
Stadt Penzberg



Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Fl. Nr. 1988/3 „Im Dittenried“

Begründung

Änderungen gegenüber der Fassung vom 30.06.2023 sind blau gekennzeichnet

Entwurf

In der Fassung vom 20.02.2024



B3 ARCHITEKTEN

B3 ARCHITEKTEN

Im Thal 2

82377 Penzberg

T 08856-932325

kontakt@b3-architekten.eu

Bearbeitung:

Peter Haberecht, Architekt & Stadtplaner

Justine Schenk, Stadtplanerin



Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	S. 4
1.1	Gesetzliche Grundlagen	S. 4
1.2	Grundsätze der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	S. 4
1.3	Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung	S. 4
1.4	Anlass der Planung	S. 5
2.	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	S. 6
2.1	Lage und bestehende Strukturen	S. 6
2.2	Erschließung	S. 7
3.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION – ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	S. 8
3.1	Ziele der Landesplanung	S. 8
3.2	Regionalplan Oberland	S. 9
3.2.1	Leitbild für die Region	S. 10
3.2.2	Ziele und Grundsätze	S. 10
3.3	Flächennutzungsplan	S. 11
3.4	ISEK	S. 11
3.5	Denkmalschutz - Bodendenkmäler	S. 12
4.	FESTSETZUNGEN	S. 13
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	S. 13
4.2	Stellplätze und Garagen	S. 14
4.3	Grünordnung	S. 14
5.	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES - EINGRIFFSREGELUNG	S. 15
5.1	Planungsvoraussetzungen	S. 15
5.2	Schutzgut Mensch	S. 18
6.	WEITERE BERÜHRTE BELANGE	S. 19
6.1	Belange des Klimaschutzes	S. 19
6.2	Belange des Immissionsschutzes	S. 19
6.3	Belange des Denkmalschutzes	S. 19
7.	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG	S. 20
7.1	Wasserversorgung	S. 20
7.2	Abwasserbeseitigung	S. 20
7.3	Stromversorgung	S. 20
7.4	Müllbeseitigung	S. 20
8.	NOTARIELLE SICHERUNG	S. 20



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich im Stadtgebiet	S.	6
Abbildung 2	Digitales Orthophoto Geltungsbereich	S.	6
Abbildung 3	Plangebiet Blick nach Nordwesten	S.	7
Abbildung 4	Plangebiet Blick nach Südwesten	S.	7
Abbildung 5	LEP Bayern Strukturkarte	S.	8
Abbildung 6	Gemeinden in der Region 17	S.	9
Abbildung 7	Ausschnitt FNP	S.	11
Abbildung 8	ISEK Karte Grünstruktur II	S.	11
Abbildung 9	Lage gesichertes Bodendenkmal	S.	12
Abbildung 10	Übersicht Biotope im Umfeld des Geltungsbereiches	S.	16



1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Grundlage für die Aufstellung einer Einziehungssatzung bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) [zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 28.07. 2023 \(BGBl. 2023 I Nr.221\)](#).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S: 3786) zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht v. 04.01.2023 (BGBl I Nr. 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und der Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 BaulandmobilisierungsG v. 14.06.2021 (BGBl I S. 1802)

1.2 Grundsätze der Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB

Kommunen können einzelne Außenbereichsgrundstücke in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Prägung der Umgebung in Art und Maß der baulichen Nutzung bildet den Maßstab für die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale bzw. Festsetzungen des neu entstehenden Baurechts.

Voraussetzung ist, dass die Einziehungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, UVP-pflichtige Vorhaben unzulässig sind und nach den Grundzügen der Bauleitplanung die Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

1.3 Voraussetzungen für die Aufstellung der Einziehungssatzung

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einziehungssatzung sind:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die eingezogene Fläche prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung als Ziel
- Keine Vorhaben welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern
- Keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebiete (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie = FFH-Gebiete und EG-Vogelschutzrichtlinie) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- Keine Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Die Voraussetzungen sind gegeben. Das Flurstück Nr. 1988/3 der Gemarkung Penzberg liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Penzberg. Es grenzt unmittelbar an bebaute Flächen, die durch reine Wohnnutzung in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte sind. Die Bebauung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung des Grundstücks würde den Siedlungsrand an der Stelle markieren und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen



Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.

1.4 Anlass der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses in direktem Anschluss im Nordwesten der vorhandenen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand im Übergang zur freien Landschaft. Hier kann durch die Einbeziehungssatzung eine Ortsrandabrundung geschaffen werden.

Neubauten wären derzeit unzulässig, da die potentiellen Bauflächen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils Dittenried liegen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des künftigen Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Penzberg eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung wird das oben genannte Grundstück dem im Zusammenhang bebauten Stadtteil Dittenried zugeordnet.

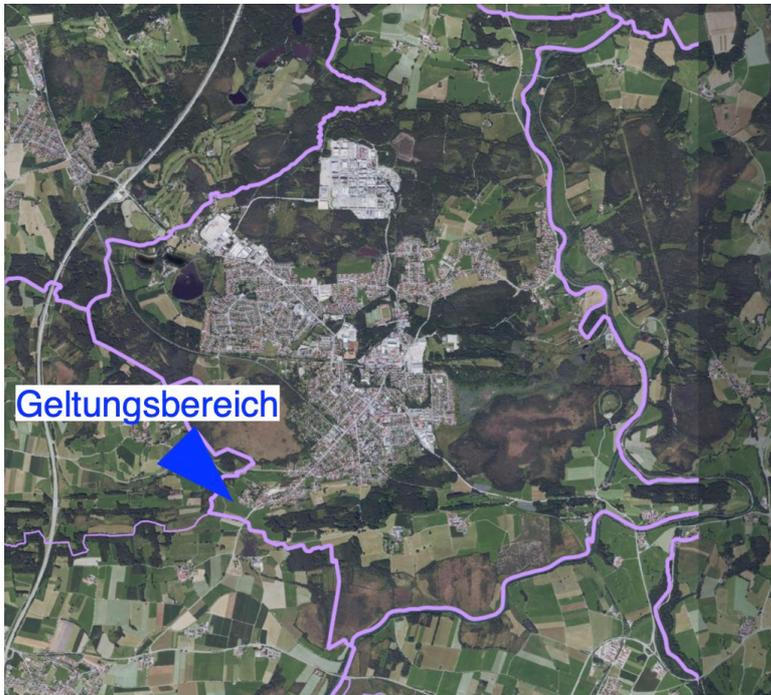
Kommunales Ziel der Satzung ist es, hier nicht nur pauschal dem starken Siedlungsdruck durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen gerecht zu werden, sondern auch an dieser Stelle eine geordnete Grenze der Bebauung mit der Ausbildung eines Ortsrands als Übergang zur freien Landschaft.



2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung mit einem Flächenumfang von ca. 1.150 m² ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst das Flurstück Nr. 1988/3. Es liegt am südwestlichen Stadtrand Penzbergs.



Abb,1: Geltungsbereich im Stadtgebiet
Quelle: BayernAtlas (Kartenviewer),
Bay. Staatsministerium der Finanzen
und für Heimat



Abb. 2: Digitales Orthophoto Geltungsbereich
Quelle: Amt für Digitalisierung Weilheim i. OB

Das Vorhaben schließt im Südosten und Nordosten an bebaute Grundstücke mit Wohnbebauung an. Das Flurstück selbst wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt (Wiesenfläche). Es weist im Bestand keine Baum- oder Gehölzstrukturen auf.



Abb. 3: Plangebiet Blick nach Nordwesten
Quelle: B3 ARCHITEKTEN



Abb. 4: Plangebiet Sicht nach Südwesten
Quelle: B3 ARCHITEKTEN

2.2 Erschließung

Das Flurstück ist nicht direkt an eine öffentlich befahrbare Straße angeschlossen. Die Anliegerstraße „Im Dittentried“, die im weiteren Verlauf an die übergeordnete Sindelsdorfer Straße anschließt, endet an der Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1988/2.

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgen über das östlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1988/2. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist zu vereinbaren.



3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION – ZIELE ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

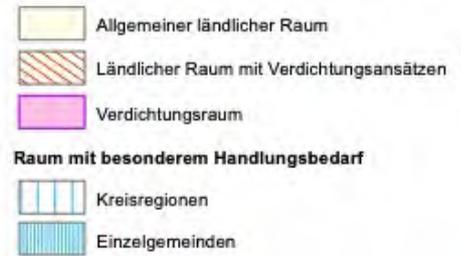
3.1 Ziele der Landesplanung



Abb.5: LEP Bayern / Strukturkarte
Quelle: Bayerisches Staatsministerium
für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen



b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele



Laut Landesentwicklungsprogramm in der Fassung vom 01.01.2020 liegt die Stadt Penzberg im allgemeinen ländlichen Raum, nicht als „dünn besiedelt“ definiert, und erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums.

Das LEP sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor, die entsprechend **begründet (B) sind**

- (Z 1.1.1) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (G 1.1.3) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- (G 1.3.1) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- 7.1.1 (G) **Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft**
Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
(B) Die überörtlich raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogramms dargestellt (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG).
Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich



regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben. Dazu gehört auch, beeinträchtigte Natur- und Landschaftsräume so zu entwickeln, dass sie ihre Funktion als Lebensgrundlage und als Erholungsraum wieder erfüllen können. Ein besonderes Interesse gilt dem Erhalt der Landschaften von regionaltypischer Eigenart und Schönheit. Diese bestimmen die Identifikation des Menschen mit seiner Region. Sie sind darüber hinaus wichtig für die Erholung, eine wesentliche Grundlage für die Tourismuswirtschaft und können auch Standortentscheidungen von Unternehmen beeinflussen

3.2 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Region Oberland (Region 17) liegt im äußersten Süden Bayerns, zwischen München und Innsbruck im mittleren Teil des bayerischen Alpenraums.

Die Region weist eine polyzentrische Raumstruktur auf, die von derzeit 12 leistungsstarken und entwicklungsfähigen Mittelzentren, eines davon ist Penzberg, bestimmt wird. Im Norden grenzt das Regionsgebiet an den großen Verdichtungsraum München, von dem starke wirtschaftliche und kulturelle Impulse ausgehen. Ziele für die Region sind daher die Entwicklung zu einem gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum und gleichzeitig die Erhaltung der Identität und der gewachsenen Strukturen in den einzelnen Teilräumen.

Die Stadt Penzberg liegt zentral in der Region an der östlichen Landkreisgrenze Weilheim-Schongau in direkter Nachbarschaft zum Landkreis Bad-Tölz Wolfratshausen.

Anmerkung: Im Zuge der momentanen Fortschreibung des Regionalplans sieht der Planungsverband die Stadt Penzberg für einen „Hauptort mit verstärkter Siedlungsentwicklung, der Entlastungs- und Entwicklungsfunktion für die Region 17 übernimmt“, als geeignet an.



Abb.6: Gemeinden in der Region 17 (Oberland)

Quelle: Planungsverband Region Oberland



3.2.1 Leitbild für die Region

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

3.2.2 Ziele und Grundsätze

- (B II 1.1 G) Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.
- (B II 1.4 Z) Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten und vor weiterer Siedlungstätigkeit geschützt werden. [...]
- (B II 1.6 Z) Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten, vor allem in Gebirgs-, Fluss- und Wiesentälern sowie an Seen vermieden werden.

Die Stadt Penzberg erfüllt mit der Einbeziehungssatzung „Im Dittentried“ diese Vorgaben der übergeordneten Planung, indem die vorhandene Siedlungsstruktur um den Geltungsbereich abgerundet wird. Durch eine das Landschaftsbild schonende und flächensparende Bauweise und grünordnerische Festsetzungen wird eine Siedlungskante ausgebildet.

Die konkreten Festsetzungen: Position des Baufensters, Stellung des Gebäudes, Unterbringung der Stellplätze in einer TG mit Erdüberdeckung, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzung der Ortsrandeingrünung dienen alle der Einfügung der Bebauung in die Umgebung und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Insbesondere der Blick aus südöstlicher Richtung vom Naherholungsgebiet Zwinkweiher und dem gut frequentierten Fuß- und Radweg nach Sindelsdorf und Benediktbeuern soll damit möglichst ungestört bleiben.

Damit erfüllt die Stadt Penzberg die Vorgaben des LEP und des Regionalplans.



3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, bekannt gemacht am 25.04.2002, ist der Geltungsbereich überwiegend als Intensiv-Grünland und eine Teilfläche im Nordosten als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Wohnbebauung soll in dem nordöstlichen Bereich errichtet werden.

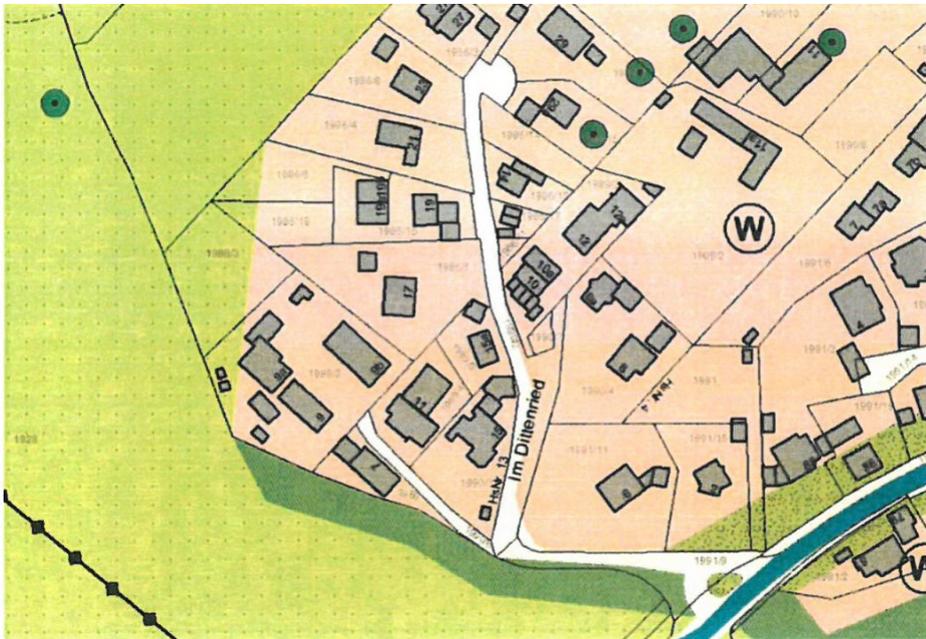


Abb.: 7 Ausschnitt FNP
Quelle: Stadt Penzberg

3.4 ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2015 sieht in der Stadtteilentwicklung und Grünstruktur das Plangebiet als Potential für eine Wohnbaufläche bei Ausbildung der Stadtkante. Dieses selbst gesteckte städtebauliche Ziel erfüllt die Stadt Penzberg mit der Einbeziehungssatzung „Im Dittentried“.

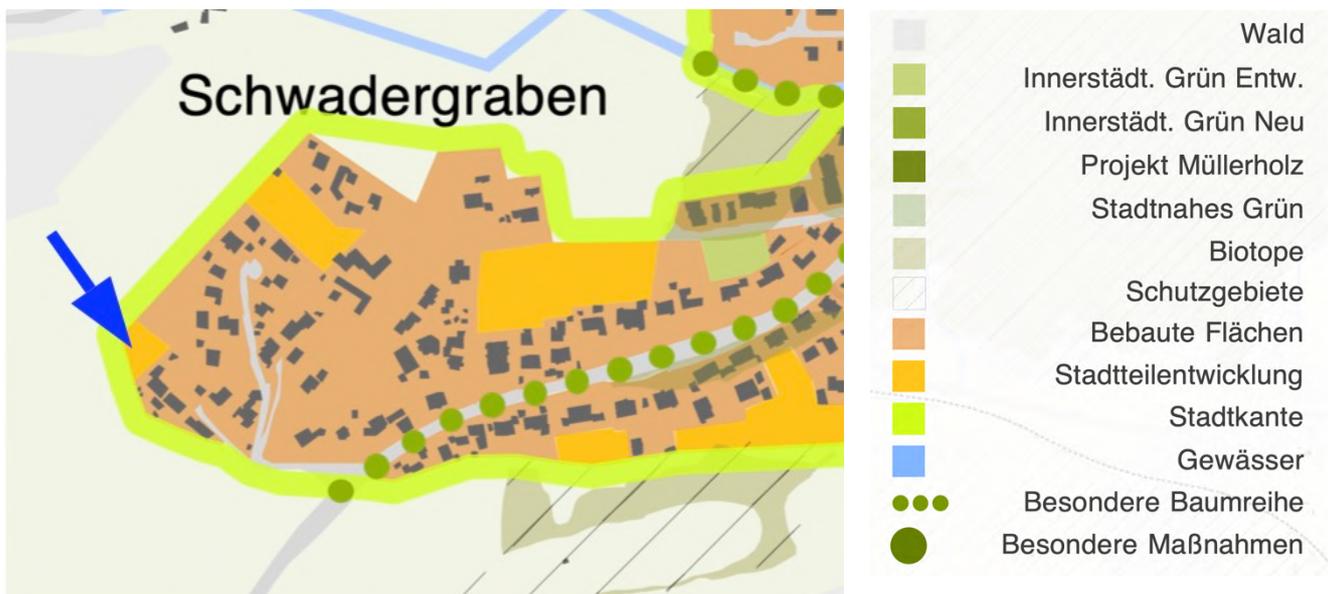
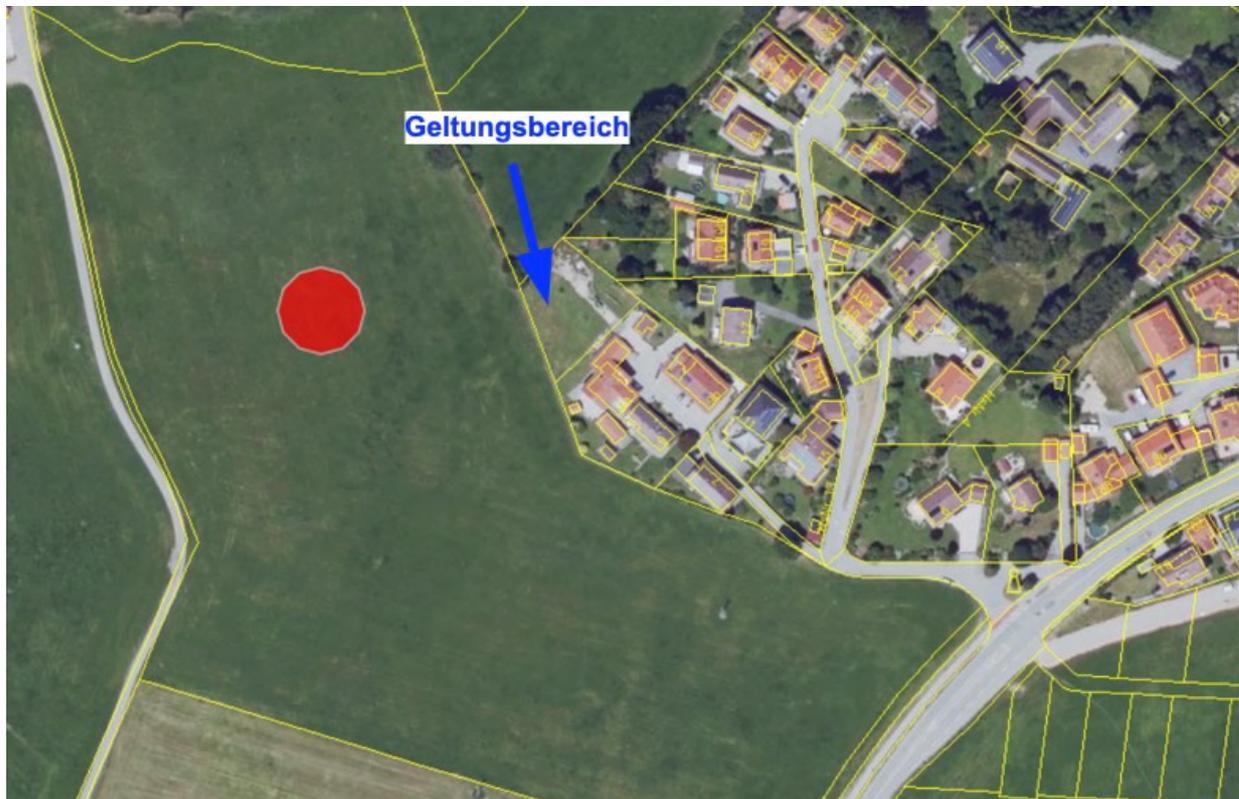


Abb.8: ISEK Karte Grünstruktur II Quelle: Stadt Penzberg



3.5 Denkmalschutz - Bodendenkmal

In unmittelbarer Nähe des genannten Planungsgebiet befindet sich folgendes Bodendenkmal:
D-1-8234-0006, Verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.



Abb,9: Lage gesichertes Bodendenkmal
Quelle: BayernAtlas (Kartenviewer), Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

Grabhügel treten in der Regel nicht alleine auf, sondern sind häufig Teil eines größeren Bestattungsplatzes.
Daher wurde in die Festsetzungen das Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG für Bodeneingriffe jeder Art in die Hinweise der allgemeine Umgang mit Bodendenkmälern aufgenommen.
Als nachrichtliche Übernahme ist die Lage des Bodendenkmals auch in der Planfassung dargestellt.



4. FESTSETZUNGEN

Grundsätzlich regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der festgelegten Grenzen nach § 34 BauGB.

Hierbei ist der Maßstab der Einfügung entscheidend.

Bebaubarkeit (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) muss aus der Prägung der Umgebung abgeleitet werden können.

Zulässig sind analog zum einfachen Bebauungsplan nur einzelne Festsetzungen.

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Einbeziehungssatzung soll die vorhandene Bebauung um ein Grundstück ergänzt werden.

Die Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung ist durch lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.

Hierbei wird als Art der Nutzung das Reine Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO hergeleitet.

Das Maß der baulichen Nutzung für der Baukörper ist durch das Baufenster mit Baugrenzen, [die Fläche für die Tiefgarage](#), zulässige Grundfläche und die Anzahl der max. Wohneinheiten festgesetzt. Darüber hinaus ist durch die maximale Wandhöhe die bauliche Nutzung als Höchstgrenze festgelegt.

[Als zulässige Grundfläche werden 240 qm festgesetzt. Diese Fläche darf gem. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche um bis zu 50% überschritten werden.](#)

[Für die vorliegende Planung bedeutet dies eine Gesamtfläche von 360 qm, die befestigt werden darf. Dies würde einer Grundflächenzahl von rund 0,3 entsprechen, was wiederum den Orientierungswert des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein reines Wohngebiet unterschreiten würde.](#)

[Um zu gewährleisten, dass die vorgesehene Tiefgarage wie aus den Schnitten der Planfassung ersichtlich, ausreichend tief im bestehenden Gelände eingebettet sein wird und nicht teilweise aus dem Hang ragt, wird die Höhenlage der Oberkante der Tiefgarage festgesetzt.](#)

Eine Konkretisierung der zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ist nicht notwendig, da die Zulässigkeit der Vorhaben gem. § 3 dieser Satzung sich nach § 34 BauGB richtet – hier gilt der Grundsatz der Einfügung in die nähere Umgebung.



4.2 Stellplätze und Garagen

Für die Unterbringung von Stellplätzen wird eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt. Dies dient zum einen der Reduzierung der Versiegelung und zum anderen einer Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild. Hierzu dient auch die Festsetzung einer Mindestüberdeckung mit Vegetationsschicht, sodass in dieser Ortsrandlage die Unterbringung des ruhenden Verkehrs nur unterhalb der Oberfläche erfolgt.

Die geplante Tiefgarage soll auch Stellplätze für das Flurstück Nr. 1988/2 bieten, da hier für die Erschließung des dahinterliegenden Plangebiets die vorhandene große Doppelgarage rückgebaut wird. Dies ist durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

4.3 Grünordnung

Im südwestlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets ist eine Strauch- und Heckenpflanzung festgesetzt. Dies dient als Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft und bietet Lebensraum für Kleintiere und Insekten. Darüber hinaus wird zur Eingrünung des Planvorhabens das Anpflanzen von heimischen standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt.

[Zur Auswahl und Qualität der zu pflanzenden Gehölzarten wird auf die Liste geeigneter Arten, die auf der Homepage des Landratsamtes veröffentlicht ist, verwiesen.](#)

[Um die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen zu sichern und durch die Neubebauung nicht zu beeinträchtigen, wurde in die Planfassung der Hinweise, dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen](#)



5. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES - EINGRIFFSREGELUNG

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigen.

Es wird eine Einbeziehungssatzung mit integrierter Grünordnung aufgestellt. Deshalb kann auf das vereinfachte Vorgehen des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen werden. Anhand einer Checkliste wird eine einfach nachvollziehbare Vorgehensweise erreicht.

5.1 Planungsvoraussetzungen

5.1.1 Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan	
Eine Einbeziehungssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.	ja
5.1.2 Art der baulichen Nutzung	
Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder um ein reines Wohngebiet (nach § 5 BauNVO). Festgesetzt ist ein reines Wohngebiet	ja
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung	
Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein. Die festgesetzte GR beträgt 130 m², was einer GRZ von rund 0,12 entspricht.	ja



<p>5.1.4 Schutzgut Arten und Lebensraum</p>	
<p>Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - * Flächen nach den Listen 1b und 1c des Leitfadens - * Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, - * Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. <p>Das Plangebiet ist eine intensiv genutzte Grünfläche, nennenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden.</p>	<p>ja</p>
<p>In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</p> <p>Pflanzbindung auf unbebauten Flächen.</p> <p>Festgesetzte Ortsrandeingrünung bietet Lebensraum für Insekten und Kleintiere. Die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen mit „Sockelfreiheit“ gewährleistet eine Durchlässigkeit für Kleintiere.</p>	<p>ja</p>



Abb.: 10 Übersicht Biotope im Umfeld des Geltungsbereiches
Quelle: BayernAtlas (Kartenviewer) Biotopkartierung, Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat



5.1.5 Schutzgut Boden	
Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (wasserdurchlässige Beläge wie Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) möglichst klein gehalten.	ja

5.1.6 Schutzgut Wasser	
Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die geplanten Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Niederschlagswasser von Zuwegungen wird ungehindert über die Fahrbahnränder abfließen und breitflächig über die belebte, bewachsene Bodenschicht versickert. Privat anfallendes Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Die Bodenverhältnisse im Bereich des Bebauungsplanes sind für eine Versickerung geeignet.	ja ja ja

5.1.7 Schutzgut Luft/Klima	
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	ja

5.1.4 Schutzgut Landschaftsbild	
Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Plangebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höherücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt. Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen: Landschaftstypische standortgerechte und heimische Begrünung des Baugrundstücks und Ortsrandeingrünung Die Position des Hauptbaukörpers beeinträchtigt nicht das Landschaftsbild der Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Straße nach Sindelsdorf, ST 2370, da der geplante Baukörper von da aus nicht sichtbar sein wird. Darüber hinaus orientiert sich die Höhenlage der geplanten Gebäude an der umgebenden Bebauung.	ja ja



Ergebnis Checkliste

Da in der Checkliste alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht für das Gebiet kein Ausgleichsflächenbedarf.

5.2 Schutzgut Mensch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen. Da der Mensch in vielfältiger Wechselbeziehung zur Umwelt steht, wurden neben unten aufgeführten und bewerteten Auswirkungen ebenso wichtige Auswirkungen auf den Menschen bereits bei der Abarbeitung der Checkliste für die anderen Schutzgüter erfasst.

- Die Fläche dient weder dem Lärmschutz noch hat sie besondere Bedeutung für die Luftreinhaltung.
- Schädliche Einflüsse durch elektromagnetische Felder und Geräuschemissionen sind nicht bekannt.
- Im Plangebiet sind keine nennenswerten Lichtimmissionen zu verzeichnen, da Ortsrandlage.
- Größere Geruchsbeeinträchtigungen entstehen mit Ausnahme der Auswirkungen durch die bereits im weiteren Umkreis vorhandene landwirtschaftliche Nutzung, die hinzunehmen sind, nicht.
- Der Planungsbereich besitzt keine große Bedeutung für die Erholungsnutzung. Vorhanden Fußwegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt.
- Eine Trennwirkung entsteht nicht.

Zusammenfassend sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu befürchten.



6. WEITERE BERÜHRTE BELANGE

6.1 Belange des Klimaschutzes

Bauleitpläne sollen nach §§ 1 Abs. 6 und 1a Abs. 5 Satz BauGB in Verbindung mit §13 Klimaschutzgesetz (KSG) dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, darüber hinaus sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Flexible Baukörperstellung ermöglicht eine individuelle und optimale Ausnutzung von Solarenergie.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Plangebiets als ausgleichenden Wirkung für das lokale Klima.
- Begrenzung der zulässigen Grundfläche und Festsetzung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zur Regulierung der klimatischen Aufheizungseffekte

6.2 Belange des Immissionsschutzes

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Diese sind durch die Planung und die Umgebung gegeben.

6.3 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Für eventuelle Funde wurde ein entsprechender Hinweis in die Satzung aufgenommen.



7. TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Penzberg über das Grundstück Fl.Nr. 1988/2 sichergestellt. Dies ist dinglich zu sichern.

7.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an den städtischen Kanal über das Grundstück Fl.Nr. 1988/2 sichergestellt. Dies ist dinglich zu sichern.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Energieversorger über das Grundstück Fl.Nr. 1988/2. Dies ist dinglich zu sichern.

7.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim – Schongau und deren Firma EVA GmbH sichergestellt.

Fazit: Die Einbeziehungssatzung „Im Dittentried“ impliziert kein umfangreiches Planungserfordernis.

8. NOTARIELLE SICHERUNG

Zum Vollzug der Einbeziehungssatzung sind Grunddienstbarkeiten notwendig (Stellplatznachweis, Erschließung etc.). Diese Vereinbarungen zwischen den Eigentümern der Grundstücke Fl. Nrn. 1988/2 und 1988/3 sind notariell zu sichern.