

## Begründung

zur 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“  
für das Grundstück Fl.-Nr. 933/11  
Schloßfeldweg 1, Gemarkung Penzberg

Verfasser: Architekturbüro  
Dipl. Ing. Andreas Schmauser  
Ichoring 33, 82057 Icking

Bebauungsplan vom: 08.11.2021

### 1. Lage des Plangebietes, bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Penzberg, westlich der Bahnhofstraße und östlich des Klinikums Penzberg. Im Süden des Grundstücks liegt der Schloßfeldweg und anschließend der Säubach. Die Erschließung erfolgt von der Bahnhofstraße aus.



Das Plangebiet der 76. Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg, rechtskräftig seit dem 10.02.1984, und ersetzt diesen in seinem Geltungsbereich. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2108 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück Schloßfeldweg 1 ist derzeit bebaut mit einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1903 und weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Auf dem Grundstück stehen vier Bäume, eine Fichte und drei alte Birken. Da Fichten keine standortgerechte Art darstellen und Birken kaum älter als 120 Jahre werden, sowie ein hohes Allergie-Risiko bergen können, wird keiner dieser Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Das bestehende Gelände des Planungsgebietes weist von Norden nach Süden ein Gefälle von ca. 1,3 m auf.

## **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan von 1984 ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, das im Westen von einem Sondergebiet (Krankenhaus) und im Süden und Norden von einem Mischgebiet umgeben ist.

Aktuell sieht der Bebauungsplan für das Grundstück Schlossfeldweg 1 folgende Festsetzungen vor:

- Eine GFZ von maximal 0,40
- Baugrenzen für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Länge von ca. 21m und einer Breite von ca. 13m
- Flächen für Garagen im nordwestlichen Grundstücksbereich

Ausgehend von der im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1984 festgesetzten GFZ beträgt die Geschossflächenmehrung 633 m<sup>2</sup> bei der in der Bebauungsplanänderung beantragten Geschossflächenzahl von 0,70 und liegt damit über dem Schwellenwert von 500 m<sup>2</sup>, so dass die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) zur Anwendung kommt.

## **3. Anlass und Zielsetzung der 76. Änderung**

Der Stadtrat hat mit Aufstellungsbeschluss vom 29.04.2020, die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg, betreffend das Grundstück Fl.Nr. 933/11, angeordnet, mit dem Ziel, das Baurecht auf diesem Grundstück neu zu ordnen und weitere Geschossflächen dem benötigten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll gerade im Innenstadtbereich eine Nachverdichtung durch Wohnnutzung ermöglicht werden.

Um mehr Wohnraum, gerade im innerstädtischen Bereich, zu schaffen, ist geplant, das Grundstück mit zwei Mehrfamilienhäusern zu bebauen bzw. den Bestand zu sanieren und durch einen neuen Baukörper zu erweitern. Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Grundlage des Aufstellungsbeschlusses waren drei Varianten einer möglichen Bebauung:

Variante 1:

Die Variante 1 sieht die Sanierung des Bestandgebäudes sowie die Errichtung eines neuen 2-geschossigen Gebäudes mit nutzbarem Dachgeschoss mit einer Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> im Süden des Grundstücks mit zweigeschossigem Verbindungsbau vor.



#### **4. Verfahren**

Die Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da sie der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist. Außerdem wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

#### **5. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet), sowie die Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) bleiben unverändert.

Die Änderungsplanung konkretisiert die Art der baulichen Nutzung durch den Ausschluss von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieser Ausschluss wird in der Innenstadtlage als sinnvoll erachtet.

#### **6. Überbaubare Grundstücksflächen und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bauraum wird in einem Abstand von 3,5 m von der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Der Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze am Schloßfeldweg beträgt 4,0m, der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze hin 6,5 m. Dieser Abstand ist größer, da hier die Erschließung erfolgen soll bzw. die Lage der Tiefgaragenabfahrt geplant ist.

Der Bauraum ist bewusst größer dimensioniert als die zulässige Grundfläche der Bebauung um eine Flexibilität der Planung unter Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der Abstandsflächen gemäß BayBO in der Fassung vom 23.12.2020 ermöglichen.

Für untergeordnete Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 6, Satz 2, BayBO, wie Balkone und eingeschossige Erker, sowie für Terrassen wird zudem eine weitere Baugrenze im Abstand von jeweils 2,0 m zur westlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

Das Maß der Nutzung wird mittels der Festlegung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,70 geregelt.

Diese Flächen orientieren sich an den Entwurfsvarianten, die der Beschlussfassung zur Bebauungsplanänderung zugrunde lagen und lassen eine maßvolle und gebietsverträgliche Bebauung zu, die gleichzeitig den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Um die gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Penzberg geforderten Stellplätze auf dem Grundstück nachweisen zu können wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche für Anlagen nach §19 Abs. 4. Satz 1 BauNVO um 100%, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 als zulässig festgesetzt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung sieht die Bebauungsplanänderung eine Wandhöhe von 7,20 m vor. Diese Wandhöhe orientiert sich an den bestehenden Baukörpern der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Da das Grundstück von Norden nach Süden um mehr als einen Meter abfällt, wurden zwei Bezugshöhen angegeben. In der nördlichen Grundstückshälfte, im Bereich des bestehenden

Gebäudes wird als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der festgesetzten Wandhöhen die Höhe 598,60 m ü. NN festgelegt, im südlichen Teil des Grundstücks beträgt die Bezugshöhe 598,20 m ü. NN.

Um eine gewisse Flexibilität in der Entwurfsphase zu ermöglichen, sind Abweichungen von den festgelegten Höhenkoten sind um 0,2m zulässig.

Um einen Dachgeschossausbau zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von bis 22-35° zulässig. Dachaufbauten sowie Gebäudeteile mit Quergiebel sind gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in ihrer jeweils gültigen Fassung zulässig. Für erdgeschossige Anbauten sind Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden können, zulässig.

## **7. Erschließung, Tiefgarage, Stellplätze**

Das Planungsgebiet wird von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Von dort erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage, für die kein eigener Bauraum festgesetzt wurde. Tiefgaragen Zu- und Abfahrten mit ihrer Einhausung, sowie der Umgriff der Tiefgarage sind auch ausserhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Auch auf eine Ausweisung der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlichen Außenstellplätze wurde bewusst verzichtet. Diese müssen je nach Entwurf an geeigneter Stelle auf dem Grundstück angeordnet werden.

Hinsichtlich der Zahl der nachzuweisenden Stellplätze verweist der Bebauungsplan auf die entsprechende Satzung der Stadt Penzberg in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Um die Versiegelung der Grundstücke zu minimieren, sollen die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Dadurch können diese Flächen bei den Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO nur mit 50% veranschlagt werden.

## **8. Grünordnung**

Wie bereits in Punkt 1 beschrieben, stehen auf dem Grundstück vier Bäume, eine Fichte und drei alte Birken. Da Fichten keine standortgerechte Art darstellen und Birken kaum älter als 120 Jahre werden, sowie ein hohes Allergie-Risiko bergen können, wird keiner dieser Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die Durchgrünung des Grundstücks wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

Auch durch die von Seiten der Stadt Penzberg geforderte Mindestüberdeckung von 80 cm über der Tiefgaragendecke für die zu begrünenden Bereiche können die erforderlichen Pflanzungen auf den nicht bebauten Grundstücksflächen gewährleistet werden.

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum, mindestens 2. Wuchsordnung, 3x verpflanzt mit Ballen, mit einem Stammumfang von 18- 20cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm, mit einem Stammumfang von 14-16cm zu pflanzen.

Auch für die Pflanzung von Schnithecken sind nur heimische Laubgehölze zugelassen, was die Verwendung von Thujen- und Fichtenhecken ausschließt.

Als standortgerechte und heimische Sträucher und Laubbäume gelten beispielsweise:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Malus sylvestris (Holz-Apfel)  
Pinus sylvestris (Wald-Kiefer)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Prunus padus (Trauben-Kirsche)  
Pyrus communis (Birne)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Amelanchier opulus (Gewöhnliche Felsenbirne)  
Berberis vulgaris (Berberitze)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

Zur Sicherung der naturschutzfachlichen Ziele und zur Gewährleistung der Neupflanzungen ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

## 9. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden:

- Rodungsmaßnahme und Gebäudeabriss außerhalb der Wochenstubezeit (d.h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März).
- Rodungsmaßnahmen, Gebäudeabriss und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März).
- Beschränkung der Farbtemperatur von Aussenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß)

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden, um Beeinträchtigungen eventuell vorhandener lokaler Populationen zu vermeiden:

- Untersuchung der zu fällenden Bäume und des Gebäudes auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Fledermäusen im Jahr vor Fällung/ Abriss. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von Flachkästen oder Einbau von Fledermaus-Einbausteinen mit mehreren Kammern am Neubau mit nach Möglichkeit gleicher Lage, Ausrichtung und Höhe wie die bestehenden Quartiere auf den Grundstücken 1:1 auszugleichen.
- Untersuchung der zu fällenden Bäume auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Vögeln im Jahr vor Fällung. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von jeweils geeigneten Vogelkästen vor der Brutzeit (Beginn 1. März) auf den Grundstücken 1:1 auszugleichen.

Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden, die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nicht notwendig.  
Auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 27.10.2020 wird verwiesen.

## 10. Immissionsschutz, Niederschlagswasser, Klimaschutz

Die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWfreiV müssen eingehalten werden. Für erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.

Mit der Klimaschutznovelle des BauGB zum 30.07.2011 sind die Belange des Klimaschutzes und die Notwendigkeit der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Rahmen der Bauleitplanung aufgegriffen und weiter in den Vordergrund gerückt worden. Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Planungsgebiet und dem Umfeld derzeit hauptsächlich in Form von oberflächennaher Geothermie (Wärmepumpen), dem Einbau entsprechender neuer Heizungsanlagen sowie Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren möglich.

Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Fotovoltaik-Anlagen im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes ist darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nach dem Stand der Technik einer nicht unzumutbaren Blendeinwirkung durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

Bei der Wahl des Aufstellortes für Luft- Wärmepumpen ist der Leitfaden "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen- Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten, der Anhaltswerte für den Mindestabstand der Wärmepumpe zu schutzbedürftiger Bebauung und Hinweise zu möglichen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen enthält.

([https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm))

## 11. Anwendbarkeit der Penzberger SoBoN-Richtlinie

Die mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Geschossflächenmehrung von über 500 m<sup>2</sup> führt zu einer Anwendbarkeit der Penzberger SoBoN-Richtlinie. Somit sind 30% der zusätzlichen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen und die anteiligen Kosten (67,75 €/m<sup>2</sup> zusätzlicher Geschossfläche) für die Herstellung der sozialen Infrastruktur für Kinder zu begleichen. Eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) des planbegünstigten Grundstückseigentümers liegt vor.

## 12. Auswirkungen, Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht es, das Baurecht auf diesem Grundstück neu zu ordnen und weitere Geschossflächen dem benötigten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll gerade im Innenstadtbereich eine Nachverdichtung durch Wohnnutzung ermöglicht werden.

Der Stadt Penzberg entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Mehrkosten.

### Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und berührten Behörden

Die Begründung vom 08.11.2021 lag mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 08.11.2021 in der Zeit vom ..... mit ..... gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Stadt Penzberg, ... ..2022

\_\_\_\_\_  
Stefan Korpan, 1. Bürgermeister