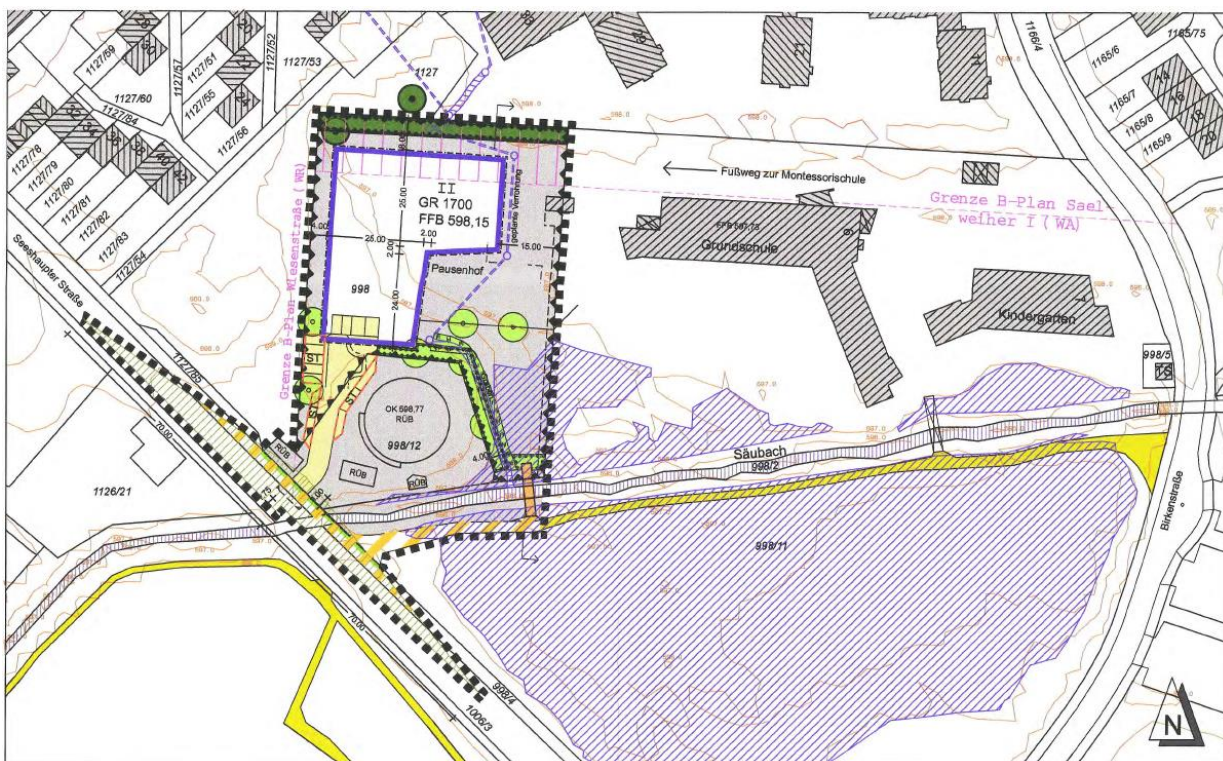


Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.03.2021	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße,, zur Erweiterung der Montessori-Schule: Aufstellungsbeschluss			
Anlagen:			
Antrag Bebauungsplanänderung			
erw_monte_penzberg_var2_201023			
BP_Schulgelände_Seeshaupter-Str_Birkenstraße			

1. Vortrag:

Zur Errichtung der Montessori-Schule Penzberg war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.08.2011 in Kraft getreten und sieht im westlichen Anschluss an die Grundschule Birkenstraße ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 1.700 m² vor. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Regenüberlaufeinrichtungen festgesetzt. Der Planteil des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt:



Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine Montessori-Grund- und Hauptschule bebaut.



Mit Schreiben vom 16.11.2020 hat die Montessori-Schule Penzberg die Änderung des Bebauungsplans beantragt. Begründet wird der Antrag folgendermaßen:

Die Montessori-Schule Penzberg hat sich zu einer über die Grenzen der Stadt hinaus bedeutenden Bildungseinrichtung entwickelt.

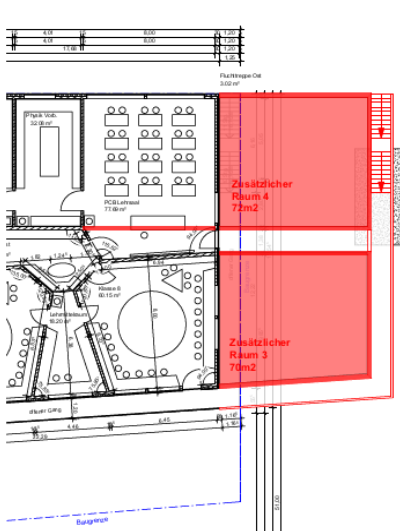
Im laufenden Schuljahr besuchen 219 Schüler in den neun jahrgangsgemischten Klassen die Schule, wobei die Schüler aus einem Umkreis von ca. 30 km kommen.

Da der Zulauf und die Anfragen nach Schulplätzen in den letzten Jahren immer weiter zugenommen haben, hat die Schule eine Erweiterung um eine weitere Klasse und um weitere Fachräume geprüft. Nach Analyse der eingeschalteten Architekten wäre ein Anbau auf der Ostseite des bestehenden Gebäudes die beste Möglichkeit, um den notwendigen Raumbedarf zu schaffen. Da dieser Anbau die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten würde, bittet die Montessori-Schule Penzberg um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Realisierung dieser Erweiterungsabsicht.

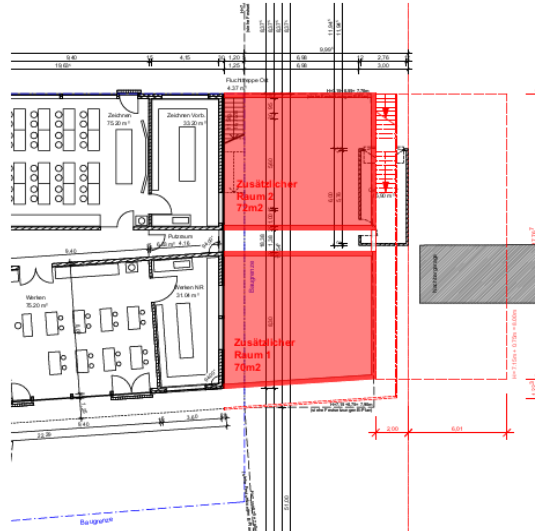
Dem Antrag wurde folgende Skizze mit Darstellung der baulichen Erweiterung beigelegt:



Ansicht Süd



Ausschnitt Grundriss OG



Ausschnitt Grundriss EG

MONTESSORISCHULE PENZBERG
Untersuchung Erweiterungsöglichkeiten
Var.2 - 4 Unterrichtsräume M 1:200
Schmidt-Schickelanz Planer GmbH 23.10.2020

Stellungnahme des Stadtbauamts:

Das derzeitige Gebäude der Montessori-Schule Penzberg weist einen Abstand von 11,17 m zur östlichen Grundstücksgrenze der städtischen Grundschule Birkenstraße auf. Der Anbau der zusätzlichen Unterrichtsräume erstreckt sich auf eine Breite von ca. 9 m zuzüglich einer erforderlichen Außentreppe. Der Grenzabstand zum städtischen Grundstück der Grundschule Birkenstraße reduziert sich durch die beantragte Erweiterung auf ca. 1 m. Diese Reduzierung des Grenzabstands ist möglich, da gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Bebauungsplan ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden kann. Der bisherige Bebauungsplan lässt bereits ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zu. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist die beantragte bauliche Erweiterung nach Osten neben einer Aufstockung die einzige Möglichkeit zu einer Schulerweiterung der bestehenden Grund- und Hauptschule.

Da der Bebauungsplan im Bereich der beantragten Erweiterung eine bestehende oder geplante Grabenverrohrung vorsieht, sind die Auswirkungen diesbezüglich bei der Erstellung der Änderungsplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund des stetigen Bevölkerungszuwachses in Penzberg und der bereits in Planung befindlichen neu entstehenden Wohngebiete mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten wächst der Bedarf an schulischen Einrichtungen stetig und sprunghaft. Zur Deckung des Bedarfs der steigenden Schülerzahlen ist die bauliche Erweiterung oder Aufstockung einer bestehenden Schule im Vergleich zum Neubau einer Schule in der Regel wirtschaftlicher und im Hinblick auf die Umweltbelange günstiger, da hierbei von den bestehenden Infrastruktureinrichtungen (z. B. Erschließung, Hausmeisterservice, Pausenhof und andere Gemeinschaftseinrichtungen) profitiert werden kann und der Flächenverbrauch (sparsamer Umgang mit Natur und Boden) günstiger ist.

Der Bebauungsplan „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg setzt bisher zwei Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer maximalen Traufhöhe von 8,50 m fest.

Die Belange des Bildungswesens sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigende Belange.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Deckung der Bildungseinrichtungen für Kinder (z. B. Schulen) zu gewährleisten.

Damit bei einer eventuellen weiteren zukünftigen Zunahme der Schülerzahlen der Montessori-Schule die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Schule durch eine Aufstockung oder teilweise Aufstockung des Gebäudes geschaffen werden können, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird neben der beantragten baulichen Erweiterungsmöglichkeit nach Osten auch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die entsprechende Erhöhung des Maßes der maximalen Traufhöhe vorgeschlagen.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.