschaftstypischen Einzelbäumen / Baumreihen (Hochstämme) an markanten Stellen in der Flur Maßnahme bisher nicht lokalisiert	ca. 30.000	kurz- bis mittelfristig

L6	Aufstellen und Erneuern von Sitzbänken an landschaftlich attraktiven Stellen		
	Maßnahme bisher nicht lokalisiert (s.a. L5)	ca. 10.000	kurz- bis mittelfristig

Maßnahmen

Siedlungsentwicklung

Prüfung/Nutzung des Innenentwicklungspotentials

 Innenentwicklungskonzept:
Vertiefte Analyse,
Beratungsgespräche,
Umsetzungsvorschläge,
Sensibilisierung

 Bauflächenpotentiale nach FNP

 Prüfung und Aktivierung der FNP-
Flächen erst nach Ausschöpfung der
Potenziale im Innenbereich/
Siedlungsrand

Verkehr

 Neuordnung der
Straßenraumsituation

 Strukturierung von
Straßenräumen

 Aufwertung der Wohnstraßen

 Gestaltung der Ortseinfahrten zur
Entschleunigung

 Aufwertung und Schaffung von
Fußgängerüberwegen

 Ausbau und Aufwertung der
vorhandenen Radwegeverbindungen

Öffentlicher Raum/Soziales

 Feinuntersuchung Ortsmitte

 Vorhandenes Spielplatzangebot

 Erweiterung des vorhandenen
Spielplatzangebotes durch Schaffung
eines Mehrgenerationenspielplatzes

Umwelt, Naturschutz, Landschaftspflege

 Neuordnung Freibereich Badesees

 Verbesserung der
Fußwegeverbindungen zur
Vernetzung von Freiräumen

 Pflanzung von Einzelbäumen
und weiteren Gehölzen

 Aufwertung der Terrassenstufen als
landschaftsprägende Elemente

 Erhalt des grünen Angers mit
Naturdenkmal

 Gezielte Entwicklung und Erhalt
reizvoller Dorfränder und
ortsbildprägender Streuobstbestände

STEG Gesamtgemeinde Penzing
und Fiegerhorst

75 150 375 N
1 : 6.500 25.03.2014

3 Konversionsfläche Fliegerhorst

Ein wichtiger Bestandteil des STEG ist der Fliegerhorst, östlich angrenzend an den Ortsteil Penzing. Er wurde 1937 von der Luftwaffe in Betrieb genommen. Hierbei handelt es sich um eine 320 ha große Fläche, die im nördlichen Bereich mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und Flugzeughangars bebaut ist. Derzeit wird der Fliegerhorst durch das Luftwaffentransportgeschwader, die Flugabwehrraketengruppe (FlaRak-Gruppe) und den SaR (Search and Rescue) Hubschraubern genutzt. Von Penzing aus starten Hilfsflüge der Transall und der Hubschrauber, unter anderem auch für die Bergwacht. Es ist geplant, den Fliegerhorst Penzing nach dem Jahr 2018 zu schließen, dies ist allerdings abhängig von der Inbetriebnahme des neuen Airbus A400M. Dieser ersetzt die Transall C160, die seit 50 Jahren im Flugbetrieb auf dem Penzinger Fliegerhorst ist.

320ha umfassendes Gebiet



Abbildung 20: Luftbild des Fliegerhorst Penzing

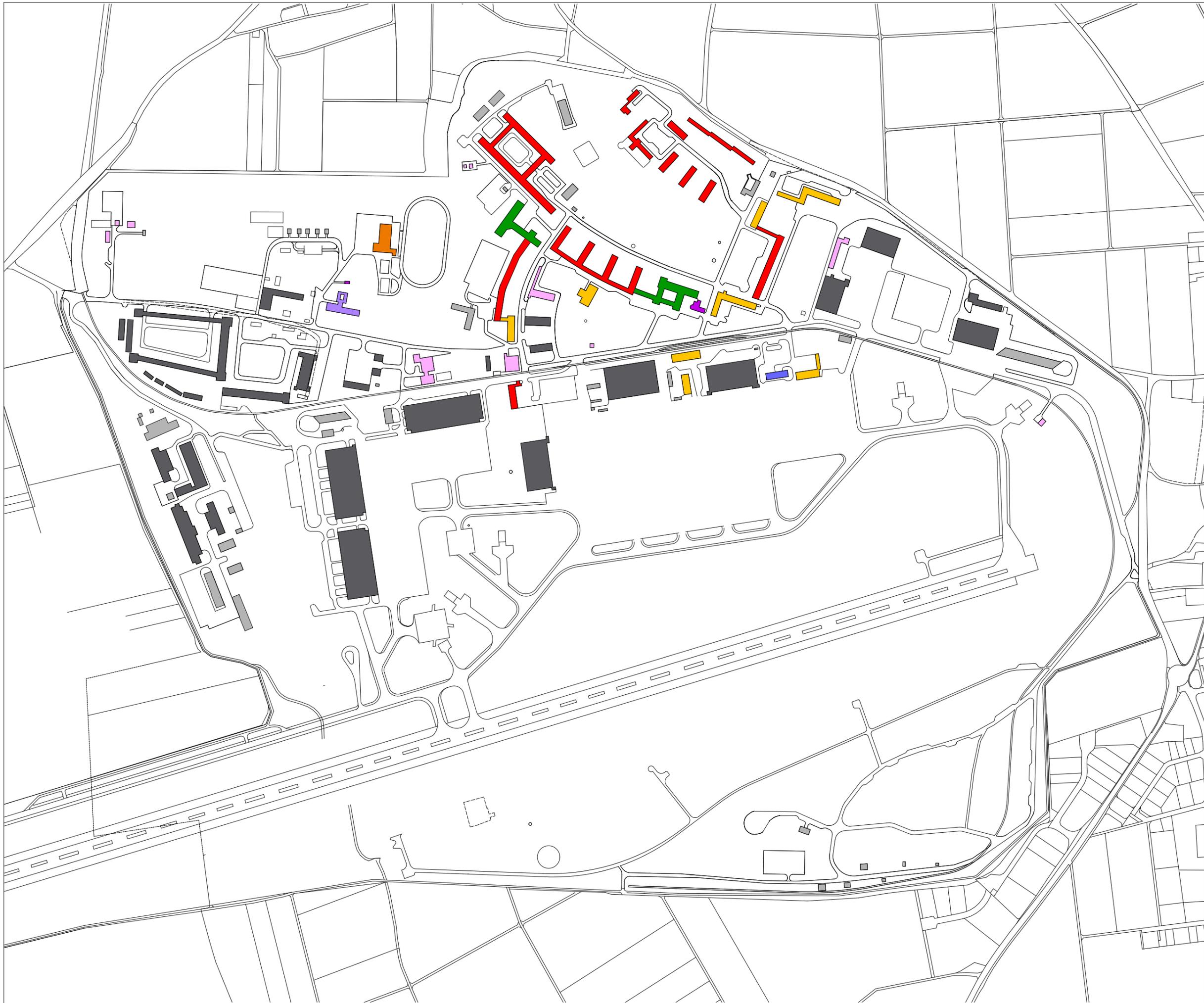
3.1 Sektorale Bestandsaufnahme und -analyse

Die nachfolgend dargestellte Bestandsaufnahme und -analyse wird in verschiedene Themenbereiche wie Gebäudebestand, Altlastenverdachtsflächen, Nutzungen sowie Natur und Umwelt gegliedert.

3.1.1 Gebäudezustand und schützenswerte Gebäude

Auf dem Gelände sind Gebäude unterschiedlicher Kategorien hinsichtlich Gebäudealter, Bauzustand und historischer Bedeutung vorhanden. Die Bebauung mit Klosterhof, Offizierskasino, Sporthalle und Stabsgebäuden sind historisch und bis auf einige Ausnahmen aus Sicht des Landesamts für Denkmalpflege denkmalwürdig. Im Flugsicherheitsbereich befinden sich drei historische Wartungshan-

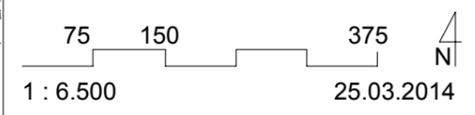
Gebäude unterschiedlicher Kategorien



Nutzungen

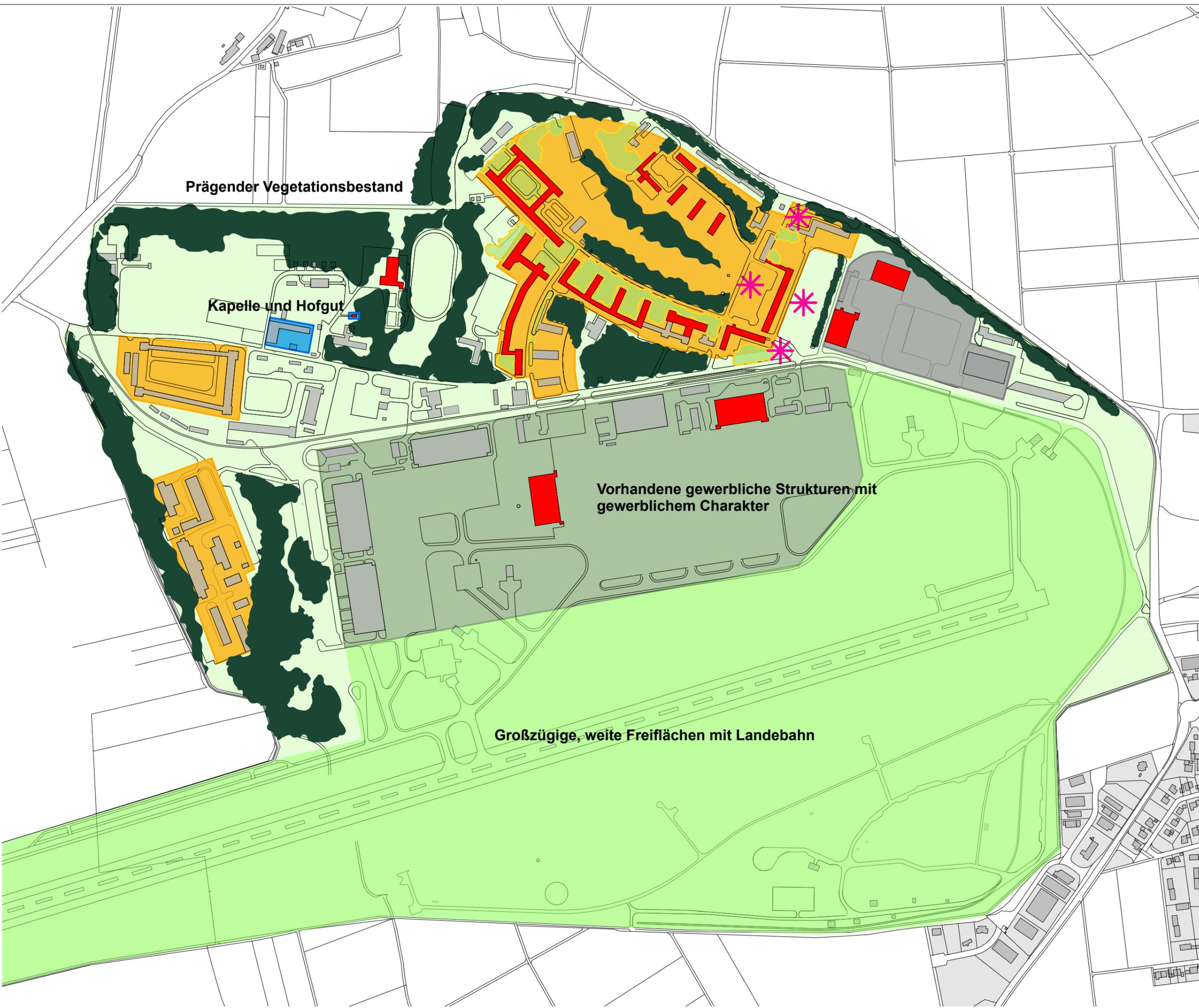
- Unterkunftsgebäude
- Verwaltungsgebäude
- Wirtschaftsgebäude/Kasino
Veranstaltungsräume
- Hallen/Garagen/Hangars
- Sanitätsgebäude
- Sporthalle
- Feuerwehr
- Kirche
- Nebenanlagen/Infrastruktur
- Sonstige Nebenanlagen/
Unterstände

STEG Gesamtgemeinde Penzing
und Fliegerhorst

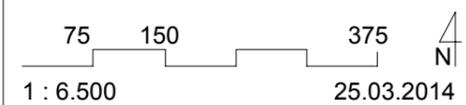


Ortsbild und Struktur

- Bestandsgebäude
- Prägender, schützenswerter Gebäudebestand
- Landwirtschaft und Kapelle/historisches Hofgut
- Städtebauliche/gestalterische/funktionale Einheit
- Vorhandene Strukturen mit gewerblichem Charakter
- Landwirtschaft und Kapelle/historisches Hofgut
- Bereich Startbahn - große räumliche Weite
- Prägende Gehölzstrukturen
- Identitätsstiftende Elemente



STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fiegerhorst



-

gars für die Transall, zwei davon sind denkmalwürdig, ebenso wie zwei Wartungshallen im Bereich der Hubschrauberhangars. Drei weitere, neue Wartungshallen und die Bebauung im Bereich der FlaRak-Gruppe sind nicht als denkmalwürdig eingestuft worden. Die Gebäude des Bundeswehrdienstleistungszentrums sind zwar historisch aber nicht als wertvoll anzusehen.

Gebäude- und Bodendenkmäler

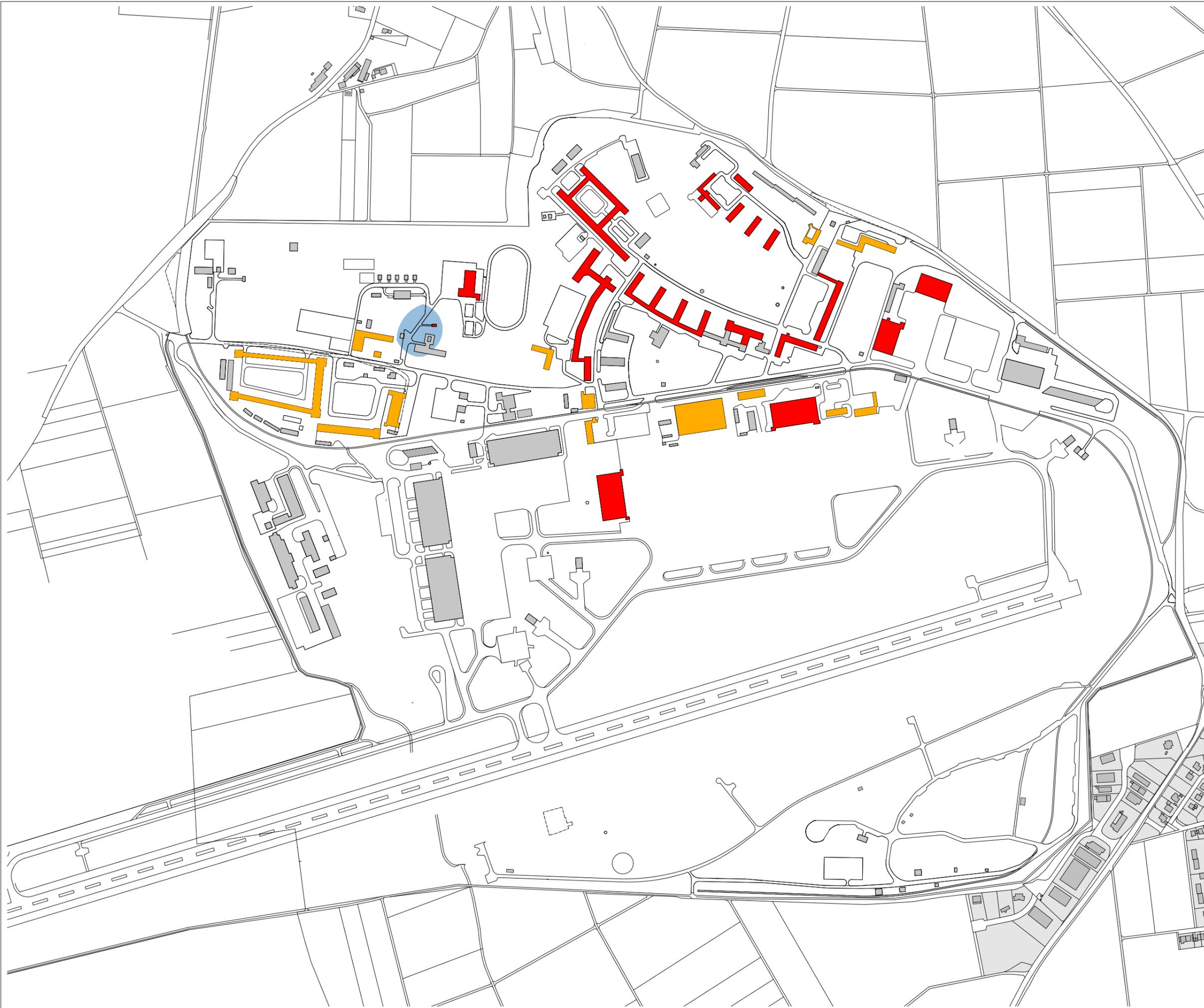
Auf dem Gelände befindet sich zudem ein Bodendenkmal. Hierbei handelt es sich um die ehemalige Hofwüstung Höschlhof. Aus dieser Zeit stammt wahrscheinlich auch die ehemalige Hofkapelle des Bauerngutes, die ebenfalls als denkmalwürdig einzustufen ist.



Abb. 21-23: Historische Bebauung auf dem Fliegerhorst mit Kapelle, Stabsgebäude und Klosterhof

Denkmalschutz

- Bestandsgebäude
- Historische Gebäude
- Denkmalwürdiges Gebäude
- Bodendenkmal



STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

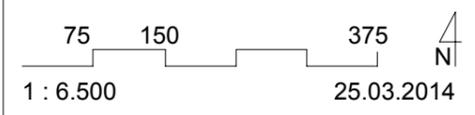




Abb. 24: Blick auf das Bundeswehrdienstleistungszentrum des Fliegerhorstes

3.1.2 Versiegelungsgrad

Die Flächen auf dem Fliegerhorst weisen unterschiedliche Versiegelungsgrade auf. Die Start- und Landebahn und deren angrenzende Flächen haben voraussichtlich einen Betonaufbau von bis zu 1m Dicke. Die sonstigen versiegelten Flächen sind zum Teil ebenfalls als Panzerstraßen in Beton ausgeführt. Weiter Nebenstraßen sind mit normalem Asphaltaufbau versehen, wie er im Straßenbau vorzufinden ist. Diese Flächen bilden zusammen einen Versiegelungsgrad von 33%. Der unversiegelte Bereich nimmt hierbei einen Wert von 67% ein.

3.1.3 Altlastenverdachtsflächen

Auf dem Gelände des Fliegerhorstes sind einige altlastenverdächtige Flächen vorhanden. Dies betrifft nach derzeitigem Kenntnisstand den Bereich der unterirdischen Lösch tanks. Diese wurden im Boden verbaut und sind auch noch heute vorhanden. Ein weiterer Bereich bilden die unterirdischen Tanklager südlich der Start- und Landebahn. Hier befanden sich schon während des Zweiten Weltkrieges die Tanklager.

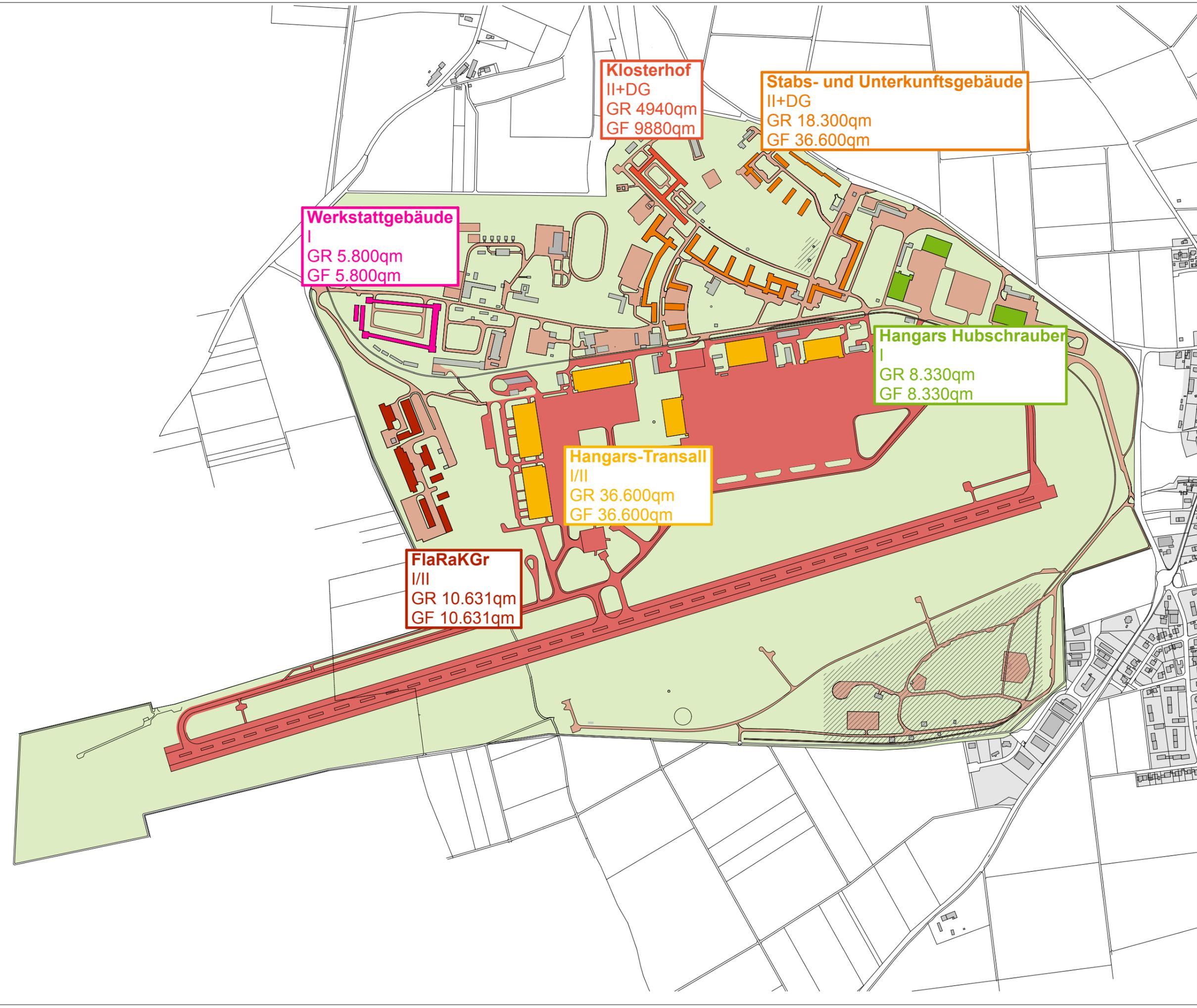
Da der Fliegerhorst gegen Ende des Zweiten Weltkrieges sechsmal Ziel von Luftangriffen wurde, ist auch mit Kampfmitteln zu rechnen.

3.1.4 Nutzungen

Im südlichen Bereich des Fliegerhorstes befindet sich die ca. 2 Km lange Landebahn. Der nördliche Bereich des Geländes ist locker bebaut und in einen zum Teil dichten, wertvollen Gehölzbestand eingebettet. Der Gebäudebestand lässt sich folgenden Hauptnutzungen zuweisen:

- Bundeswehrdienstleistungszentrum

**Bekannte
Altlastenverdachtsflächen**



Klosterhof
II+DG
GR 4940qm
GF 9880qm

Stabs- und Unterkuftsgebäude
II+DG
GR 18.300qm
GF 36.600qm

Werkstattgebäude
I
GR 5.800qm
GF 5.800qm

Hangars Hubschrauber
I
GR 8.330qm
GF 8.330qm

Hangars-Transall
I/II
GR 36.600qm
GF 36.600qm

FlaRaKGr
I/II
GR 10.631qm
GF 10.631qm

Versiegelte Flächen

- Bestandsgebäude
- Versiegelte Flächen (Straßen)
- Versiegelte Flächen (Rollfeld)
- Gebäude
- Unversiegelte Flächen
- Unterirdische Anlagen
(räumliche Abgrenzung nicht bekannt)

Geschossfläche gesamt

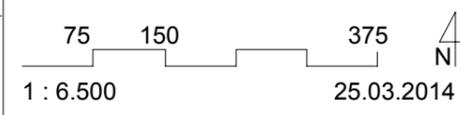
Bürogebäude/Wohngebäude
GF gesamt 46.500qm

Hangars
GF gesamt 45.500qm

Werkstätten
GF gesamt 16.400qm

Versiegelte Flächen
Versiegelte Flächen gesamt 69 ha
Unversiegelte Flächen gesamt 193 ha

STEG Gesamtgemeinde Penzing
und Fliegerhorst



-

- Flugabwehrraketengruppe
- Lufttransportgeschwader
- Luftwaffeninstandhaltungsregiment
- Sanitätszentrum
- Mischnutzung

Nördlich bebauter Bereich

Zudem befindet sich im nördlichen Bereich des Fliegerhortes ein Sportplatz mit Halle, eine Kapelle, das Mannschaftsgebäude „Klosterhof“ sowie ein Offiziers- und Stabsgebäude.

Die Gebäude lassen sich folgenden Typen klassifizieren :

- Hallen und Hangars
- Verwaltungs-, Unterkunfts- und Wirtschaftsgebäude
- Lager und Werkstätten
- Gebäude zur religiösen Nutzung (Kirche, Kapelle)
- Wohngebäude (extern)
- Nebenanlagen (Einfache Überdachungen, Baracken, etc.)
- Infrastruktureinrichtungen (Heizungsanlagen, Brunnen, Pumpenanlagen, etc.)
- Freizeit (Sporthalle/Kino)

Unterschiedlicher Gebäudebestand

Dieser Gebäudebestand unterscheidet sich untereinander sehr stark. Die Verwaltungsgebäude sind in einem guten baulichen Zustand. Die Lager und Werkstatthallen sowie die Hangars sind ebenso in einem guten Zustand, aber aufgrund ihrer Nutzung und Größe z.T. schwierig nachzunutzen.

3.1.5 Erschließung

Straßen

Der Fliegerhorst liegt zwischen den St 2052 und der St 2054. Weiter südlich verläuft die BAB 96. Diese ist über den Kreisverkehr in Penzing und die St 2054 auf kurzem Weg zu erreichen.

**Verkehrstechnisch
günstige Lage**

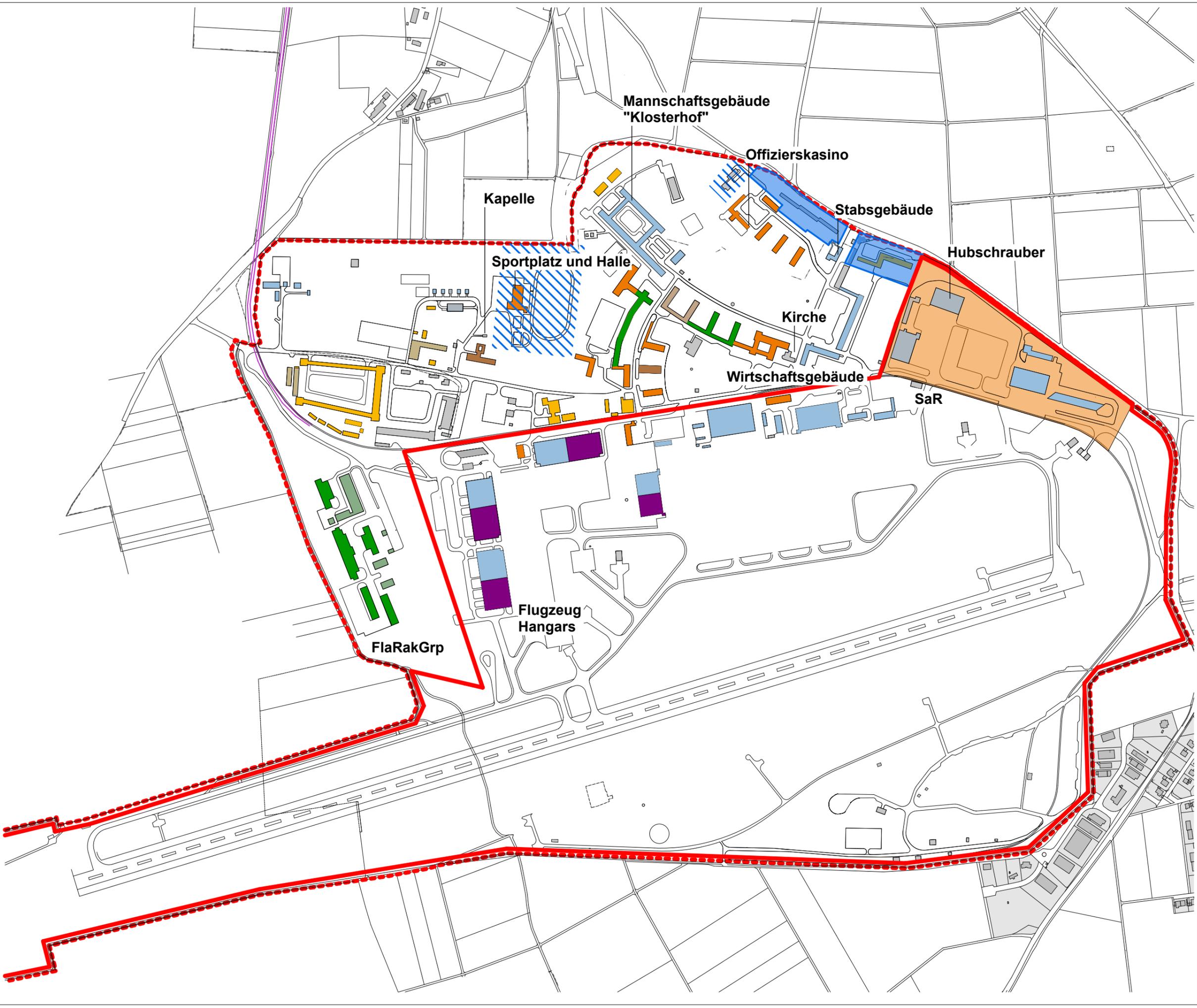
Die St 2052 führt nach Landsberg am Lech. Ein direkter Anschluss an die BAB96 ist von der St 2054 derzeit nicht gegeben. Entsprechende Planungen für einen Anschluss wurden von der Stadt Landsberg am Lech bisher erfolglos vorangetrieben.

Kaufering plant derzeit eine Süd-Ost-Umfahrung, welche zukünftig von der St 2052 über den Lech nördlich von Kaufering an die B17alt anbinden soll.

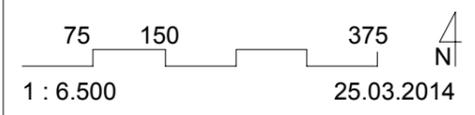
Das Areal befindet sich somit in einer verkehrstechnisch günstigen Lage.

Nutzungen

- Bestandsgebäude
- Mischnutzung
- Bundeswehrdienstleistungszentrum
- Flugabwehrraketengruppe (FlaRaKGr)
- Lufttransportgeschwader
- Luftwaffeninstandhaltungsregiment
- Sanitätszentrum
- Von außen erschlossen
- Extern genutzt
- Außenbereich
- Innenbereich (Flugsicherheitsbereich)



STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst



Tore

Der Fliegerhorst hat derzeit drei Zugänge. Das Haupttor liegt im Norden des Fliegerhorstes, zwei weitere, kleinere Zugänge befinden sich westlich und östlich des Gebietes.

Schiene

Der Fliegerhorst ist an das Schienennetz angeschlossen. Ein Gleisanschluss führt von der Strecke München-Buchloe direkt auf das Areal. Die Gleisanlagen sind bis zu den Hangars noch funktionsfähig und in unregelmäßigen Abständen für den Transport von militärischem Material in Betrieb gewesen. Ab den Hangars wurden die Gleise schon lange nicht mehr benutzt und müssten voraussichtlich erneuert werden.

3.1.6 Natur und Umwelt

Die allgemeinen Grundlagen zum Bereich Natur und Umwelt wurden in Kapitel 2.1.4 beschrieben. Im Folgenden soll der Fokus ausschließlich auf dem Fliegerhorst liegen:

Vegetationsbestand

Der Vegetationsbestand konnte bei einer Vorortbesichtigung in groben Zügen aufgenommen und bewertet werden. Hierzu wurden funktional zusammenhängende, ortsbildprägende Vegetationsbereiche betrachtet, jeweils die Hauptbaumarten bestimmt und der Bestand in seiner Gesamtheit bezüglich seiner Vitalität eingestuft. Einzelbewertungen waren auf Grund der vorhandenen Datengrundlagen und des umfangreichen Vegetationsbestandes nicht möglich.

Der gesamte Vegetationsbestand ist mit nur einigen Ausnahmen als sehr vital und in seiner Gesamtheit als erhaltenswert einzustufen:

- Laubbaumbestand entlang der Kauferinger Straße
- Kastanien und Linden im Einfahrtsbereich am Haupttor
- Die zentrale Grünfläche zwischen den Mannschaftsunterkünften wird im Norden und Süden durch Linden, Eichen und Hainbuchen gefasst
- Im nordwestlichen Bereich des Fliegerhorstgeländes dominieren in den Randbereichen breite Vegetationsbereiche aus Vogelkirsche, Ahorn, Buche, Fichte und Lärchen
- Der Sportbereich mit Laufbahnen und Halle wird eingerahmt von Baum-Strauch-Strukturen aus Linde, Birke, Fichte und Lärche, so dass er von außen nicht wahrzunehmen ist

**Ortsbildprägende
Vegetationsbereiche**

**Vitaler und erhaltenswerter
Gehölzbestand**

-

- An der nördlichen Grenze im Bereich nördlich des Sanitätszentrums verläuft ein dominant wirkender, Ost-West-gerichteter Vegetationsbestand aus Robinie, Vogelkirsche, Ahorn und Esche
- Laubbaumbestand entlang der östlichen Grenze
- Vegetationsbestand im Talbereich östlich der FlaRak-Gruppe



Abb. 25: Vegetationsbestand auf dem Fliegerhorst

**Artenschutzrechtliche
Einschätzung**

Vorhandene Artengruppen

Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungsänderungen im Bereich des Fliegerhorstes ist die Einbeziehung des gesetzlichen Artenschutzes ein Parameter, der für eine mögliche Umstrukturierung bzw. teilweise Überplanung des Geländes möglichst frühzeitig beachtet werden sollte. Um eine erste artenschutzrechtliche Einschätzung zu den zur Verfügung stehenden Flächen zu erhalten, ist daher eine Grobeinschätzung zur vorhandenen Flora und Fauna notwendig. Zum Nachweis von im Untersuchungsgebiet vorhandenen Arten wurde im Sommer 2013 durch die Gemeinde Penzing eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Hierbei handelt es sich um eine erste Einschätzung potenziell vorhandener Arten. Über eine eingehende Auswertung vorhandener Datengrundlagen wie Brutvogelatlas, online-Abfrage LfU, Fledermausatlas etc. sowie die anschließende Ortsbesichtigung mit Bestandsaufnahme kann das Angebot an vorhandenen Lebensraumstrukturen bestimmt werden, was einen Rückschluss auf vorkommende Arten zulässt. Ein erster Ortstermin konnte im Juli 2013 vorgenommen werden. Im Zuge dieses Termins wurde das gesamte Fliegerhorstgelände mit Ausnahme des Flugsicherheitsbereichs aufgenommen. Auf Grund der klimatischen

Lebensraumstrukturen

Besonderheiten im Jahr 2013 (kaltes, nasses Frühjahr und Frühsommer sowie heißer Sommer) wurden einige Arten nicht abschließend kartiert. Um einen vollständigen Gesamteindruck zu erhalten, wird im April 2014 eine zusätzliche Bestandsaufnahme erfolgen.

In nachfolgenden Bereichen sind potentiell folgende Artengruppen vorkommend:

- Wertvoller Gehölzbestand mit potentiell Brutvogel-vorkommen, evtl. sind hier auch Fledermäuse zu erwarten
- Mit Sicherheit sind zum jetzigen Zeitpunkt bodenbrütende Vogelarten im den weiten Wiesenbereichen des Flugfeldes auszuschließen. Die Pflegemaßnahmen mit Langgrasbewirtschaftung lassen bodenbrütende Vogelarten nicht zu. Des Weiteren ist in den Wiesenbereichen nicht großflächig mit mageren und trockenen Standorten und dem dort vorkommenden Artenspektrum zu rechnen.
- Flugzeughangars mit potentiell Vorkommen von Turmfalken
- Nördlicher Bereich mit altem Gebäudebestand mit potentiell Vorkommen von Fledermäusen
- Im Retentionsbereich des Überlaufbeckens der Landebahnentwässerung können potenziell Amphibien vorhanden sein. Eine genauere Untersuchung erfolgt hierzu im April 2014. Entlang der Abbruchwände zu diesem tieferliegenden, periodisch wasserführenden Areal sind trockene, sandige, steinige Bereiche mit Nagelfluhvorkommen zu finden. Hier ist ein potenzieller Lebensraum für Reptilien (Zauneidechse und Schlingnatter) zu vermuten.

Eine abschließende Empfehlung zum weiteren Umgang mit den vorhandenen Flächen, Gebäuden und Gehölzstrukturen im Bezug auf den Artenschutz kann erst bei Vorliegen des Abschlussberichtes zur Relevanzprüfung erfolgen. Eine Vertiefung und weitere Ausarbeitung dieser artenschutzrechtlichen Einschätzung ist bei Nutzungsänderung und damit verbundener Entwicklung des Geländes angeraten.

Entwässerung

Zur Entwässerung des Fliegerhorstes existiert ein künstlich angelegter Entlastungsgraben, der bis nach Untermühlhausen führt. Der Verlorene Bach dient als Vorfluter des Gebietes. Der Fliegerhorst wird über ein Mischsystem entwässert. Aufgrund von Altlasten im Boden wird von einer Versickerung in den Untergrund abgesehen. In ein großes Sickerbecken werden die Oberflächenwasser der Landebahn, die Dächer der Hangars und Bereiche der FlaRaK

Potentielle Artengruppen

Umgang mit Flächen, Gebäuden und Vegetation

Künstlich angelegter Entlastungsgraben

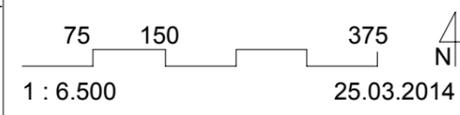
Vegetationsbewertung



- Bestandsgebäude
- Ortsbildprägende, vitale Gehölzstrukturen
- Untergeordnete, vitale Gehölzstrukturen
- Gehölzbestand

- 1 Kastanie
- 2 Linde
- 3 Linde
- 4 Linde
- 5 Eiche, Buche, Linde, Ahorn, Birke
- 6 Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Hainbuche
- 7 Linde
- 8 Vogelkirsche, Esche, Linde, Eiche, Fichte
- 9 Buche, Vogelkirsche, Fichte, Ahorn
- 10 Linde, Esche
- 11 Esche
- 12 Esche, Linde, Ahorn
- 13 Lärche, Ahorn, Linde, Vogelkirsche
- 14 Birke, Esche, Eiche
- 15 Birke, Linde
- 16 Birke
- 17 Esche, Linde
- 18 Eiche, Hainbuche, Esche, Linde
- 19 Lärche, Linde, Birke, Fichte
- 20 Linde, Eiche, Hainbuche
- 21 Linde
- 22 Birke, Fichte, Buche, Esche, Linde, Hainbuche
- 23 Buche, Linde
- 24 Hainbuche, Esche, Buche
- 25 Birke
- 26 Eiche
- 27 Kiefer, Birke, Ahorn, Fichte, Vogelkirsche, Linde, Eiche
- 28 Robinie, Ahorn, Vogelkirsche, Esche
- 29 Esche, Ahorn, Birke, Hainbuche, Ahorn, Vogelkirsche

STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fiegerhorst



-

Gruppe entwässert. Die versiegelten Bereiche werden über Kanäle entwässert (vgl. Studie zur Hochwasserfreilegung).

3.2 Integrierte Bestandsbewertung

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden für den Fliegerhorst die bereits bestehenden Qualitäten und die sich daraus ergebenden Potenziale sowie die vorhandenen Mängel und möglichen Konflikte untersucht. Nachfolgend werden die Ergebnisse für das Untersuchungsgebiet dargestellt.

3.2.1 Defizite und Konflikte

- Versiegelte Flächen im zentralen Bereich um die Hangars
- Landebahn mit massivem Betonaufbau
- Umfangreicher Gebäudebestand, z.T. schützenswert
- 2 Transall-Wartungshallen (schützenswert)
- Artenschutzrechtliche Konfliktbereiche (Gebäudebestand z.T. mit Fledermausvorkommen, Wartungshallen mit Turmfalken, Retentionsbereich mit Reptilien- und Amphibienvorkommen)
- Altlastenverdachtsflächen
- Wassersensible Bereiche
- Lärmemissionen durch Flugbetrieb
- Verkehrliche Anbindung

3.2.2 Qualitäten und Potenziale

- Prägender und großflächiger Baumbestand
- Identitätsstiftender Gebäudebestand, wie, z.B. „Klosterhof“
- In sich geschlossene, städtebauliche Einheiten
- Günstige verkehrliche Lage zwischen St. 2052/2054 und A96
- Identitätsstiftender Gebäude- und Vegetationsbestand
- Zwei einzeln herauslösbare Bereiche mit jeweils eigener Zufahrt (FlaRakGr/LTG 61)
- Vorhandene sportbezogene Infrastruktur (Sporthalle, Laufbahnen)
- Versiegelte Flächen geeignet für Gewerbegebiet oder temporäre Nutzung

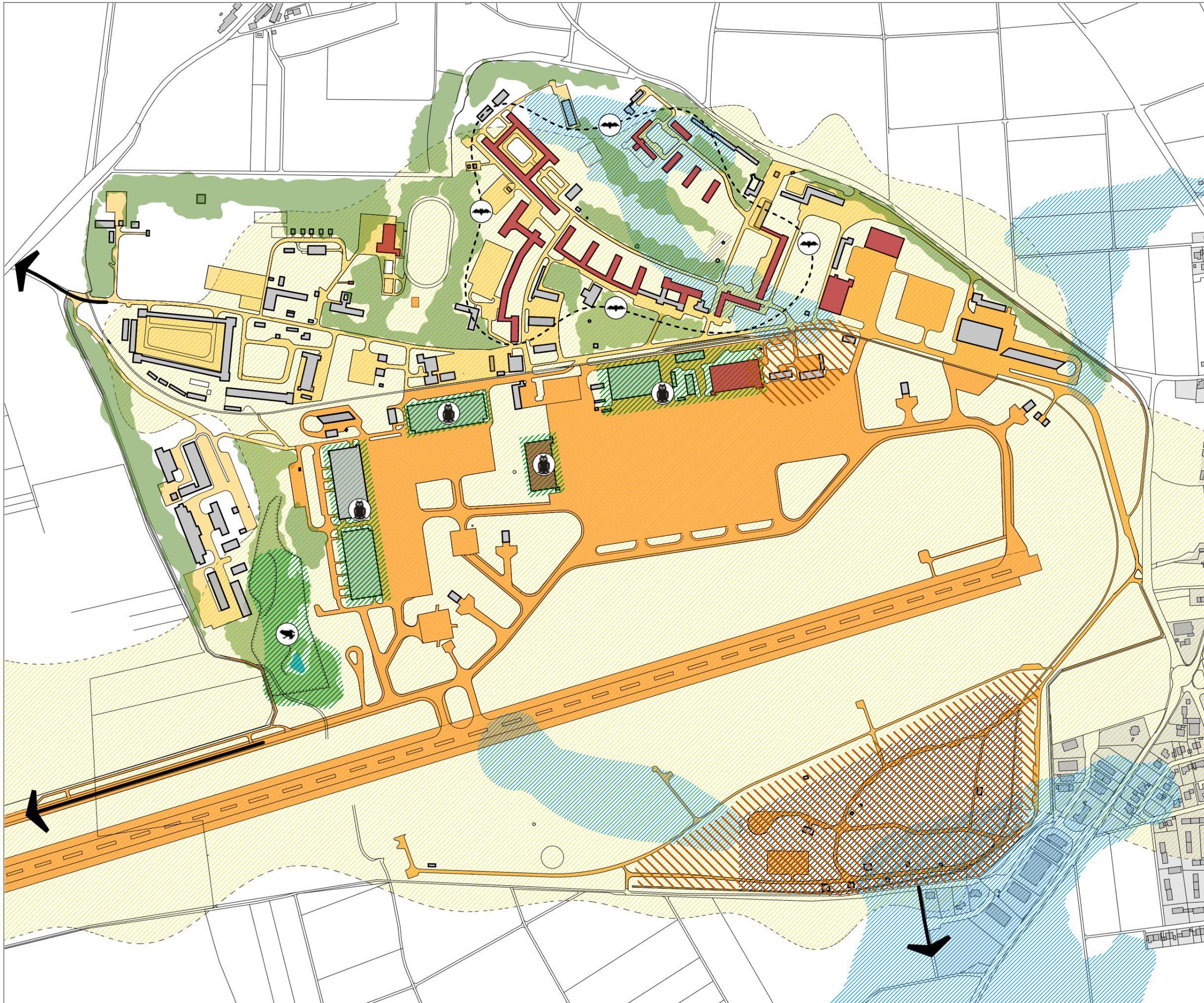
3.3 Nachnutzungskonzepte

Für den Fliegerhorst Penzing wurde ein Nachnutzungskatalog mit den folgenden Themenfeldern erstellt:

- Erholung/Natur/Energie/Landwirtschaft

Defizite und Konflikte

- Umfangreicher Gebäudebestand
- Schützenswerter Gebäudebestand
- Großflächig versiegelte Bereiche
- Stark versiegelte Flächen/
Problem der Nachnutzung
- Unterirdische Anlagen
(räumliche Abgrenzung nicht bekannt)
- Wassersensible Bereiche
- Alllastenverdachtsflächen
- Artenschutzrechtliche Konfliktbereiche
Vogel
- Artenschutzrechtliche Konfliktbereiche
Amphibien und Reptilien
- Artenschutzrechtliche Konfliktbereiche
Fledermäuse
- Prägender Gehölzbestand mit
artenschutzrechtlichem Konfliktbereich
- Verdachtsflächen
Kampfmittel
- Fehlende direkte
Anbindung an A96

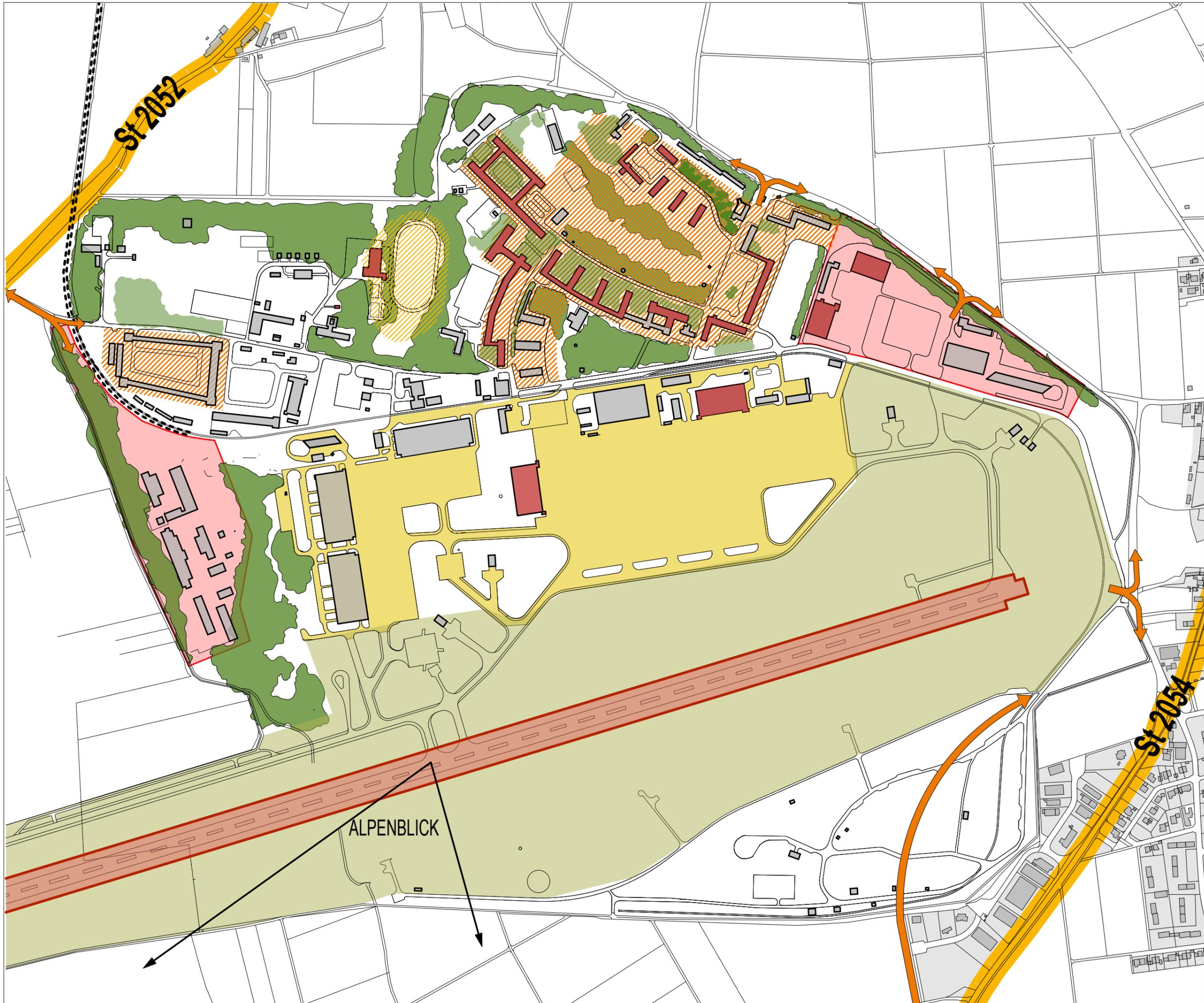


STEG Gesamtgemeinde Penzing
und Fiegerhorst



Qualitäten & Potentiale

- Bestandsgebäude
- Schützenswerter, prägender Gebäudebestand
- Städtebaulich geschlossene Einheit
- Vorzeitige Nachnutzung möglich
- Extern genutzte Sportinfrastruktur
- Prägende, vitale Gehölzstrukturen
- Untergeordnete, vitale Gehölzstrukturen
- Weite, offene Grünfläche
- Vorhandenes Erschließungsnetz
- Potenzial Fläche für GE auf Grund Grossflächige Versiegelung
- Landebahn - Potenzial zur Freizeitnutzung
- Mögliche Erschließung
- Bahnlinie



STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fiegerhorst



- Wirtschaft/Gewerbe/Logistik/Kongress
- Sport und Freizeit
- Bildung und Forschung
- Wohnen und Leben

Die Themenfelder des Kataloges basieren auf den Ergebnissen der Wirtshausgespräche, des Regionalforums und der Bürgerwerkstatt in Penzing. Die Ergebnisse wurden aufgenommen und in diesem Katalog genauer betrachtet, ausgearbeitet und bewertet.

Der Katalog gliedert sich innerhalb der Themenbereiche in Unterthemen. Diese werden in dem jeweiligen Feld kurz erläutert. In einer weiteren Spalte werden vergleichbare Projektbeispiele aus Bayern genannt. Auf einem kleinen Plan des Fliegerhorstes sind Bereiche markiert, die sich für die jeweilige Nutzung eignen würden. Am ende des Themenfeldes wird das Thema nach dem Ampelprinzip bewertet:

Grün: Das Gebiet ist für diese Nutzung geeignet

Gelb: Das Gebiet ist für diese Nutzung bedingt geeignet

Rot: Das Gebiet ist für diese Nutzung wenig geeignet

Erholung - Natur - Energie - Landwirtschaft			
Beschreibung	Beispiele	Flächenbedarf	
 <p>Naherholung/Park Gebiet wird der Natur zurückgeführt und dient als Naherholungsfläche, Erhalt von versiegelten Teilflächen für Freizeitsport</p>	<p>Neubiberg 126 ha, Landschaftspark mit verschiedenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten auf dem Gelände des ehemaligen Militärflugplatzes</p>	<p>Ist touristische Anziehungskraft der Umgebung ausreichend?</p>	 
 <p>Landwirtschaft Fläche wird zu landwirtschaftlichen Nutzflächen umgewandelt</p>	<p>Durch die meist stark belasteten Militärfächen wurde eine Umnutzung zur Landwirtschaft noch nicht durchgeführt</p>	<p>In Teilbereichen für die Grünlandbewirtschaftung geeignet</p>	 
 <p>Wildpark Auf dem Gebiet entsteht ein Wildpark mit einheimischen Tierarten</p>	<p>Wildpark Poing 57 ha, ganzjährige Möglichkeit Wildtierarten zu beobachten</p>	<p>Oberer Bereich könnte teilweise als Unterbringung der Tiere dienen</p>	 
 <p>Regenerative Energie Energiepark, Energiewald, Energieinformationszentrum (EIZ), Photovoltaikanlagen, Kombination verschiedener Energieträger</p>	<p>80-100qm=7000-12.000 kWh, durchschn. Jahresverbr. 4 Personenhaush. ca. 4000 kWh; Energiewald: 1ha=1000 Setzlinge; pro Windrad: ca. 0,5 ha, bei Windkraft Mindestabstand von 800m nötig</p>	<p>Gebiet würde sich gut für eine Kombination verschiedener Energieträger eignen, bspw. Energiewald und Photovoltaik + EIZ</p>	 

Wirtschaft - Gewerbe - Logistik - Kongress			
Beschreibung	Beispiele	Flächenbedarf	
 <p>Großfirmen Auf dem Gebiet wird eine Firma angesiedelt mit Produktion/ Testgelände und Verwaltung</p>	<p>Bsp.: - Maisach - Audi Ingolstadt</p>	<p>Gebiet wäre gut geeignet, im nördlichen Teil Verwaltung, Hangars für Produktion/Tests und der Bereich Startbahn als Teststrecke</p>	
 <p>Outletcenter Auf einem Teil des Gebietes entsteht ein Outletcenter</p>	<p>Bsp.: - Ingolstadt Village, ca. 1 ha</p>	<p>Gebiet ist nur bedingt geeignet, nördlicher Teil mit Gebäuden ist zu weitläufig</p>	
 <p>Logistikzentrum Logistikzentrum für mehrere Betriebe, zur Organisation und Durchführung des Vertriebs von Waren</p>	<p>Bsp.: - Logistikpark Ingolstadt</p>	<p>Bereich mit Hallen würde sich gut eignen, evtl. kann Gleisanschluss revitalisiert werden, Nähe zur A96 positiv, erheblicher Verkehrszuwachs</p>	
 <p>Tagungs- und Kongressstandort mit Hotel Tagungs- und Kongressstandort für Events, Kultur, Business, Tagungen, Seminarbereiche, etc.</p>	<p>Bsp.: - Veranstaltungsforum Fürstenfeld</p>	<p>Hallen würden sich gut für einen Kongressstandort eignen, Gebäude im nördl. Teil könnten für ein Tagungshotel mit genutzt werden</p>	
 <p>Filmstudios/ Filmproduktion Filmstudios für Drehs von Film- und Fernsehproduktionen</p>	<p>Bsp.: - Bavaria Filmstadt in München</p>	<p>Hangars sowie die nördlichen Gebäude wären für die Filmerzzeugung sehr gut geeignet</p>	

Sport und Freizeit			
Beschreibung	Beispiele	Flächenbedarf	
 <p>Golfplatz Golfplatz mit Golfhotel, Spa und Wellness, auch für Meisterschaften nutzbar</p>	<p>- Fürstenhof Golfhotel, Bad Griesbach, 75 – 150 ha</p>	<p>18-Loch-Meisterschaftsplätze, 9-Loch-Anlagen, 6-Loch-Parcours, Junior Golf Course, Übungsanlagen, beheizbare Abschlagboxen, Gebiet ist geeignet</p>	
 <p>Sport- und Freizeithotel Errichtung eines Sport- und Freizeithotels mit dazugehörigen Nutzungen, Wellness, Fahrradtouren, Wandern, touristische Ausflüge, etc.</p>	<p>- Tannenhof, Sport & Spa Allgäu</p>	<p>Gebiet würde sich hierfür gut eignen, Entfernungen: 20 Km - Ammersee 39 Km - Augsburg 60 Km - Ferggensee Memmingen München</p>	
 <p>Schwimmbad/ Erlebnisbad Auf einem Teil des Gebietes entsteht ein Erlebnisbad, evtl. mit Hotelnutzung</p>	<p>- Therme Erding 14,5 ha</p>	<p>Hotel nur mit Schwimmbadnutzung liegt hierfür zu dezentral, mehrere Nutzungen nötig</p>	
 <p>Freizeitpark Ein Teil des Gebietes wird als Freizeitpark mit Fahrgeschäften, Wildgehegen, etc. genutzt, evtl. zu kombinieren mit einem Museum</p>	<p>- Technikmuseum Sinsheim, - Bayernpark</p>	<p>In Kombination mit einem Tierpark wäre ein Freizeitpark im kleineren Stil für das Gebiet geeignet</p>	

Bildung und Forschung

	Beschreibung	Beispiele	Flächenbedarf
	Internat Internat mit allen Jahrgangsstufen, Sportgelände, sozialen Bereichen, etc.	Bsp.: - Marktoberdorf - Salem	Nördlicher Teil mit vorhandenem Sportgelände würde sich nach umfangreicher Sanierung für ein Internat eignen  
	Hochschulstandort/ -auslagerung Auf dem Gebiet entstehen Hochschuleinrichtungen	Bsp.: - Weihenstephan/Freising	Nördlicher Teil mit vorhandenem Sportgelände würde sich nach umfangreicher Sanierung für einen Hochschulstandort eignen  
	Forschungsstandort Auf dem Gebiet entstehen Forschungseinrichtungen	Bsp.: - Campus Garching - Campus Martinsried 100 ha, Forschungseinrichtungen und Innovations- und Gründerzentrum	Nördlicher Bereich zusammen mit den Hangars würde sich gut eignen  
	Lehr- und Themenpfade Lehr- und Lerneinrichtungen in der Natur stehen umliegenden Schulen und Kindergärten zur Verfügung	Bsp.: - Waldlehrpfad Ammersee	Für einen Lehrpfad wird ein Thema benötigt, z.B. Wald- oder Geologischer Lehrpfad; hier schwierig, nur in Kombination mit einer anderen Nutzung  

Wohnen und Leben

	Beschreibung	Beispiele	Flächenbedarf
	Wohngebiet Wohnungen und Häuser mit Parkfläche als Erholungsraum	Bsp.: - Kempten „Jakobswiese“	Nördlicher Teil mit Gebäuden oder der östliche Teil wären gut geeignet, Sanierung mit Barrierefreiheit nötig  
	Mischgebiet Wohnen/ Gewerbe Mischgebiet aus Wohn- und Gewerbeflächen, Wohnhäuser, Dienstleister und Sporteinrichtungen	Bsp.: - Donauwörth „Schellenberg“	Nördlicher und mittlerer Teil mit Gebäuden und Hangars wären für Gewerbe und Dienstleistung gut geeignet, ebenso für Wohnen  
	Seniorenwohnen Altengerechte Modernisierung von bestehenden Gebäuden und Ergänzungsbauten	Bsp.: - Würzburg, Ludwigskai	Nördlicher Teil mit Gebäuden wäre gut geeignet, Sanierung mit Barrierefreiheit nötig  
	Generationenwohnen Schaffung von senioren- und familiengerechten Wohntypen, therapeutische Wohngruppe	Bsp.: - Oberammergau, Rainenbichl - Nürnberg, Dresdner Straße	Nördlicher Teil mit Gebäuden wäre gut geeignet, Sanierung mit Barrierefreiheit nötig  

-

Aus diesem Katalog wurden fünf Nachnutzungskonzepte entwickelt, die nachfolgend detaillierter beschrieben werden und jeweils auf den folgenden Karten dargestellt sind.

Nachnutzungskonzept I: Gewerbe und Verwaltung

Ein Teil des Areals wird hierbei in ein größeres und zusammenhängendes Gewerbegebiet umgewandelt. Dies erscheint auch aufgrund der verkehrlichen Lage und Anbindung (A96) als sinnvoll. Die nördlichen Flächen mit den erhaltenswerten Bestandsgebäuden werden für Verwaltung und Büros vorgesehen. Eine Umnutzung der Bestandsgebäude als Verwaltungsgebäude in Verbindung mit einer behutsamen Erweiterung des Gebäudebestandes kann das Gebiet zu einem attraktiven und repräsentativen Firmenstandort weiter entwickelt werden. Der bestehende Gehölzbestand wird erhalten und dient der Untergliederung und Durchgrünung der Gewerbe- und Verwaltungsflächen.

Die St 2054 wird bei diesem Konzept über den Fliegerhorst geführt und knüpft an die St 2052 am westlichen Ausgang des Geländes an. Es ist zudem angedacht, eine neue Erschließungsstraße für den Fliegerhorst westlich an Penzing vorbeizuführen und somit den Ort zu umfahren. Langfristig besteht die Möglichkeit diese Straße im Norden um Penzing herum zu führen und somit eine vollständige Umgehung der ST 2052 für Penzing zu schaffen. Diese würde zu einer Verkehrsberuhigung der Ortsmitte von Penzing und somit zu einem erhöhten Aufwertungspotenzial für die Ortsmitte führen.

Nachnutzungskonzept II: Gewerbe und Bildung

Der nördliche Bereich wird als Aus- und Weiterbildungszentrum genutzt. Der prägende Baumbestand und die Gebäudesubstanz werden erhalten. Die großflächig versiegelten Bereiche um die Hangars und die Hallen werden als Gewerbebestandort entwickelt, der in enger Nähe zum Campus Synergieeffekte mit den Forschungs- und Weiterbildungseinrichtungen nutzen kann.

Aufgrund der eingestellten fliegerischen Nutzung kann der Freibereich zwischen dem Ortsteil Penzing und der Erschließungsstraße des Fliegerhorstareals zur Abrundung des Ortsrandes als Wohnbauland ausgewiesen werden. Die Landebahn und deren angrenzende Freiflächen dienen der Erholungs- und Freizeitnutzung.

Nachnutzungskonzept III: Energie und Forschung

Hierbei wird der nördliche Teil für eine Bildungseinrichtung (Uni-Campus, Forschung, Entwicklung) vorgesehen. Der bestehende Sport- und Freizeitbereich wird mit den Bildungseinrichtungen ver-

netzt. Angliedernd daran befinden sich Flächen für Startup-Unternehmen sowie für Innovation und Gewerbe. Durch die Kombination aus Forschung Campus und innovativen Gewerbebetrieben und die Möglichkeit zur einfachen Firmengründung aus der Universität heraus durch die Förderung von Start-Ups kann ein Gewerbestandort mit individuellen Schwerpunkt und eindeutiger Außenwirkung entstehen.

Im Bereich der Landebahn wird die Nutzung von erneuerbaren Energien angestrebt. Die Landebahn eignet sich zur Nutzung von Solarenergie, ein Teil der Freifläche wird für die Anpflanzung von Energiewald bestimmt. Die südlich der Startbahn liegenden extensiven Grünflächen können gleichzeitig zur Naherholung genutzt werden. Im westlichen Bereich der Landebahn könnte darüber hinaus die Nutzung von Windenergie vorgesehen werden.

Nachnutzungskonzept IV: Wohnen und Schule

Der nordöstliche Bereich, mit altem Baumbestand und prägender Gebäudesubstanz, wird als Wohngebiet ausgewiesen und ist nur durch ein Grünkorridor von Penzing getrennt. Hierbei werden neue Baugebiete ausgewiesen und prägende Gebäude erhalten und umgenutzt. Durch zusätzliche neue Wohngebiete wird der westliche Ortsrand von Penzing zum Fliegerhorstgelände arrondiert.

Ein Teil der Bestandsgebäude auf dem Fliegerhorst werden für eine Bildungseinrichtung vorgesehen (Bereich Klosterhof). Der Sportbereich mit Flächen und Halle kann hierbei direkt angegliedert werden. Die heute stark versiegelten Flächen im Flugsicherheitsbereich um die Hangars und Hallen werden als Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Landebahn mit Freibereich wird für Freizeitnutzung erhalten und in eine Natur- und Freizeitbereich eingebunden.

Nachnutzungskonzept V: Hotel und Sport

Bei diesem Nachnutzungskonzept wird verstärkt auf die Themenbereiche Hotel und Tourismus gesetzt. Im Norden entsteht ein Tagungshotel mit Sport- und Freizeiteinrichtungen. Der westliche Bereich mit bestehenden Gebäuden könnte zum Beispiel als Gestüt weiter genutzt werden, der angrenzende, dicht bewachsene Bereich wird in seiner Struktur erhalten und dient der Erholung. Auf dem Bereich der Landebahn könnte eine großzügige 18- Loch Golfanlage mit Alpenblick auf die Alpen entstehen.

Ein kleinerer Bereich im Süden wird für die Nutzung von Solarenergie vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit, das bestehende Gewerbegebiet in Penzing auf einer kleineren, direkt angrenzenden Fläche des Fliegerhorstes zu erweitern. Dieser gesamte Bereich

-

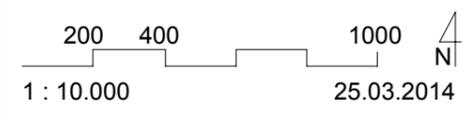
und die Nahe Autobahn können durch einen Saum aus dichtem Vegetationsbestand optisch vom Golfplatz abgeschirmt werden. Die bestehenden Erschließungsstraßen werden weiter verwendet.

Gewerbe und Verwaltung

-  Erschließung
-  Mögliche Ortsumfahrung
-  Bahnlinie
-  Geeignete Flächen und Gebäude für Büros/Verwaltung/Forschung
-  Geeignete Flächen für Gewerbegebiet
-  Grünland
-  Freizeinutzungen im Bereich Startbahn
-  Vegetation
-  Grünkorridor

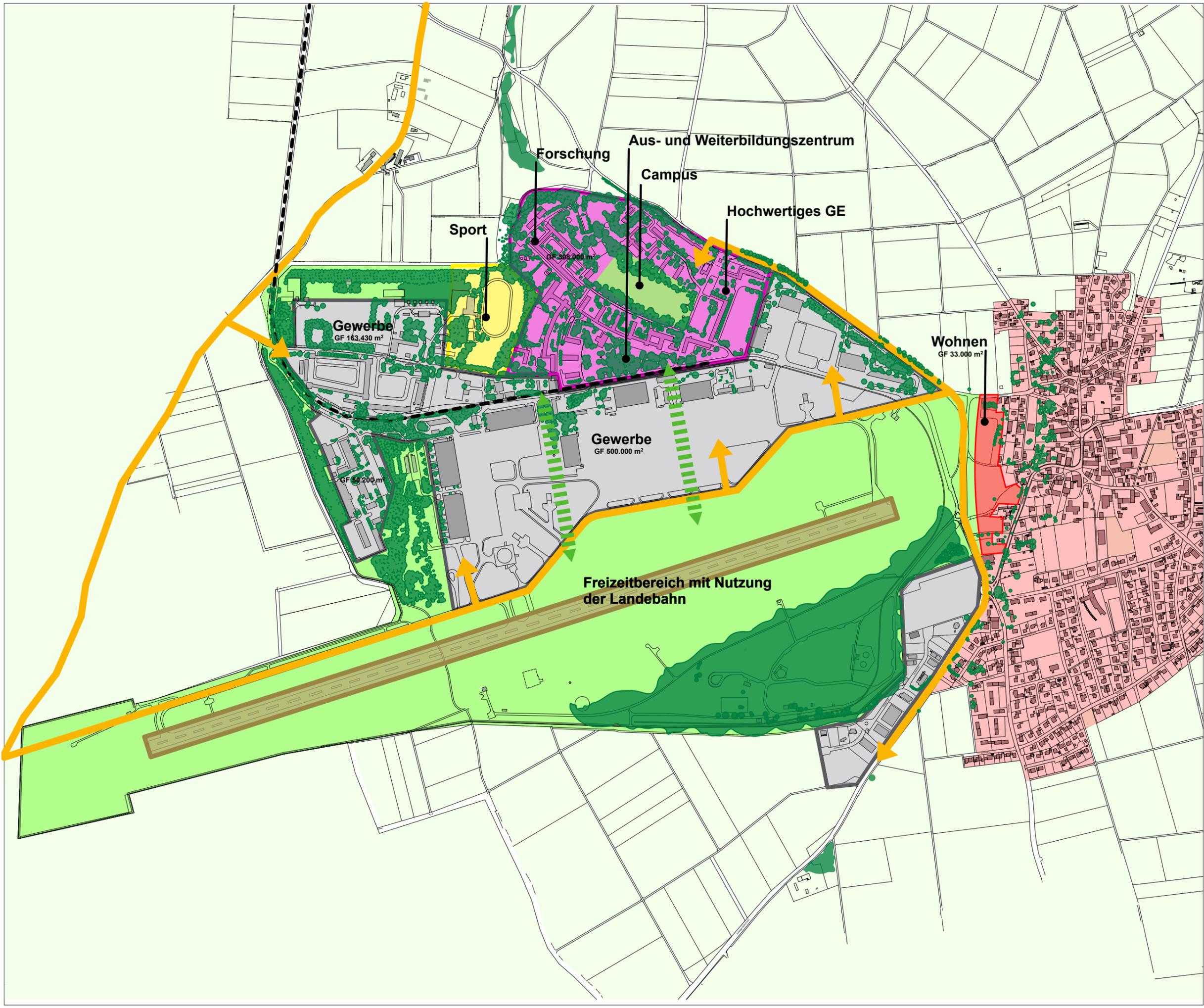


STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

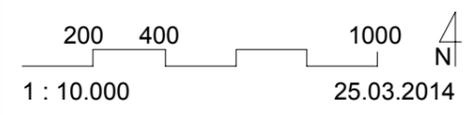


Gewerbe und Bildung

-  Erschließung
-  Bahnlinie
-  Flächen und Gebäudebestand geeignet für Campus, Forschung und Ausbildung
-  Geeignete Flächen für Hochwertiges GE und Startups
-  Erweiterung Penzing
-  Siedlungsbereich
-  Sport- und Freizeitbereich
-  Freifläche
-  Vegetation
-  Grünverbindung

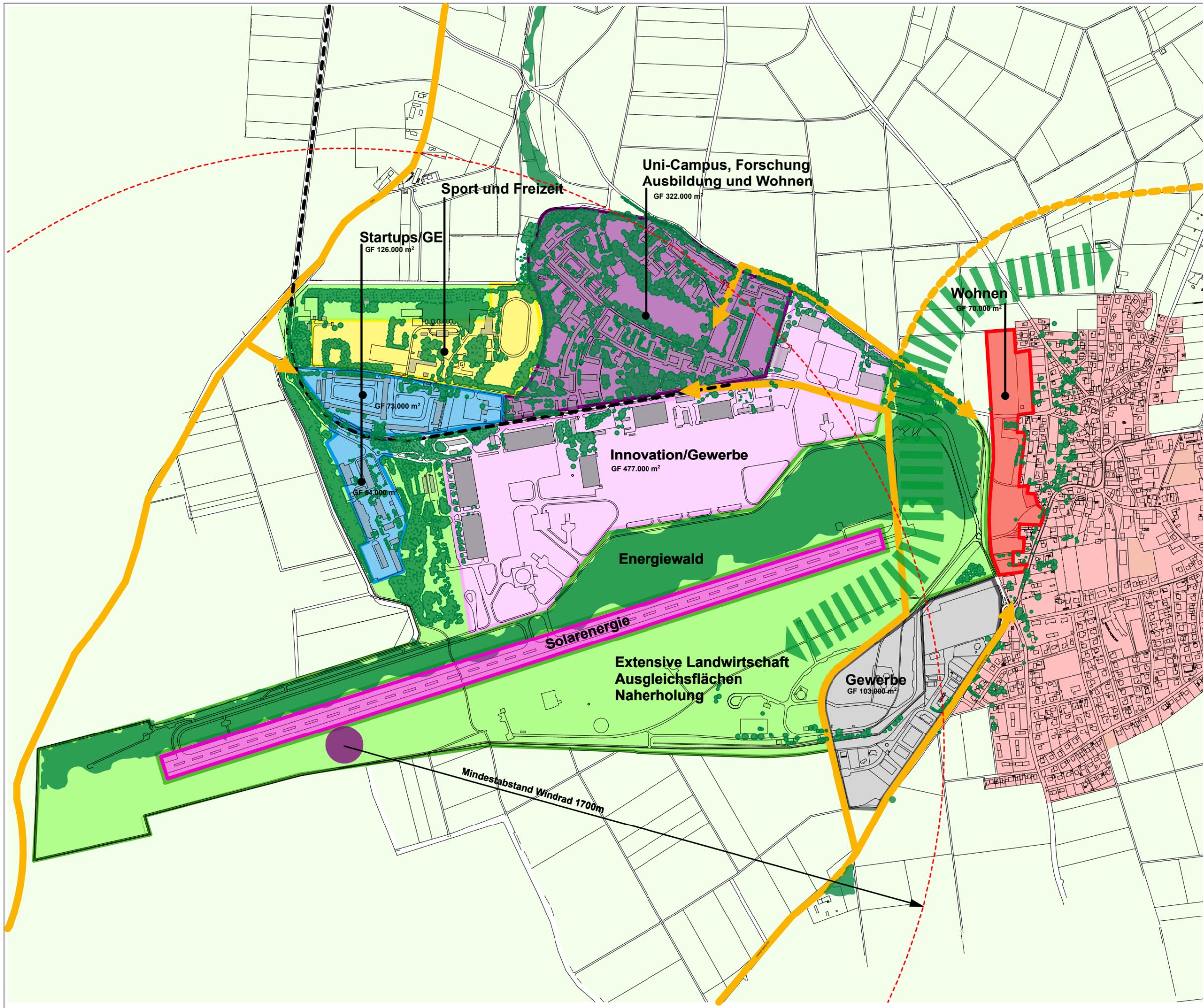


STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

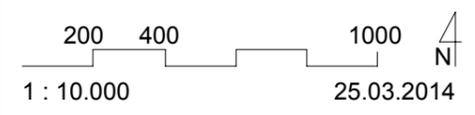


Energie und Forschung

-  Erschließung
-  Mögliche Ortsumfahrung
-  Bahnlinie
-  Erweiterung Penzing
-  Siedlungsbereich
-  Geeignete Flächen für Solarenergie
-  Geeignete Flächen für GE
-  Geeignete Flächen für Hochwertiges GE und Startups
-  Flächen und Gebäudebestand geeignet für Campus, Forschung und Ausbildung
-  Sport- und Freizeitbereich
-  Bestehendes Gewerbegebiet und Erweiterung
-  Freifläche
-  Vegetation
-  Grünkorridor
-  Abstand Windrad

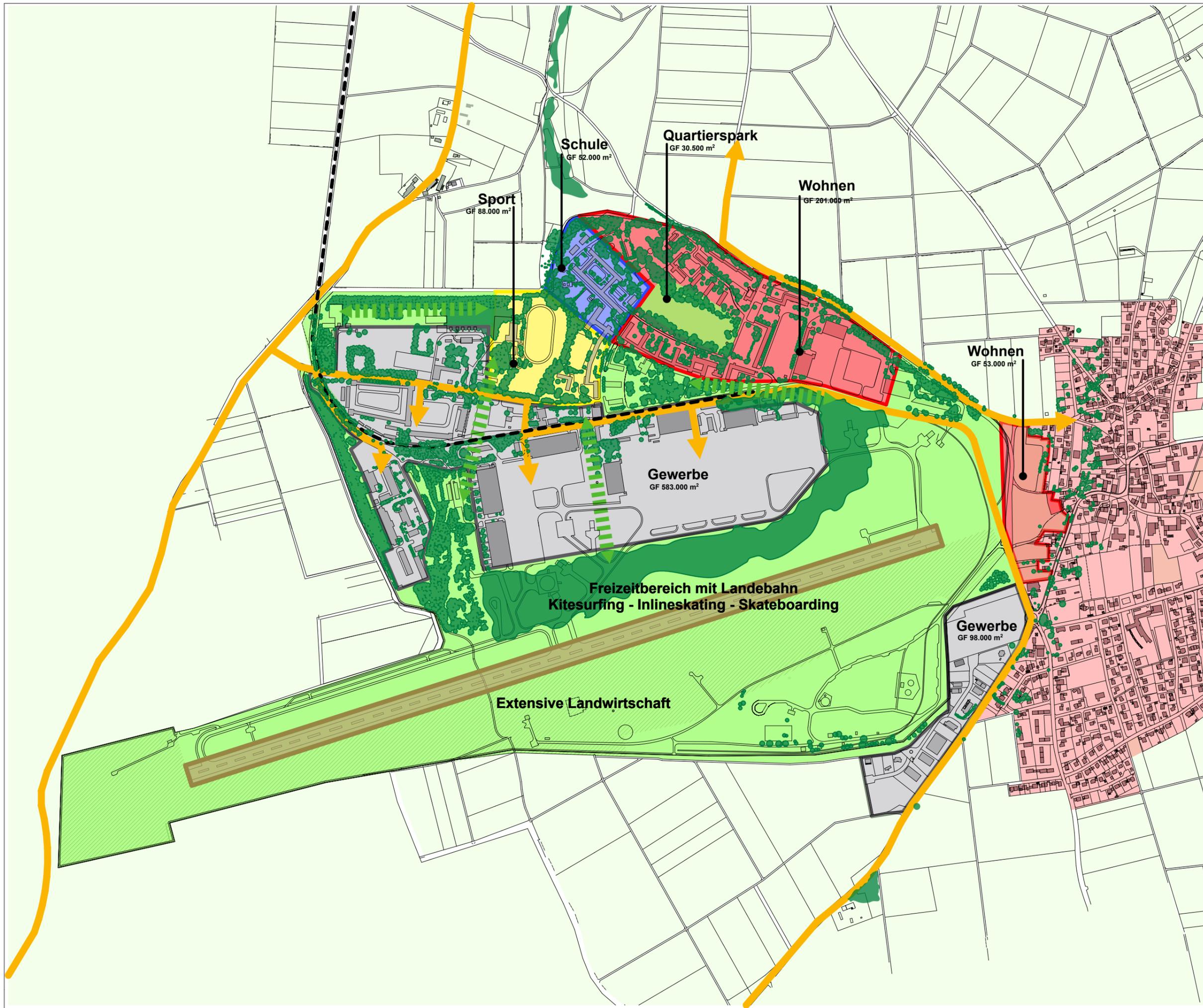


STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

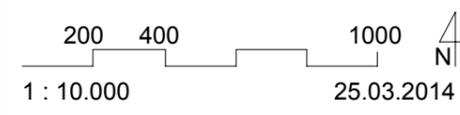


Wohnen und Schule

- Erschließung
- Flächen und Gebäudebestand geeignet Schulstandort/Internat
- Geeignete Flächen für Gewerbe
- Wohnbauflächen
- Siedlungsbereich
- Sport- und Freizeitbereich
- Freifläche
- Extensive Landwirtschaft
- Landebahn zur Freizeitnutzung
- ▨ Grünkorridor
- Vegetation

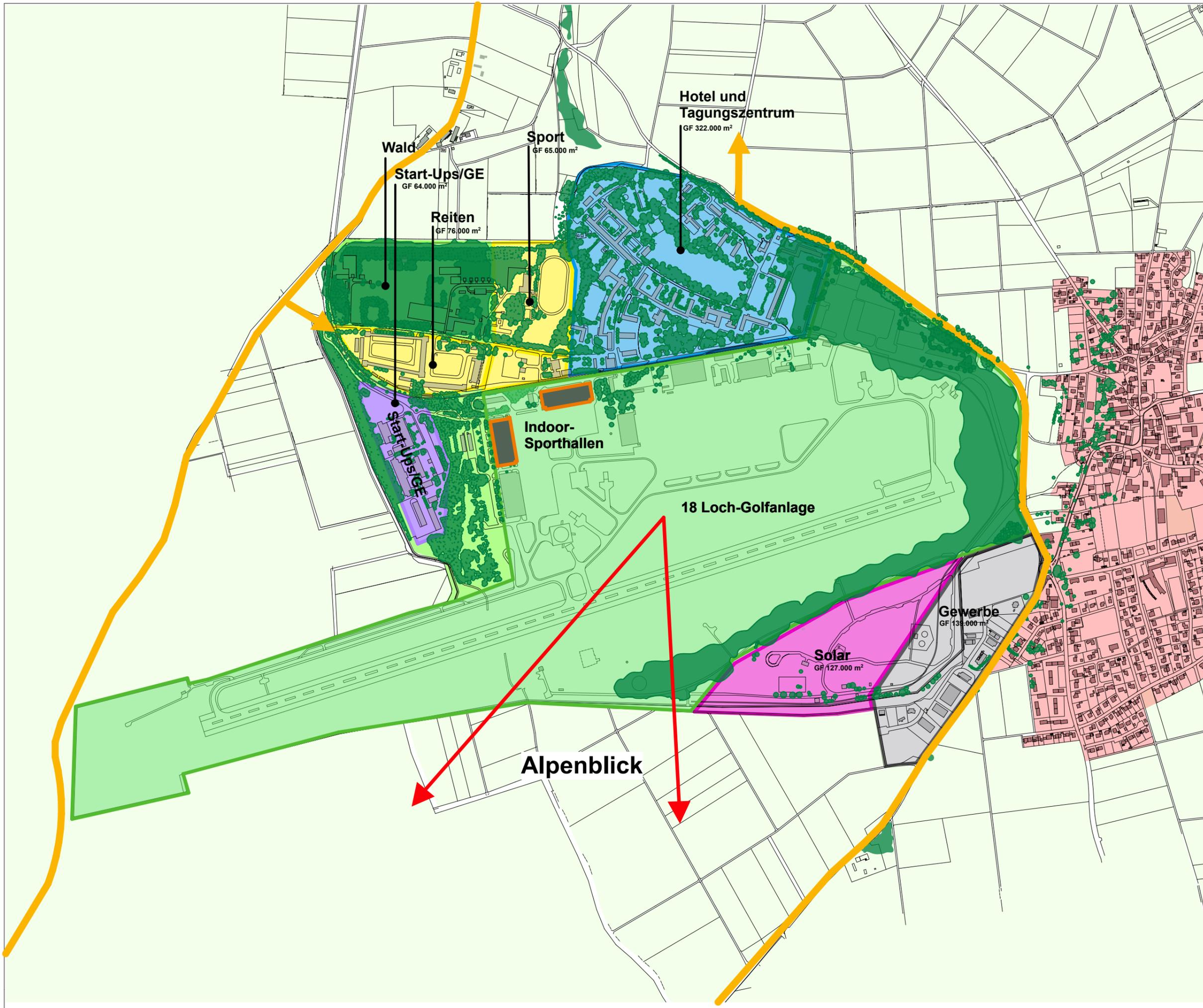


STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst



Hotel und Sport

- Erschließung
- Hotel und Tagungszentrum
- Startup - Unternehmen
- Sportflächen und Reitsport
- Hangars zur Nutzung von Indoorsportarten
- Flächen für Solarenergie
- Bestehendes Gewerbegebiet und Erweiterung
- Vegetation
- Siedlungsbereich



STEG Gesamtgemeinde Penzing und Fliegerhorst

