



GEMEINDE PENZING

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1
Für den Bereich Ortsmitte**

Fassung: 24.02.2026

Planverfasser: DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH
Nymphenburger Straße 29
80335 München

Bearbeitung: Bettina Gerlach, Stadtplanerin ByAK und AK NRW, SRL

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung und Verfahrensart.....	3
2	Bestandsaufnahme und Bewertung	3
2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse	3
2.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	3
2.3	Rechtswirksame Bebauungspläne	3
2.4	Relevante Satzungen und Verordnungen	3
2.5	Artenschutz	4
2.6	Denkmalschutz	4
2.7	Verkehr und Erschließung	4
2.8	Schallschutz.....	4
3	Planungskonzept.....	4
3.1	Verhältnis zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1	5
3.2	Fläche für Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“ (Festsetzung A.2.1 und D.1)	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung A.4)	5
3.4	Höhenentwicklung (Festsetzung D.2 c)	5
3.5	Abstandsflächen (Festsetzung D.4)	5
3.6	Äußere Gestaltung der Baukörper (Festsetzung D.8).....	6
3.7	Dachgestaltung, Dachaufbauten (Festsetzung D.9 a, g und h)	6
4	Auswirkungen der Planung	7

1 Anlass der Planung und Verfahrensart

Die Gemeinde Penzing hat das Grundstück Schwabhauser Straße 2 in Penzing erworben, um hier ein neues Gemeinde-, Bürger- und Vereinszentrum mit Veranstaltungssaal zu errichten. Hierbei soll das bestehende Bauernhaus erhalten, saniert, umgebaut und durch einen Anbau ergänzt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Die vorliegende Machbarkeitsstudie für die Planung weicht in Teilen von dem Bebauungsplan ab, so dass der Bebauungsplan für dieses Grundstück geändert werden muss.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.11.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich Ortsmitte beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird von der „förmlichen Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen. Nach § 13a Nr. 4 BauGB ist der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche gem. rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 ist nicht beabsichtigt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 1.400 qm und befindet sich in zentraler Lage in der Ortsmitte von Penzing östlich des St. Martins-Platzes, südlich der Schwabhauser Straße und westlich der Weiherstraße.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet Mischbauflächen dar. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Rechtswirksame Bebauungspläne

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1. Die Art der baulichen Nutzung ist der damaligen Nutzung entsprechend als Dorfgebiet festgesetzt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer maximal zulässigen Wandhöhe von 7,0 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 13,5 m festgesetzt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung, wie eine profilgleiche Bauweise mit einheitlicher Dachform sowie die Festlegung von Satteldächern mit einer Dachneigung von 20 – 50° und die Beschränkung von Dachgauben und Dacheinschnitten.

Der Bebauungsplan setzt großzügige Bauräume fest, die jeweils einen Abstand von rd. 3 – 4 m zu den Straßenbegrenzungslinien waren, um eine Vorgartenzone zu sichern.

2.4 Relevante Satzungen und Verordnungen

Als relevante Satzungen für den Bebauungsplan gelten Folgende:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Penzing
- Satzung über die Anzahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen (Stellplatzsatzung); Die derzeit geltende wird zum 01.10.2025 außer Kraft treten.

2.5 Artenschutz

Das auf dem Grundstück befindliche ehemalige Bauernhaus wurde aktuell als akut einsturzgefährdet beurteilt und ist entsprechend derzeit nicht mehr zugänglich. Die übrigen Flächen sind unbebaut. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll das Gebäude dennoch erhalten werden. Hierzu sind Sicherungsmaßnahmen vor allem im Dachstuhl zur Sicherung des Gebäudebestandes erforderlich.

Vor Umbauarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Belange in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen. Für Fledermäuse, Brutvögel allgemein, vor allem Mauersegler und Schleiereule sind vertiefte Untersuchungen durch ein qualifiziertes Fachbüro durchzuführen.

2.6 Denkmalschutz

Unmittelbar nördlich der Schwabhauser Straße befindet sich das Baudenkmal "St. Martin Kirche".

Durch den Erhalt des bestehenden Gebäudes wird das Ortsbild an dieser Stelle weitgehend erhalten. Der niedrigere Anbau hat keine negativen Auswirkungen auf das Baudenkmal „St. Martin-Kirche“.

Das Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe des bekannten Bodendenkmals D-1-7931-0129 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Penzing und ihrer Vorgängerbauten). Weitere Bodendenkmäler, insbesondere Siedlungsstrukturen des frühen Mittelalters sind daher im überplanten Bereich zu vermuten. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2.7 Verkehr und Erschließung

Die Schwabhauser Straße ist als Staatsstraße 2054 klassifiziert. Die gem. Bebauungsplan Nr. 1 hinweislich dargestellten Sichtdreiecke zur Einhaltung der Verkehrssicherheit werden von der Planung nicht berührt. Eine Erschließung des Grundstücks über die Staatsstraße ist bereits im Bestand vorhanden.

2.8 Schallschutz

Das Gemeinde- und Vereinszentrum soll auch als Veranstaltungsraum für Konzerte und Ausstellungen genutzt werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Sonderbauvorhaben, welches zwingend einer Baugenehmigung bedarf. Im Zuge dieser Genehmigung ist der Nachweis zu führen, dass die geplante Nutzung die Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiete gem. TA Lärm an den angrenzenden schützenswerten Nutzungen in der Umgebung einhält. Dies gilt sowohl für den An- und Abfahrtsverkehr auf dem Grundstück als auch den Betrieb des Gebäudes.

Ein Immissionsschutzgutachten auf der Ebene der Bauleitplanung ist entsprechend nicht erforderlich.

3 Planungskonzept

Um das Ortsbild zu wahren, ist ein Erhalt und Umbau des Bestandsgebäudes beabsichtigt. Der an das ehemalige Bauernhaus angebaute Bürgersaal soll ein Flachdach erhalten. Hierdurch kann die Kubatur des Bestandsgebäudes weiterhin als ortsbildprägendes Gebäude herausgestellt werden.

Da es sich bei dem Bürgersaal aber nicht um einen untergeordneten Anbau handelt, ist die Umsetzung eines Flachdaches gem. rechtswirksamen Bebauungsplan nicht zulässig. Darüber hinaus muss zur Umsetzung des Raumprogramms auch das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes genutzt werden. Um eine barrierefreie Erschließung über einen Aufzug sicherstellen zu können, bedarf es einer größeren Dachgaube, welche zur Weiherstraße orientiert ist.

3.1 Verhältnis zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1

Der Bebauungsplan Nr. 1 soll nur in Bezug auf einzelne Festsetzungen geändert werden. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert auch für das Flurstück Nr. 48 gültig.

Geändert werden folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (Festsetzung A.2.1 und D.1)
- Baugrenze (Festsetzung A.4)
- Firsthöhe (Festsetzung D.2 c)
- Abstandsflächen (Festsetzung D.4)
- Dachform und Dachgestaltung (Festsetzung D.9 a, g und h)

Die Festsetzung D.8 zum profilgleichen Anbau wird für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ersatzlos gestrichen.

3.2 Fläche für Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“ (Festsetzung A.2.1 und D.1)

Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (Festsetzung A.2.1 und D.1) fest. Die geplante Nutzung wäre als Anlage für kulturelle Zwecke grundsätzlich auch im Dorfgebiet zulässig. Um jedoch klar die besondere Nutzung des Grundstücks herauszustellen, soll diese auch über die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf „Gemeindezentrum“ verbindlich geregelt werden.

In der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung eines Gemeinde-, Bürger- und Vereinszentrums einschließlich eines Veranstaltungssaales zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Festsetzung A.4)

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. Bebauungsplan Nr. 1 sollte eine Vorgartenzone gesichert werden. Diese Festsetzung wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes grundsätzlich beibehalten. Da jedoch aus Gründen des historischen Ortsbildes das Bestandsgebäude erhalten werden soll und dieses im Norden und im Osten näher an die Straßenverkehrsfläche rückt, wird in diesen Bereichen die Baugrenze entlang der Gebäudeaußenkanten des Bestandsgebäudes festgesetzt.

Im Bereich der Kurve in der Schwabhauser Straße rückt die Baugrenze wie bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 von der Straßenbegrenzungslinie aus Gründen der Verkehrssicherheit weiter zurück (Einhaltung eines Sichtdreieckes).

3.4 Höhenentwicklung (Festsetzung D.2 c)

Die Höhenentwicklung gem. Bebauungsplan Nr. 1 bleibt unverändert beibehalten. Lediglich wird im Bebauungsplan in der Festsetzung D.2.c auf die Festsetzung als Dorfgebiet Bezug genommen. Die Festsetzung wird dahingehend geändert, dass für den Geltungsbereich der 1. Änderung auf die Fläche für Gemeinbedarf bezuggenommen wird.

3.5 Abstandsflächen (Festsetzung D.4)

Die kommunale Abstandsflächensatzung setzt außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sowie festgesetzten Urbanen Gebieten die Einhaltung von Abstandsflächen von 0,8 H fest.

Das Bestandsgebäude hält zur Weiherstraße diese Abstandsflächen nicht ein. Auch der Anbau für den Veranstaltungssaal kann diese Abstandsflächen nicht einhalten. Die geplante Sondernutzung rechtfertigt die Festsetzung einer abweichenden Abstandsfläche von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Damit werden die bayernweit geltenden Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung von 0,4 H eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.

Entlang der Grundstücksgrenze zu Fl.Nr. 50 darf der Mindestabstand auf 2,5 m reduziert werden. Dies ist vertretbar, weil beide Gebäude im Eigentum der Gemeinde stehen und öffentliche Nutzungen darstellen. Sie sollen in Synergie genutzt werden und eine überdachte Verbindung erhalten. Der auf der Grenze stehende Gebäudeteil ist fensterlos. Eine Beeinträchtigung von Belüftung und Belichtung sowie des Sozialabstandes ist nicht zu erwarten.

3.6 Äußere Gestaltung der Baukörper (Festsetzung D.8)

Gem. Bebauungsplan Nr. 1 sind aneinander gebaute Hauptgebäude profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, Deckung und Neigung auszuführen.

Das Planungskonzept für das Gemeindezentrum sieht jedoch den Erhalt des Bestandsgebäudes und lediglich die Ergänzung eines Flachbaus vor. Ein profilgleicher Anbau würde negativ in das Erscheinungsbild und die Kubatur des Bestandsgebäudes eingreifen. Um diese Planung zu ermöglichen, entfällt die Festsetzung D.8 für den Änderungsbereich ersatzlos.

3.7 Dachgestaltung, Dachaufbauten (Festsetzung D.9 a, g und h)

Der Bebauungsplan Nr. 1 lässt im gesamten Geltungsbereich für die Hauptgebäude ausschließlich symmetrische Satteldächer zu, um die ortsbildprägende Dachlandschaft zu sichern. Wie bereits erläutert, sieht das konkrete Planungskonzept für das Gemeindezentrum zur Sicherung des Ortsbildes an dieser Stelle einen Anbau mit einem Flachdach vor. Da dieser Anbau durch seine Größenordnung nicht untergeordnet ist, muss die Festsetzung D.9.a entsprechend geändert und Flachdächer auch für Hauptgebäude zugelassen werden.

Darüber hinaus regelt der Bebauungsplan Nr. 1 die Größe von Dachgauben. Diese dürfen in der Summe nicht länger als ein Drittel der Traufe sein und eine Breite von 2,0 m je Gaube nicht überschreiten. Um eine barrierefreie Erschließung des Dachgeschosses zu ermöglichen, bedarf es der Errichtung einer Gaube in der Mitte der Traufe entlang der Weiherstraße. Diese Gaube ist geringfügig länger als gem. rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 zulässig. Da für die geplante Nutzung die barrierefreie Erschließung aller Geschosse im Gebäude wichtig ist, werden die Festsetzungen zu den Gauben (D.9 g und h) an die vorliegende Planung angepasst. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ergibt sich hierdurch nicht.

3.8 Stellplatzbedarf (Festsetzung D.7 a)

Das Gemeinde-, Bürger- und Vereinszentrum soll der Nutzung durch die ortsansässigen Bevölkerung dienen. Überörtlich wirksame Veranstaltungen sind nicht beabsichtigt.

Durch die zentrale Lage im Ort und die gute fußläufige Erreichbarkeit kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Besucher zu Fuß kommt. Darüber hinaus ist in der tatsächlichen Nutzung davon auszugehen, dass nicht alle Räumlichkeiten parallel belegt und voll genutzt werden. Ergänzend soll durch die gezielte Förderung von Fahrradnutzung der Kfz-Verkehr reduziert werden. Hierfür wird eine Reduzierung der Kfz-Stellplätze ermöglicht, sofern ausreichend Fahrradstellplätze verpflichtend hergestellt werden.

Gem. der aktuell geplanten Nutzungen aus Veranstaltungssaal mit 210 Sitzplätzen, eines Cafés, 4 Räumen für die Nutzung durch Vereine mit insgesamt rd. Sitzplätzen, einem Multiunktionsraum mit rd. 50 qm sowie eines Schießstandes mit 10 Ständen und zugehörigem Schützenstüberl und Umkleidekabinen ergibt sich nach kommunaler Stellplatzsatzung ein Bedarf an 37 Stellplätzen. Diese dürfen auf 21 Stellplätze reduziert werden, wenn ebenfalls 16 Fahrradstellplätze hergestellt werden. Von den Kfz-Stellplätzen ist mindestens ein Stellplatz als barrierefreier Stellplatz herzustellen.

4 Auswirkungen der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung eines Gemeindezentrums mit Erhaltung eines ortsbildprägenden Gebäudes im Ortskern.