
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	14.03.2023	öffentlich	Entscheidung

Betreff

39. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld,, der Stadt Penzberg: Anträge auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 980/14 und 980/15, Nelkenstraße 8 und 10

Anlagen:

VE 1.02 Systemschnitt
VE 1.03 Ansicht Süd
VE.01 LAGEPLAN -1
Vollmacht 1
Flaechen_SoBoN 1
VE 2.01 LAGEPLAN - 2
Vollmacht 2
Flaaechen_SoBoN 2
Bebauungsplan Hochfeld
Penzberger Richtlinie SoBoN
Muster_Grundzustimmung-SoBoN

1. Vortrag:

Die Firma Service Wohnen Fuchstal beantragt

- die 39. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ für das Grundstück Nelkenstraße 10 zur Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie
- die 40. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ für das Grundstück Nelkenstraße 8 zur Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

Zu den Anträgen wurden die nachfolgend dargestellten Planunterlagen eingereicht:

Lageplan mit Darstellung der beantragten Änderungen:

39. Änderung links und 40. Änderung rechts



JS STEPHAN JOCHER
Architekten - Stadtplaner - Generalplaner

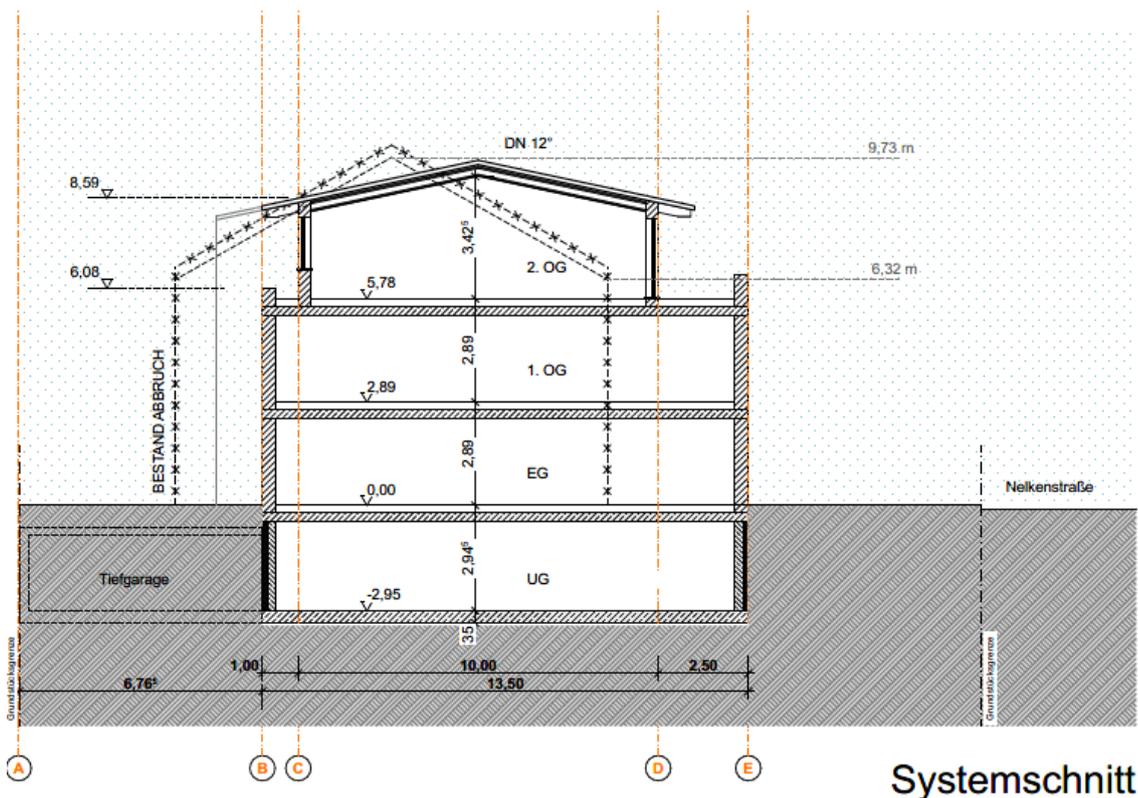
VE.01
39. Änderung des Bebauungsplanes Hochfeld
Neubau von einem Wohnhaus mit Tiefgarage

LAGEPLAN
Datum: 16.01.2023
Maststab: 1:500

Gebäudeansicht Süden (identische Gebäude für die beiden Grundstücke)



Systemschnitt der Gebäude:



Die Grundfläche wird je Gebäude mit 303,75 m² angegeben.
 Die Geschossfläche wird je Gebäude mit 865 m² angegeben.
 Die Außenmaße werden mit 22,50 m Länge und 13,50 m Breite angegeben.
 Die Traufhöhe wird mit 8,59 m und die Firsthöhe mit 9,73 m angegeben.
 Die Grundflächenzahl wird für das Grundstück Nelkenstraße 10 mit 0,37 und für das Grundstück Nelkenstraße 8 mit 0,39 angegeben.
 Die Geschossflächenzahl wird für das Grundstück Nelkenstraße 10 mit 0,99 und für das Grundstück Nelkenstraße 8 mit 1,07 angegeben.

Durch das beauftragte Architekturbüro wurde für beide Grundstücke eine separate SoBoN-Berechnung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Geschossflächenmehrung je Grundstück weniger als 500 m² beträgt.

Dem Antrag wurden Vollmachten beigelegt, die u.a. auch das Einverständnis mit der Anwendung der SoBoN beinhalten.

Stellungnahme Stadtbaumeister:

Bauleitplanung:

A) Bestandssituation:

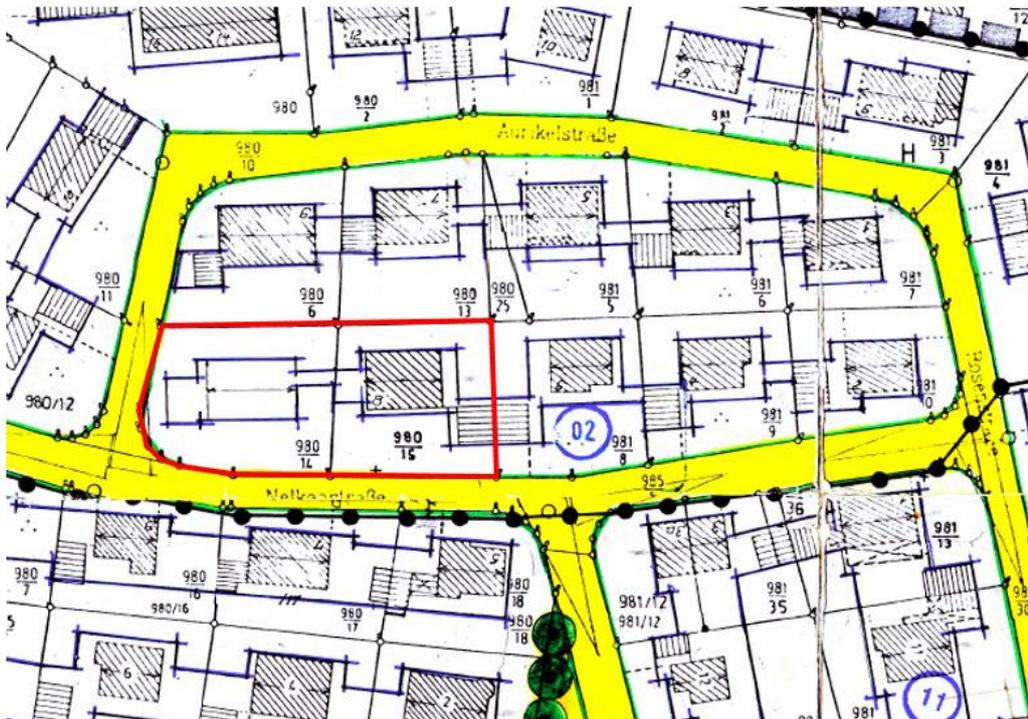
Die Grundstücke Flurnummern 980/14 (Nelkenstraße 10 – derzeit unbebaut) und 980/15 (Nelkenstraße 8 – Zweifamilienhaus seit ca. 50 Jahren im Rohbau) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg innerhalb des Baubereichs 3.

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus den 60er Jahren und wurde durch den derzeitigen Bebauungsplan von 1995 ersetzt.

Der Bebauungsplan weist für das Grundstück u. a. folgende wesentliche Festsetzungen auf:

- Überbaubare Grundstücksfläche maximal 200 m² sowie Grundflächenzahl maximal 0,23
- Maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig, wobei ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig ist.

- Satteldach mit Dachneigung von 25° bis 30°
- Je Wohngebäude maximal 2 WE zulässig.



Die beantragte Bebauung mit hoher Baudichte als Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen weicht hierbei wesentlich von den Grundzügen des bestehenden Bebauungsplans ab.

Der Baubereich ist derzeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern (auch keine Doppelhäuser) bebaut.

Die beantragte Wohnbebauung fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.

B) Gesetzliche Vorgaben aus dem Baugesetzbuch:

Bezüglich der Aufstellung von Bebauungsplänen, die analog auch für die Änderung von Bebauungsplänen anwendbar sind, beinhaltet das Baugesetzbuch (BauGB) folgende wesentlichen Vorgaben:

§ 1 Abs. 3 BauGB:

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

§ 1 Abs. 5 BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

C) Bewertung:

Die Überplanung des Grundstücks entspricht den landesplanerischen Zielen, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Aus diesem Grundsatz entspricht die Durchführung einer Bebauungsplanänderung den Zielen der Innenentwicklung.

Hierbei ist jedoch für die beiden Grundstücke nur ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Da diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende Planung sieht eine sehr große Versiegelung der Grundstücke vor. Dies ist mit den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht vereinbar.

Die Planung müsste mit Angaben zum Versiegelungsgrad und Maßnahmen für den Klimaschutz (z.B. Dachbegrünung, ausreichende Überdeckung der Tiefgarage zur adäquaten Bepflanzung) angepasst werden.

SoBoN:

Die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) regelt unter Ziffer 10.2, dass eine Änderung von Bebauungsplänen, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt (ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m²) nur erfolgt, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Da die Erhöhung der Gesamtgeschossfläche für den Geltungsbereich der Änderung (beide Grundstücke) voraussichtlich mehr als 500 m² beträgt, ist die SoBoN-Richtlinie anwendbar. Dies bedeutet, dass u.a. mindestens 30% der Geschossflächenmehrung für den sozial gebundenen Wohnungsbau zu verwenden ist und Finanzierungsbeiträge für die soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahren zu leisten sind.

Durch die Anwendung der SoBoN-Richtlinie ist die gesetzliche Vorgabe, dass die Bauleitplanung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung beinhaltet, erfüllt.

Die entsprechende Grundzustimmung mit den Eigentümern ist diesbezüglich noch zu ergänzen und konkretisieren.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Gebäuden, Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.

Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Die Flurstücke Nelkenstraße Fl. Nr. 980/15 und 980/14, sind über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 980/15 und 980/14 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. in der Nelkenstraße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 4 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 4 sowie dessen hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 880/15 sowie 980/14 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 980/15 und 980/14 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den beiden Flurstücken 980/15 und 980/14 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 980/15 und 980/14 selbst eine Rolle spielen.

Trinkwasser:

Die Flurstücke Nelkenstraße Fl. Nr. 980/15 und 980/14, sind über die südlich verlaufende Trinkwasserversorgung erschlossen.