

STADT PENZBERG



22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

Anlass und Ziel der Planung

Ursächlich für die Änderung des BL „Heiglhof“ und Neuaufstellung im Bauquartier 1 für die Grundstücke 1051/1 sowie 953/74 ist der Wunsch der Eigentümerin, auf dem jetzigen 1570 qm großen Grundstück Baurecht für ein zweites, kleineres Wohngebäude zu erlangen. Nachdem es sich jetzt bereits im Bereich des neu geplanten Gebäudes um keine unberührte Fläche mehr handelt (Wiese angelegt, z.T. Boden verdichtet als oberirdischer Stellplatz), kann hier das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung als gegeben betrachtet werden. Das neue Gebäude bildet den städtebaulichen Abschluss der sich von Nord nach Süd erstreckenden westlichen Randbebauung entlang der Kapellenwiese. Die Errichtung eines neuen Wohngebäudes dient auch den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung.

Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ erfolgt im normalen Verfahren. Der Grundstücksteil, der innerhalb des Geltungsbereichs des BL „Heiglhof“ liegt, ist bereits bebaut und liegt damit im Siedlungszusammenhang. In diesem mit BQ 2 bezeichneten Planteil wird der rechtskräftige BL mit seinen Änderungen ersetzt. Sollte sich der neue BL später als ungültig erweisen, würde der jetzige Planungszustand wieder hergestellt.

Der Bereich mit den Flurnummern 1051/1 und /2, als BQ 1 bezeichnet, muss planungsrechtlich als Außenbereich i.S. d. § 35 BauGB eingestuft werden. Er ist bisher unbeplant.

Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet bildet unmittelbar den südwestlichen Ortsrand. Im Westen grenzen Grundstücke der Stadt Penzberg und der Deutschen Bundesbahn an, im Süden verläuft die Bahnstrecke München-Kochel der Regiobahn, im Osten grenzt Wohnbebauung und im Norden der Wendehammer der Kapellenwiese an.

Das Plangebiet beinhaltet eine Fläche von 1570 qm, wovon das künftige BQ 1 ca. 600 qm umfassen soll. Diese Fläche ist bisher unbebaut, es befindet sich lediglich eine verdichtete Fläche zum Abstellen eines PKW darauf. Weiterhin sind quer über diesen Grundstücksteil Drainagerohre verlegt mit Anschluss an den Vorfluter, welche im Zuge der Baumaßnahme verlegt werden müssen.

Das Gelände fällt vom oberen Ende der Kapellenwiese von Nord nach Süd, das Plangebiet liegt am Fuße dieser Hanglage. Der Boden besteht aus einer ca. 4 m dicken Torfschicht, bevor fester Baugrund erreicht wird. Der Grundwasserspiegel ist hoch anzusetzen (bei einer im Jahre 2006 erfolgten Baugrunduntersuchung für das Gebäude in BQ 2 wurde ein Grundwasserstand von ca. 1,30m unter Geländeoberfläche ermittelt). Der Grundwasserstand dürfte jedoch aufgrund des Torfbodens stärkeren, witterungsbedingten Schwankungen ausgesetzt sein. Bei der Gründung von Gebäuden sind hierzu besondere Maßnahmen für die Standsicherheit und Grundwasserschutz zu ergreifen. Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Lage am Waldrand:

Entsprechend Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses der Stadt Penzberg v. 11.7.2023 sind die Flächen des künftigen BQ 1 mit dem Planzeichen Ziff. 15.11 der PlanZV zu kennzeichnen. Es handelt sich hierbei um Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume (Sturmwurfgefährdung) des westlich angrenzenden Waldgrundstücks erforderlich sind, um sicherzustellen, dass eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen wird. Zudem ist die Eintragung einer Duldungserklärung zu Einwirkungen durch umstürzende Bäume sowie eine Haftungsverzichtserklärung in einer grundbuchamtlich gesicherten Grunddienstbarkeit erforderlich.



Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Ausweisung von Baurecht für ein zusätzliches Wohngebäude soll letztlich eine bessere Bodennutzung erreicht werden, da eine Fläche von 1570 qm für ein Baugrundstück mit einem einzigen Wohngebäude von ca. 12,20 x 9,60m nicht flächensparend ist. Wie ausgeführt, handelt es sich bei BQ 1 zwar planungsrechtlich um Außenbereich, es ist jedoch ein Bereich, der bereits der ursprünglichen Natur entzogen ist. Es ist daher auf jeden Fall nachhaltiger, hier ein Gebäude zu errichten als in bislang vollständig unberührter Natur, zumal auch die Lage am bestehenden Wendehammer ideal ist und weitere Erschließungsmaßnahmen erspart (Flächenspargebot gem. LEP). Die Nachverdichtung ist auch als Beitrag zur Minderung des Wohnungsdrucks im Stadtgebiet unter Beibehaltung städtebaulicher Qualität zu werten.

Die Bestandsbebauung im BQ 2 bildete ursprünglich den baulichen Ortsrand an dieser Stelle. Aus diesem Grund wurde die Höhenentwicklung mit zwei Vollgeschossen gewählt, wobei im oberen Geschoss nur ein Kniestock von 1,60 m realisiert worden ist. Auch die Gestaltung mit Holzverkleidung fügt sich harmonisch in die umgebende Natur ein. Durch die geplante Bebauung verschiebt sich nunmehr die Bebauungszeile entlang der Bahn nach Westen, sodass das neue Gebäude dann den endgültigen Ortsrand bilden wird. Dies ist der Grund, weshalb für das Bestandsgebäude in BQ 2 die Höhenentwicklung auf die östlich angrenzende Bebauung auf Fl.-Nr. 972/11 angepasst wird, um für die Zukunft hier ein einheitliches Erscheinungsbild zu ermöglichen. Weiterhin ändern sich die Nutzungszahlen für das bisherige Baugrundstück in BQ 2, wenn ein Teil nunmehr abgetrennt werden soll. Aus diesen beiden Gründen ist die Überplanung des BQ 2 geboten.

Art der Nutzung

Nachdem die Planung lediglich zwei Wohngebäude umfasst und sonstige Nutzungen, außer evtl. einer kleinen Einheit als Ferienwohnung im BQ 2 in dem größeren der beiden Gebäude, an dieser Stelle für die Umgebungsbebauung nicht zuträglich wäre, wird ein „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt, sodass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB gegeben ist.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhenentwicklung

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei beiden Bauquartieren um den endgültigen Ortsrand an der Stelle, da im Süden durch die Bahngleise und im Westen durch die Wasserleitung nach München einer weitergehenden Bebauung Grenzen gesetzt sind. Die Bebauung soll hier mit einer raum- und städtebaulich verträglichen Bebauung abgeschlossen werden und zu einem qualitativ hochwertigen Ortsrand beitragen. Aus diesem Grund wird zum Abschluss der Gebäudezeile am Rand eine Gebäudegröße mit 10 x 8 m gewählt und die Wandhöhe auf 4,40 m beschränkt. Im BQ 2, das dann nicht mehr den unmittelbaren Abschluss im Westen bildet, wird eine höhenmäßige Angleichung an das östliche Nachbargebäude ermöglicht.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wurde bewusst verzichtet, da der Versiegelungsgrad aufgrund der Grundstücksgrößen ohnehin niedrig ist und eine zusätzliche GRZ daher nicht erforderlich ist. Auch die Festlegung einer Geschoßfläche ist verzichtbar bei reiner Wohnnutzung, da die städtebaulich relevante Kubatur der Gebäude durch die Grundfläche und Wandhöhe sowie Dachform und Dachneigung ausreichend bestimmt ist.

Eine Annäherung an die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte für die Obergrenzen der baulichen Nutzung, die evtl. zu städtebaulichen Spannungen führen oder eine unverhältnismäßig hohe Versiegelung im Sinne des Bodenschutzes verursachen, liegt hier nicht vor.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird gleichzeitig gem. § 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO die Möglichkeit eröffnet, gezielt die Hausformen Einzel- und Doppelhäuser festzusetzen. Dies erscheint hier sachgerecht, da die Errichtung eines Doppelhauses im BQ 1 eine ungewünschte Verdichtung mit sich brächte und auch mit der Umgebungsbebauung nicht harmonieren würde.

Weiterhin wurde, um eine übermäßige Versiegelung zu unterbinden, die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Bauliche Gestaltung

Ein Planungsziel dieses Bebauungsplanes besteht auch darin, durch gezielte Vorgaben für die Gestaltungselemente Gebäudeproportionen, Dachform und –neigung, Materialien, beschränkt auf weiß verputztes Mauerwerk und Holz sowie Dachziegeln unter Ausschluss von gestrichenem Blech und Dachschilden, eine in die vorhandene Umgebung sich harmonisch einfügende Bebauung zu erreichen. Aus diesem Grund wurden auch weitgehend die Gestaltungselemente aus dem nördlich anschließenden Bebauungsplan „Kapellenwiese“ übernommen, der die gesamte Bebauung entlang der Straße maßgebend prägt.

Abstandsflächen

Nachdem sich die Hauptgebäude in die Reihung der östlich anschließenden zeilenförmigen Bebauung räumlich anschließen müssen, verursacht dies bedingt durch den ungünstigen Grundstückszuschnitt jeweils an der Nordseite der beiden Bauquartiere, dort eine gewisse Verengung. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB durch den Bebauungsplan geregelt werden. Die ausreichende Belichtung und Besonnung sowie der nötige Brandabstand sind jedoch gewährleistet. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen werden die 3 m Mindestabstand eingehalten.

Hinsichtlich des Grenzanbaus der Garage/Stellplatz/Carport im BQ 1 an das anschließende Grundstück der Stadt Penzberg wird mit der Antragstellerin eine Kostenübernahme vereinbart, um einen grenzständigen Haselstrauch, sonstigen Aufwuchs sowie eine Erle zu entfernen. Eine Anordnung der Garagen auf der Ostseite des neuen Gebäudes stellt wegen der sehr beengten Grundstücksverhältnisse in den nördlichen Grundstücksbereichen nur eine städtebaulich unerwünschte Lösung (starke punktuelle Verengung) mit sich überlappenden Zufahrtsmöglichkeiten dar.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann in Form von Garagen, offenen Stellplätzen oder Carports jeweils auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden. Auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse im nördlichen Erschließungsbereich ist es jedoch erforderlich, für jeweils dieselbe Wohneinheit zwei hintereinander liegende Stellflächen anzuordnen. Die Flächen für diese Nebenanlagen sind jedoch so bemessen, dass auch die Unterbringung von Fahrrädern möglich ist.

Erschließung, technische Infrastruktur

Beide Bauquartiere schließen mit ausreichender Breite an die bestehende öffentliche Erschließungsstraße „Kapellenwiese“, hier an den Wendehammer an. Aus diesem Grund genügt hier die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie, um die Rechtsqualität eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erreichen. Bauliche Veränderungen an der Verkehrsfläche sind nicht erforderlich.

Die Wasserver- und -entsorgung sowie die Stromversorgung sind durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen gesichert. Ein Anschluss des bereits bis zum südlichen Abschluss des Wendehammers verlegten Glasfaserkabels ist für beide Gebäude problemlos möglich.

Das Niederschlagswasser wird über einen Vorfluter abgeleitet. Das Leitungsrecht wird dinglich im Notarvertrag gesichert.

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bahnlinie München-Kochel. Durch den Betrieb der Regio-Bahn kommt es nachts zu einer überschlägig ermittelten Überschreitung der in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) genannten Orientierungswerte für ein WR von 40 dB(A) um ca. 7 dB(A).

Die Frage, ob Orientierungswerte eingehalten, über- oder unterschritten werden, unterliegt der gemeindlichen Abwägung.

Das geplante Gebäude im Erweiterungsbereich stellt die abschließende Bebauung einer sich entlang der Bahn reihenden Wohnbebauung bis zur Seeshaupter Str. dar. Durch seine konkrete Lage ist es jedoch dem Schienenlärm wohl am wenigsten ausgesetzt. Durch den unmittelbar angrenzenden Wald im Westen werden die an- und abflauenden Fahrgeräusche der Bahn weitgehend geschluckt. Im Osten erfolgt eine Lärmreduzierung durch das Bestandsgebäude auf FlNr. 953/74 für die sich nähernden und entfernenden Fahrgeräusche, da das neue Gebäude auch gegenüber dem Bestand zurückgesetzt ist und zudem giebelständig zur Bahnlinie liegt. Aus Sicht der Stadt Penzberg wäre es daher unverhältnismäßig, wenn nun dem allerletzten zur Bebauung anstehenden Grundstück kostspielige Lärmschutzmaßnahmen abverlangt würden oder aber eine Nordausrichtung eines Kinderzimmers, das ja auch tagsüber ohne Sonneneinstrahlung genützt würde. Es handelt sich um einen Streckenabschnitt, der weder kurvig ist noch ansonsten ein Bremsen oder Anfahren der Züge erfordert. Sie gleiten gleichmäßig am Grundstück vorbei. Bisher liegen der Stadt keine Beschwerden wegen des Bahnlärms vor, nach Auskunft der Antragstellerin ist das Thema Bahnlärm auch im privaten Umgang mit der Nachbarschaft nicht thematisiert. Auch wenn objektiv eine Überschreitung der für ein WR geltenden Orientierungswerte nachts vorliegt, hält es die Stadt Penzberg hier im konkreten Einzelfall für eine im Ergebnis sachgerechte Entscheidung, wenn auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen verzichtet wird. Potentielle Bauherren werden jedoch durch einen Hinweis über die Überschreitung rechtzeitig informiert, sodass freiwillige Maßnahmen eingeplant werden können.

Jahreszeitlich bedingt, können Lärmeinwirkungen durch landwirtschaftliche Maschinen auftreten, da sich südlich der Bahngleise landwirtschaftliche Flächen anschließen. Dies muss jedoch, der Lage des Plangebiets am Ortsrand geschuldet, hingenommen werden.

Erschütterungen:

Das geplante Gebäude liegt in einer Entfernung von ca. 38m zum Bahnkörper. Die Gleisanlage ist durch einen Entwässerungsgraben vom Baugrundstück abgesetzt. Bei den Bestandsgebäuden sind bisher keinerlei Erschütterungen oder Sekundärluftschall zu beobachten gewesen. Diesbezügliche Schutzmaßnahmen sind daher im konkreten Fall nicht erforderlich.

Bergbau: Die E.ON Mining Management hat am 19.12.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

Wir haben den Geltungsbereich der 22. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ den Planunterlagen entnommen. Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung lautet wie folgt:

Der o.a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

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

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Reg.v. Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München. Sie haben die Möglichkeit, dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden sie unter dem folgenden Link: <https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber-uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt-suedbayern/index.html>

Grünordnung

Hinblick auf die im südlichen Planteil parallel zur Bahn verlaufende, 4m Breite Ausgleichsfläche, die auf dem verbleibenden Grundstücksteil der FINr. 953/74 durch Grunddienstbarkeit gesichert wird, sowie die bereits ringsum vorhandene dichte Eingrünung des Plangebiets sind keine weiteren, besonderen Begrünungsmaßnahmen erforderlich, sodass hier eine allgemeine Begrünungsvorschrift als ausreichend betrachtet werden kann. Wie auch im Umweltbericht aufgeführt, kann hier auf die Erstellung einer saP verzichtet werden, da auf dem Gebiet der neuen Bebauung keinerlei geschützte Arten oder Bruthöhlen etc. festgestellt werden konnten. Zudem ist dort der Boden entlang des Wendehammers und im Bereich eines Stellplatzes bereits befestigt.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass Fällungen von Bäumen oder Sträuchern nur außerhalb der Vogelbrutzeit möglich sind.

Hinweise

In der 22. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ wurden weitere Hinweise u.a. zu Bodendenkmalpflegerischen Belangen, zum Schutz des Oberbodens, Altlasten, Starkniederschlägen und der Förderung regenerativer Energien aufgenommen.

Flächennachweise

Plangebiet Grundfläche:	ca.	1.570 m ²
Grundstücksfläche BQ 1:	ca.	600 m ²
Grundfläche für Hauptgebäude:		85 m ²
Grundfläche für Nebenanlagen:		85 m ²
Grundstücksfläche BQ 2:	ca.	970 m ²
Grundfläche für Hauptgebäude:		145 m ²
Grundfläche für Nebenanlagen:		220 m ²
Gesamtversiegelung:	ca.	535 m ²

Aufgestellt: 09.10.2023, erg. 06.06.2024

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Karlstr. 11
82377 Penzberg

Stadt Penzberg, den

Stefan Korpan
1. Bürgermeister

Anlage:



Luftbilder: Quelle: bayernatlas