



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 03.05.2022

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

---

**4. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die  
Grundstücke Flurnummern 953/74, 1051/1 und 1051/2 der  
Gemarkung Penzberg, an der Kapellenwiese**

---

3/120/2022

**1. Vortrag:**

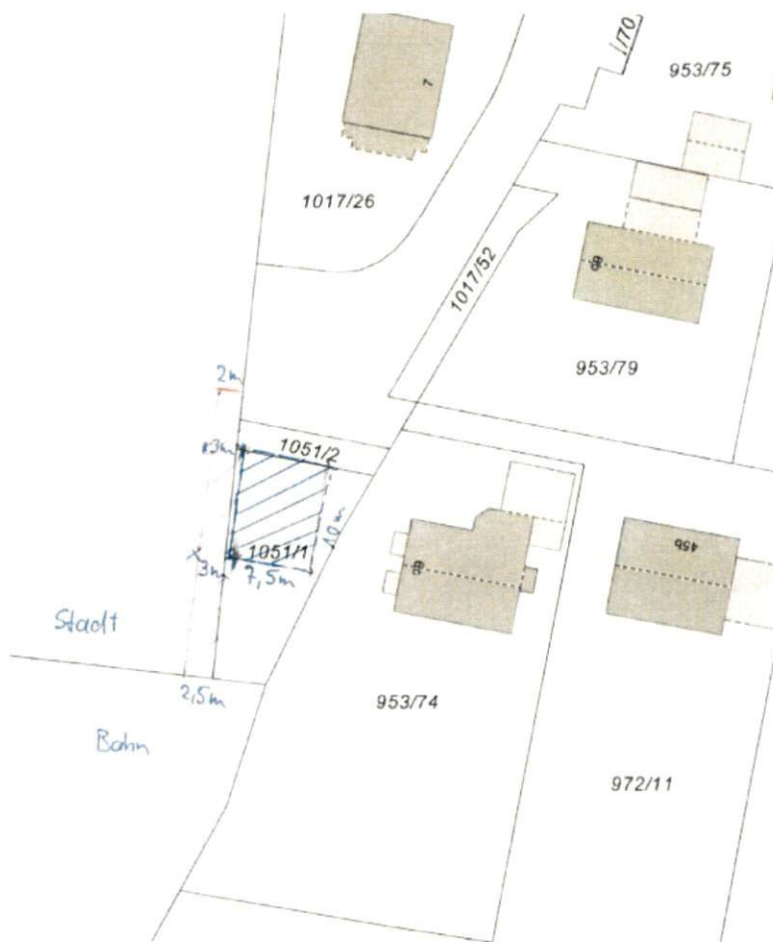
Mit Schreiben vom 03.02.2022 beantragt die Grundstückseigentümerin der Flurstücke 953/74, 1051/1 und 1051/2 die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines kleinen Wohnhauses mit Garage im beschleunigten Verfahren.

Der Antrag wird folgendermaßen begründet:

Auf Grund des etwas beengten Grundstückszuschnitts im Nordteil des Grundstücks, auf dem auch die Zufahrt zum bestehenden Wohnhaus stattfinden muss, wird in diesem Zusammenhang der Erwerb eines konisch verlaufenden Grundstücksstreifens mit einer Breite von 2 m - 2,5 m von der Stadt beantragt.

Dies würde die Einhaltung eines 3m-Abstandes ermöglichen. Bei Heranrücken des neuen Gebäudes an den Bestand ergäben sich Probleme mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Erschließungsfunktion für das bestehende Wohnhaus. Zudem hat der vorgeschlagene Abstand den Vorteil, dass am Ortsrand die Durchlässigkeit zur Landschaft gewahrt bleibt und das – von der Kapellenwiese aus gesehen – bestehende Ortsbild mit den Gebäudeabständen, die bereits vorhanden sind, sich weiter fortsetzt. Das neue Gebäude würde sich sehr gut in die Bestandssituation einfügen.

Dem Antrag liegt folgende Planskizze bei:



**Stellungnahme des Stadtbauamtes:**

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





Das zur Bebauung beantragte Grundstück Flurnummer 1051/1 grenzt an die bestehenden Bebauungspläne „Kapellenwiese“ im Norden und „Heiglhof“ im Osten an.

Westlich des Grundstücks verläuft die Fernwasserleitung Oberau-München.



Zur Sicherung der Fernwasserleitung sowie der angrenzenden Grünfläche sollte einer Erweiterung nach Westen nicht zugestimmt werden, so dass das Bauvorhaben einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche zu realisieren ist.

Da das Grundstück im Zusammenhang mit dem westlich angrenzenden Grundstück Flurnummer 953/74 für eine Wohnbebauung entwickelt werden kann und dieses Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heiglhof“ liegt, wäre die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heiglhof“ denkbar.

### **Stellungnahme Stadtwerke Penzberg:**

#### **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.

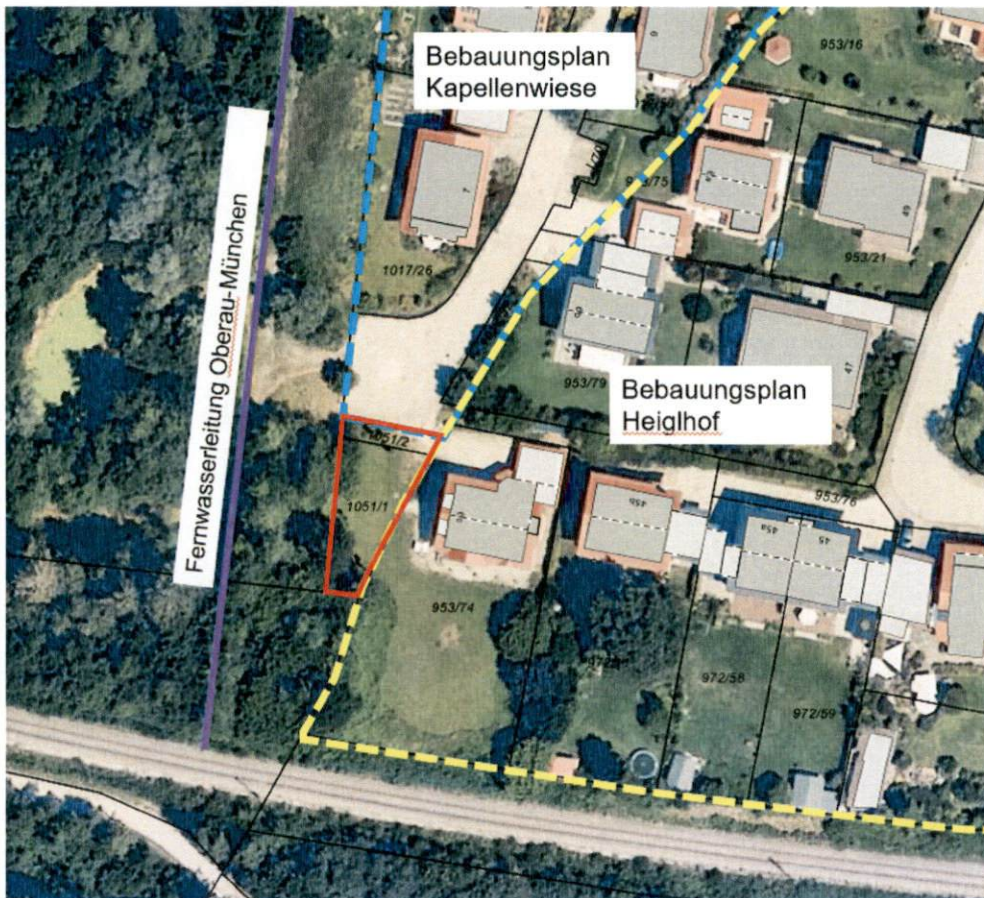


## 2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg zur Einbeziehung der Grundstücke Flurnummern 1051/1 und 1051/2 der Gemarkung Penzberg, südlich der Verkehrsfläche „Kapellenwiese“ in den Geltungsbereich.

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 der 22. Änderung des Bebauungsplans zur Erweiterung des Geltungsbereichs gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Die Grundstücke Flurnummern 1051/1 und 1051/2 der Gemarkung Penzberg sind in nachfolgendem Lageplan mit Luftbild rot umrandet dargestellt:



## 3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 13.05.2022

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister