



---

## Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 07.11.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

- |    |   |            |
|----|---|------------|
| 7. | <b>22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 953/74, 1051/1 und 1051/2, Kapellenwiese 6 c: Überführung in das Regelverfahren und Billigung des Planentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung</b> | 3/210/2023 |
|----|---|------------|
- 

### 1. Vortrag:

#### Aufstellungsbeschluss vom 03.05.2022

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 03.05.2022 die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 1051/1 und 1051/2 der Gemarkung Penzberg, südlich der Kapellenwiese, beschlossen.

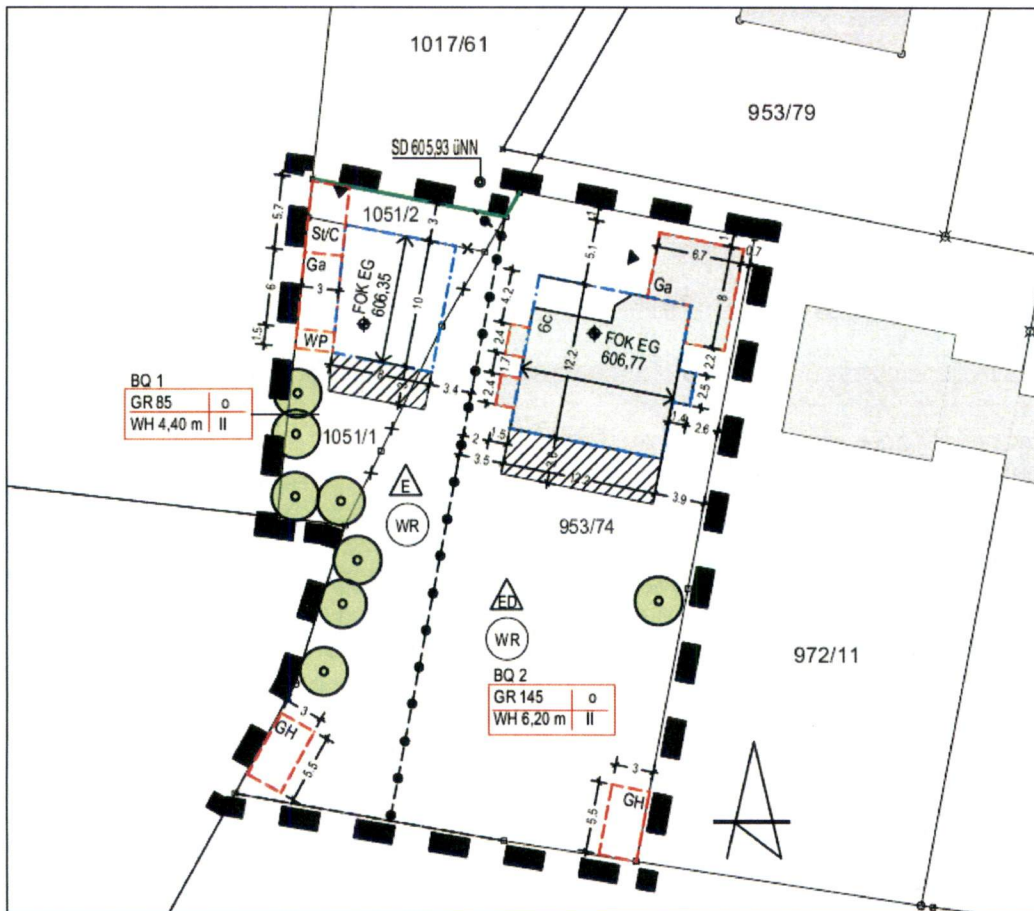
Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ der Stadt Penzberg wurde am 10.06.2022 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch den Planbegünstigten das Architekturbüro Stephan Jocher beauftragt.

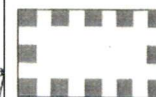
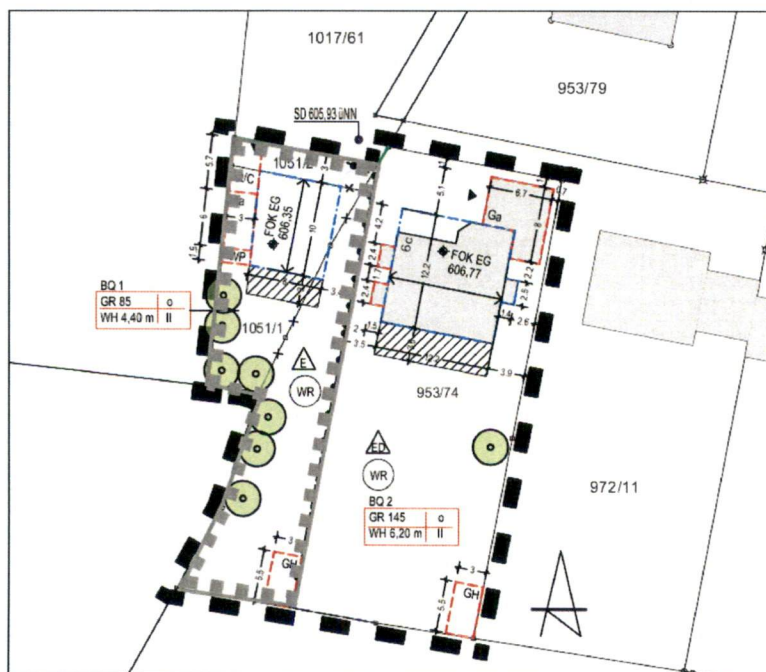
#### Billigungsbeschluss des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss vom 11.07.2023

Das Architekturbüro hat folgende Plangrundlage erarbeitet:



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Planentwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ der Stadt Penzberg vom 20.08.2022 folgendermaßen zu ändern ist:

Gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB ist der Grundstücksbereich, der durch Windwurf des angrenzenden Waldes, gefährdet ist, zu kennzeichnen und mit dem Planzeichen 15.11 zu belegen (siehe nachfolgende Darstellung).



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume (Sturmwurfgefährdung) des westlich angrenzenden Waldgrundstücks erforderlich sind, um sicherzustellen, dass eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen wird.

Die Planfassung ist mit folgendem Hinweis Nr. 17 zu ergänzen:  
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“ ist zu berücksichtigen.

Außerdem ist der Stadt Penzberg vor dem Abwägungsbeschluss der Nachweis für die Eintragung einer Duldungserklärung zu Einwirkungen durch umstürzende Bäume sowie eine Haftungsverzichterklärung in einer grundbuchamtlich gesicherten Grunddienstbarkeit sowie die gesicherte Erschließung zur Wasserversorgung und Entwässerung vorzulegen.

Nach Durchführung der Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg kann die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

### **Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 18.07.2023 zur Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde (Außenbereichsflächen) nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen und die Anwendung des § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht verstößt und dieser Verfahrensmangel die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hat.

Die Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) empfiehlt diesbezüglich, aktuell laufende Verfahren aus Gründen der Rechtssicherheit ins Regelverfahren zu überführen. Hierbei ist zu prüfen, ob ggf. der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern ist. Die Erstellung eines Umweltberichts sowie der naturschutzfachliche Ausgleich sind nachzuholen.

### **Weiterer Vortrag:**

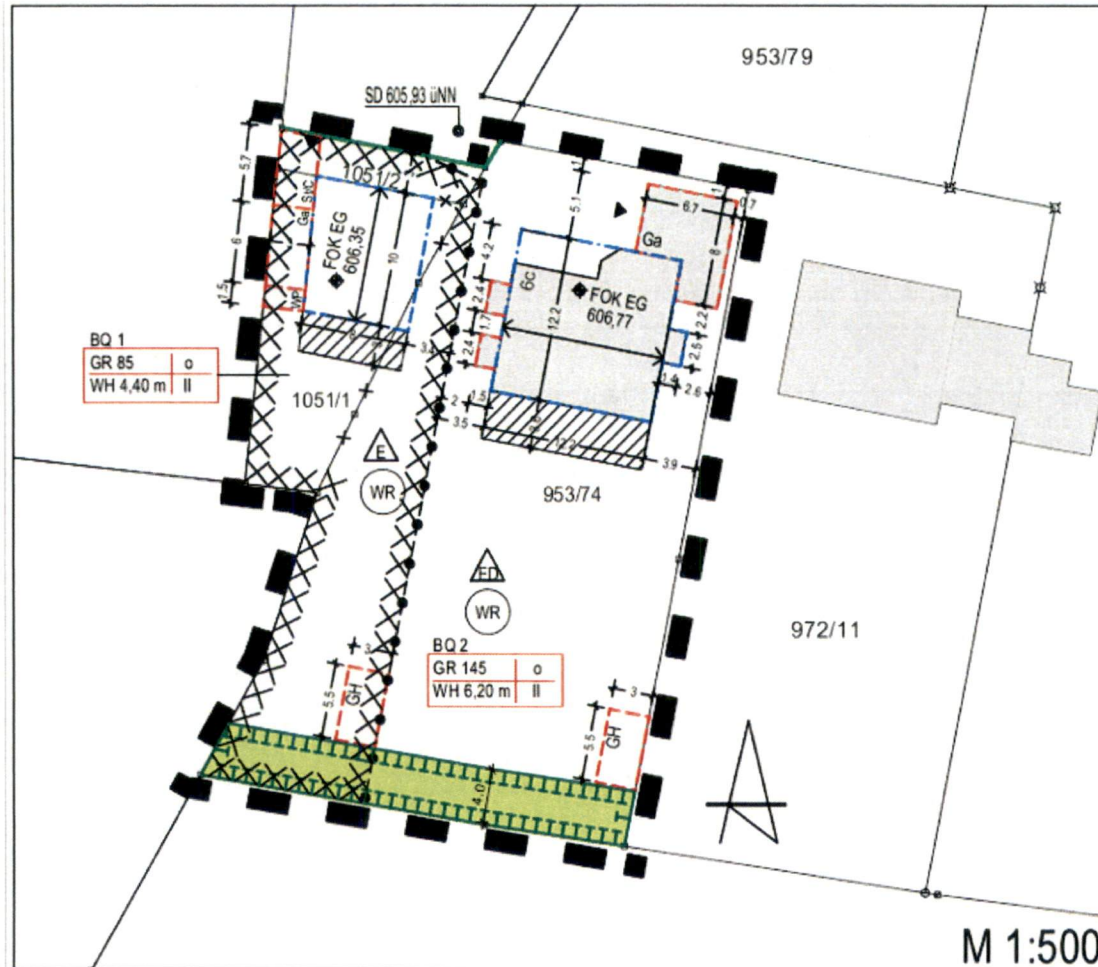
Im Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung beantragte Grundstück Flurnummer 1051/1 als Wohnbaufläche ausgewiesen (im nachfolgenden Ausschnitt blau umrandet dargestellt)



Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Der Planentwurf wurde entsprechend dem Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vom 11.07.2023 angepasst. Außerdem wurde ein Umweltbericht erstellt und der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich von rund 130 m<sup>2</sup> erfolgt auf dem Grundstück selbst in Form einer freiwachsenden Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern als Eingrünung. Bäume scheiden aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke aus. Bei einer Breite von ca. 4,1 m ergibt sich die erforderliche Fläche von 130 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



6.10 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes – Ausgleichsfläche (130 m<sup>2</sup>):  
4 m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern.  
Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes herzustellen.

Die Bebauungsplanänderung kann entsprechend der Empfehlung der Rechtsaufsichtsbehörde ins Regelverfahren überführt werden.

**Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:**

Fl. Nr. 953/74  
Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen  
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Fl. Nr. 1051/1  
Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Fl. Nr. 1051/2

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

### Abwasser:

Auf der Nordseite des Grundstücks Fl. Nr. 1051/2 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal. Das Grundstück Fl. Nr. 1051/1 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1051/1 an die Kanalisation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1051/2 oder ggf. Fl. Nr. 953/74 erforderlich und einzutragen. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

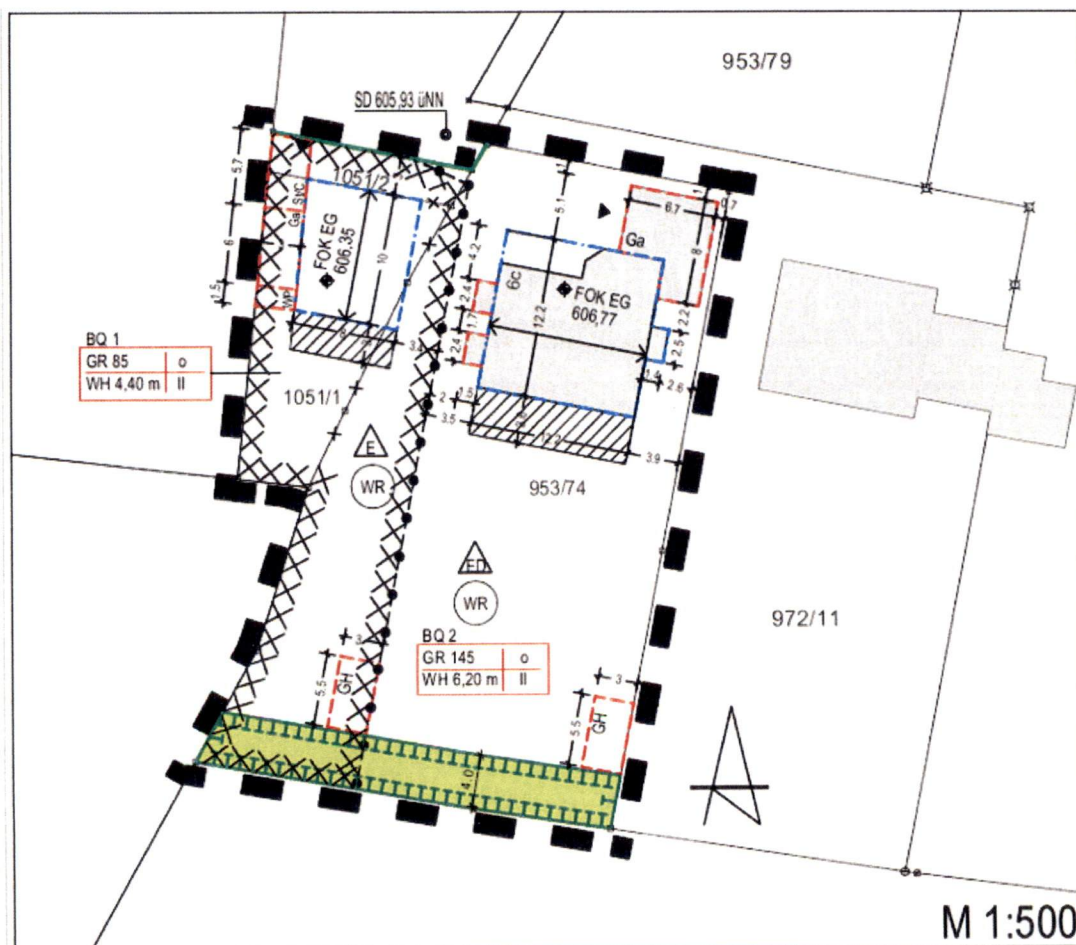
### Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1051/2 ist von Norden über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 1051/1 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1051/1 an die Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1051/2 oder ggf. Fl. Nr. 953/74 erforderlich und einzutragen.

## 2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass die 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg in das Regelverfahren überführt wird.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Planungsbüros Stephan Jocher und des Landschaftsarchitekturbüros probst planen vom 09.10.2023 mit städtebaulicher Begründung und den Umweltbericht.



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

### **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2**

Gegenstimmen: StRe Fügener, Janner

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 13.11.2023

  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister