

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Südlich der Bahnhofstraße“
2. Änderung, umfassend eine Teilfläche
aus Fl.Nr. 1035

Planfertiger

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

PZI 2-39

Bearbeiter: Jä/ Kri

Plandatum

06.11.2017

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
	2.1 Flächennutzungsplan.....	3
	2.2 Bebauungspläne und Satzungen	4
3.	Plangebiet.....	4
4.	Planinhalte	4
	4.1 Art der baulichen Nutzung	5
	4.2 Maß der baulichen Nutzung	5
	4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung	5
	4.4 Grünordnung, Eingriffsregelung	5
	4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung	6
	4.6 Bodenschutz.....	6
	4.7 Immissionsschutz	6

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Planung ist die Absicht des Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 1035, entlang der Bahnhofstraße ein Einfamilienhaus sowie eine gewerblich zu nutzende Lagerhalle zu errichten. Da sich daraus keine negativen städtebaulichen oder nachbarschaftsrechtlichen Folgen ergeben, wurde dieses Vorhaben vom Gemeinderat mit Beschluss vom 21.12.2015 befürwortet und der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Bahnhofstraße“ beschlossen.

Zur Umsetzung des Vorhabens soll das westlich angrenzende Mischgebiet auf eine Teilfläche des im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Flurstücks Nr. 1035 erweitert und Regelungen zum Maß der Nutzung sowie der baulichen Gestaltung getroffen werden. Die östlich verlaufende Bahnlinie München – Lindau bedingt außerdem die Notwendigkeit von Festsetzungen zum Immissionsschutz im Plangebiet.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt gemäß § 13b BauGB die Voraussetzung zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB. Das Plangebiet schließt östlich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unterhalb von 10.000 qm und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren analog zu § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen. Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten im vorliegenden Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Abb. 1), wovon mit der vorliegenden Planung abgewichen wird. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Planung führt das bestehende Mischgebiet nach Südosten hin fort und wird dort von der Bahnstrecke klar begrenzt. Es besteht keine Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung. Gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 wird die vorliegende Bebauungsplanänderung somit ohne ein paralleles Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Penzing, ohne Maßstab

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

Für den gegenständlichen Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße“ in der Fassung vom 02.07.1997 maßgeblich. Die zwischenzeitlich erfolgte 1. Änderung in der Fassung vom 23.03.1999 hatte einen anderen Teilbereich zum Gegenstand.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die örtlichen Verkehrsflächen. Es handelt sich somit um einen qualifizierten Bebauungsplan.

3. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst einen etwa 0,3 ha großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1035, der im Norden durch die Bahnhofstraße begrenzt und erschlossen ist. Westlich grenzt ein Mischgebiet, nördlich gegenüber der Bahnhofstraße ein Dorfgebiet sowie eine Grünfläche an. Angrenzend im Südosten verläuft die Bahnlinie München – Lindau. Die für die Bebauungsplanänderung gegenständliche Fläche wird derzeit als Parkplatz und Lagerplatz genutzt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine kartierten oder gesetzlich geschützte Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie keine FFH-Gebiete und Ökoflächen. Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Auch werden keine archäologischen Fundstellen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld vermutet. Es befinden sich im Plangebiet sowie dessen Umfeld keine Baudenkmäler.

4. Planinhalte

Der Geltungsbereich der 2. Änderung beschränkt sich auf ein Teilgebiet des Flurstücks Nr. 1035. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden teilweise

geändert. Im Satzungstext sind die entfallenen Passagen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan durchgestrichen, ergänzte Passagen sind im Fettdruck dargestellt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Bahnhofstraße“ gelten unverändert fort. Im Folgenden werden die vorgenommenen Änderungen aufgeführt und erläutert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Statt der bisherigen Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft wird das Plangebiet per Planzeichnung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt und somit die nordwestlich angrenzende Art der Nutzung fortgeführt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Regelungen bezüglich allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gelten dabei analog. So können die gemäß Art 6 Abs. 2 Nrn. 5 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird über eine maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie die höchstzulässige Anzahl an Vollgeschossen in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe jeweils für den westlichen (MI1) und östlichen (MI2) Teilbereich geregelt. Grund dafür ist die angestrebte Unterteilung in eine Wohnnutzung mit einem Einfamilienhaus im Westen und der gewerblich genutzten Halle im Osten an der Bahnlinie. Entsprechend orientiert sich die festgesetzte maximale Grundfläche von 120 qm im MI1 an der nordwestlich angrenzenden Wohnbebauung. Hier sind außerdem zwei Vollgeschosse mit einer traufseitigen Wandhöhe von nicht mehr als 6,3 m zulässig. Im MI2 sind entsprechend der gewerblichen Nutzung ein Vollgeschoss mit traufseitiger Wandhöhe von maximal 6,3 m und eine höhere Grundfläche von 380 qm zulässig. Die mögliche Höhenentwicklung orientiert sich dabei an den Anforderungen der angestrebten Nutzung. Durch die Begrenzung auf 1 Vollgeschoss wird die ausschließliche gewerbliche Nutzung sichergestellt und eine unerwünschte Aufteilung, z.B. mit Wohnnutzung im Obergeschoss ausgeschlossen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und bauliche Gestaltung

In der Planzeichnung werden Bauräume für zwei Gebäude festgesetzt. Diese sind großzügig genug gehalten, um einen gewissen Gestaltungsspielraum sowie Platz für eine mögliche Garage zu gewährleisten.

Im MI1 gelten die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Dachneigung von 22° bis 35° fort. Für das MI2, in dem eine Halle errichtet werden soll, wird eine flachere Neigung von 10° angeordnet.

4.4 Grünordnung, Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung setzt die im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der Bahnhofstraße festgesetzte private Grünfläche innerhalb des Plangebiets fort. Ausgenommen hiervon ist im MI1 und MI2 jeweils eine private Verkehrsfläche als Zufahrt zu den Garagen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und

Landschaft vermieden und minimiert werden. In diesem Sinne erfolgte die Ausweisung von geringen Grundflächen zur Begrenzung der Versiegelung. Des Weiteren wurde das grünordnerische Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplans unverändert übernommen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

4.5 Klimaschutz, Klimaanpassung

Die Bebauungsplanänderung begründet eine geringe zusätzliche Versiegelung im Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dies bedingt keine negativen Auswirkungen auf das lokale Mikroklima. Der Ortsteil Epfenhausen liegt in ländlicher Umgebung und weist mit 407 Einwohnern (Stand 03.07.2017) bei einer geringen baulichen Dichte keine Merkmale auf, die auf die Bildung eines Wärmeinseleffekts hinweisen. Vielmehr ist der Ortsteil großflächig von Freiflächen umgeben, die als Kaltluftentstehungsgebiete fungieren. Das durch die Bebauungsplanänderung geschaffene Baurecht ist in seinem Ausmaß so gering, dass diese nicht beeinträchtigt werden. Durch die Mischung von Gewerbe und Wohnen werden außerdem kurze Arbeitswege geschaffen, was der Einsparung von CO₂ dient.

4.6 Bodenschutz

Im Ortsteil Epfenhausen befindet sich derzeit kein Gebäudeleerstand, in dem die angestrebte Mischung von Wohnen und gewerblicher Nutzung mit kurzen Wegen zueinander verwirklicht werden könnte. Der gegebene Bedarf soll deswegen durch eine geringe Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden. Der gewählte Bereich bietet sich dabei durch seine bereits vorhandene Erschließung über die Bahnhofstraße an, da somit eine zusätzliche Versiegelung durch Erschließungsstraßen vermieden werden kann. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereich, auf dem jedoch keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet. Die Inanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche erfolgt nur im notwendigen Umfang und wird durch eine entsprechend gering festgesetzte Grundfläche begrenzt.

4.7 Immissionsschutz

Die östlich an das Plangebiet angrenzend verlaufende Bahnlinie bedingt die Notwendigkeit zu immissionsschutzfachlichen Festsetzungen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. So sind Schlaf- und Kinderzimmer an den von der Bahnlinie abgewandten Seiten zu orientieren. Alle Räume sind mit zusätzlichen fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungseinrichtungen auszustatten. Lärmgedämmte Lüftungseinrichtungen dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämmmaß nicht verschlechtern.

Fenster an den der Bahnlinie zugewandten Seiten sind nur dann zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Vorbauten) sichergestellt ist, dass die Innenpegel für Schlafräume der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" bei gleichzeitiger ausreichender Belüftung der Räume eingehalten werden können. Im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist dazu ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.

Die erforderlichen Bauschalldämmmaße der einzelnen Außenbauteile der Wohnungen (Fenster, Türen, Wände, Dach etc.) sind entsprechend der DIN 4109-02:2016-07 zu bestimmen. Es ist an den der Bahnlinie zugewandten Seiten vom Lärmpegelbereich V und an den übrigen Seiten vom Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-01:2016-07 auszugehen.

Gemeinde

Penzing, den

.....
Johannes Erhard, Erster Bürgermeister