



Auszug aus dem Sitzungsprotokoll der Gemeinde Penzing über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Gemeinderates am 18. November 2025

Die Behandlung des Tagespunktes war öffentlich.

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, die Beschlussfähigkeit war gegeben.

TOP 06	1. Änderung des "Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsmitte Penzing": Aufstellungsbeschluss und Billigung der Planung
---------------	---

Sachvortrag:

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

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

Die Schwabhauser Straße ist als Staatstraße 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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des „Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsmitte Penzing“. 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 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.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie weicht in zwei relevanten Aspekten von dem rechtswirksamen Bebauungsplan ab. So ist für den an das ehemalige Bauernhaus angebauten Bürgersaal ein Flachdach vorgesehen. 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. Bebauungsplan nicht zulässig. Darüber hinaus muss zur Umsetzung des Raumprogramms auch das Dachgeschoss des Bestandsgebäudes genutzt werden. Um entsprechende Raumhöhen im Innenbereich schaffen zu können, bedarf es einer größeren Dachgaube. Da die Festsetzungen zur Dachgestaltung ein zentrales Ziel des „Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsmitte Penzing“ sind, sind Befreiungen von diesen Festsetzungen nicht möglich. Zur Absicherung der Planung soll auch die Art der baulichen Nutzung in Gemeinbedarfsfläche als „Gemeindezentrum“ konkretisiert werden.

Das auf dem Grundstück befindliche ehemalige Bauernhaus hat statische Mängel und ist stellenweise nicht mehr ohne Aufwand zugänglich. Die übrigen Flächen sind unbebaut. Im Rahmen der Umsetzung der Planung soll das Gebäude jedenfalls erhalten werden. Hierzu sind Sicherungsmaßnahmen vor allem über dem ehem. Stallbereich des Gebäudebestandes erforderlich. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, wie mit den Vorgaben des europäischen Artenschutzes umzugehen ist. (D.h. inwieweit der Artenschutz im Rahmen des Änderungsverfahrens zu berücksichtigen ist, da das Gebäude nicht ohne weiteres begangen werden kann und derzeit keine gesicherten Erkenntnisse auf das Vorkommen geschützter Arten vorliegen. Im weiteren Verfahren ist vorsorglich eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) vorgesehen, um verbindlich zu klären, ob Kartierungen als erforderlich angesehen werden und gegebenenfalls in welchem Umfang diese durchzuführen wären.)

Unmittelbar nördlich der Schwabhauser Straße befindet sich das Baudenkmal "St. Martin Kirche". Die möglichen Auswirkungen der Planung sind mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Das bestehende Bauernhaus selbst unterliegt nicht der Denkmalpflege.

Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Gemeinbedarfsfläche Gemeindezentrum mit Bürgersaal (keine Hausmeisterwohnung)
- Zulässigkeit von Flachdach in Teilbereichen
- Regelung von Dachgauben

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei kann von der „förmlichen Umweltprüfung“ (§ 2 Abs. 4 BauGB) und vom Umweltbericht (§ 2 a BauGB) abgesehen werden. 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.

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

Notwendige Fachgutachten:

Im Zug des Bebauungsplanverfahrens ist mit der Unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange abzustimmen.

Weitergehende Fachgutachten sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des „Bebauungsplanes Nr. 1 für den Bereich Ortsmitte Penzing“ im Bereich des Grundstücks Schwabhauser Straße 2 und billigt die vorgelegte Planung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss inkl. den angefügten Anlagen gem. § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung ist darüber zu informieren, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll.

Die Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange) sind mit den Unterlagen des Aufstellungsbeschlusses inkl. Anlagen durchzuführen.

Diesem Aufstellungsbeschluss liegt der im beigefügten Lageplan vom 18.11.2025 dargestellte Geltungsbereich zu Grunde.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	14
Nein-Stimmen:	1
Persönlich beteiligt:	
Anwesende Mitglieder:	15



Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Penzing, 25.11.2025

Peter Hammer
1. Bürgermeister