

Gemeinde

Penzing

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Untermühlhausen Kirchanger

2. Änderung,

umfassend die Fl.Nrn. 962 (Teil), 962/1,
965 und 965/8

Planung

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

Bearbeitung

Jäger, Krimbacher

QS:ChS

Aktenzeichen

PZI 2-40

Plandatum

01.07.2019

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	4
3.2	Denkmalschutz.....	5
3.3	Wasser.....	6
3.4	Sonstige Rechtsvorschriften	7
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage und Erschließung	8
4.2	Emissionen	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3	Bauliche Gestaltung	10
5.4	Stellplätze	10
5.5	Grünordnung	11
5.6	Immissionsschutz.....	11
5.7	Niederschlagswasserbeseitigung	11
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	11
ANHANG.....		13

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Planung ist die vorgesehene Nutzungsänderung des Pfarrstadls Untermühlhausen zu einer Versammlungsstätte. Das Bestandsgebäude soll im Rahmen der kulturellen und gemeindlichen Funktion der Kirche auch für örtliche Veranstaltungen wie Hochzeiten oder bspw. ein Frühlingscafé genutzt werden. Zu diesem Zweck sind Erweiterungen des bestehenden Gebäudes für Toiletten- und Lager Räume sowie für eine Fluchttreppe nötig. Außerdem müssen Parkplätze für die Besucher geschaffen werden.

Die angestrebte Nutzung des Pfarrstadls für örtliche Veranstaltungen entspricht dem städtebaulichen Ziel der Stärkung des sozialen Lebens in den einzelnen Ortsteilen der Gemeinde Penzing. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Penzing in seiner Sitzung am 06.02.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Untermühlhausen – Krichanger“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen baulichen Erweiterungen zu schaffen sowie den ruhenden Verkehr zu regeln. Hierzu sieht die Planung eine Änderung der Zweckbestimmung von „Friedhof“ zu „Parkplatz“ im Bereich des Flurstücks Nr. 965 vor.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes „Untermühlhausen – Krichanger“ erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel der Ordnung und verträglichen Nachverdichtung des Bereichs. Es bestehen keine Anhaltspunkte, die Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie befürchten lassen oder UVP-pflichtige Vorhaben begründen, so dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Größe der Fläche, die voraussichtlich gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB versiegelt wird, liegt dabei unter 20.000 qm. Deshalb kann von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 und 4 BauGB abgesehen werden. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig und es entfällt zugleich die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung.

Die Erarbeitung der 2. Bebauungsplanänderung wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Für die Erweiterung des Pfarrstadls liegt ein Entwurf durch das Büro Böck Architekten (12.01.2016, siehe Anhang) vor. In diesem sind Erweiterungen der Toilettenräume sowie der Anbau eines Lagerraums und einer Fluchttreppe enthalten. Ebenso ist ein Konzept zur Errichtung eines Parkplatzes im Bereich der bisherigen Friedhoferweiterungsfläche enthalten, um die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Der Entwurf bildete die Grundlage für die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Untermühlhausen – Krichanger“.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Untermühlhausen – Krichanger“ in der Fassung vom 19.07.1994 enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die bauliche Gestaltung sowie über die Stellplätze und örtlichen Verkehrsflächen (s. Abb. 1). Die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 17.03.2003 umfasst das Grundstück Fl.Nr. 962/1. In diesem Bereich wurde die per Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche vergrößert sowie das Maß der Nutzung in Form der zulässigen Grundfläche angehoben. Des Weiteren wurde auch eine niedrigere Dachneigung zugelassen (s. Abb. 2).



Abb. 1 Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untermühlhausen – Krichanger“ i.d.F.v. 19.07.1994, unmaßstäbliche Darstellung

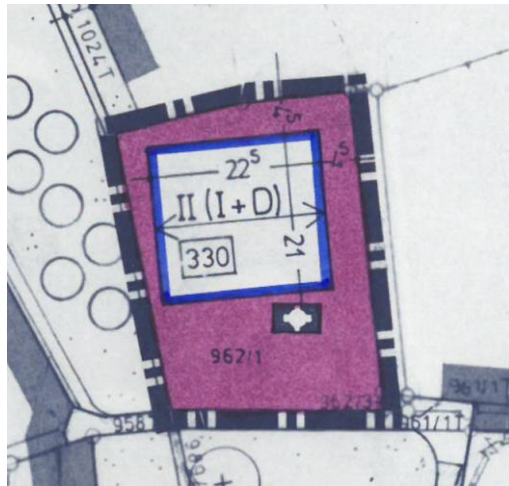


Abb. 2 Planzeichnung der 1. rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans „Untermühlhausen – Krichanger“ i.d.F.v. 17.03.2003, unmaßstäbliche Darstellung

3.2 Denkmalschutz

Die katholische Pfarrkirche St. Benedikt sowie der sie umgebende Friedhof sind als Baudenkmal (Nr. D-I-81-132-24: Kath. Pfarrkirche St. Benedikt, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, 2. Hälfte 15., Jh., stuckiert 1741, 1962-64 nach Westen erweitert; mit Ausstattung) bzw. Bodendenkmal (Nr. D-1-7931-0134: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Benedikt in Untermühlhausen und ihres Vorgängerbaus) kartiert (siehe Abbildung 1).



Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untermühlhausen – Krichanger“, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Abrufdatum 22.03.2019

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in deren Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Eventuell zu Tage tretende weitere Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

3.3 Wasser

3.3.1 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

In den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Baches. Der Verlorene Bach ist im Bereich Untermühlhausen ein Gewässer III. Ordnung.

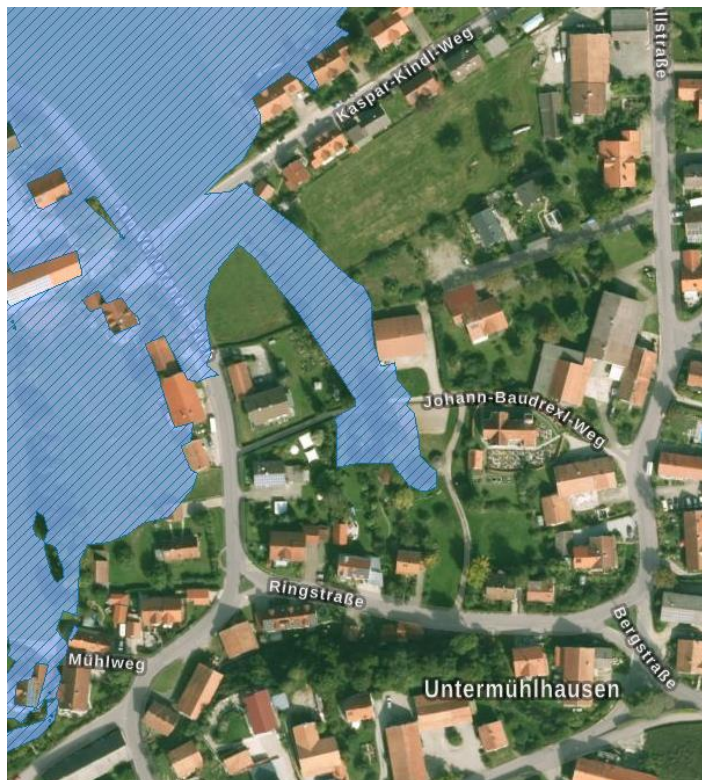


Abb. 4 Lage des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet im Bereich des Krichangers, ohne Maßstab, Quelle: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Abrufdatum 15.04.2019

Mittlerweile liegt eine Neuberechnung der Überflutungsflächen HQ100 vom Mai 2019 vor. Nach dieser liegt das Plangebiet auch ohne weitere Maßnahmen nicht mehr innerhalb des Überschwemmungsgebiets.

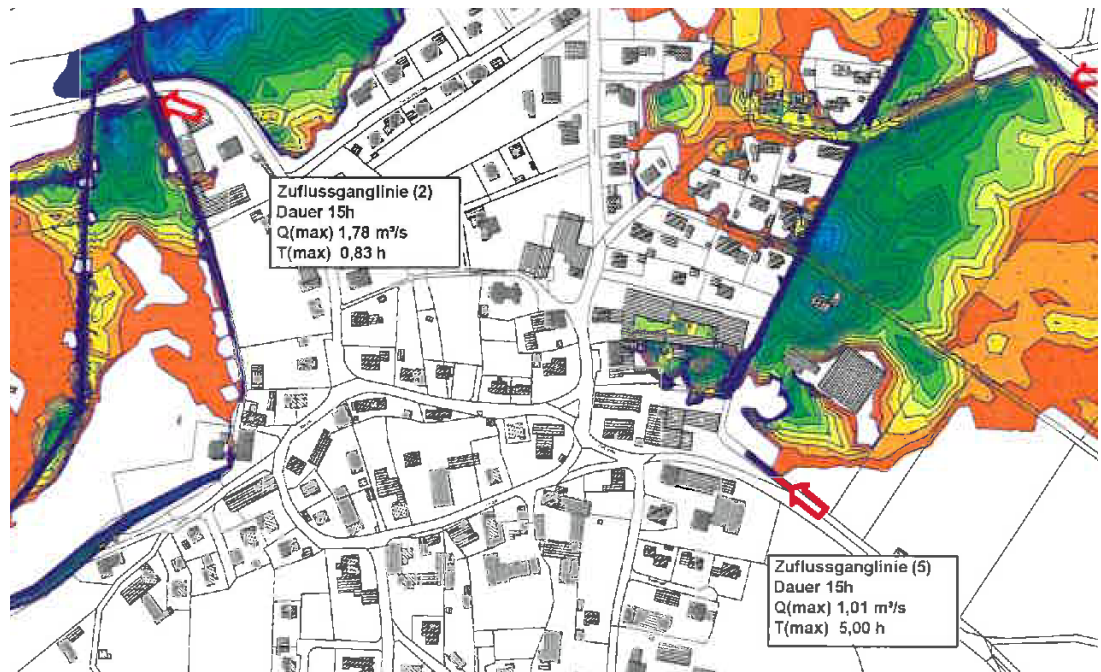


Abb. 5 Auszug aus der Hochwasserfreilegung Überflutungsflächenberechnung, Planeinheit Überflutungsflächen HQ100, im Bereich Untermühlhausen/ Epfenhausen, Ingenieurbüro Wittke Mai 2019.

3.3.2 Grundwasser

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Allerdings lassen sowohl Bohrprofile von verschiedenen Bodenaufschlüssen im Umfeld darauf schließen, dass Grundwasser oberflächennah ansteht.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass das Gebiet durch den Einfluss von Wasser geprägt ist. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

3.4 Sonstige Rechtsvorschriften

Des Weiteren befinden sich im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Untermühlhausen – Krichanger“ und seiner näheren Umgebung keine Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope).

Auch befinden sich im Plangebiet keine im Altlastenverdachtskataster verzeichneten Flächen. Sollten konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, so ist dies unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Art. 1 BayBodSchG).

4. Plangebiet

4.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche im Zentrum des Ortsteils Untermühlhausen der Gemeinde Penzing. Die Ortsmitte ist geprägt durch die Pfarrkirche St. Benedikt sowie umliegende Mischnutzung.

Die zwei Teilbereiche der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfassen zum einen den nordwestlich der Kirche gelegenen Pfarrstadl, der über den Johann-Baudrexl-Weg verkehrlich erschlossen ist. Südlich der Kirche befinden sich bisher als Friedhofserweiterungsflächen vorgesehene Grünflächen. Dieser zweite Teilbereich kann über einen Stich von der Ringstraße erschlossen werden.

Die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind im Plangebiet vorhanden.

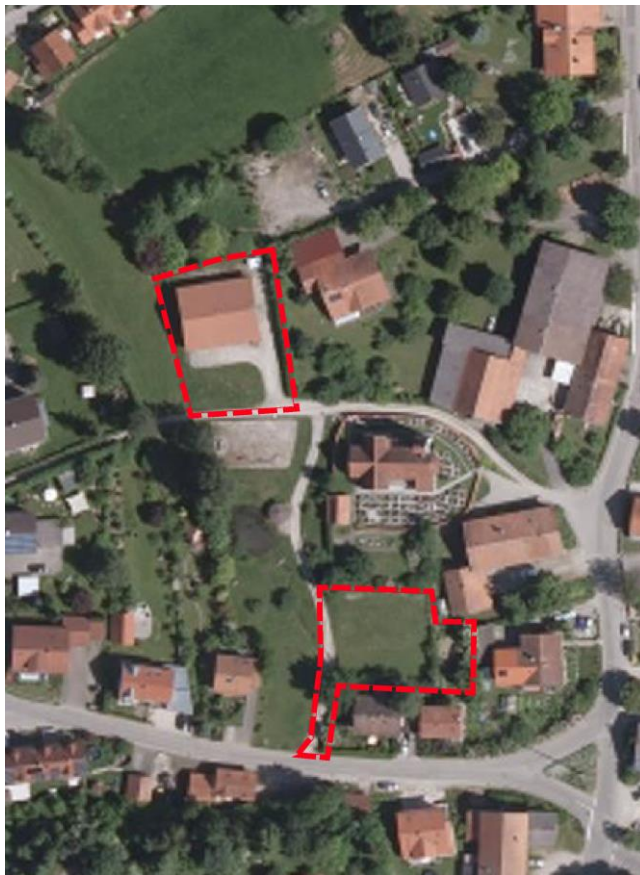


Abb. 6 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015

4.2 Emissionen

Das Umfeld des Plangebiets ist durch eine gemischte Nutzung geprägt, angrenzend an den Pfarrstadl besteht Wohnnutzung. Bei der Nutzung des Pfarrstadls sind die Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgebend, um einer Belastung der umliegenden Bewohner vorzubeugen.

5. Planinhalte

Die vorliegende 2. Änderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereiches die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet „Untermühlhausen – Krichanger“ in der Fassung vom 19.07.1994 inklusive seiner 1. Änderung in der Fassung vom 17.03.2003.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für das Gebiet „Untermühlhausen – Krichanger“ in der Fassung vom 19.07.1994 inklusive seiner 1. Änderung in der Fassung vom 17.03.2003 werden durch die vorliegende Bebauungsplanänderung geändert. Dies beinhaltet Änderungen, Streichungen sowie Ergänzungen der textlichen Festsetzungen, die im Folgenden erläutert werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flurstück Nr. 965 ist bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zweck einer Erweiterungsfläche für den Friedhof der Kirche St. Benedikt festgesetzt. Zukünftig soll die Fläche als Parkplatzbereich für die Besucher der Versammlungsstätte genutzt werden. Dafür wird im Bereich des Flurstücks Nr. 965 die Zweckbestimmung der Fläche für den Gemeinbedarf zu „Parkplatz“ geändert.

Es ist mittel- bis langfristig kein Bedarf für eine Erweiterung des Friedhofs erkennbar. Die Änderung der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung somit nicht entgegen.

Die Festsetzung des Bereichs der Flurnummer 962/1 als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kirche bzw. Pfarrhaus“ wird nicht geändert. Die angestrebte Nutzung als Versammlungsstätte ist auf die kulturelle und gemeindliche Funktion der Kirchengemeinde beschränkt und in diesem Rahmen mit der Festsetzung vereinbar. U.a. sind örtliche Veranstaltungen wie Hochzeitsfeiern oder Veranstaltungen der Ortsvereine (bspw. Frühlingscafé) vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche wurden gegenüber dem Bebauungsplan „Untermühlhausen – Krichanger“ mit dessen 1. Änderung bereits erhöht. Mit der vorliegenden 2. Änderung werden zusätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für geringfügige Anbauten geschaffen.

Zu diesem Zweck wird die zulässige Grundfläche um 60 qm auf 390 qm erhöht und die östliche Baugrenze um etwa 3 m weiter nach Osten geschoben. Die Erweiterung der Baugrenzen beschränkt sich auf den für das konkrete Vorhaben gemäß Architektenentwurf erforderlichen Bereich. Des Weiteren werden die Baugrenzen so angepasst, dass der Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets von Bebauung freigehalten bleibt.

Da die Baugrenze somit an das östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 962/2 heranrückt, werden im erweiterten Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche geringere maximale Wandhöhen als für den bestehenden Hauptbaukörper festgesetzt. Auf diese Weise wird eine gestaffelte Höhenentwicklung gesichert und ein Heranrücken höherer Gebäudewände an das Nachbargrundstück ausgeschlossen.

Somit gilt für den bestehenden Hauptbaukörper weiterhin eine maximale Wandhöhe von 5,0 m gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan inklusive seiner 1. rechtskräftigen

Änderung. Für die geplanten Anbauten ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Wandhöhe von maximal 3,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Zusammenhang mit den festgesetzten maximalen Wandhöhen stellt die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) sicher. Lediglich in einem kleinen Teilbereich liegen diese auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1024/8 (siehe Abb. 4). In Anbetracht der Nutzung des Pfarrstadls ist dies aufgrund des öffentlichen Interesses gerechtfertigt.

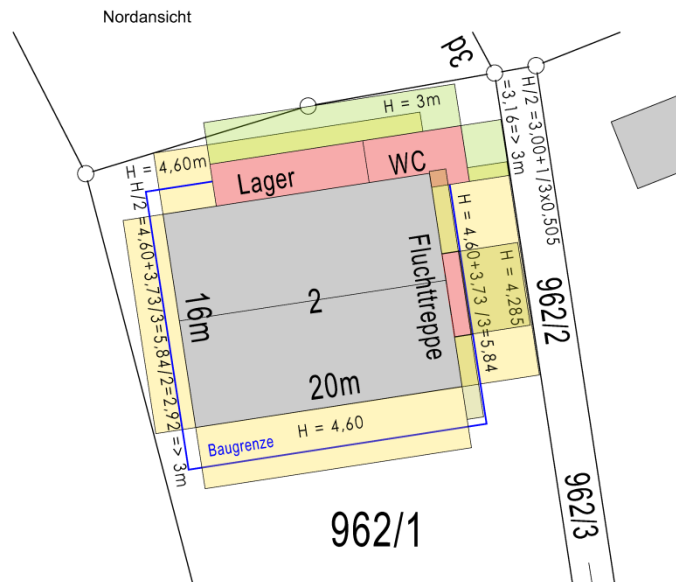


Abb. 7 Geplante Anbauten an das Bestandsgebäude Pfarrstadl mit Darstellung der Abstandsflächen, Böck Architekten 2016, unmaßstäbliche Darstellung

Des Weiteren werden die zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nrn. 1 – 3 neu geregelt. Diese werden einheitlich bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 für zulässig erklärt.

5.3 Bauliche Gestaltung

Die ursprünglich festgesetzte zulässige Dachneigung von 32° - 39° wurde im Bereich der Fl.Nr. 962/1 mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Untermühlhausen – Krichanger“ bereits auf 25° - 39° geändert. Dies wird in die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung übernommen.

5.4 Stellplätze

Die nachzuweisende Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren, für Bau und Verkehr (StMI) über die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze vom 12. Februar 1978 (MABl. 181). Diese sieht für „sonstige Versammlungsstätten“ 1 Stellplatz je 5-10 Sitzplätze vor. Die Stellplätze können innerhalb der Baugrundstücke nachgewiesen werden.

Da vorrangig Besucher aus der Kirchengemeinde, also aus dem näheren Umfeld, als Besucher des Pfarrheims erwartet werden, wird für die Berechnung der niedrigeren Wert von 1 Stellplatz je 10 Sitzplätze angesetzt. Bei voraussichtlich 300 Sitzplätzen (240 Sitzplätze im Erdgeschoss und 60 im Obergeschoss gemäß Eingabeplan

Bauvorhaben) ergeben sich somit 30 nachzuweisende Stellplätze, die im Bereich des Flurstücks Nr. 965 untergebracht werden.

Zusätzlich sind drei behindertengerechte Stellplätze nachzuweisen. Diese können im Bereich südlich des Pfarrstadls situiert werden, der ausreichend Platz für mindestens drei Fahrzeuge bietet. Dabei sind größere Bewegungsflächen für Rollstühle berücksichtigt, sodass die Errichtung von behindertengerechten Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Versammlungsstätte ermöglicht wird.

5.5 Grünordnung

Die Errichtung einer Parkplatzfläche bedeutet gegenüber dem bestehenden Baurecht eine Erhöhung der Bodenversiegelung. Um die sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu minimieren, ist eine Ausgestaltung der Stellplätze sowie deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

5.6 Immissionsschutz

Aufgrund der angrenzenden Wohnnutzung ist im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 965 ein Bereich mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Dabei wurden die Abstände zur bestehenden Bebauung sowie dem bestehenden, aber noch nicht umgesetzten Baurecht im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 989/4 berücksichtigt. Innerhalb der so festgesetzten Fläche dürfen Stellplätze in der Nachtzeit von 22:00 – 6:00 Uhr nicht genutzt werden. Dies ist durch organisatorische Maßnahmen wie z.B. Absperrungen oder Hinweisschilder sicherzustellen.

Bei der Nutzung des Pfarrstadls für Veranstaltungen sind die Regelungen und Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgebend. Im Rahmen der Genehmigungsverfahren zur Nutzungsänderung sind ggf. Auflagen aufzunehmen, um eine Einhaltung der Richtwerte sicherzustellen. Im Betrieb der Anlage ist die Einhaltung durch Messungen zu überprüfen.

5.7 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird im Bestand über Dachrinnen in eine Rigole, Durchmesser 2 m, geleitet und versickert. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden geringfügige Erweiterungen an dem bestehenden Gebäude zugelassen, die Niederschlagswasserbeseitigung kann weiterhin über die bestehenden Anlagen erfolgen. Auch bezüglich wild abfließenden Wassers bedingt die geringfügige bauliche Erweiterung keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand. Durch die mit der Bebauungsplanänderung festgesetzte Ausgestaltung der Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen ist die Niederschlagswasserversickerung zusätzlich gesichert.

5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung

sung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Gemeinde

Penzing, den

.....
Johannes Erhard, Erster Bürgermeister

ANHANG

Unmaßstäblicher Auszug aus dem Eingabeplan zum Bauvorhaben „Nutzungsänderung Pfarrstadl Untermühlhausen zu einer Versammlungsstätte, Anbau Lagerraum und Fluchttreppe (Fl.Nr. 962/1), Böck Architekten, 12.01.2016

