

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

## **Bebauungsplan**

### **„Sindelsdorfer Straße III“**

**Stadt Penzberg**



**Begründung**

**Entwurf**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufstellungsverfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanentwurf	4
1.3	Satzungsbeschluss	4
<b>2</b>	<b>Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Penzberg</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung	5
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.3	Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
2.4	Planungsalternativen	6
2.5	Lage	6
<b>3</b>	<b>Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>6</b>
3.1	Geländebeschaffenheit	6
3.2	Bestand innerhalb	6
3.3	Bestand außerhalb	6
<b>4</b>	<b>Landesplanerische Überprüfung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung/Abstandsflächen</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Erschließung</b>	<b>8</b>
8.1	Verkehrerschließung	8
8.2	Parkplätze	8
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Spezieller Artenschutz</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Ver- und Entsorgung/Umgang mit Niederschlagswasser</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>11</b>

<b>15</b>	<b>Bodendenkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>16</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>11</b>
<b>17</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>12</b>
<b>18</b>	<b>Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>12</b>
<b>19</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>20</b>	<b>Verfasser</b>	<b>13</b>

## **1 Aufstellungsverfahren**

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (ca. 735 m<sup>2</sup>). Anhaltspunkte dafür, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird demnach ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich, nachdem die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung vom 20. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sindelsdorfer Straße III" beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

### **1.2 Bebauungsplanentwurf**

In der Sitzung vom ..... beschloss der Stadtrat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom ..... bis ..... in der ..... öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

### **1.3 Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am ..... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

## **2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Penzberg**

### **2.1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Penzberg verzeichnet eine positive Bevölkerungs- und wohnbauliche Entwicklung und sieht sich zahlreichen Anfragen nach bezahlbarem Wohnraum gegenüber. Von 2011 bis 2016 ist gemäß „Statistik Kommunal 2017“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik die Bevölkerung von 16.046 auf 16.479 Einwohner gestiegen. Zur starken Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Penzberg trägt u. a. die Nähe zur Stadt München sowie die attraktive Wohnlage in der Nähe vieler Seen und der Alpen bei.

Trotz der regen Bautätigkeit ist der Bedarf an Wohnraum in Penzberg nicht gedeckt. Aufgrund der stark steigenden Wohnungspreise im Verdichtungsraum München orientiert sich die Bevölkerung immer mehr in die umliegenden Gemeinden. Penzberg bietet zudem einige Standortvorteile, wie das Klinikum Penzberg, Bildungseinrichtungen von der Kinderkrippe bis zum Gymnasium und eine gute Verkehrsanbindung an die A 95 sowie der Bahnlinie nach München (ca. 60 min). Diese Vorteile machen Penzberg auch überregional gesehen zu einem beliebten Wohnstandort. Die Stadt möchte vor allem den steigenden Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum decken.

Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses durch die MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH in der Sindelsdorfer Straße 33.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Stadt Penzberg besitzt einen seit dem 25.04.2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemischte Bauflächen dar. Gemäß § 13a BauGB kann ein von den Darstellungen des FNP abweichender Bebauungsplan aufgestellt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Vorliegend handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits durch Wohnnutzung geprägten innerstädtischen Quartieres. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

### **2.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ruhe am Bach“ der Stadt Penzberg vom 29.05.1959, welcher einen deutlich größeren Planumfang als der vorliegende Bebauungsplan aufweist. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im Plangebiet die Bauvorschriften für die Gebäude sowie die Lage der Gebäude entlang von Baulinien sowie Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der „Sindelsdorfer Straße“ und der Straße „In der Au“, über die das aktuelle Plangebiet erschlossen ist, fest. Der vorliegende Bebauungsplan hebt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan im Überschneidungsbereich auf und ersetzt ihn.

Zusätzlich existiert für das Plangebiet sowie einen weiteren Umfang der Bebauungsplan „Sindelsdorfer- /Unterholzerstraße“ aus dem Jahr 1990. Der Bebauungsplan erlangte formelle Planreife, wurde jedoch nicht zur Rechtskraft geführt. Das geplante Bauvorhaben der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH entspricht weitgehend den Festsetzungen dieses nicht rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Aufgrund von weiteren Planungserfordernissen, insbesondere einer verträglichen Höhenentwicklung und dem Regelungsbedarf zur Unterschreitung von Abstandsflächen nach § 6 BayBO ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

## **2.4 Planungsalternativen**

Aufgrund des bereits bestehenden Bebauungsplanes und somit der bereits bestehenden Möglichkeit zur Bebauung des Plangebietes sowie des konkreten Planungsvorhabens der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH hat sich die Stadt Penzberg für den vorliegenden Geltungsbereich entschieden. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes ergeben sich keine weiteren Planungsalternativen zur Erschließung des Plangebietes.

## **2.5 Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtgebietes von Penzberg südlich der Sindelsdorfer Straße. Im Süden wird das Plangebiet von der Straße „In der Au“ begrenzt. Die Fläche umfasst die Flurstücke Nr. 2055/133 und 2055/127 sowie einen kleinen Teilbereich des Grundstücks Flur-Nr. 2055/7, jeweils Gemarkung Penzberg mit einer Gesamtfläche von ca. 735 m<sup>2</sup>.

## **3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.1 Geländebeschaffenheit**

Das Gelände im Plangebiet steigt von einer mittleren Geländehöhe im Süden von ca. 599,8 m über NN auf ca. 601,6 m über NN im Norden um 1,8 m an. Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenvermessung zugrunde. In Ost-West-Richtung ist das Plangebiet weitestgehend eben.

### **3.2 Bestand innerhalb**

Bei den Flächen innerhalb des Plangebietes handelt es sich Großteils um eine innerstädtische Brachfläche. Im Süden des Plangebietes (FI-Nr. 2055/127) befinden sich aktuell 10 Stellplätze.

### **3.3 Bestand außerhalb**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes Penzberg und ist zu allen Richtungen von bestehenden Wohnhäusern umgeben. Bei der Bebauung in der Umgebung handelt es sich weitestgehend um 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit überwiegend Satteldächern. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Sindelsdorfer Straße.

## **4 Landesplanerische Überprüfung**

Für das Bebauungsplangebiet liegen im Regionalplan Oberland keine konkretisierten Zielaussagen vor. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Nutzung von Innenbereichsflächen mit der Ziel der Nachverdichtung handelt, ist der vorliegende Bebauungsplan an die allgemeinen Ziele der Raumordnung und Landesplanung hinsichtlich der Siedlungsentwicklung angepasst.

## 5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Dem Bebauungsplan vorausgehend wurde von der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH ein Vorhaben für das Grundstück in der Sindelsdorfer Straße 33 erarbeitet. Das städtebauliche Konzept sieht eine Schließung der vorhandenen Baulücke durch ein Mehrparteienhaus mit 11 Wohneinheiten vor. Das geplante Hauptgebäude ist als Querbau in den hinteren Grundstücksbereich hinein gestreckt. Dadurch kann die Baulücke mit dem Ziel der Nachverdichtung optimal ausgenutzt werden.

Das Gelände senkt sich nach Süd-Osten in Richtung der Straße „In der Au“ um ca. 1,5 m ab. Die geplante Tiefgarage kann dadurch über eine nur flache Rampe von dieser Richtung aus befahren werden. Ebenfalls im südöstlichen Bereich sollen links und rechts neben der Einfahrt zur Tiefgarage Carports und Stellplätze angeordnet werden. Aufgrund der verdichteten Bauweise soll die Lage der Carports innerhalb des Plangebietes geregelt und festgesetzt werden. Dies wurde durch eine Kennzeichnung von Flächen für Tiefgaragen sowie Carports und Stellplätze explizit im Bebauungsplan festgesetzt.

Das gesamte Areal zwischen der Sindelsdorfer Straße und der Straße „In der Au“ ist durch verschiedenen Giebel, Gauben und Türmchen gestaltet. Das geplante Vorhaben nimmt einen Teil dieser Gestaltungselemente auf. Im Bebauungsplan wurden verschiedenen Festsetzungen zur Dachgestaltung abweichend von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg getroffen, um einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Dadurch kann eine für das Gesamtareal passende und zusammenhängende Gestaltung unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse sowohl für die Bewohner als auch Nachbarn erreicht werden.

## 6 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Wohnnutzungen wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Charakters des allgemeinen Wohngebietes sowie der Einbettung des allgemeinen Wohngebietes in die umliegenden Wohngebiete, sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen.

## 7 Maß der baulichen Nutzung/Abstandsflächen

Für das Plangebiet wird entsprechend der geplanten Bebauung eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dadurch kann an die Grenze und an die bestehenden Gebäude angebaut werden. Desweiteren trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ = 0,5) und Geschossflächenzahl (GFZ = 1,1), um ein entsprechendes Maß der baulichen Nutzung zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ überschreitet mit 0,5 die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Die angestrebte höhere Dichte bei der Neubebauung dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die

allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen sich sicherstellen und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt lassen sich vermeiden.

Die festgelegte maximal zulässige Grundflächenzahl (vgl. Planzeichnung) kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO als Voraussetzung zur Realisierung der angestrebten verdichteten Geschosswohnungsbauweise durch die Anlage von Tiefgaragen, Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen u. ä. bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe in m über NN (612,9 m) ermöglicht eine maßvolle und integrative Bauhöhenentwicklung. Um die Gebäudehöhenentwicklung zusätzlich zu steuern, wird die Erdgeschossrohfußbodenhöhe in Metern über NN (602,3) sowie eine maximale Wandhöhe (6,8 m gemessen traufseitig an der Außenwand vom Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut) festgesetzt. Durch diese Festsetzungen ergibt sich eine Gebäudehöhe von ca. 11 m, welche sich mittig zwischen die zwei angrenzenden Gebäude einfügt.

Um das geplante Vorhaben in die Dachlandschaft der Umgebung einzufügen, wird die zulässige Dachform auf das Satteldach mit einer eher flachen Dachneigung beschränkt (28°-35°). Zulässig sind max. 3 Vollgeschosse, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Dadurch können zu wuchtige Baukörper oder zu hohe Wandhöhen im Plangebiet vermieden werden und das geplante Vorhaben kann sich trotz der maßvollen Verdichtung noch in die Umgebung einfügen.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und den aus den Festsetzungen resultierenden Gebäudehöhen können die in Art. 6 Abs. 5 Bayerischen Bauordnung (BayBO) vorgegebenen Tiefen der Abstandsflächen nicht in allen Bereichen vollumfänglich abgetragen werden. Daher wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Möglichkeit eröffnet, die Tiefe der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 LBO zu reduzieren. Dies betrifft in vorliegendem Fall einen Bereich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann die Abstandsfläche bis zu einem Maß von 3,4 m reduziert werden. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück befinden sich in diesem Bereich keine Gebäude. Das geplante Gebäude innerhalb des Plangebietes sieht in dem Bereich eine Laubengangerschließung vor. Dadurch sind keine Einschränkungen der Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt bleiben. Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes wird zudem die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen auf 602,4 m ü. NN festgesetzt.

## **8 Erschließung**

### **8.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ruhe am Bach“ vorgegebenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Sindelsdorfer Straße“ sowie der Straße „In der Au“ erschlossen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über die Straße „In der Au“.

### **8.2 Parkplätze**

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl ergibt sich aus der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der

Stadt Penzberg. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg (im Weiteren: StplSatz) vom 15.12.2015.

Demnach hängt die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Mehrfamilienhäuser mit mind. 5 Wohneinheiten (WE) von der Größe der Wohnung gemäß § 1.1 StplSatz wie folgt ab:

bei WE bis 65 m<sup>2</sup>: 1,5 Stellplätze

bei WE über 65 m<sup>2</sup>: 2,0 Stellplätze

Insgesamt sind dabei mindestens 50% der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten.

Zur Einhaltung einer städtebaulichen Grundordnung ist die Zulässigkeit von Tiefgaragen, Carports und Stellplätzen dahingehend geregelt, dass diese nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig sind.

Für das Vorhaben der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH ist eine Tiefgarage mit ca. 13 Stellplätzen geplant. Desweiteren sollen ca. 7 Stellplätze in Form von Carports und ca. 3 unüberdachten Stellplätze, jeweils als Senkrechtparker entstehen. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ist eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Die geplanten Stellplätze des Vorhabens sind an der öffentlichen Straße „In der Au“ angeordnet. Die Zulässigkeit von max. 10 Stellplätzen als Sektrechtparkern ist daher abweichend von der Stellplatzsatzung explizit im Bebauungsplan festgesetzt. Dies wird dadurch begründet, dass es sich bei der Straße „In der Au“ nicht um eine Hauptverkehrsstraße handelt, sondern um eine Sackgasse mit privatem Charakter. Zudem befinden sich in diesem Bereich bereits heute 10 Stellplätze für Senkrechtparker. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch diese Ausnahmeregelung ist nicht zu erwarten. Gemäß Bauantrag können die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

## 9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der Sindelsdorfer Straße, welche als städtische Hauptverkehrsstraße einzustufen ist. Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen waren im nicht rechtskräftigen Bebauungsplan „Sindelsdorfer-/Unterholzstraße“ bereits Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen. Da die Sindelsdorfer Straße bereits fast durchgängig bebaut ist, ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage (z.B. Lärmschutzwand) nicht sinnvoll.

Aus Vorsorgegründen werden daher die Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen aufgegriffen, an die aktuellen gültigen Richtlinien und DIN-Normen angepasst und in vorliegendem Bebauungsplan festgesetzt. Demnach sind an der zur Sindelsdorfer Straße zugewandten Fassadenseite Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume an die Straßen abgewandten Gebäudefassaden zu orientieren. Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Durch diese Festsetzungen sind innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB sichergestellt.

## **10 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden flächen-sparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2(G)).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzend.

Um diesen landesplanerischen Zielen gerecht zu werden und die Belange des Umweltschutzes adäquat in die Bauleitplanung zu integrieren, wurde der Bebauungsplan im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erarbeitet. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB dient vorliegender Bebauungsplan den Zielen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung brachliegender Bauflächen. Adäquate Festsetzungen im Bebauungsplan sichern einen weitestgehend reduzierten Flächenverbrauch unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur.

## **11 Spezieller Artenschutz**

Die vorläufige Bewertung der vorhandenen Bestandsituationen (ausschließlich Grünlandnutzung) lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auslösen oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

## **12 Grünordnung/Naturschutz/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vegetationsstrukturen vorhanden, es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche ohne Bäume und Sträucher. Da das Grundstück zukünftig fast vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut sein wird, ist das Anpflanzen von großen Bäumen nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Es ist lediglich als Hinweis aufgenommen, dass nach Möglichkeit mindestens ein standortheimischer Laubbaum gepflanzt werden soll. Zusätzlich sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (einschließlich Stellplätze, Terrassen und Wege) gärtnerisch anzulegen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung für einen bebauten Ortsinnenbereich aufgestellt. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht erforderlich. Ein baulicher Eingriff im Geltungsbereich war bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 1a Abs. 3 BauGB).

### **13 Ver- und Entsorgung/Umgang mit Niederschlagswasser**

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ausreichend mit Einrichtungen der technischen Infrastruktur versorgt ist.

Aufgrund dessen, dass das Plangebiet fast vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut werden kann, kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser nicht möglich ist. Daher sollte zur Kompensation der Abflussbeschleunigung bei Einleitung in den Regenwasserkanal in der Sindelsdorfer Straße das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Flächen in Zisternen gesammelt und zeitverzögert abgegeben werden. Für das geplante Vorhaben ist an der Nordöstlichen Grundstücksgrenze auf dem Dach der Tiefgarage eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Volumen von ca. 12 m<sup>3</sup> vorgesehen.

### **14 Brandschutz**

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

### **15 Bodendenkmalschutz**

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und 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. 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.

### **16 Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier ca. 6.500 m<sup>2</sup>).

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> verbindlich fest. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit der Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die geplanten Maßnahmen eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter entstehen könnte. Es sind keine weiteren Eingriffe im Vergleich zur ursprünglichen Bebauung bzw. Nutzung bzw. rechtlich zulässigen Bebauung nach derzeitiger Rechtslage zu erwarten.

## 17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	735	m <sup>2</sup>	100 %
davon allgemeines Wohngebiet	735	m <sup>2</sup>	100 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	368	m <sup>2</sup>	
max. Geschoßfläche	809	m <sup>2</sup>	

## 18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 4 bayernets GmbH, München
- 5 Bayernwerk AG, Kundencenter Penzberg
- 6 Beirat f. Menschen m. Behind. im Landkr. WM-Schongau
- 7 Bund Naturschutz in Bayern e. V., Habach
- 8 Denkmalverein Penzberg
- 9 Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd, PTI 24-PM, Kempten
- 10 E.ON SE, Immobilien/Montan, Essen
- 11 Energie Südbayern GmbH, Wolfratshausen
- 12 Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH, Ingenried
- 13 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- 14 Kreisbrandrat, Herrn Rüdiger Sobotta
- 15 Landratsamt Weilheim-Schongau
- 16 Planungsverband Region Oberland, Geschäftsstelle Region 17, Bad Tölz
- 17 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München
- 18 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, München
- 19 Staatliches Bauamt Weilheim
- 20 Vodafone Kabel Deutschland, (Abteilung: Planung), München
- 21 Wasserwirtschaftsamt Weilheim

## 19 Bestandteile des Bebauungsplanes

Entwurf Bebauungsplan vom 12. März 2019

Entwurf Begründung vom 12. März 2019

**20 Verfasser**

Team Bauleitplanung

Krumbach, 12. März 2019

Bearbeiter/in:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Fürstenberg M.Sc. Geogr.

*Stadt Penzberg, den .....*

*.....  
Unterschrift Erste Bürgermeisterin*