BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1

DER GEMEINDE PENZING

FÜR DEN BEREICH ORTSMITTE

ST.-MARTIN-PLATZ / SCHWABHAUSER STRASSE / WEIHERSTRASSE /
PFETTENSTRASSE / OSTERFELDSTRASSE / KOHLSTATTSTRASSE

in der Fassung vom 03.05.2022

Planverfasser:
DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung:
Dipl. Ing. Ariane Rösler, Landschaftsarchitektur
Dipl.-Ing. Bettina Gerlach, Stadtplanerin ByAK und AK NW

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass und Erfordernis der Planung**	**3**
2	**Verfahrensart**	**3**
3	**Bestandsaufnahme und Bewertung**	**4**
3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und planerische Grundlagen	4
3.3	Bestehende städtebauliche Situation im Planungsgebiet und der Umgebung	5
3.4	Orts- und Landschaftsbild	5
3.5	Grünordnerische Grundlagen	6
3.6	Denkmalschutz	9
3.7	Verkehr und Erschließung	11
3.8	Immissionen	12
3.9	Altlasten und Kampfmittel	13
3.10	Naturschutzfachlicher Ausgleich	14
4	**Ziele des Bebauungsplanes**	**14**
4.1	Städtebau	14
4.2	Grünordnung	14
4.3	Verkehr und Erschließung	15
5	**Planungskonzept**	**15**
5.1	Städtebauliches und landschaftsplanerisches Grundkonzept	15
5.2	Art der baulichen Nutzung	15
5.3	Maß der baulichen Nutzung	16
5.4	Höhenlage	17
5.5	Abstandsflächen	17
5.6	Baugrenzen	18
5.7	Bauweise	18
5.8	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Zufahrten	18
5.9	Äußere Gestaltung der Baukörper	19
5.10	Dächer	19
5.11	Bestandsschutz	20
5.12	Einfriedungen	21
5.13	Grünordnungskonzept	21
5.14	Verkehr- und Erschließung, Stellplätze	22
5.15	Immissionsschutz	23
6	**Flächenbilanz**	**24**
7	**Auswirkungen der Planung**	**24**
7.1	Städtebau	24
7.2	Grünordnung	24
7.3	Verkehr und Erschließung	25
8	**Grundlagen**	**25**

Anlagen

Anlage 1: Prüfung der Anwendbarkeit des Verfahrens gem. § 13a BauGB

Anlage 2: Ermittlung der Möglichkeiten der Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Rahmen der Militärkonversion Fliegerhorst Penzing wurde ein Städtebauliches Entwicklungsgutachten (STEG) für die Gesamtgemeinde Penzing inkl. der Konversionsflächen erarbeitet und vom Gemeinderat am 28.04.2014 beschlossen. Für den Hauptort Penzing wurden darauf aufbauend Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Satzung eines Sanierungsgebiets durchgeführt. Hieraus ergaben sich als Schwerpunktbereiche für die Sanierung unter anderem die Ortsmitte, die innerörtlichen gemeindlichen Straßenräume und Fußwegverbindungen sowie die unbebauten innerörtlichen Flächen. Im Zuge des STEGs und der Vorbereitenden Untersuchung wurde unter anderem auch die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplans für die Ortsmitte festgestellt.

Die dörflich geprägte Ortsmitte von Penzing und die umliegenden Gebiete sind identitätsstiftend für den Ortsteil Penzing. Die Nutzungsvielfalt in Bezug auf Nahversorgung und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist jedoch zu eingeschränkt, um für eine ausreichende Frequentierung der Ortsmitte zu sorgen und diese dauerhaft in Ihrer Funktion als Zentrum des öffentlichen Lebens von Penzing zu sichern. Darüber hinaus führen der zunehmende Leerstand von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und der Wegzug der Bevölkerung aus der Ortsmitte in Neubauten in Randlage zu einer immer geringeren Belebung des Ortskerns. Mängel bestehen auch hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Gestaltung des öffentlichen Raums sowie der Sicherheit und Attraktivität fußläufiger Wegeverbindungen.

Die dörfliche Struktur und die Funktion der Ortsmitte als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken ist das übergeordnete Sanierungsziel, welches auch durch diesen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden soll.

In engem Zusammenhang mit diesem Ziel steht einerseits die Förderung einer der zentralen Funktion angemessenen städtebaulichen Nachverdichtung, andererseits aber auch der Erhalt eines stimmigen Ortsbildes, um die Attraktivität der Ortsmitte als Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsort auch in Zukunft zu sichern.

Daher fasste der Gemeinderat der Gemeinde Penzing am 20.10.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1 für den Bereich Ortsmitte „St.-Martin-Platz / Schwabhauser Straße / Weiherstraße / Pfettenstraße / Osterfeldstraße / Kohlstattstraße / Herrenholzweg und Stillerhofstraße“.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert. Die Grundstücke unterhalb der Einmündung Kohlstattstraße sind nun nicht mehr Teil des Planungsgebiets, da diese sich in ihrer Eigenart bereits nicht mehr zum historisch gewachsenen Ortskern zuordnen lassen und nicht den gleichen Planungszielen und dem damit verbundenen Planungserfordernis unterliegen.

Stärker in den Fokus gerückt ist im Laufe des Planungsprozesses das Ziel einer klimaschonenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung im Innenbereich.

2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Wege eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ist eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen grundsätzlich möglich, wenn die

festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 und 70.000 qm beträgt und eine überschlägige Prüfung ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach §2 Abs. 2 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die aufgrund der GRZ-Festsetzungen in den Baugebieten zulässige Grundfläche unterschreitet mit insgesamt ca. 37.000 qm die Obergrenze deutlich. Die Prüfung der Umweltauswirkungen nach den Kriterien der Anlage 2 BauGB liegt der Begründung als Anhang bei. (Anlage 1)

Im Planungsgebiet sind keine Nutzungen zulässig, die einer UVP-Pflicht nach § 2 Abs. 2 Satz 1 UVPG Anlage 1 unterliegen. Des Weiteren werden durch das Vorhaben keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Verfahren gem. § 3 und § 4 BauGB vollständig durchgeführt. Von der Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens wird nicht Gebrauch gemacht.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Zentrum des Hauptortes Penzing.

Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Schwabhauser Straße begrenzt. Die übrigen Ränder des Geltungsbereichs sind nicht durch Straßen begrenzt, sondern orientieren sich an den Flurgrenzen der Grundstücke, die an St.-Martin-Platz, Schwabhauser Straße, Weiherstraße, Pfettenstraße, Osterfeldstraße und Kohlstattstraße anliegen. Im Süden schließt der Geltungsbereich bestehende Bauwerke mit ein, die sich über die Flurgrenzen hinaus erstrecken.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern

6/2, 6/3, 8, 9, 9/2, 9/5, 46/4, 47, 47/3, 48, 49, 50, 50/2, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 56/1, 56/2, 57, 58, 58/2, 59, 60, 60/2, 60/3, 61/2, 61/4, 69, 70, 70/2, 70/5, 70/8, 70/9, 70/21, 72, 73, 92/5, 94/1, 94/2, 96, 96/1, 98/1, 111, 228

sowie teilweise die Grundstücke mit den Flurnummern

70/16, 70/19, 88, 89/2, 90, 92, 97, 106, 166/1

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 7,1 ha.

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und planerische Grundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan ist Penzing der Gebietskategorie Allgemeiner ländlicher Raum zugeordnet und liegt am Rand einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen München und Landsberg am Lech.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing ist der größte Teil des Planungsgebiets als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Grundstück mit der Flurnummer 98/1 ist als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Art der Nutzung lassen sich im Wesentlichen aus dem FNP entwickeln.

Im Bereich des Flurstücks 98/1 ist der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Rechtswirksame Bebauungspläne

Der gesamte Planungsgebiet ist derzeit als unbeplanter Innenbereich gemäß §34 BauGB einzustufen.

Feinuntersuchung Ortsmitte Penzing

2013 beauftragte die Gemeinde Penzing das Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG mit der Durchführung einer Feinuntersuchung für die Ortsmitte Penzing als vorgezogene Maßnahme aus dem STEG.

Im Rahmen der Feinuntersuchung wurde auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse ein städtebauliches und gestalterisches Konzept für die Magnus-Hackl-Straße, das Umfeld des St-Martin-Platzes und die Pfettenstraße erarbeitet. Die Ergebnisse der Feinuntersuchung bilden u.a. die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.

3.3 Bestehende städtebauliche Situation im Planungsgebiet und der Umgebung

Die Bebauungsstruktur innerhalb des Planungsgebiets setzt sich im Wesentlichen aus (ehemaligen) landwirtschaftlichen Wirtschafts- und Wohngebäuden und Einfamilienhäusern zusammen. An der Schwabhauser Straße befinden sich zwei neu errichtete Mehrfamilienhäuser.

Im Umfeld des St.-Martin-Platzes befinden sich die Apotheke, der Gasthof, eine Metzgerei sowie die Alte Schule. Im Gebäude der Alten Schule (Flurnr. 50) sind öffentliche Einrichtungen wie Bücherei, Volkshochschule, Musikschule, Seniorenbüro und ein Jugendzentrum untergebracht. Das Grundstück mit der Flurnummer 51 östlich der Weiherstraße wird derzeit noch durch den gemeindlichen Bauhof genutzt. Dieser soll jedoch zukünftig aus der Ortsmitte an die Peripherie verlegt werden. Entlang der Pfettenstraße sind weitere kleinere Gewerbenutzungen angeordnet, u. a. ein Friseurgeschäft.

Nach überschlägigen Ermittlungen liegt die Grundflächenzahl (GRZ) auf den Grundstücken im Planungsgebiet derzeit etwa zwischen 0,3 und 0,8. Hohe Grundflächenzahlen um 0,8 werden in erster Linie auf landwirtschaftlichen Anwesen erreicht, da dort große befestigte Flächen als Zufahrts- und Rangierbereiche für landwirtschaftliche Fahrzeuge bestehen. Bei Grundstücken mit reiner Wohnnutzung liegt die GRZ in der Regel zwischen 0,3 und 0,6.

Die angrenzenden Gebiete im Norden und Westen weisen eine ähnliche Bebauungsstruktur auf, wie das Planungsgebiet. Nördlich des Planungsgebiets befindet sich zudem die Kirche St-Martin mit Friedhof, im Westen die Kapelle St. Anna. Im Süden und Osten grenzen weitgehend unbebaute Bereiche an das Planungsgebiet an. Im Osten entlang der Schwabhauser Straße schließen sich einige Mehrfamilienhäuser an. Südlich und westlich der Kreuzung Fritz-Börner-Straße, Kohlstattstraße und Pfettenstraße besteht die angrenzende Bebauung in erster Linie aus Einfamilienhäusern.

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Der historische Ortskern von Penzing entspricht in seiner Grundstruktur einem „Haufendorf, mit einem locker gewachsenen Nebeneinander von landwirtschaftlichen Gehöften, durchzogen von großen Freiflächen und unregelmäßigen Wegeverbindungen." (Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan, S.4)

Besonders ortsbildprägende Gebäude im Planungsgebiet sind das denkmalgeschützte Gasthaus an der Südseite, sowie ein ehemaliges, inzwischen umgenutztes landwirtschaftliches Hofgebäude und die Alte Schule an der Ostseite des St-Martin-Platzes.

Nach wie vor ist der Charakter des Ortes stark durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Gebäudestrukturen geprägt. Der Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe macht sich jedoch zunehmend durch Leerstände bemerkbar. Insbesondere im Umfeld der Weiherstraße treten auch Leerstände von Wohngebäuden ehemaliger landwirtschaftlicher Anwesen auf.

Räumliches Zentrum des Ortes bildet der St. Martin-Platz im westlichen Bereich des Planungsgebiets. Als weitgehend ungenutzte und wenig differenziert gestaltete Grünfläche bildet dieser jedoch keinen echten Schwerpunkt und kann nur wenig positive Wirkung auf das Ortsbild entfalten.

Faktoren, die das Ortsbild negativ beeinflussen, sind vor allem wenig gestaltete und zum Teil vernachlässigte Freiflächen in den Übergangsbereichen zwischen St.-Martin-Platz, Pfettenstraße und Schwabhauser Straße sowie einzelne Leerstände im Ortskernbereich.

Die Gebäude, mit Ausnahme von Stallungen und Lagergebäuden, weisen im Regelfall zwei, in Ausnahmefällen bis zu drei Vollgeschosse auf. Einige Gebäude haben ausgebaute Dachgeschosse. Nahezu alle Gebäude einschließlich der freistehenden Garagen und Nebenanlagen haben symmetrische Satteldächer. Lediglich untergeordnete Anbauten sind vereinzelt mit Pultdächern ausgeführt. Ausnahmen bilden die alte Schule, die auf einer Seite ein Walmdach aufweist und die Lagerhalle der V-R-Bank, die einem flachen Pultdach ausgeführt ist.

Innerorts wirken sich die vorhandenen Vegetationsstrukturen auf das Erscheinungsbild des Ortes aus und tragen zur Aufwertung des öffentlichen Raums bei. im Bereich der Ortsmitte und der Pfettenstraße wirken folgende Einzelbäume besonders prägend:

- Buche an der Einmündung Pfettenstraße
- Kastanie an der Pfettenstraße
- Linde an der Einmündung Schulweg neben dem Gasthof
- Linde beim Bauhof

Der Baumbestand am St. Martin-Platz wirkt vor allem als Gruppe, ist aber aufgrund der geringeren Größe und der Anordnung der einzelnen Bäume nicht so erhaltenswert einzustufen, wie andere Vegetationselemente im Bereich der Ortsmitte.

Einen wertvollen Beitrag zur Atmosphäre des Ortes leisten insbesondere auch ländlich geprägte Vorgartenbereiche in Form von Obstgärten und Bauerngärten auf privaten Grundstücken.

3.5 Grünordnerische Grundlagen

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt auf der Grenze zwischen zwei naturräumlichen Einheiten. Der westliche Bereich mit dem St.-Martin-Platz liegt im Bereich des Fürstenfeldbrucker Hügellands, der östliche Teil, etwa ab der Weiherstraße, liegt im Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland.

Boden und Topographie

Die Geländeoberfläche des Planungsgebiets fällt von Westen nach Osten von ca. 610 m üNN auf ca. 604 m üNN ab. Der Großteil des Höhenunterschiedes wird im Bereich des St.-Martin-Platzes und zu Beginn der Pfettenstraße überwunden. Ab der Weiherstraße ist das Gefälle kaum mehr wahrnehmbar.

Die geologische Situation wurde durch Ablagerungen und Erosionsvorgänge während der beiden letzten Eiszeiten (Riss- und Würmeiszeit) geprägt.

Der westliche, höhergelegene Teil des Gebiets besteht aus risszeitlichem Geschiebelehm und risszeitlichem Schotter in einer tertiären Senke. Im mittleren Bereich haben sich postglaziale Schotter auf einem hoch anstehenden Sockel aus tertiären Schluffen abgelagert. Im östlichen Teil des Gebiets sind postglaziale Schotter noch in 6 m Tiefe anzutreffen.

Risszeitliche und würmeiszeitliche, postglaziale Schotter sind als unterschiedlich schluffige, sandige Kiese ausgebildet. Die risszeitlichen Geschiebelehme sind als unterschiedlich kiesige, unterschiedlich sandige Schluffe ausgebildet.

Aufgrund des hohen Feinkornanteils vor allem in Bereichen, in denen risszeitliche Geschiebelehme bereits oberflächennah anstehen, ist die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens im gesamten Planungsgebiet bestimmen zu können, wurde eine hydrogeologische Untersuchung[1] durchgeführt. Die graphische Darstellung der Ergebnisse liegt der Begründung als Anhang bei. (Anlage 2)

Wasserhaushalt und Versickerung

Gemäß hydrogeologischem Untersuchungsbericht wurde bei 6 der 8 Bohrungen im Planungsgebiet Grundwasser angetroffen. Der Wasserspiegel liegt zwischen ca. 2,40 m und 5,30 m unter der Geländeoberfläche (597,84 - 601,02 m üNN). Im Untersuchungsbericht wird angenommen, dass der für Flächen- und Muldenversickerung relevante mittlere höchste Grundwasserstand ca. 1m über den erkundeten Wasserspiegeln liegt.

Die geologische Situation in Verbindung mit der Grundwassersituation ergibt, dass in großen Teilen des Planungsgebiets die durchlässigen versickerungsfähigen Bodenhorizonte auf Höhe des Grundwassers anstehen, oder die durchlässigen Böden sehr oberflächennah und in geringer Schichtstärke anzutreffen sind. Insgesamt lassen sich im Planungsgebiet drei Teilbereiche abgrenzen. im südlichen und östlichen Bereich der Pfettenstraße ist die Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken uneingeschränkt möglich. Im mittleren Abschnitt der Pfettenstraße (westlich und nördlich) ist eine Versickerung eingeschränkt möglich, jedoch unter Umständen mit der Gefahr des Einstaus von Gebäuden verbunden. Im Bereich des Ortskerns um den St.-Martin-Platz ist eine Versickerung auf den Grundstücken nicht sinnvoll möglich und wird nicht empfohlen.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, jedoch mit dem Wildwassergraben ein verrohrtes Fließgewässer.

[1] „Ermittlung der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund“, Crystal Geotechnik GmbH , 09.01.2015

Klima und Kleinklima

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 7-8 °C. Die Jahresniederschlagssumme liegt im Landkreismittel bei 950 -1100 mm.

Der zum Teil relativ hohe Versiegelungsgrad bei verhältnismäßig geringem Begrünungsanteil auf den Grundstücken hat in Verbindung mit dem hohen Anteil asphaltierter öffentlicher Verkehrsflächen möglicherweise Einfluss auf das Mikroklima im Gebiet. Lokal erhöhte Temperaturen und eine geringere Ausfilterung von Schadstoffen können die Folge sein.

Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation, die sich ohne menschliche Einflüsse in diesem Bereich entwickeln würde, ist im westlichen Teil Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, im östlichen Teil Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald.

Innerhalb und an den Grenzen des Planungsgebiets gibt es keine Hinweise auf Vegetationsformen mit besonderer ökologischer Bedeutung. Erhaltenswerte ortsbildprägende Bäume wurden bereits unter Punkt 3.4 aufgelistet.

Außerhalb des Planungsgebiets befindet sich auf dem südlich angrenzenden Grundstück mit der Flurnummer 91 ein Naturdenkmal, die sogenannte ‚Schneidereiche'.

Schutzgebiete und Biotope

Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete und kartierten Biotope.

Freiflächenversorgung

Im Planungsgebiet ist mit dem St.-Martin-Platz eine öffentliche Grünfläche vorhanden, die allerdings augenscheinlich kaum genutzt wird.

Durch die meist großzügig geschnittenen Privatgrundstücke ist der Bedarf an wohnungsbezogenen Freiflächen innerhalb des Planungsgebiets ausreichend gedeckt.

Artenschutz

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech finden sich keine Aussagen, die das Planungsgebiet direkt betreffen.

Als Grundlage zur Einschätzung etwaiger betroffener Arten innerhalb des Planungsgebietes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Diese bildet die Grundlage zur Einschätzung der Betroffenheit saP-relevanter Arten innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes.

Nach einer Freilanderhebung und Auswertung der gesammelten Unterlagen wurde eine Relevanzprüfung (Kurzbericht mit Abschichtungstabellen) erstellt. Aus dem Spektrum der europäischen geschützten Arten wurden folgende Arten ermittelt, die im Bereich und im Umfeld des Planungsgebietes vorkommen oder möglicherweise zu erwarten sind:

Fledermäuse:

- Braunes Langohr
- Graues Langohr
- Großer Abendsegler

- Kleine Bartfledermaus
- Mückenfledermaus
- Rauhautfledermaus
- Zwergfledermaus

Vögel:

- Beutelmeise
- Gartenrotschwanz
- Goldammer
- Haussperling
- Mauersegler
- Mehlschwalbe
- Rauchschwalbe
- Turmfalke

Angesichts der Lebensraumansprüche dieser Arten wird es unter Berücksichtigung zu treffenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gelingen, dass vorhabenbedingt keine Schädigungs- und Störungsverbote ausgelöst werden. Konkrete Vermeidungsmaßnahmen sind eine entsprechende Bauzeitenregelung bei Baumfällungen und Gebäudearbeiten sowie die Durchführung einer Sachverständigen-Begehung vor Bau- und Abrissmaßnahmen. Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen ist der spezielle Artenschutz jeweils abzuprüfen.

3.6 Denkmalschutz

Für Bereich des Planungsgebiets sind folgende Boden- und Baudenkmäler gelistet:

D-1-7931-0036	Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung
D-1-81-132-26	**St.-Martin-Platz 1.** Gasthaus, stattlicher zweigeschossiger Satteldachbau mit traufseitiger Erschließung; 1698, später renoviert.
D-1-81-132-5	**St.-Martin-Platz 2.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, wohl 1748.

Zusätzlich sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets folgende Boden- und Baudenkmäler gelistet:

D-1-7931-0129	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin von Penzing mit Friedhof
D-1-7931-0130	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Anna von Penzing
D-1-81-132-2 	**Kapellenberg 1.** Kath Kapelle St. Anna, Saalbau mit eingezogenem halbrundem Chor und Dachreiter am Chorscheitel, Langhaus spätromanisch und Ende 15. Jh., Chor und Dachreiter spätbarock, 1728; mit Ausstattung
D-1-81-132-1 	**Magnus-Hackl-Straße 2.** Kath. Pfarrkirche St. Martin, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, im Kern 15. Jh., verlängert und barockisiert um 1719; mit Ausstattung
D-1-81-132-4 	**Magnus-Hackl-Straße 4.** Ehem. Pfarrhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 1826.

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

Wegen der siedlungsgünstigen Topographie ist über die bekannten Bodendenkmäler hinaus im gesamten Planungsgebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren bislang unbekannten Bodendenkmälern der frühen, vermutlich bis ins 8. Jahrhundert zurückreichenden Ortsgeschichte zu rechnen.

Nach Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) ist für die notwendigen Erdarbeiten im Rahmen der Realisierung von Baumaßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Gartenarbeiten bis zu einer Tiefe von ca. 0,3 m zählen nicht zu Bodeneingriffen gem. Art. 7 BayDSchG.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

3.7 Verkehr und Erschließung

Übergeordnete Straßen

Das Planungsgebiet ist über die St 2054 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die St 2054 (Landsberger/ Schwabhauser Straße) mit einem Verkehrsaufkommen von 5.200 Kfz/Tag verläuft direkt durch den historischen Siedlungskern.

Im Bereich der Ortsmitte gibt es derzeit einen Fußgängerüberweg über die Staatsstraße auf Höhe der Alten Schule. Ein weiterer Fußgängerüberweg befindet sich im Einmündungsbereich der Pfettenstraße auf Höhe des Gasthof Frank.

Die Möglichkeit des Baus einer Umgehungsstraße ist zwar im Zusammenhang mit einer Nachnutzung des Fliegerhorstes im Gespräch, aufgrund der objektiv vergleichsweise geringen Verkehrszahlen jedoch in näherer Zukunft nicht wahrscheinlich. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Staatsstraße mit ihrem vorgegebenen Straßenraumprofil im Ortskern bestehen bleibt.

Erschließungsstraßen

Die Pfettenstraße erschließt die Grundstücke im südlichen Teil des Planungsgebietes. Die durchschnittliche Verkehrsstärke liegt bei ca. 830 Kfz / 24h. Als Verbindung zum gemeindlichen Naherholungsbereich im Südosten des Ortes Penzing kommt ihr insbesondere auch für den nichtmotorisierten Verkehr eine übergeordnete Bedeutung für die Ortsmitte zu.

Die Weiherstraße erschließt den östlichen Bereich des Planungsgebiets.

Parkmöglichkeiten

Entlang der Staatsstraße sind derzeit keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

Eine größere Anzahl öffentlicher Stellplätze steht außerhalb des Planungsgebiets auf einer unbefestigten Fläche östlich der Kirche St.-Martin und an der Weiherstraße auf Höhe der neuen Wohnbebauung zur Verfügung. Diese befindet sich jedoch nicht mehr in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Nutzungen um den St.-Martin-Platz.

Der Vorbereich des Gasthofes und die Zufahrt neben der Apotheke dienen zusätzlich als provisorische Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Ortsteil Penzing wird von mehreren Buslinien angefahren.

Im Bereich des Ortsteils Penzing fährt die Linie 50 die Haltestellen „Kauferinger Straße“, „Fliegerhorst“, „Nord“, „Martinsplatz“ und „Gasthof Frank“ an. Die Linie 61 fährt die Haltestellen „Kauferinger Straße“, „Landsberger Straße“ „Gasthof Frank“ und „Martinsplatz“ an. Die beiden Hauptlinien verkehren demnach im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Bereich des St.-Martin-Platzes.

Die Linien 40 hält an den Haltestellen „Landsberger Straße“ und „Gasthof Frank“, die Linie 131 an den Haltestellen „Nord“, „Martinsplatz“, „Gasthof Frank“ und „Landsberger Straße“.

Ver- und Entsorgung

Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist die technische Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert. Die erforderlichen Leitungen befinden sich in den umgebenden öffentlichen Straßen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz durch den Abwasserzweckverband Penzing-Weil, die Trinkwasserversorgung über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Pöringer Gruppe.

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Abfallwirtschaft Landkreis Landsberg am Lech.

Eine Ausnahme bildet die Regenwasserentsorgung. Hier gibt es Defizite in Hinblick auf eine geregelte Ableitung bzw. Versickerung auf den Grundstücken, die im Rahmen eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts behandelt werden. (siehe Kap. 5.13)

3.8 Immissionen

Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1. Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 dienen als Maßstab für die Beurteilung von Lärmimmissionen in der städtebaulichen Planung. Sie sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, von dem im Rahmen der städtebaulichen Abwägung im Einzelfall nach oben (jedenfalls bei Verkehrslärmeinwirkungen) und unten abgewichen werden kann. Sie betragen

bei Dorfgebieten (MD)		
tags	60 dB(A)	
nachts	50 dB(A) bzw.	45 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten. Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen werden nach TA Lärm bewertet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen hinsichtlich ihrer Zahlenwerte überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

<u>Straßenverkehr</u>

Die verkehrliche Situation im Bereich des Planvorhabens wird im Wesentlichen vom Verkehrslärm der ST 2054 (Schwabhauser Str./St.-Martin-Platz/Landsberger Straße) bestimmt. Darüber hinaus ergeben sich unmittelbar entlang der Pfettenstraße und der Weiherstraße Verkehrslärmeinwirkungen.

Sonstige Verkehrswege mit eher geringem Emissionspotential (z. B. Kapellenberg), sind für die Planung von untergeordneter Bedeutung, da sie keine nennenswerten Verkehrslärmimmissionen verursachen.

Die höchste Verkehrslärmbelastung tritt entlang der St 2054 auf. An den der Straße zugewandten Seiten der bestehenden Wohngebäude treten Beurteilungspegel bis zu 66/57 dB(A) Tag/Nacht auf. Somit werden dort die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete um bis zu 6 dB(A) tagsüber und 7 dB nachts überschritten.

An den jeweiligen lärmabgewandten Rückseiten der Gebäude können die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. An den straßennahen Wohngebäuden, die stirnseitig an landwirtschaftliche Nebengebäude angeordnet sind, sind keine lärmabgewandten Rückseiten vorhanden, hier werden die Orientierungswerte an den Seitenfassaden zwar auch um bis zu 4 dB(A) überschritten, jedoch zumindest die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-

schutzverordnung eingehalten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass noch gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

Entlang der Pfettenstraße und der Weiherstraße treten auch in den gepflasterten Einmündungsbereichen aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der geringeren Höchstgeschwindigkeit keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Dorfgebiete auf.

Selbst die um 5 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden entlang der Pfettenstraße tagsüber eingehalten und nachts um weniger als 1 dB(A) überschritten.

Gewerbliche und sonstige Anlagen

Die Situation im Geltungsbereich hinsichtlich gewerblicher Anlagen ist geprägt durch ein Miteinander verschiedenster Nutzungen. Unter anderem sind mehrere landwirtschaftliche Nutzungen im Ortskern verteilt. Landwirtschaftliche Nutzungen sind jedoch explizit aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen und sind zudem kennzeichnend für Dorfgebiete. Es wird daher davon ausgegangen, dass diese sich die gewachsene dörfliche Struktur mit einem Nebeneinander von Wohnen und Landwirtschaft einfügen.

Gewerbliche Nutzungen sind demgegenüber nach den Vorgaben der TA Lärm zu beurteilen. Zudem entstehen durch den Bebauungsplan teilweise neue Baufelder, die an bestehende oder genehmigte gewerbliche Nutzungen heranrücken. Dies sind v.a. die Gewerbenutzungen Gasthof am St.-Martin-Platz 1 und eine Bankfiliale in der Stillerhofstraße 2.

Gewerbliche Nutzungen, bei denen weder durch das Heranrücken von Baufeldern noch durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten eine Verschärfung der Immissionssituation zu erwarten ist, fügen sich aufgrund der ohnehin geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in die bestehende Nachbarschaft ein.

Fluglärm

Der Flugbetrieb im Fliegerhorst Penzing ist seit Herbst 2018 beendet, und der Flughafen endgültig aus der militärischen Nutzung entlassen. Immissionen aus Fluglärm sind auch in Zukunft nicht mehr zu erwarten.

Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Die noch bestehende Rinderhaltung (Pfettenstraße 12 und Schwabhauser Str. 1) wurde inzwischen aufgegeben und aufgrund aktueller Regularien ist nicht davon auszugehen, dass im Ortskern in Zukunft noch Tierhaltung betrieben wird.

3.9 Altlasten und Kampfmittel

Die Bohrungen im Rahmen der Bodenuntersuchung enthielten zum Teil mit Ziegel- und Betonresten verunreinigte Auffüllungen bis 1m Tiefe. Weitere Belastungen des Bodens durch Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Nutzungsänderungen von ehemals gewerblich genutzten Grundstücken (z.B. Tankstelle, Kfz-Betrieb, Schreinerei, Bauhof etc.) ist jedoch sicherzustellen, dass evtl. nutzungsbedingte Boden- und Bausubstanzkontaminationen im Rahmen von nachgeordneten Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kriegseinwirkungen dokumentiert. Daher ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden zu rechnen. Die Verpflichtung des Bauherrn zum Ausschluss einer Gefährdung durch Kampfmittel ergibt sich unter anderem aus Art. 3 Abs. 1 Satz 1 und Art. 4 Abs. 1 Nr. 1

BayBO. Vor Aushubmaßnahmen sind Gefährdungsbereiche durch eine historische Erkundung zu identifizieren. Bei Verdacht auf militärische Altlasten ist eine fachlich qualifizierte Aushubüberwachung mit Beweissicherung unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsgrundlagen und Regelwerke durchzuführen.

3.10 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Gegenüberstellung des bestehenden Baurechts nach § 34 und des zukünftigen Baurechts gemäß Bebauungsplan keine relevante Baurechtsmehrung. Im überwiegenden Teil des Planungsgebiets sind die Grundflächenzahlen, die der Bebauungsplan zulässt, bereits im Bestand ausgeschöpft. Im Bereich der übrigen Grundstücke wären sie nach individueller grundstücksbezogener Prüfung auch nach § 34 BauGB zulässig. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht zu erwarten.

4 Ziele des Bebauungsplanes

Die Festsetzung des Planungsgebiets als Dorfgebiet soll den Erhalt und die Diversifizierung der zentralen innerörtlichen Nutzungen im Bereich Nahversorgung und Dienstleistungen unterstützen, und zur Sicherung der landwirtschaftlich geprägten dörflichen Siedlungsstrukturen beitragen. Über die Festsetzung großzügiger Bauräume soll vor allem für die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe eine flexible und bedarfsgerechte Grundstücksnutzung sichergestellt werden. Zudem wird bewusst eine bauliche Verdichtung des Ortskerns zugelassen und angeregt, die langfristig ebenfalls zu einer stärkeren Belebung des Zentrums beitragen kann. Festsetzungen zu Höhenentwicklung und Bauweise sowie zur Gestaltung der Baukörper und Dächer sollen eine ortsbildverträgliche Ausformung der zukünftigen Bebauung sicherstellen.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan die Neuordnung von Straßenräumen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit ermöglichen und Fußwegeverbindungen sichern, die für die Vernetzung mit der Umgebung erforderlich sind.

4.1 Städtebau

Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Ziele sind:

- Sicherung und Förderung der Nutzungsvielfalt im Ortskern, insbesondere im Bereich Nahversorgung
- Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung im Planungsgebiet
- Ermöglichung einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung im Zentrum im Sinne einer flächensparenden und klimaschonenden Siedlungsentwicklung
- Erhalt und Entwicklung der identitätsstiftenden und ortsbildprägenden dörflichen Strukturen

4.2 Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Erhalt ortsbildprägender Bäume im öffentlichen Raum
- Sicherung einer Vorgartenzone entlang der Erschließungsstraßen

- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

4.3 Verkehr und Erschließung

Die Ziele in Bezug auf Verkehr und Erschließung sind:

- Neuordnung von Straßenräumen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit
- Sicherung und Ergänzung von Fußwegeverbindungen zur Vernetzung mit der Umgebung
- Ermöglichung eines verbesserten Angebots an zentral gelegenen Parkmöglichkeiten und dadurch Reduzierung von ungeordnetem Parken im Ortskern

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches und landschaftsplanerisches Grundkonzept

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der Feinuntersuchung des Büros DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH zum Bereich Ortsmitte und berücksichtigt die strukturelle Eigenart des Gebiets als gewachsene Siedlungsstruktur der Kategorie Haufendorf.

Die gebietstypische aufgelockerte und ungerichtete Bebauungsstruktur mit langgestreckten Baukörpern und großen Gebäudetiefen hat sich historisch betrachtet unter anderem dadurch entwickelt, dass jeder Eigentümer nach seinen jeweiligen Bedürfnissen gebaut hat. Diese Freiheit in der Bebauung und Nutzung der Grundstücke soll grundsätzlich erhalten werden, vor allem auch in Hinblick auf den Fortbestand der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern. Ebenso soll eine ortsbildverträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden, da diese zur langfristigen Weiterentwicklung und Belebung der Ortsmitte und zu einer flächensparenden und damit klimaschonenden Siedlungsentwicklung beitragen kann.

Demgemäß werden entsprechend großzügige Bauräume und Gebäudehöhen vorgesehen, die für die Zukunft eine flexible und effiziente Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich zulassen. Um jedoch langfristig einer gleichförmigen Ausrichtung der straßenbegleitenden Bebauung entgegenzuwirken, werden im straßennahen Bereich wechselnde Firstrichtungen festgesetzt. Stellenweise ist auch der Erhalt ortstypischer Hofsituationen angestrebt.

Die typische Gestalt der Vorgärten, die auch durch das Fehlen einer einheitlichen straßenseitigen Bauflucht geprägt ist, bleibt erhalten.

Alte, ortsbildprägende Bäume im öffentlichen Raum werden erhalten.

Insbesondere im Bereich der Pfettenstraße soll der Charakter des ländlichen Straßenraums durch die Verpflichtung zur Begrünung und Bepflanzung der Vorgartenzone unterstützt werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt, um die für den Ortskern gewünschte Nutzungsmischung aus Landwirtschaft, Wohnen und Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

Von den gem. BauNVO zulässigen, bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im MD sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig, da sich diese nicht

in die Umgebung einfügen würden und dem Nutzungscharakter des Ortskerns nicht entsprechen.

Zum Schutz des Ortsbildes sind offene Lagerflächen wie Hochregallager und Container ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Lagerflächen der landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betriebe.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen über eine grundstücksbezogene Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhenentwicklung der Gebäude (Wandhöhen, Firsthöhen) definiert. Mit diesen Festsetzungen ist es möglich, die städtebaulichen Ziele der Sicherung der vorhandenen Baustruktur und der Schaffung eines homogenen Ortsbildes zu sichern und gleichzeitig Spielräume bei der individuellen Ausnutzung dieser Festsetzungen zu schaffen.

<u>Grundflächenzahl</u>

Die Bestandserhebung der Grundflächen gem. §19 BauNVO inklusive Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen ergab für die landwirtschaftlich und hauptsächlich gewerblich genutzten Grundstücke Grundflächenzahlen von 0,7 bis 0,8. Insbesondere die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Betriebe im Planungsgebiet erfordert einen hohen Anteil an befestigten Zufahrts- und Rangierflächen. Da im erweiterten Ortskern eine dichte Bebauung und die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen prioritäre städtebauliche Ziele sind, wird für das Dorfgebiet MD die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auf Grundstücken, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, darf die maximale GRZ nicht überschritten werden, um die ohnehin hohe Versiegelung und die damit verbundenen Probleme mit der Versickerung von Regenwasser nicht weiter zu verstärken. Für Grundstücke, auf denen landwirtschaftliche, gewerbliche oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen stattfinden, wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. §19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen bis maximal 0,8 zugelassen. Damit soll den besonderen Anforderungen der angestrebten dorfgebietstypischen Nutzungsmischung Rechnung getragen werden.

<u>Höhenentwicklung</u>

Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 7,0 m ermöglicht die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit großzügigen Geschosshöhen und einem gut nutzbaren Dachgeschoss. Der zusätzlichen Errichtung von über Geländeniveau hinausragenden Garagen- oder Kellergeschossen sind jedoch Grenzen gesetzt. Somit ist sichergestellt, dass sich Neubauten höhenmäßig und gestalterisch in die umgebende Bebauung einfügen.

Für gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen soll eine noch größere Flexibilität ermöglicht werden. Deshalb wird für landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude ab einer Mindestgrundfläche von 200 m^2 eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um 1,50 m bis maximal 8,50 m zugelassen. Dies entspricht der Höhenentwicklung bestehender Wirtschaftsgebäude im Planungsgebiet und ermöglicht eine bedarfsgerechte Anpassung der Baukörper an die jeweiligen betrieblichen Bedürfnisse.

Um zu vermeiden, dass bei großen Gebäudetiefen unter Ausnutzung der maximalen Wandhöhe in Verbindung mit der maximalen Dachneigung

gebietsuntypische Gebäudehöhen erreicht werden, wird zusätzlich die Firsthöhe als Höchstmaß festgelegt.

Für das Dorfgebiet MD wird entsprechend der vorhandenen Bebauung eine Firsthöhe von maximal 13,5 m festgelegt.

Die Wandhöhen werden in Metern über Gelände festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist die Höhe des Schnittpunktes der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die fertige Geländehöhe im Anschluss an die Wand, gemessen in senkrechter Linie vom oberen Bezugspunkt. Die Differenz zwischen den beiden Höhebezugspunkten entspricht der Wandhöhe. Die einzuhaltende maximale Wandhöhe gilt grundsätzlich an jedem Punkt der Wand und an allen Seiten des Gebäudes. Eine Überschreitung um bis zu 0,5 m kann im Bauvollzug ausnahmsweise auch bei Wohngebäuden zugelassen werden, wenn bei hängigem Gelände der Höhenunterschied innerhalb der Gebäudegrundfläche mehr als 1,5 m beträgt.

Die Firsthöhe wird an den Giebelseiten gemessen. Unterer Bezugspunkt ist auch hier die fertige Geländehöhe im Anschluss an die Wand, gemessen in senkrechter Linie vom oberen Bezugspunkt (Oberkante First).

Einige Bestandsgebäude im Planungsbereich überschreiten die oben genannten Festsetzungen zur Höhenentwicklung. Dabei handelt es sich jedoch entweder um relativ geringe Überschreitungen, oder um Sonderbauten und ortsbildprägende Gebäude, die bewusst in ihrer bestehenden Kubatur erhalten werden sollen. Aus diesem Grund sind bestehende Gebäude von den Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Geschosszahl ausgenommen. Damit sind z.B. Umbauten und Umnutzungen bestehender Gebäude weiterhin möglich, sofern daraus keine weitere Erhöhung der Wand- und Firsthöhe resultiert.

5.4 Höhenlage

Aufschüttungen sind bis zu einem Umfang von + 0,5 m, Abgrabungen bis - 1 m, bezogen auf das Niveau des bestehenden Geländes zulässig. Notwendige Geländeanpassungen zum Ausgleich von Höhen-unterschieden auf dem Grundstück werden dadurch ermöglicht, nicht jedoch die Errichtung von ortsbilduntypischen belichteten Souterraingeschossen. Im östlichen Bereich der Pfettenstraße wird zur Erleichterung der Grundstücksentwässerung eine Höhenanpassung bis auf Straßenniveau der Pfettenstraße zugelassen.

5.5 Abstandsflächen

Im Falle eines Neubaus sind Abstandsflächen einzuhalten oder im Rahmen der Baugenehmigung privatrechtlich zu regeln, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung zu gewährleisten.

Es gelten die Regelungen der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Penzing“. Die Tiefe der Abstandsflächen wird nicht durch die festgesetzten Baugrenzen und maximalen Wand- und Firsthöhen bestimmt. Gemäß Satzung beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,8 H, mindestens jedoch 3,0 m. Die Anwendung des 16m-Privilegs ist möglich.

Eine Ausnahme bildet das Grundstück mit der Flurnummer 58. Hier werden die Abstandsflächen, die auf die öffentliche Verkehrsfläche der Pfettenstraße fallen, abweichend geregelt und dürfen eine Tiefe von 0,7 H haben. Dadurch wird sichergestellt, dass die geplante Erweiterung der Straßenverkehrsfläche und die damit einhergehende Verlagerung der Straßenmitte in Richtung der Flurnummer

58 keine Benachteiligung des Grundstückseigners im Sinne einer Verkürzung der zulässigen Abstandsfläche zur Folge hat. Städtebaulich ist die Abweichung vertretbar, da sie im Wesentlichen die Verhältnisse vor der Änderung des Straßenquerschnitts wiederherstellt. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dadurch nicht zu befürchten. Das Recht des gegenüberliegenden Grundstückseigners, Abstandsflächen bis zur Mitte der neuen Straßenverkehrsfläche zu beanspruchen, bleibt dadurch unberührt.

5.6 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen und Wintergärten um bis zu 2,0 m unter Berücksichtigung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO überschritten werden. Um Beeinträchtigungen des Straßenbildes und des Baumbestandes zu minimieren, gilt diese Regelung nur für die straßenabgewandten Baugrenzen und es ist dabei ein Mindestabstand von 2 m zu den Kronentraufen bestehender erhaltenswerter Bäume einzuhalten. (vgl. DIN 18920).

In einigen Fällen liegen bestehende Gebäude nur teilweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Um in diesen Fällen einen umfassenden Bestandsschutz zu gewährleisten, sind Nutzungsänderungen und Umbauten bestehender Gebäude, die nur teilweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist nur bei vollständigem Abbruch des Bestandsgebäudes eine Wiedererrichtung nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dadurch soll insbesondere ermöglicht werden, dass ortsbildprägende Bestandsgebäude, insbesondere alte landwirtschaftliche Hofstellen, auch dann in ihrer Kubatur erhalten werden können, wenn sie stark sanierungsbedürftig sind und in weiten Teilen erneuert werden müssen.

5.7 Bauweise

Hausgruppen im Sinne des § 22 BauNVO sind auf mehr als zwei unterschiedlichen Grundstücken aneinander gebaute Häuser. Die Errichtung von Hausgruppen soll nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, um ein breites Spektrum an Wohnformen zu ermöglichen. Um jedoch eine negative Wirkung auf das Ortsbild zu vermeiden, wird im Sinne einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Länge der Hausgruppen maximal 25m betragen darf. So können nicht mehr als vier zusammenhängende Reihenhäuser errichtet werden.

5.8 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, Zufahrten

<u>Stellplatzschlüssel</u>

Die Gemeinde Penzing hat 2019 eine „Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen“ (Stellplatzsatzung - STS) erlassen. Diese gilt in der jeweils gültigen Fassung.

<u>Anordnung auf dem Grundstück</u>

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Bauräume zugelassen, um eine flexible Nutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Jedoch müssen Nebenanlagen, Garagen und überdachte Tiefgaragenzufahrten einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Dadurch werden die gebietstypischen Vorgärten in ihrem Bestand gesichert und Versiegelungen in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert. Der Mindestabstand gilt auch, wenn die Nebenanlage innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Auch hier besteht die gestalterische Zielsetzung, dass der straßennahe Grundstücksbereich von kleinteiligen, aber räumlich wahrnehmbaren baulichen Anlagen freigehalten werden soll. Hingegen darf die Hauptanlage, falls abstandsflächentechnisch möglich, auch näher als 3 m an die Straßengrenze heranrücken. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke, die an den St-Martin-Platz angrenzen.

Nebenanlagen sind den Hauptanlagen untergeordnete bauliche Anlagen mit städtebau- oder bodenrechtlicher Bedeutung, wie z.B. Geräteschuppen, Müllboxen, Schwimmbecken, Gewächshäuser, Gartenlauben, Gartenpavillons, Fahrradstellplätze oder ähnliches.

5.9 Äußere Gestaltung der Baukörper

Durch die Festsetzung zur profilgleichen Gestaltung von Einzelhäusern und aneinander gebauten Hauptgebäuden ist sichergestellt, dass zusammenhängende Baukörper eine bauliche Einheit bilden und in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

Eine profilgleiche Gestaltung bedeutet, dass die Baukörper die gleiche Trauf- und Firsthöhe sowie die gleiche Haustiefe mit gleicher Dachneigung haben und in einer Bauflucht liegen. So ist auch bei Doppelhäusern ist ein Versprung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht zulässig. Eine Abstimmung mit dem entsprechenden Nachbareigentümer ist hierbei erforderlich.

Von einer profilgleichen Gestaltung im Sinne einer einheitlichen Trauf- und Firsthöhe kann bei einem Höhenunterschied von mehr als 1,0 m innerhalb der Gesamt-Grundfläche der aneinandergebauten Gebäude von Hangober- zu Hangunterseite ausnahmsweise abgesehen werden. Wenn bei aneinandergebauten Bestandsgebäuden nur eines der beiden Gebäude beseitigt und durch einen Neubau ersetzt wird, muss der neu errichtete Gebäudeteil nicht in einer Flucht mit dem erhaltenen Bestandsgebäude errichtet werden. Damit wird verhindert, dass im Falle eines Neubaus bestehende Fenster überbaut werden müssen und so die Belichtung und Belüftung bestehender Räume eingeschränkt wird.

5.10 Dächer

<u>Dachform und Dachneigung</u>

Für Hauptgebäude sind ausschließlich für das Planungsgebiet typische symmetrische Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen und Garagen, die die auch nach Art. 57 BayBO verfahrensfrei wären, soll jedoch eine Ausnahme von der Satteldach-Regelung gemacht werden und die Wahl der Dachform freigestellt sein. So können bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Größe keine ortsbildprägende Wirkung entfalten, etwa in der Größenordnung einer Doppelgarage, z. B. auch mit Flachdach ausgeführt werden. Da in diesem Fall keine klassische Dacheindeckung mit Ziegeln in Frage kommt, sind die Vorgaben zur Materialität der Dacheindeckung nicht anzuwenden. Es wäre z. B. auch ein begrüntes Flachdach möglich.

Für Anbauten, die in ihrem Bauvolumen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sind, sind ausnahmsweise auch Pultdächer zulässig. Dies ist städtebaulich verträglich, da durch die Ausprägung der Dächer auf den Hauptbaukörpern der

Gebietscharakter weiter gewahrt bleibt. Der First des Anbaus muss zum Hauptgebäude hin orientiert sein, das heißt, der höchste Punkt des Pultdachs muss am Hauptgebäude anliegen.

Die Dachneigung variiert im Bestand von 21° – 50°. Da der Gebietscharakter unter anderem auch durch die Diversität der Dachneigungen geprägt wird, sieht die Festsetzung eine Dachneigung von 20° - 50° vor.

Dacheinschnitte, z.B. für Dachterrassen, sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten unzulässig, da sie sich in das dörflich geprägte Ortsbild nicht einfügen.

Firstrichtung

Um die ortstypische Struktur der Bebauung in ihren Grundzügen zu erhalten, wird im straßennahen Bereich eine wechselnde Firstrichtung festgesetzt. Dadurch soll verhindert werden, dass z.B. bei einer stärkeren Entwicklung hin zu Wohnnutzung langfristig alle Gebäude eine einheitliche Nord-Süd-Orientierung aufweisen, und der typische Charakter der Ortsmitte dadurch verloren geht. Allerdings soll in begründeten Ausnahmefällen eine Abweichung von der Regelung möglich sein, sofern in Verbindung mit anderen baurechtlichen Vorgaben (z. B. Abstandsflächen) die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch in unzumutbarer Weise eingeschränkt wird.

Dachgauben

Dachgauben sind im Planungsgebiet nicht gebietstypisch und werden daher in Ihrer Anzahl und Dimension auf ein gestalterisch verträgliches Maß beschränkt.

Die Summe der Gaubenbreiten darf ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge ist für jede geneigte Dachseite gesondert zu ermitteln. In die Trauflänge darf maximal 1,0 m Dachüberstand beidseits eingerechnet werden, da sonst die gestalterische Intention einer harmonischen Dachlandschaft unterwandert werden kann.

Die Breite der Dachgauben darf 2,0 m je Gaube nicht überschreiten. Die Oberkante des Gaubendachs muss mindestens 1,0 m unterhalb der Firsthöhe liegen, von den seitlichen Außenkanten der Dachfläche ist ein Abstand von mindestens 2,0 m einzuhalten.

Diese, sowie die übrigen Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachdeckung, Dachgauben, Dachliegefenster, Ausschluss von straßenseitigen Dacheinschnitten) haben ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild des Planungsgebiets und den Erhalt der ortstypischen Dachlandschaft zum Ziel.

5.11 Bestandsschutz

Um einen gestalterisch einheitlichen Umbau bestehender Gebäude zu ermöglichen, werden Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen. Diese beziehen sich auf Aufschüttungen und Abgrabungen die Gestaltung der Baukörper und die Dachgestaltung.

Grundsätzlich genießen alle rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen Bestandsschutz, auch wenn sie nicht oder nicht in vollem Umfang den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen.

5.12 Einfriedungen

Zäune sind in transparenter Form auszubilden. Sie dürfen nicht höher als 1,3 m sein, um einen optischen Zusammenhang zwischen dem Straßenraum und dem begrünten Vorgartenbereich der Gebäude zu ermöglichen. Höhere Zäune würden den Straßenraum und den Vorgartenbereich optisch zu stark voneinander trennen.

Zur Grundstückseinfriedung können außer Zäunen auch Hecken aus einheimischen Gehölzen mit maximal 1,3 m Höhe verwendet werden.

Im Bereich der eingezeichneten Sichtfelder sind Einfriedungen und Bepflanzung nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, um eine ausreichende Anfahrsicht an Knotenpunkten zu gewährleisten.

5.13 Grünordnungskonzept

Die Grünstrukturen des Planungsgebiets sind geprägt von der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung und dem damit einhergehenden Anteil befestigter Flächen. Lediglich Grundstücke mit reiner Wohnnutzung weisen einen vergleichsweise hohen Begrünungsanteil auf. Aus Rücksicht auf die Dorfgebietstypischen Nutzungen werden die grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken auf ein Mindestmaß beschränkt. Zur Sicherung des dörflichen Straßenbildes ist im gesamten Planungsgebiet eine 3 m breite Vorgartenzone von Garagen und Nebenanlagen freizuhalten. In der Pfettenstraße wird diese Zone zusätzlich ausdrücklich als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt, da die Pfettenstraße als Verbindung zum Naherholungsgebiet einen begrünten Charakter behalten soll. Um die dörfliche Prägung der Vorgärten in diesem Bereich zu fördern, wird eine Begrünung mit offenen Grasflächen oder flachwachsenden Stauden und Bodendeckern festgesetzt, die durch einzelnstehende Sträucher und Bäume ergänzt werden kann.

Im Bereich des St.-Martin-Platzes strebt die Gemeinde eine Neugestaltung der Platzfläche an. Ziel der Planung ist neben der Neuordnung der Stellplatzsituation vor allem auch die gestalterische und ökologische Aufwertung der begrünten Platzfläche.

Der Baumbestand am St. Martin-Platz soll dabei soweit wie möglich erhalten werden. Falls ein Erhalt der Bäume im Zuge möglicher Baumaßnahmen zur Umgestaltung der Platzfläche im Einzelfall nicht möglich ist, werden geeignete Neupflanzungen mit gebietsheimischen Laubbäumen vorgenommen.

<u>Bäume und Sträucher</u>

Bei Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken sind vorwiegend standortgerechte heimische Arten zu verwenden. In untergeordneter Stückzahl kann von dieser Vorgabe abgewichen werden. So können z.B. in Gebäudenähe durchaus Ziergehölze gepflanzt werden.

<u>Versiegelung und Oberflächenwasser</u>

Zur Geringhaltung des Versiegelungsgrads und zur Versickerung des Regenwassers sind Wege, Zufahrten und offene Stellplätze auf ein Mindestmaß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Grasfuge, Rasenpflaster, Kies).

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der Baugrundstücke ist gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) oberflächig und möglichst breitflächig auf den Grundstücken zu

versickern. Sofern die Flächen für eine ausschließlich oberflächige Versickerung nicht ausreichen, sind unter Einhaltung der Regeln der NWFreiV auch Rigolen oder Sickerschächte Regelungen zulässig.

Wie unter Kapitel 3.5 beschrieben, lassen die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet jedoch nicht auf allen Grundstücken eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers zu. Zur Ermittlung der Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung wurde ein Gutachten[2] erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass auf den betroffenen Grundstücken eine Einleitung in die Regenwasserkanalisation der Gemeinde möglich ist, sofern pro 100 m² abflusswirksamer Grundstücksfläche ein Retentionsvolumen von 2,4 m³ auf dem Grundstück hergestellt wird. Die abflusswirksame Fläche berechnet sich jeweils aus der Größe der versiegelten Flächen und dem jeweiligen Abflussbeiwert. Die Mindestgröße von Retentionsräumen sollte gemäß Empfehlung des Wasserwirtschaftsamts 3 m² nicht unterschreiten. Zusätzlich besteht als Baustein der Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück die Möglichkeit der Brauchwassernutzung. Das hierfür notwendige Zisternenvolumen wäre dann allerdings zusätzlich zum geforderten Retentionsraum herzustellen.

Der individuelle Nachweis über die unzureichende Sickerfähigkeit des Bodens kann durch einen Sickertest gemäß Vorgabe des Wasserwirtschaftsamts erbracht werden. Das entsprechende Formblatt ist auf der Webseite des WWA unter

https://www.wwa-m.bayern.de/service/antraege/pdf/sickertest.pdf

zum Download verfügbar.

Die Ermittlung der abflusswirksamen Flächen und die Bemessung des Rückhaltevolumens ist mit dem Entwässerungsplan dem Bauantrag oder den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung beizulegen. Die Herstellung des Rückhaltevolumens ist der Gemeinde anzuzeigen und wird von dieser kontrolliert.

Um die Einhaltung des wasserrechtlich genehmigten Volumenstroms (von QDr = 334 l/s lt. Bescheid vom 10.10.2012, AZ: 632-42.1.4/18) in den "Wildwassergraben“ zu gewährleisten, muss die Gemeinde Penzing zusätzlich zu den oben genannten privaten Retentionsmaßnahmen den vorhandenen Retentionsraum im Bereich des Wildwassergrabens um ca. 55 m³ vergrößern.

5.14 Verkehr- und Erschließung, Stellplätze

Zur Sicherung der Fußwegeverbindung zwischen Ortsmitte und Schule wird der Schulweg als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Die Pfettenstraße wurde im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen aus dem STEG umgebaut. Durch die Anlage eines Gehwegs soll eine attraktive und sichere Fußwegeverbindung zwischen Ortskern und Naherholungsgebiet geschaffen werden. Um dies unter Einhaltung der Mindeststraßenbreite von 6 m zu ermöglichen, wurde durch die Gemeinde eine kleine Teilfläche der Grundstücks mit der Flurnummer 58 erworben.

Sichtflächen

[2] „Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung“, Ingenieurbüro Wolfgang Häusele, 28.02.2020

Die an der Einmündung der Pfettenstraße in die Landsberger Straße (Staatsstraße St 2054) erforderlichen Sichtdreiecke gem. RAS-K sind von Sichthindernissen freizuhalten.

Im Bereich der Einmündung der Weiherstraße in die Schwabhauser Straße (Staatsstraße St 2054) ist ein gemäß RAS-K erforderliches Sichtdreieck von 70 m Länge in Richtung Westen aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht gegeben. Das bestehende Sichtdreieck hat lediglich eine Länge von 35 m.

Stellplätze

Im Rahmen der Feinuntersuchung für die Ortsmitte wurde die Herstellung zusätzlicher Stellplätze im Bereich des St.-Martin-Platzes vorgeschlagen. Diese sind hinweislich in Bebauungsplan dargestellt. Um langfristig eine größere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Fläche des St.-Martin-Platzes zu ermöglichen, wird die gesamte Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche ist jedoch nicht gleichbedeutend mit einer vollflächigen Versiegelung der Platzfläche des St-Martins-Platzes. Die Neugestaltung der Platzfläche in Ihrer Gesamtheit ist derzeit in Planung, aber noch nicht abgeschlossen. (siehe auch 5.13 Grünordnungskonzept)

5.15 Immissionsschutz

Verkehrslärm

An den der Staatsstraße 2054 nächstgelegenen Fassaden von bestehenden Wohngebäuden aber auch an noch unbebauten Bereichen, die für die Errichtung von Wohnnutzungen in Frage kommen, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete (MD) sowohl tagsüber, als auch nachts teilweise um mehr als 5 dB(A) überschritten.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen wird für den Fall von Um- und Neubauten von Gebäuden entlang der ST 2054 eine lärmoptimierte Grundrissorientierung festgesetzt. Schützenswerte Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in der ersten Gebäudereihe entlang der ST 2054 sind nach der verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite hin zu orientieren. Falls dies in begründeten Fällen nicht möglich ist, müssen die Außenbauteile schützenswerter Räume an den zu o.g. Straßen gewandten Hausseiten durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. In Bayern ist hierfür die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der aktuellen Fassung maßgeblich.

Die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile betragen im vorliegendem Fall bis zu Lärmpegelbereich IV nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 2018-01 $R'_{w,res}$ = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekipptem Fenster selbst ab Beurteilungspegeln von 45 dB(A) häufig nicht mehr möglich. Damit Fenster ihre schalldämmende Wirkung erzielen, müssen sie daher in Schlafräumen dauernd geschlossen gehalten werden. Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern entlang der St 2054 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. In Wohnräumen, die nur tagsüber genutzt werden, kann den Anforderungen der Lufthygiene durch Stoßlüften entsprochen werden.

Gewerbelärm

Am südlichen Ende des St.-Martin-Platzes befindet sich eine Gaststätte. Der Zugang zum Gasthaus erfolgt an der Nordseite des Gebäudes. Die Kfz-Stellplätze für die Gäste sind derzeit auf dem Hof südlich der Gaststätte (17 Plätze) sowie im nördlichen Bereich vor dem Eingang (10 Stellplätze) angeordnet.

In Teilbereichen der angrenzenden Grundstücke wird der Immissionsrichtwert nachts von 45 dB(A) rechnerisch durch die nächtliche Nutzung des Parkplatzes überschritten. Derzeit befinden sich in diesem Bereich keine Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Bei ggf. zukünftig geplanten Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen würden jedoch Beurteilungspegel von bis zu 47 dB(A) auftreten. Der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Dorfgebiete würde somit überschritten. Die betroffenen Teilbereiche sind in der Planzeichnung (Planzeichen 8.3) dargestellt.

Bei zukünftigen Bauvorhaben zu beachten, dass eine Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in diesen Bereichen zu Immissionskonflikten führen würde.

An der betroffenen Bebauung muss durch Grundrissorientierung sichergestellt werden, dass es an Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen im Nachtzeitraum zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm kommt. Öffenbare Fenster von schützenswerten Räumen sind daher an diesen Fassaden unzulässig.

6 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche	Anteil an Gesamtfläche
Nettobauland	ca. 61.800 qm	87,5 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 8.600 qm	12,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 400 qm	0,5 %
Gesamtfläche	ca. 70.800 qm	100,0 %

7 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

7.1 Städtebau

- Ermöglichung einer ortsbildverträglichen Nachverdichtung im Zentrum
- Sicherung und Förderung der Nutzungsvielfalt im Ortskern, insbesondere im Bereich Nahversorgung und Landwirtschaft
- Erhalt der identitätsstiftenden und ortsbildprägenden dörflichen Strukturen
- Erhalt und maßvolle Weiterentwicklung des bestehenden Gebietscharakters

7.2 Grünordnung

- Erhalt ortsbildprägender Bäume im öffentlichen Raum
- Sicherung der und Entwicklung der Vorgartenzone entlang der Erschließungsstraßen

- Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

7.3 Verkehr und Erschließung

- Neuordnung von Straßenräumen zur Verbesserung des Ortsbildes und der Verkehrssicherheit
- Sicherung und Ergänzung von Fußwegeverbindungen zur Vernetzung mit der Umgebung
- Verbesserung des Angebots an zentral gelegenen Parkmöglichkeiten und Reduzierung von ungeordnetem Parken im Ortskern

8 Grundlagen

Als Grundlagen wurden folgende externe Bestandserhebungen bzw. Gutachten erstellt:

- Immissionstechnische Untersuchung, Möhler und Partner Ingenieure, Oktober 2016
- Vorabschätzung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Dragomir Stadtplanung / Dipl. Ing. Michael Brem, Oktober 2015 / Überarbeitung Oktober 2017
- Untersuchungsbericht zur Ermittlung der Möglichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser in den Untergrund, Chrystal Geotechnik GmbH, Januar 2015
- Aufmaß Gebäudehöhen und Dachneigungen, Ingenieurbüro Wittke, März 2015
- Untersuchung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Ingenieurbüro Wolfgang Häusele, Februar 2020

Darüber hinaus standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Gemeinde Penzing
- Regionalplan München, Stand Januar 2008
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – LKR Landsberg am Lech, Stand März 1997