



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 07.05.2024

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

8. **4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“** 3/095/2024
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB:
Aufstellungsbeschluss und Beratung über den Planentwurf

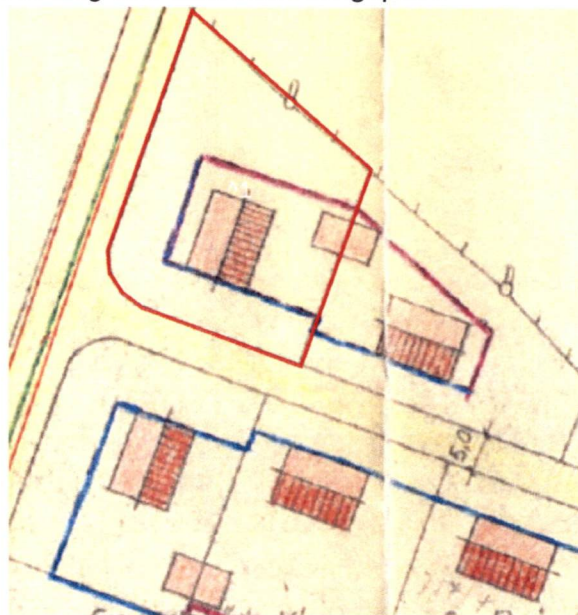
1. Vortrag:

Die Grundstücke Flurnummern 754/7 und 754/16 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 18 und 18 a, befinden sich innerhalb des einfachen Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl“ der Stadt Penzberg.

Lageplan:



Auszug aus dem Bebauungsplan:



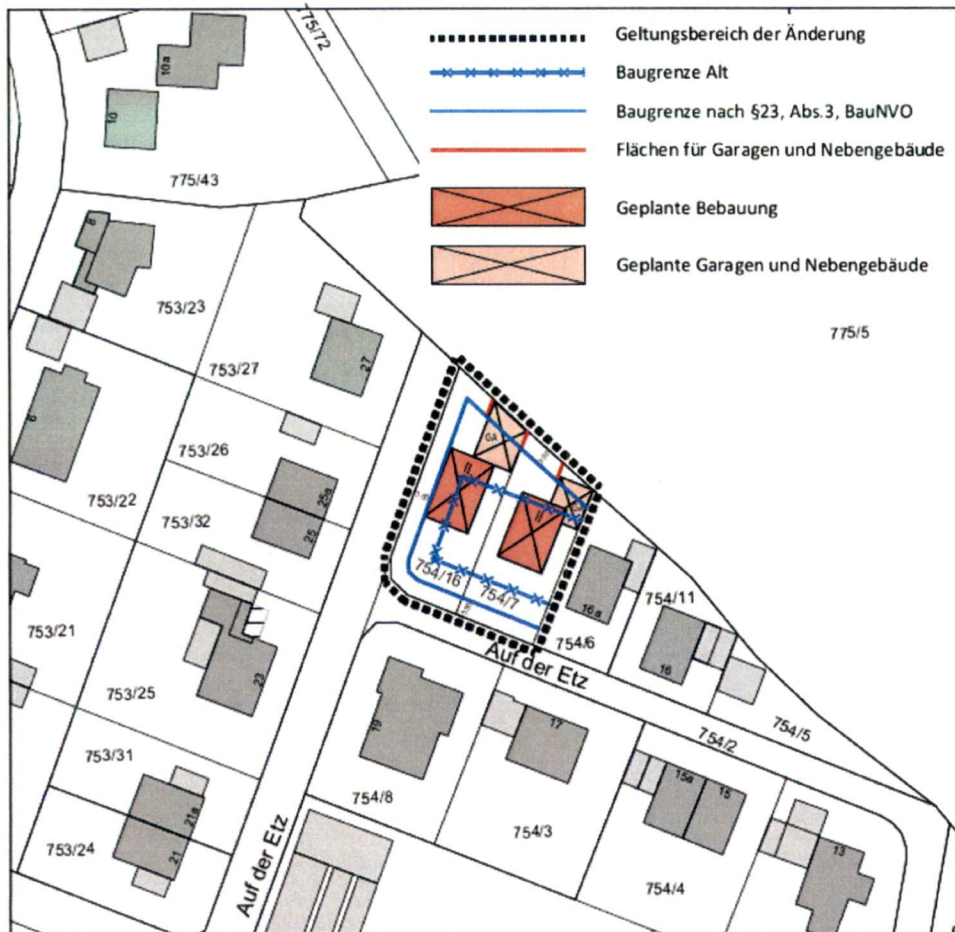
Die Grundstücke Auf der Etz 18 und 18 a sind von der Straße Auf der Etz im Süden sowie von Westen erschlossen.

Der Bebauungsplan „Siedlungsgebiet in Reindl“ sieht für die Grundstücke Auf der Etz 18 und 18 a lediglich eine Bebauung mit einem Wohngebäude evtl. Doppelhaus vor.

Die Nachbargrundstücke sind bereits jeweils mit zwei Wohngebäuden mit jeweiliger Erschließung über die Straße Auf der Etz bebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde jeweils über Bebauungsplanänderungen für die einzelnen Grundstücke geregelt.

Vom Planungsbüro Thomas Link, Antdorf wurde die nachfolgend dargestellte Änderung des Bebauungsplans beantragt:

**Plan zur 4. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlungsgebiet in Reindl"
Für das Grundstück 754/16 und 754/7**



Der Bebauungsplan "Siedlungsgebiet in Reindl" der Stadt Penzberg vom Juli 1958 wird für das Grundstück 751/16 und 754/7 wie folgt geändert:

1. Die Baugrenzen werden gem. beiliegendem Planteil erweitert.
2. Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf max. 0,5 festgesetzt.
3. Als Höchstmaß sind zwei Vollgeschosse zulässig.
4. Die Dachneigung wird mit max. 27° festgelegt.
5. Garagen sind innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen für Garagen zulässig.
6. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

Stellungnahme Stadtbauamt:

Allgemein:

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dient dem städtebaulichen Belang der Wohnraumversorgung im Rahmen der Innenentwicklung. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Nachbargrundstücke Auf der Etz 16 und 16 a sind bereits jeweils mit zwei Wohngebäuden bebaut. Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Da der Bebauungsplan sowie die Änderungsplanung keine Regelung über die Art der baulichen Nutzung aufweisen sowie keine ausreichenden Regelungen (Festsetzung einer Grundfläche oder Grundflächenzahl) aufweisen, handelt es sich um keinen qualifizierten Bebauungsplan. Im Rahmen der Änderungsplanung sollten sowohl Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) als auch dem Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung einer Grundfläche oder Grundflächenzahl) getroffen werden.

Zum Planentwurf:

- Der Planentwurf sollte bezüglich der Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet) ergänzt werden.
- Der Planentwurf sollte bezüglich einer Grundfläche oder Grundflächenzahl ergänzt werden.
- Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sollte an das Maß der baulichen Nutzung angepasst werden.

Zum Änderungsinhalt:

- Die Flurnummer 751/16 ist durch die Flurnummer 754/16 zu ersetzen
- Die Ziffer 3 ist mit einer maximal zulässigen Wandhöhe zu ergänzen.
- Es sind Festsetzungen bezüglich der Dachbegrünung bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern sowie für Garagen und Nebengebäude aufzunehmen.
- Es sind Festsetzungen bezüglich der Nutzung solarer Strahlungsenergie im Umfang von mindestens 50 % der Dachfläche aufzunehmen.
- Es sollte festgesetzt werden, dass Garagen mit begrünten Flachdächern oder begrünten flach geneigten Dächern auszuführen sind.
- Es sollten Festsetzungen bezüglich der Grün- und Freiflächen getroffen werden.
- Die Verfahrensvermerke sind entsprechend dem Muster des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr anzupassen.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz empfiehlt folgende Passagen zu berücksichtigen und ggf. in den Bebauungsplan zu integrieren:

„Bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern ist je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.“

Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sowie die Garagen (-einfahrt) sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden. Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:

- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Wir empfehlen, 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“ zu berücksichtigen.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Fl. Nr. 754/7

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Auf der Etz, Fl. Nr. 754/7 ist über die im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Auf der Etz, Fl. Nr. 754/7 ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Fl. Nr. 754/16

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch weitere Abstimmung erforderlich

Abwasser:

Das Grundstück Auf der Etz, Fl. Nr. 754/16 ist aufgrund der Flurstücksteilung des Grundstücks Fl. Nr. 754/7 nicht mehr im Trennsystem erschlossen. Die Wiederherstellung der Erschließung im Trennsystem könnte ggf. durch entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) zu Lasten des östlich benachbarten Grundstücks Fl. Nr. 754/7 bewerkstelligt werden.

Die Stadtwerke Penzberg prüfen derzeit ob und wie ein Ausbau des Trennsystems in diesem Bereich umgesetzt werden kann. Aufgrund der vorherrschenden Situation ist daher eine enge Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Auf der Etz, Fl. Nr. 754/16 ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet in Reindl“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 754/7 und 754/16 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 18 und 18 a, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im Rahmen der Planerstellung sind die Stellungnahmen der Stadt Penzberg (Stadtbauamt und Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz) sowie der Stadtwerke Penzberg zu berücksichtigen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 16.05.2024


Stefan Korpan
Erster Bürgermeister