



## Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.07.2024

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

- |           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>8.</b> | <b>4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung</b> | 3/134/2024 |
|-----------|---|------------|

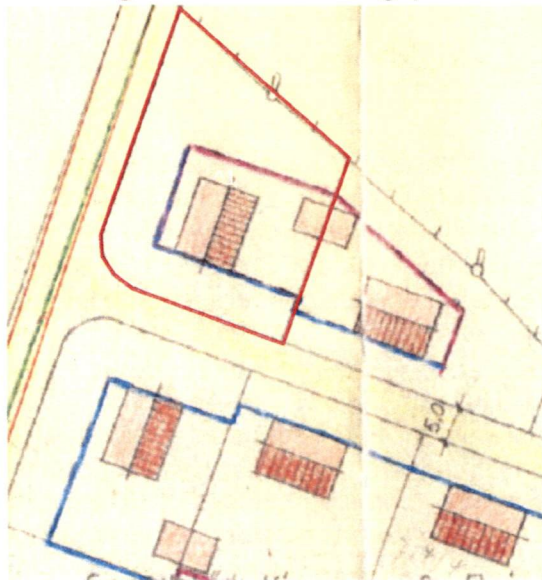
### 1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 07.05.2024 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungsgebiet im Reindl“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstücke Fl. Nrn. 754/6 und 854/7 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 18 + 18 a, angeordnet.

#### 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**



**Stellungnahme Stadtbaumamt vom 07.05.2024:**

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 Umwelt- & Klimaschutz vom 07.05.2024:**

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 vom 07.05.2024:**

##### **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 (Leitungsrechte) 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 ortsnahe 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.

### **Plangrundlage vom 20.06.2024**

In der Plangrundlage (Städtebaulicher Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie städtebauliche Begründung) wurden die Stellungnahmen der Stadt Penzberg sowie der Stadtwerke Penzberg berücksichtigt.

### **2. Beschlussantrag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Architekturbüros Link vom 20.06.2024 und beschließt, dass die Planunterlagen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet in Reindl“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sind und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger einzuholen sind.

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



Lageplan

M 1:1000 }

**Legende**

- ..... Geltungsbereich der Änderung
- Baugrenze Alt
- Baugrenze nach §23, Abs.3, BauNVO
- Flächen für Garagen und Nebengebäude
- ← Firstrichtung zwingend
- Geplante Bebauung Wohnhäuser
- Geplante Bebauung Garagen und Nebengebäude

**3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 12.07.2024

*Korpan*  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister