

# Begründung zur Bebauungsplanänderung



## Bebauungsplan „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg

### 3. Änderung Teil A



Planung:

**Architekturbüro Wolfgang Zach**  
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach  
Architekt - Stadtplaner  
Bahnhofstraße 15, 82377 Penzberg

Penzberg,

**25.11.2021**



## Inhaltsverzeichnis

### **1. Geltungsbereich**

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **3. Planerisches Konzept**

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Änderungsplanung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Lage-/ Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

### **4. Grünordnung**

### **5. Bauliche Nutzung**

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

### **6. Werbeanlagen**

### **7. Bodenordnende Maßnahmen**

### **8. Technische Erschließung**

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

### **9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau**

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

### **10. Entwässerung und Wasserwirtschaft**



## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 944 TF, 943/21 TF und 943/19 TF (Nonnenwaldstraße), Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Sportstätte Müllerholz**“ der Stadt Penzberg vom 25.11.1985.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Sportstätte Müllerholz**“ der Stadt Penzberg.

## 3. Planerisches Konzept

### 3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt in Penzberg an der Nonnenwaldstraße. Das Gebiet ist technisch und verkehrstechnisch erschlossen.

Der Änderungsbereich liegt östlich der bestehenden Sportplatzanlage Müllerholz.

Im Änderungsbereich ist eine Stellplatzanlage, die i.d.R. von den Sportlern und von Besuchern der Sportveranstaltungen genutzt wird.

Der Änderungsbereich betrifft vor allem die bestehende Stellplatzanlage und die durchwegte baumbestandene Grünfläche zwischen der Stellplatzanlage und der bestehenden Sportplatzanlage.

Der Änderungsbereich ist nach Westen hin leicht abschüssig und nach Norden hin abschüssig.

### 3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich an weitere städtische Nutzungen anzupassen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Konkreter Anlass für die Änderung ist die geplante Errichtung eines Kinderhauses für die Stadt Penzberg.



Mit der Änderung des Bebauungsplans soll neben den Anlagen für den Sport (Sportplätze) auch Einrichtungen für die Bildung (z.B. Kinderhaus) in zentraler städtischer Lage ermöglicht werden.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll auch das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauraumausweisung die Stellplatzanlage zeitlich gespreizt einem vergrößerten Nutzerkreis zu Verfügungen stellen zu können.

Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

### 3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Die Festsetzungen im Änderungsbereich sollen die bestehenden Fuß- und Radwegerschließung ergänzen bzw. verbessern.

### 3.4 Ruhender Verkehr

#### Öffentliche und private Stellplätze:

Im Geltungsbereich der Änderung werden neben den vorhandenen Stellplätzen weitere Stellplätze ausgewiesen werden.

Um die bei der Anwesenheit von Kindern und Kleinkindern erhöhten Anforderungen an die Verkehrssicherheit bewältigen zu können, soll entlang der Stellplatzanlage eine Fußweg festgesetzt werden. Ferner wird angeregt, die Stellplatzanlage in regelmäßigen Abständen mit sog. Bremsschwellen auszustatten

Die vorhandene Stellplatzanlage diene bisher den Sportlern und den Besuchern der Sportveranstaltungen. Mit der Bplan-Änderung wird die Stellplatzanlage etwas vergrößert und dient nun nicht nur der o.a. Sportplatznutzung sondern auch den im Geltungsbereich der Änderung geplanten Freizeit- und Bildungseinrichtungen.

Damit können zeitlich entzerrte Nutzungen – wie z.B. die Sportveranstaltungen am Wochenende oder die Trainingsveranstaltungen am Abend auf der einen Seite und die über den Wochentag genutzten Bildungseinrichtungen auf der anderen Seite – die Stellplatzanlage sehr ökonomisch sinnvoll nutzen.

Um den Zugang zum Sportplatz weiterhin nutzerfreundlich kurz zu halten, werden Durchwegungen des Gebiets – von der Stellplatzanlage zum Sportplatz – angeregt.

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) sind im Änderungsbereich innerhalb der öffentlichen Stellplätze auch Flächen für den privaten ruhenden Verkehr vorhanden.



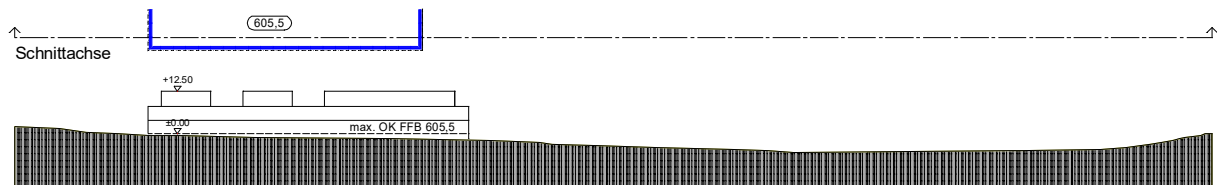
### 3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

#### Lage:

Die Regelungen zur Lage der Gebäude sollen dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich eine überbaubare Grundstücksfläche mit geschlossener Bauweise angeordnet wird

#### Höhenlage:

Die Regelungen zur Höhenlage der Gebäude sowie zur Gebäudehöhe sollen dahingehend geändert werden, dass im Änderungsbereich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Gebäudehöhenlage entsprechend der Urgeländeentwicklung festgesetzt wird.



3.3. Hinweis-Schnitt M 1 : 500

Nach Maßgabe der Stadt Penzberg soll von der festgesetzten max. Fußbodenoberkante bis zu 1,00 m abgewichen werden können.

#### Gebäudehöhe:

Die Gebäudehöhe soll die Anlage von drei Vollgeschossen ermöglichen, so dass die Bau-landfläche auch optimiert genutzt werden kann.

#### Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten.

### 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Für die geplanten Sonderbauten im Geltungsbereich der Änderung sollen alle Dachformen zugelassen werden.

Für Dächer bis 5° Neigung soll eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben werden.

Über dem Erdgeschoss sollen Dachterrassen die geplanten Sondernutzungen ergänzen können – ebenso über dem 1. Obergeschoss, wenn das Gebäude noch ein weiteres Obergeschoss hat. Dachterrassen als oberste Gebäudeebene sollen nicht zugelassen werden.



### 3.7 Umgang mit dem Bestand

Entfällt.

### 3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, die die zulässigen Sondernutzungen im Gebiet ostentativ vermittelt.

### 3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

## 4. Grünordnung

Die Bestandsbäume im Süden des Geltungsbereichs sollen erhalten und damit entsprechend festgesetzt werden.

Im Bereich der Stellplatzanlage sollen zur besseren Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Nutzungen, aber auch zur Rhythmisierung der Stellplatzanlage, Bäume gepflanzt werden.

Auf eine Festsetzung der Situierung der Bäume soll verzichtet werden, das so ggf. die gewünschte Zuordnung definierter Flächen der Stellplatzanlage zu den einzelnen Nutzungen erschwert würde.

## 5. Bauliche Nutzung

### 5.1 Art der Nutzung

Die Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. §11 BauNVO festgesetzt wird.

Zweckbestimmung: Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sollen Einrichtungen für die Unterbringung von freien Berufen in folgendem Umfang zulässig sein:

Sport und Freizeit: mit gesamt max. 50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche.

Bildung: mit gesamt max. 50 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche.

Diese Obergrenze betrifft alle Einrichtungen für freie Berufe im gesamten Geltungsbereich der Änderung.



## 5.2 Maß der Nutzung

Für den Geltungsbereich der Änderung soll durch eine GRZ-Festsetzung das Maß der Nutzen festgesetzt werden. So dass die Zuordnung von Grundstücksflächen und Flächen nach § 19. 2 und .4 BauNVO nachvollziehbar ist.

Festgesetzt werden soll eine GRZ von 0,53; für Terrassen soll eine 15%-Überschreitung zulässig sein.

Diese GRZ bleibt unter der Obergrenze des § 17 BauNVO mit GRZ 0,80.

Für Anlagen nach § 19. 4 BauNVO soll eine 50%-Überschreitungen der GRZ zulässig sein.

Anzahl der Vollgeschosse VG:

Die Anzahl der Vollgeschosse soll auf 3 Vollgeschosse festgesetzt werden. Dies stellt einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Da der überbaubare Grundstücksbereich nach Westen – zum Sportplatz hin – abfällt und damit die Situation entsteht, dass in Verbindung mit der Geländeformung ein Untergeschoss soweit aus dem Gelände heraustreten kann, dass dieses Geschoss formal ein Vollgeschoss darstellt, soll festgesetzt werden, dass das Geschoss unter dem Erdgeschoss grundsätzlich kein anzurechnendes Vollgeschoss ist. Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass die angestrebte Verdichtung über EG nicht durch eine Geländesituierung gestört wird.

## 6. Werbeanlagen

Entfällt

## 7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

## 8. Technische Erschließung

### 8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereichs wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

### 8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.



### 8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

### 8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

### 8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

Die Abfallbehälter sollen am Anfang der Stellplatzanlage zur Abholung des Mülls bereitgestellt werden.

Für die temporäre Unterbringung der Abfallbehälter wird die Anlage einer Abstellfläche neben der Zufahrt zur Stellplatzanlage angeregt.

## 9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

### 9.1 Denkmalschutzbelange

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 9.2 Ehemaliger Bergbau

Ein Gutachten des Büros Arcon Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.09.2021 (WM 201401 B01/DS, inkl. Anlagen 1.1 und 1.2) gibt den Hinweis auf oberflächennahe Flöze im Gebiet. Das Gutachten soll der Begründung beigelegt und zu den üblichen Bürozeiten im Bauamt der Stadt Penzberg zur Einsicht vorgehalten werden.

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE soll im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.





E.ON SE weist darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Die Unterlagen der E.ON SE weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

## 10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung
- Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:
  - hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)
  - Bodengutachten, d.h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

aufgestellt:

**Wolfgang Zach**

Architekt – Stadtplaner

Anlage(n):

- Gutachten Arcon Ingenieurgesellschaft mbH, WM 201401 B01/DS, inkl. Anlage 1.1 und Anlage 1.2
- TÜV Süd Bericht\_3474610\_Stadt\_Penzberg\_BPlan\_Müllerholz\_10-2021