



STADT PENZBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, MOBILITÄTS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.02.2021
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 22:09 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

2. Stellvertreter

Leinweber, Adrian

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann	
Hofmann, Eleonore	Anwesend bis 22:09 Uhr
Holzmann, Peter	
Jauß, Johannes	Anwesend bis 18:43 Uhr
Klement, Justus	
Maier, Rodja	Anwesend ab 21:50 Uhr
Reis, Roman	Anwesend von 19:00 Uhr bis 21:20 Uhr
Schug, Astrid	
Zimmermann, Carl	Anwesend bis 21:15 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Lenk, Hardi

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/029/2021 |
| 2 | Genehmigung des Protokolls vom 19.01.2021 | 3/030/2021 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Mitteilung zur Errichtung eines Werbepylons in der Philippstraße 28, Fl. Nr. 865/8 | 3/037/2021 |
| 3.2 | Kommunale Verkehrsüberwachung: Vorstellung der Jahresstatistik 2020 | 4/002/2021 |
| 4 | Bebauungsplan „Edeka-Areal“: Beratung über die Grundzüge der Planung | 3/034/2021 |
| 5 | 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ zur Errichtung eines Kinderhauses: Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung | 3/033/2021 |
| 6 | 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“: Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung | 3/036/2021 |
| 7 | Energetischer Kriterienkatalog für neu zu errichtende Gebäude in der Stadt Penzberg: Vorberatung | 6/002/2021 |
| 8 | Ökologischer Kriterienkatalog: Aktualisierung | 6/003/2021 |
| 9 | Nonnenwaldstraße 10 f, Fl. Nr. 948/40: Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das bestehende Reihenendhaus und Neubau einer Garage/Carport | 3/025/2021 |
| 10 | Reindl 24, Fl. Nrn. 747/8 und 740 TF: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz | 3/026/2021 |
| 11 | Baugebiet „Daserweg West I“: Beratung über die Vergabe eines neuen Straßennamens | 3/028/2021 |
| 12 | Layritz-Areal: Städtebauliche Grundlagen und Variantenbetrachtungen | 3/007/2021 |
| 13 | Kirnberger See: Wohnmobilstellplätze | 4/003/2021 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung des Protokolls vom 19.01.2021

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 19.01.2021 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Mitteilung zur Errichtung eines Werbefylons in der Philippstraße 28, Fl. Nr. 865/8

1. Vortrag:

Am 01.12.2020 wurde der Bauantrag zur Errichtung eines Werbefylons auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/8 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 28, in der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss-Sitzung behandelt und der Rückbau des Sockels gefordert.



Das Ordnungsamt teilt dazu folgende Stellungnahme mit:

In der Sitzung am 01.12.2020 war die Werbetafel mit dem Sockel nur schemenhaft auf dem Lageplan zu erkennen. Aufgrund einer Ortsbesichtigung des Standortes des bereits aufgestellten Werbeschildes mit Sockel bestehen nunmehr seitens des Ordnungsamtes keine sicherheitsrechtlichen Bedenken für die Fußgänger. Die Werbeanlage befindet sich auf Privatgrund außerhalb der Gehwegflächen.

2. Sitzungsverlauf:

Nach eingehender und intensiver Diskussion über die bereits errichtete Werbeanlage spricht sich das Gremium dafür aus, über diesen Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses noch einen Beschluss zu fassen.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Kommunale Verkehrsüberwachung: Vorstellung der Jahresstatistik 2020

1. Vortrag:

Seit dem 15.10.2015 hat die Stadt Penzberg die Überwachung des ruhenden Verkehrs an den Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland (KDZ Oberland) übergeben. Ebenso hat dieser zum 01.01.2016 mit der Überwachung des fließenden Verkehrs in Penzberg begonnen.

Der Umfang der Überwachung beträgt im ruhenden Verkehr 130 Stunden pro Monat und im fließenden Verkehr 40 Stunden pro Monat. Nun liegen die endgültigen Zahlen für das Jahr 2020 vor.

Ruhender Verkehr:

Insgesamt wurden 1.701,05 Überwachungsstunden geleistet, und dabei 5.157 (in 2019: 5.818) Verwarnungen erteilt.

Dafür beliefen sich die Ausgaben auf 81.973,52 €

Die bis zum 31.12.2020 eingegangenen Einnahmen betragen 75.465,00 €.

Daraus ergibt sich folgendes Ergebnis im Jahr 2020 beim ruhenden Verkehr:

Einnahmen	75.465,00 €
- Ausgaben	81.973,50 €
= Ergebnis	-6.508,50 €

Fließender Verkehr:

Insgesamt wurden 447,83 Überwachungsstunden geleistet, und dabei 4.220 (in 2019: 4.136) Verwarnungen bzw. Bußgelder erteilt.

Dafür beliefen sich die Ausgaben auf 70.852,00 €.

Bis zum 31.12.2020 sind Einnahmen in Höhe von 86.503,16 € eingegangen.

Aus diesen Zahlen ergibt sich folgendes Ergebnis beim fließenden Verkehr:

Einnahmen	86.503,16 €
- Ausgaben	70.852,00 €
= Ergebnis	+15.651,16 €

Somit ergibt sich im gesamten für das Jahr 2020 ein Überschuss von 9.142,66 €.

Zum Vergleich die Ergebnisse der vergangenen Jahre:

2016: +14.375,96 €

2017: +1.277,00 €

2018: +35.339,88 €

2019: -4.497,99 €

Der Rückgang der Einnahmen im ruhenden Verkehr lässt sich mit dem eingetretenen Überwachungserfolg begründen, aber auch mit der Einführung des 30 Minuten Gratistickets und des Handyparkens.

Im Jahr 2020 wurden insgesamt fünf Nachtmessungen durchgeführt.

Bei den Nachtmessungen wurden geringere Beanstandungsquoten erzielt als bei den Messungen tagsüber.

Zur Kenntnis genommen

4 Bebauungsplan „Edeka-Areal“: Beratung über die Grundzüge der Planung

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ mit Änderung (Reduzierung) des Geltungsbereichs um das Grundstück Flurnummer 645/48 (Hagebaumarkt) sowie die angrenzenden Verkehrsflächen nördlich, westlich und östlich des Hagebaumarktes beschlossen.

Als Nutzung für den Bebauungsplan ist im Norden des Plangebiets „großflächiger Einzelhandel“ und im Süden ein „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

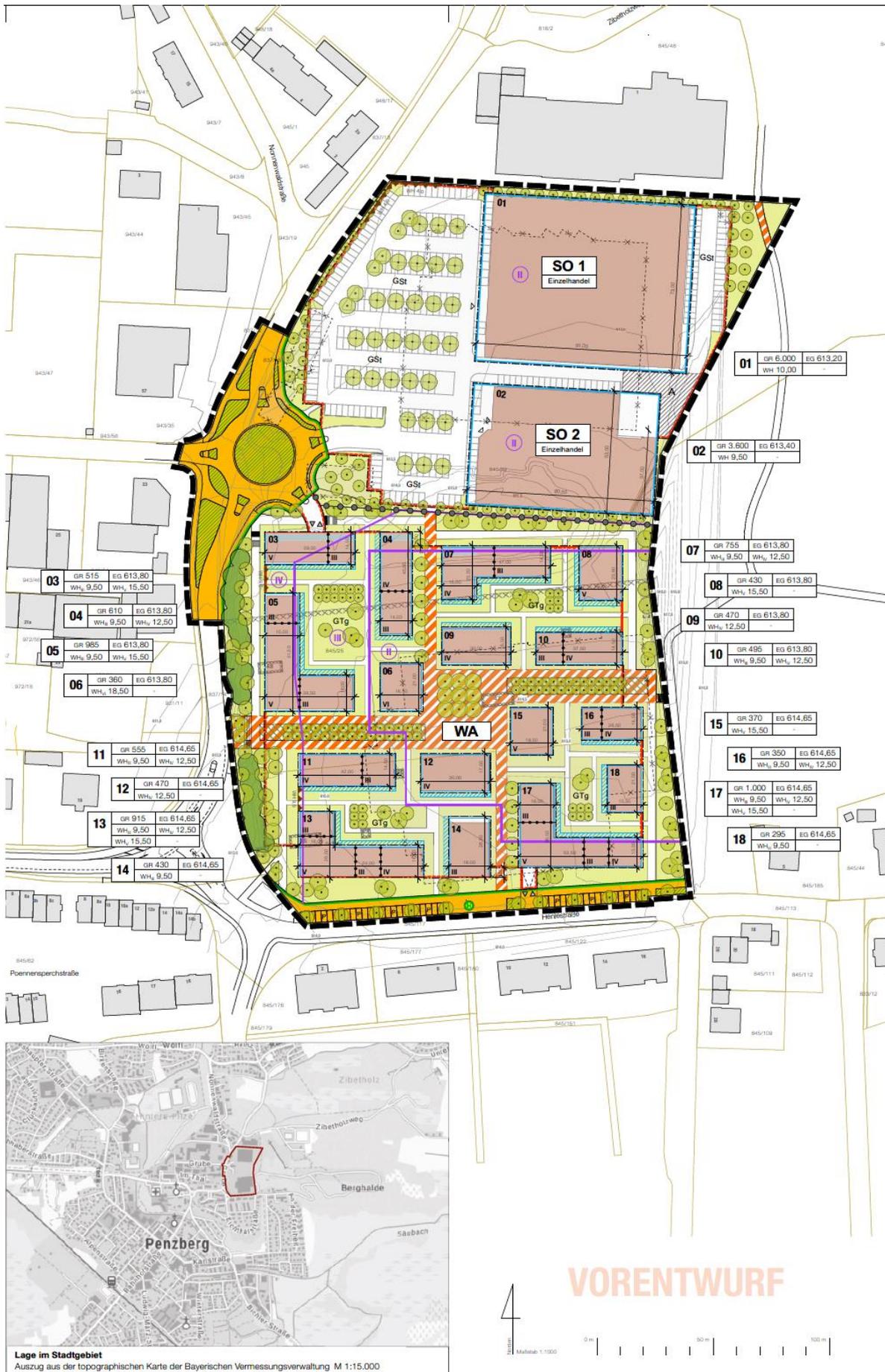
Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde das Architekturbüro und Stadtplanungsbüro von Angerer, München, beauftragt.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ liegen folgende Untersuchungen bzw. Gutachten vor.

- CIMA: Prüfung der landesplanerischen und städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens vom 07.10.2020
- CIMA: Prüfung eines möglichen Agglomerationstatbestands für das Planvorhaben vom 03.04.2020
- Gevas: Fortschreibung der Verkehrsuntersuchung vom Oktober 2020
- Taberg Ingenieure: Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse vom 17.12.2020
- C. Hentschel Consult Ing. GmbH: Schalltechnische Untersuchung vom Januar 2021
- Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner: Allgemeine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.09.2020
- Dr. Gohle: Aktualisierung der Potenzialabschätzung der Fledermäuse

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ des Architekturbüros von Angerer vom 02.02.2021 ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  allgemeines Wohngebiet
- 1.2  Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" mit Bereichsbezeichnung (z.B. Teilbereich 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Nutzungsschablone mit Nummerierung der überbaubaren Fläche
- 2.2  max. zulässige Grundfläche pro überbaubarer Fläche (in Quadratmeter; z.B. 515 m²)
- 2.3  max. zulässige Höhe Erdgeschoss als Bezugspunkt über NN für die festgesetzte Wandhöhe (in Meter, z.B. 613,80 m ü.NN)
- 2.4  max. zulässige Wandhöhe in Bezug auf die Erdgeschosshöhe (in Meter, z.B. 9,50 m)
- 2.5  Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse)

3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  Baulinie
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Fläche zur Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Flächen

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie
- 4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche

- 4.3  Mit Geh- und Fahrtrecht zu belastende Fläche

- 4.4  öffentliche Stellplätze

- 4.5  Bereich für Anlieferung

5. Grünordnung

- 5.1  Einzelbaum, neu zu pflanzen

- 5.2  Gehölzbestand, zu erhalten

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

- 6.2  Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung

- 6.3  Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

- 6.4  Maßangabe in Meter (z.B. 13,00 m)

- 6.5  Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen

- 6.6  Gemeinschaftsstellplätze

- 6.7  Gemeinschaftstiefgarage

- 6.8  Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

- 6.9  Rampe Tiefgarage

Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

1.2 Im WA können auch Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen werden.

1.3 In den beiden Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

SO 1:

- Lebensmittel bis maximal 3.050 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt bis maximal 650 m² Verkaufsfläche

SO 2:

- Lebensmittel bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche
- nicht zentrenrelevante Sortimente nach der Penzberger Liste bis maximal 800 m² Verkaufsfläche

Als zulässige Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsflächen, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume, etc.). Zu der Verkaufsfläche zählen auf Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden, sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen. Erschließungsebenen (z.B. innerhalb einer Mall) sind, sofern sie nicht ständig dem Verkauf von Waren dienen, keine Verkaufsflächen.

1.4 In den beiden Sondergebieten sind ferner folgende Nutzungen zulässig:

- nichtstörende Gewerbebetriebe aller Art
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Das Bebauungsplangebiet ist unterteilt in einen nördlichen Planbereich sowie einen südlichen Planbereich. Der nördliche Planbereich ist als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt. Der südliche Planbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung des nördlichen Planbereichs erfolgt über eine neue Kreisverkehrsanlage. Die Erschließung des südlichen Planbereichs erfolgt im Norden über die neue Kreisverkehrsanlage sowie im Süden über die Henlestraße. Für den nördlichen Planbereich (Einzelhandel) sind vor der Ladenfläche oberirdische Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfs vorgesehen. Für den südlichen Planbereich ist die Unterbringung des für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplatzbedarfs in einer Tiefgarage geplant. Entlang der Henlestraße sind öffentliche 35 Stellplätze als Senkrechtparkfläche geplant.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im nördlichen Planbereich durch Baugrenzen und im südlichen Planbereich durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
- die in der Planzeichnung festgelegte Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe

Für den nördlichen Planbereich (Einzelhandel) sind großflächige Gebäude mit einer Wandhöhe von 10,0 m (Sondergebiet 1) und 9,50 m (Sondergebiet 2) vorgesehen.

Für den südlichen Planbereich sind Wohngebäude mit drei bis sechs Vollgeschossen entsprechend der Planzeichnung vorgesehen

Bezüglich der Stellplätze ist unter Ziffer 7.3 des Abschnittes C (Festsetzungen durch Text) geregelt, dass für den Nachweis der Anzahl der Stellplätze die zum Satzungsbeschluss gültige städtische Stellplatzsatzung gilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das Architekturbüro wurde ein umfangreicher Vorentwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ erstellt.

Bezüglich der für die Sondergebiete vorgesehenen oberirdischen Gemeinschaftsstellplätze wird bemerkt, dass diese nach der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, die der Stadtrat am 26.01.2021 beschlossen hat und die am 11.02.2021 nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft treten wird, nicht mehr zulässig sind.

Die neue Stellplatzsatzung regelt unter § 3 Abs. 2 Sätze 3 und 4 sowie § 6 Abs. 3, dass bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge die Stellplätze mit Ausnahme der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen in einer Tiefgarage, einem Parkhaus oder in das Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren sind.

In § 1 der neuen Stellplatzsatzung ist geregelt, dass die Satzung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Penzberg gilt, es sei denn, dass in verbindlichen Bebauungsplänen oder sonstigen besonderen Satzungen abweichende Regelungen getroffen werden.

Durch die in § 1 genannte Regelung hat die Stadt Penzberg die Möglichkeit, im Bebauungsplan eine abweichende Regelung bezüglich der Möglichkeit zur Errichtung der oberirdischen Stellplatzanlagen.

Da es sich bei den Sondergebieten SO1 und SO2 nicht um die Neuerrichtung von zusätzlichen Einzelhandelsläden handelt, sondern um die Verlagerung von bestehenden Lebensmittelläden (Edeka-Center und Lidl) und der Stellplatzbedarf für diese Läden im derzeitigen Bestand ebenfalls durch oberirdische Stellplatzanlagen gedeckt wird, würde diese abweichende Regelung bei Betrachtung des Einzelfalls auch keinen Bezugsfall gegen die neue Satzungsregelung darstellen.

Insbesondere durch die Verlagerung des bestehenden Edeka-Lebensmittelmarktes nach Norden im Anschluss an den Baumarkt, ergibt sich erst die Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Wohngebiets, das zur Deckung des Wohnraumbedarfs benötigt wird. Auch verbessert sich durch die Verlagerung des Edeka-Lebensmittelmarktes die bestehende Lärmschutzproblematik zum bestehenden Wohngebiet südlich der Henlestraße mit angrenzendem Bereich im Hinblick auf die Belieferung des Lebensmittelmarktes.

Sofern bezüglich der oberirdischen Stellplatzanlagen im Bebauungsplan eine abweichende Regelung festgesetzt wird, ist eine Überprüfung der Bepflanzung der Stellplätze anhand der Neuregelung des § 6 Abs. 7 der neuen Stellplatzsatzung bezüglich der Bepflanzung von Stellplatzanlagen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zum vorliegenden Planentwurf die Zustimmung einschließlich einer abweichenden Regelung von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg bezüglich der Errichtung von oberirdischen Stellplatzanlagen für die Sondergebiete SO1 und SO2 mit mehr als 20 Stellplätzen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist bezüglich der abweichenden Regelung von der Stellplatzsatzung anzupassen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg nach Anpassung der Planunterlagen bezüglich der abweichenden Regelung von der Stellplatzsatzung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

3. Sitzungsverlauf:

Da durch die hohe Anzahl der geplanten Wohnungen ein erhöhter Bedarf der sozialen Infrastruktur für Kinder entsteht, wurde vom Gremium im Rahmen der Vorstellung des Bebauungsplangebietes die Frage aufgeworfen, ob dieser Bedarf an Kindertagesstätten im Baugebiet gedeckt werden kann.

Der Projektträger sicherte die Möglichkeit zur Errichtung von Kindertagesstätten zu, sofern ihm durch die Stadt Penzberg die Bedarfsermittlung an Kindertagesstätten zugeht.

4. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird mit folgenden Ergänzungen zum Beschluss erhoben:

Unter C Festsetzungen durch Text ist die Ziffer 1.4 (In den beiden Sondergebieten sind ferner folgende Nutzungen zulässig: nichtstörende Gewerbebetriebe aller Art und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) zu streichen.

Die Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet wird in transparenter Ausführung festgesetzt.

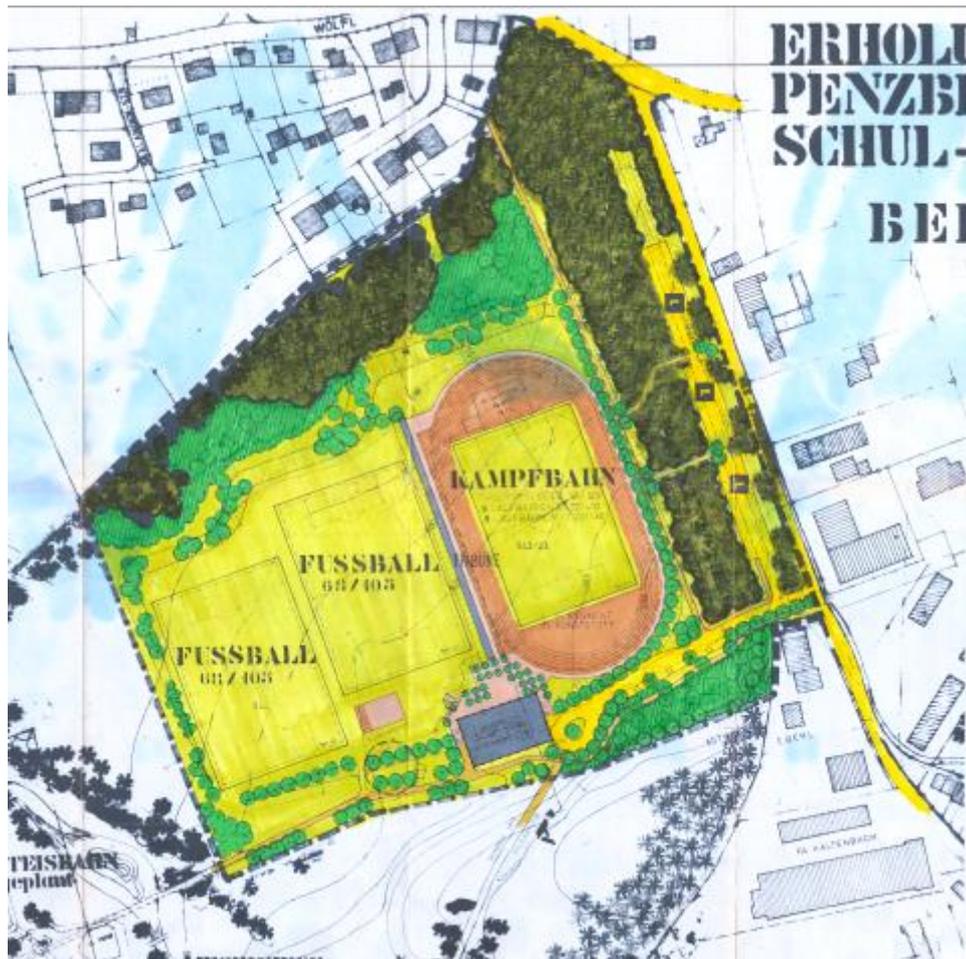
Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte einzuleiten, damit eine Bedarfsermittlung für die soziale Infrastruktur für Kindereinrichtungen (insbesondere Kindertagesstätten) ermittelt werden kann.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5	3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ zur Errichtung eines Kinderhauses: Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
----------	--

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg wurde für die Errichtung des Sportstadions im Jahr 1985 aufgestellt und ist nachfolgend ausschnittsweise dargestellt.



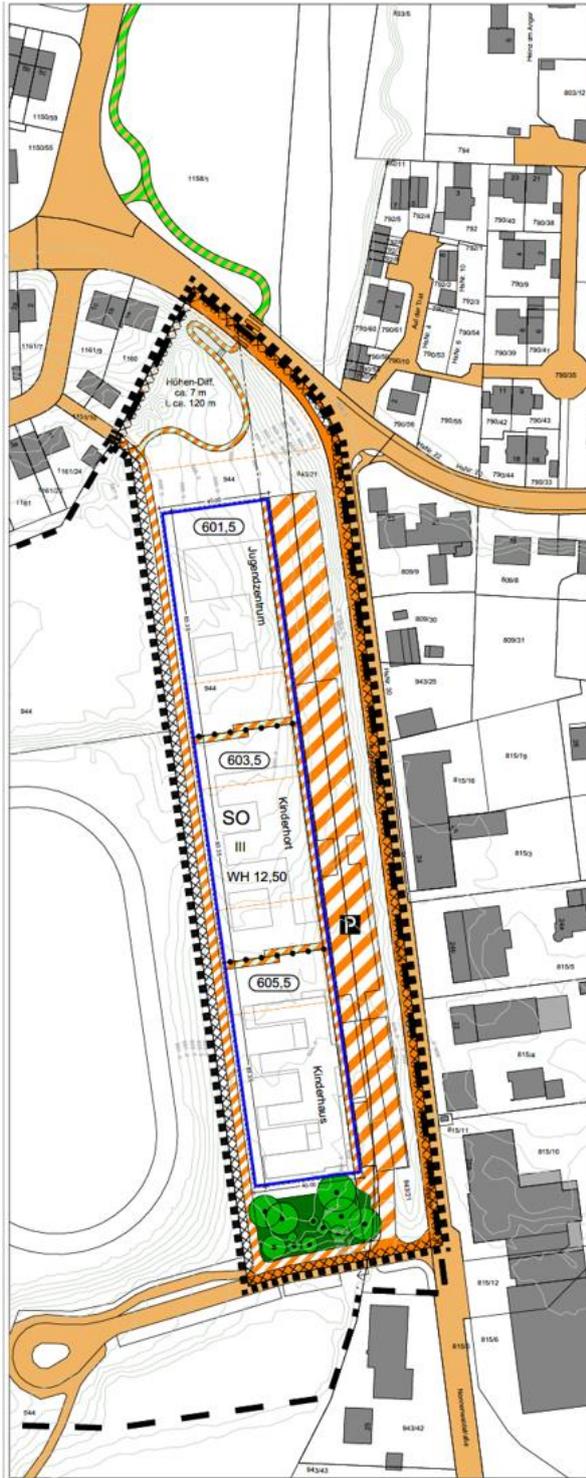
Der Stadtrat hat am 18.02.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von Kindertagesstätten auf den Grundstücken Flurnummern 943/21 und 944 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, An der Nonnenwaldstraße, beschlossen. Diese Teilfläche befindet sich im östlichen Bereich zwischen dem Sportplatz und den zugehörigen Parkplätzen.

Da die Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde das Architekturbüro Zach in Penzberg beauftragt.

Der Planentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:



3. Änderung des Bebauungsplans "Sportstätte Müllerholz" der Stadt Penzberg

Satzung der Stadt Penzberg zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Sportstätte Müllerholz" vom 25.11.1985.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung
Der Bebauungsplan "Sportstätte Müllerholz" der Stadt Penzberg vom 25.11.1985 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

- 1.1. Festsetzungen durch Planzeichen**
- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 1.2. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:**
- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
 - SO Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung:
Sonstiges Sondergebiet gem. §11 BauNVO
Zweckbestimmung: Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Einrichtungen für die Unterbringung von freien Berufen in folgendem Umfang zulässig:
Sport und Freizeit: mit gesamt max. 50 m² Hauptnutzfläche.
Bildung: mit gesamt max. 50 m² Hauptnutzfläche.
 - — — — — Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
 - ● ● ● ● Abgrenzung für unterschiedliche Festsetzung OK FFB
 - Öffentliche Verkehrsfläche
 - ▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg bzw. öffentlicher Fußweg.
Die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg verschoben werden.
 - △ Bereich für die Errichtung eines öffentlicher Fuß- und Radwegs
 - P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze
Die Lage kann in Abstimmung mit der Stadt Penzberg verschoben werden.
 - ◻ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können.
Vor einer Bebauung des Plangebiets ist ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen. Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.
 - Öffentliche Grünfläche
 - Zu erhaltender Baumbestand: Baumgruppe/Einzelbaum
Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 bzw. in der aktuellsten Form zu beachten.
 - GRZ 0,53 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,53, und ist nach § 19 Abs. 2 der BauNutzungsverordnung BauNVO zu ermitteln.
Terrassen dürfen die Grundflächenzahl GRZ um maximal 15% überschreiten.
Grundflächen gem. § 19 (4) Ziffern 1 - 3 BauNVO dürfen die Grundflächenzahl GRZ um maximal 50% überschreiten.
 - z.B. WH 12,50 Die maximale traufseitige Wandhöhe wird durch das Maß WH festgesetzt, z.B. 12,50 m
Die maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. mit der Oberkante Attika.
Aufgelöste Brüstungen (z.B. Gitter, Glas) bleiben bei dabei unberücksichtigt.
 - z.B. 601,5 Fertigfußbodenoberkante OK FFB des Erdgeschosses, z.B. 601,5 m +NN:
Die maximale Höhe der fertigen Fußbodenoberkante FFB EG ist in der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.
Übergangsbereich der OK FFB-Festsetzungen: für Gebäude, die sich über den Bereich von zwei festgesetzten maximalen Fertigfußbodenoberkanten erstrecken, ist die festgesetzte OK FFB EG jenes Bereichs maßgebend, über den sich die anteilig größeren Gebäudelänge erstreckt.
Bei nach oben versetzten Erdgeschossesebenen (Splitlevel) bleibt die untere Fußbodenoberkante für die Bemessung von Wand- und Firsthöhe maßgebend.
Nach Maßgabe der Stadt Penzberg kann von der festgesetzten max. Fußbodenoberkante bis zu 1,0 m abgewichen werden.
 - z.B. III Maximale Anzahl der Vollgeschosse: z.B. III
Es sind maximal 3 Vollgeschosse über OK EG zulässig.
Untergeschosse mit Geschossanteilen über Gelände bleiben bei der Berechnung der Geschossigkeit unberücksichtigt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen können maximal dreigeschossige Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 12,50 m errichtet werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,53 festgesetzt.

Als Dachdeckung ist eine extensive Dachbegrünung oder ein Dach mit PV-Anlage festgesetzt.

Im Süden des Planbereichs kann der Baumbewuchs erhalten werden und ist durch die Festsetzung als zu erhaltender Baumbestand planungsrechtlich gesichert.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Planung die Zustimmung.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Planung die Zustimmung.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

Vor Auslegung des Planwerks und der Begründung sind die Unterlagen dahingehend anzupassen, dass der westlich im Planungsgebiet liegende Geh- und Radweg von einer beidseitigen Baumreihe begleitet wird. Bestandsbäume sind hier hervorzuheben und Neupflanzungen darzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, parallel zum Bebauungsplanverfahren eine fußläufige Unterführung der Nonnenwaldstraße zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“: Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schloßfeldweg 1, angeordnet.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Sofern durch die Bebauungsplanänderung eine Geschossflächenmehrung von mindestens 500 m² entsteht, ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für das Grundstück (rot umrandet) mit angrenzendem Bereich dargestellt:



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Schlossfeldweg 1 u. a. folgende Festsetzungen vor.

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GFZ, max. 0,40
- Baugrenzen für ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Länge von ca. 21 m und einer Breite von ca. 13 m.
- Flächen für Garagen im nordwestlichen Grundstücksbereich

Mit der Erstellung der Planunterlagen für die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg wurde durch den Grundstückseigentümer das Architekturbüro Schmauser in Icking beauftragt.

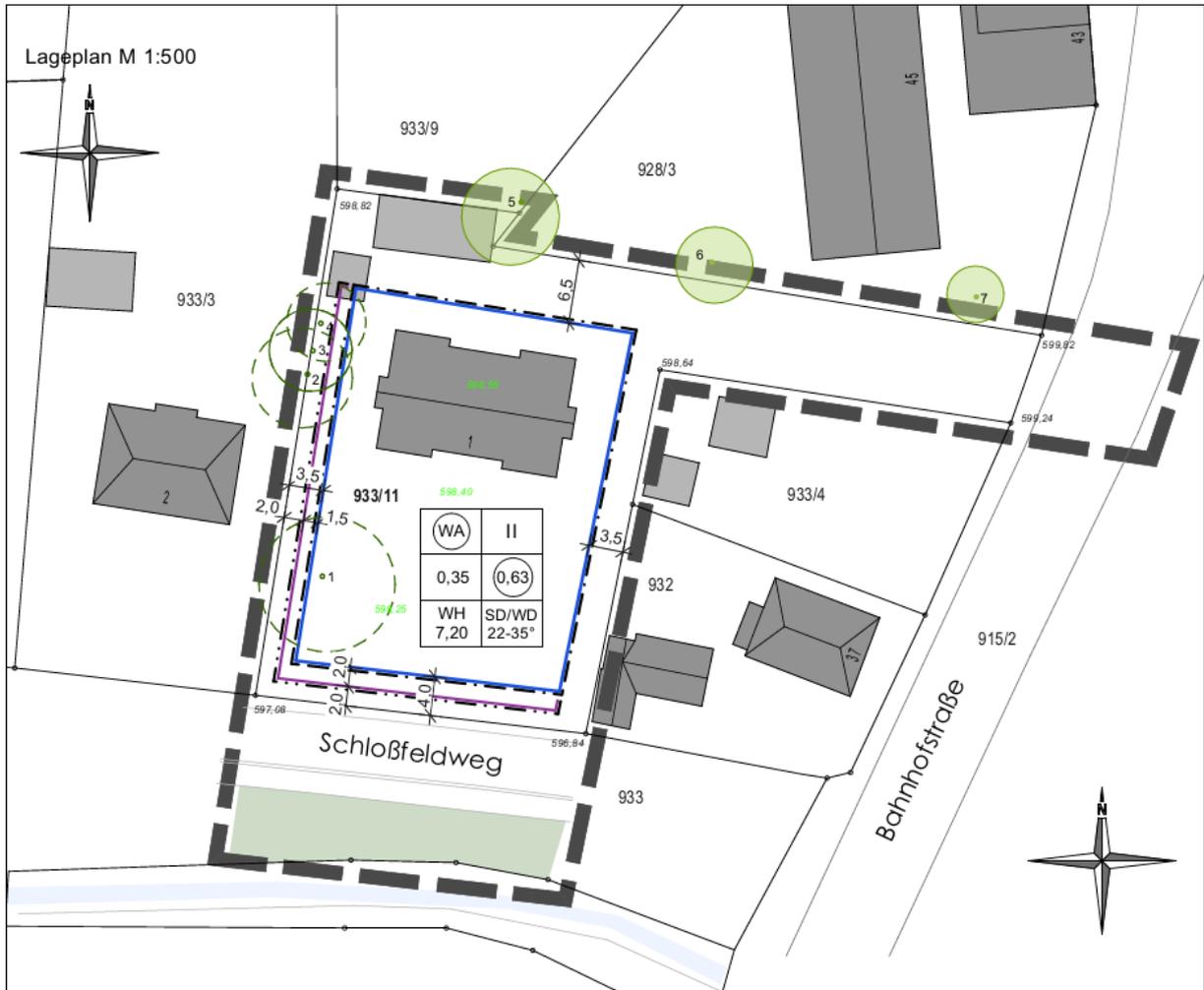
Es wurden folgende Planunterlagen eingereicht:

1. Planentwurf zur 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“
2. Stellungnahme zum Baumbestand
3. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Der Planentwurf der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:

Geltungsbereich

Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 933/11, Schloßfeldweg 1, Gemeinde Penzberg, durch den folgenden Planteil ersetzt:



A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

2. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)



Baugrenze für Balkone, eingeschossige Erker und Terrassen

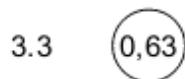
3. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze



Maximal zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude

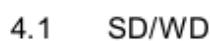


Maximal zulässige Geschossfläche



Maximal zulässige Wandhöhe in Metern

4. Bauliche Gestaltung



Dachform: Sattel/- oder Walmdach



Dachneigung mindestens 22°, maximal 35°

5. Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgarage



öffentliche Verkehrsfläche

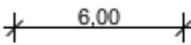


Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Grünfläche

6 Sonstige Festsetzungen

7.1  Maßangabe in Metern, z.B. 6,00

7. Planzeichen

7.1  Bestehende Grundstücksgrenze

7.2 900/107 Flurnummer

7.3 9 Bestehende Hausnummer

7.4  Vorhandene Gebäude

7.5 662.95 Höhenkote über NN, z.B. 598,82 m ü.NN

7.6  Baum auf Nachbargrundstück

7.7  Baum Bestand (nicht erhaltenswert)

B) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

1.1 Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

1.2 Die in § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.3 Die Errichtung von Mobilfunkantennen ist weder als gewerbliche Anlage (§ 4 Abs.3 Nr.2), noch als Nebenanlage (§ 14 Abs.1 oder 2 BauNVO) zulässig.

1.4 Die Baugrenze wird in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie Schloßfeldweg, mit jeweils 3,5 m zu den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen und mit 6,5 m zur Grundstücksgrenze im Norden festgelegt.

1.5 Für Balkone, eingeschossige Erker und Terrassen wird im eine weitere Baugrenze in einem Abstand von jeweils 2,0 m zur Grundstücksgrenze Schloßfeldweg und zur westlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung, bauliche Gestaltung

2.1 Für das Planungsgebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,63 festgesetzt.

2.2 Als Höchstgrenze werden 2 Vollgeschosse festgesetzt.

- 2.3 Die zulässige maximale Grundfläche kann überschritten werden
a) durch untergeordnete Bauteile gemäß Art. 6 Abs. 8 Nr.1 BayBO (Gesims, Dachüberstand)
b) um bis zu 10% für eingeschossige Erker, Balkone und Vordächer und Außentrepfen
c) um bis zu 20% für Terrassen.
- 2.4 Für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten, sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) ist eine Überschreitung der Grundfläche von 100%, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.
- 2.5 Wasserdurchlässig ausgebildete Verkehrs- und Zuwegungsflächen sowie Stellplätze sind bei den Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nur zu 50% zu veranschlagen.
- 2.6 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt **7,20 m**.
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Wandhöhe gilt die Höhe **598,40 m ü.NN**.
Bei einer Bebauung mit zwei Gebäuden bzw. miteinander verbundenen Gebäudeteilen gilt in der südlichen Grundstückshälfte die Höhe von **598,25 m ü.NN**, im nördlichen Teil des Grundstücks die Höhenkote von **598,55 m ü.NN** als unterer Bezugspunkt.
Der obere Bezugspunkt wird ermittelt gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO (Schnittpunkt der Wand mit der Außenseite der Dachhaut).
- 2.7 Als Dachform werden mittige Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 22- 35° vorgeschrieben. Aneinandergebaute Gebäude sind profilgleich und mit einheitlicher Fassadengestaltung auszuführen
- 2.8 Für erdgeschossige Anbauten bzw. Erker sind Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden können, zulässig. An den Giebelseiten sind Erker mit Flachdächer, die als Dachterrasse genutzt werden können, bis einschließlich OG zulässig.
- 2.9 Solar- und Photovoltaikanlagen sind in und an geneigten Dachflächen nur in dem der Dachneigung entsprechenden Winkel zulässig.
- 2.10 Gauben und Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig, Schleppgauben ab einer Dachneigung von mindestens 30°.
- 2.11 Weitere Festsetzungen zu Dachaufbauten und Gebäudeteilen mit Quergiebel sind in "Abschnitt A- Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren" der „Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen, und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg“ in der Fassung vom 12.02.2002 geregelt.

3. Tiefgarage, Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

- 3.1 Stellplätze und Zufahrten bzw. Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, wassergebundene Wegedecke oder ähnliches).
- 3.2 Tiefgaragen Zu- und Abfahrten mit Einhausung sowie der Umgriff der Tiefgarage sind ausserhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Tiefgaragen müssen eine Bodenüberdeckung von 60 cm erhalten, sofern es sich um zu begrünende Freiflächen handelt.

- 3.4 Tiefgaragenrampen sind mit einer schallabsorbierenden Konstruktion zu überbauen und mit einem lärmindernden Belag auszustatten.
- 3.5 Die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in der Fassung vom 03.12.2015.
- 3.5 **Abweichend von der Stellplatzsatzung sind 25% der erforderlichen PKW-Stellplätze als Besucherstellplätze zeitlich unbegrenzt frei zugänglich zu halten.**
- 3.6 Weitere Festsetzungen zur Gestaltung, Größe und Ausstattung von Stellplätzen sind in "Abschnitt C- Garagen, Stellplätze und Nebengebäuden" der „Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen, und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg“ vom 12.02.2002 und in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015 geregelt.

4. Grünordnung

- 4.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen einschließlich der Flächen über Tiefgaragen sind zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, sowie Sträuchern einheimischer Art zu bepflanzen, soweit nicht Wege, Kinderspielplätze oder dergleichen darauf errichtet werden.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum, mindestens 2. Wuchsordnung, 3x verpflanzt mit Ballen, mit einem Stammumfang von 18- 20cm oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.
Bereits vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 4.2 Für Schnitthecken sind nur heimische standortgerechte Laubgehölze zulässig. Thujen- und Fichtenhecken sind unzulässig.
- 4.3 Festgesetzte Pflanzungen auf dem Baugrundstück müssen jeweils ein Jahr nach Bezug bzw. Erweiterung der Gebäude ausgeführt sein. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen sind Gehölze gemäß DIN 18920 „Schutz vor Bäumen auf Baustellen“ zu schützen.
- 4.4 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich benachbarter Bäume ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) zu beachten.
- 4.5 Mit den Bauvorlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5. Einfriedungen

- 5.1 Einfriedungen sind straßenseitig nur als Naturholzzäune oder hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m über der Geländeoberfläche zulässig.
- 5.2 Weitere Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen sind in "Abschnitt B- Zulässigkeit von Einfriedungen" der „Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen, und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg“ in der Fassung vom 12.02.2002 geregelt.

C) Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

1. Niederschlagswasserbeseitigung, Belange der Wasserwirtschaft

- 1.1 Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in Zisternen zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser bedarf der Zustimmung des Ver- und Entsorgers.
- 1.2 Die Bauherren haben im Rahmen des Bauantrags zu prüfen, ob für die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu gehörenden technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder ein Oberflächengewässer (TREN OG) zu entnehmen.
- 1.3 Sollte eine genehmigungspflichtige Grundwasserbenutzung vorliegen, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt München eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.
- 1.4 Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen wird, so dass eine Wasserhaltung stattfinden muss, ist dafür vorab beim Landratsamt eine entsprechende Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. Art. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden.

2. Immissionsschutz

- 2.1 Bei der Wahl des Aufstellortes für Luft- Wärmepumpen ist der Leitfaden "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen- Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu beachten, der Anhaltswerte für den Mindestabstand der Wärmepumpe zu schutzbedürftiger Bebauung und Hinweise zu möglichen zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen enthält.
(https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm)
- 2.2 Bei der Planung und Errichtung von Solar- und Photovoltaik-Anlagen ist im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes darauf zu achten, dass umliegende Gebäude, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind nach dem Stand der Technik nicht unzumutbaren Blendeinwirkungen durch die Oberfläche der Paneele o.g. Anlagen ausgesetzt werden.

3. Altlasten

Für den Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung (Altlast) hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen.
(Mitteilungspflicht gemäß Art 1 BayBodSchG).

4. Bestandsbäume

Baum Nr	Baumart	Höhe [m]	Kronen- \varnothing [m]	Umfang [cm]
1	Fichte	24	14	320
2	Birke	24	10	190
3	Birke	22	8	145
4	Birke	20	8	170
5	Bergahorn	24	10	ca.150
6	Apfel	11	8	ca.100
7	Apfel	8	6	ca.70

5. Artenschutz

- 5.1 Um die Erfüllung von Verbotsständen nach § 44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG ausschließen zu können, bzw. um Gefährdungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten zu vermeiden oder zu mindern sind folgende Vorkehrungen durchzuführen:
- 5.1.1 Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriss nur außerhalb der Wochenstubezeit, d.h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März.
- 5.1.2 Rodungsmaßnahmen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März
- 5.1.3 Beschränkung der Farbtemperatur von Aussenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß).
- 5.2 Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen evtl. vorhandener lokaler Populationen zu vermeiden.
- 5.2.1 Aufhängen von sechs Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter vor der Brutzeit (Beginn 1. März) im näheren Umfeld.
- 5.2.2 Aufhängen bzw. Einbau von sechs Vogelkästen für Halbhöhlenbrüter an einem der neuen Gebäude.
- 5.2.3 Untersuchung der zu fällenden Bäume und der Gebäude auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Fledermäusen im Jahr vor Fällung/ Abriß. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von Flachkästen oder Einbau von Fledermaus-Einbausteinen mit mehreren Kammern am Neubau mit der nach Möglichkeit gleichen Lage, Ausrichtung und Höhe wie die bestehenden Quartiere auf dem Grundstück 1:1 auszugleichen.
- 5.2.4 Untersuchung der zu fällenden Bäume und der Gebäude auf potentielle und tatsächliche Quartiere von Vögeln im Jahr vor Fällung. Werden Quartiere gefunden, sind diese durch das Aufhängen von jeweils geeigneten Vogelkästen vor der Brutzeit (Beginn 1. März) auf dem Grundstück 1:1 auszugleichen.
- 5.3 Auf die `Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung´ vom 27.10.2020 wird verwiesen.

6. Örtliche Bauvorschriften bzw. Satzungen

- 6.1 Es gilt die örtliche „Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen, und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg“ in der Fassung vom 12.02.2002.
- 6.2 Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen dadurch, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden, erfüllt den tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 29.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 933/11, Schlossfeldweg 1 der Gemarkung Penzberg beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

2. Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom2020, bestehend aus Lageplan und Textteil, wurde mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom..... bis einschließlich öffentlich ausgelegt. (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss des Stadtrates vom2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den

5. Vermerk zur Rechtskraft

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB, sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

2. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung nimmt zum eingereichten Planentwurf folgendermaßen Stellung:

Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN):

Gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erfolgt eine Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung ab

einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m², die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung erforderlich.

Ausgehend von der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 933/11 der Gemarkung Penzberg festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 beträgt die Geschossflächenmehrung 485 m² bei der beantragten Geschossflächenzahl von 0,63. Die Geschossflächenmehrung liegt somit unter dem Schwellenwert von 500 m², so dass die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nicht zur Anwendung kommt.

Zum Planentwurf:

Die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) sowie die Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) bleiben unverändert.

Die Änderungsplanung konkretisiert die Art der baulichen Nutzung durch den Ausschluss von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, wie z.B. Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dieser Ausschluss ist in dieser Innenstadtlage sinnvoll.

Bezüglich der Ziffer 2.6 der Festsetzungen durch Text wird folgende Änderung vorgeschlagen:

In die Festsetzungen durch Planzeichen (6. Sonstige Planzeichen) wird nach der Ziffer 7.4 folgendes Planzeichen eingefügt:



Vorgeschlagener Baukörper

Der Planentwurf ist dahingehend zu ergänzen, indem im Süden des Grundstücks der vorgeschlagene Baukörper einzeichnet wird. Die FOK-Höhen sind im Bereich des bestehenden Gebäudes sowie des vorgeschlagenen Baukörpers einzutragen.

Die Ziffer 2.6 ist dahingehend zu ergänzen, indem Abweichungen von den FOK-Höhen bis 0,2 m zulässig sind.

Die Ziffer 2.10 soll dahingehend geändert werden, dass Dachaufbauten (Dachgauben und Zwerchgiebel) sowie Gebäudeteile mit Quergiebel (Widerkehren) gemäß der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in der jeweiligen Fassung zulässig sind.

Die Ziffer 2.11 sollte entfallen.

Die Ziffer 3.3 sollte dahingehend geändert werden, indem die Bodenüberdeckung auf 80 cm erhöht wird.

Die Ziffer 3.5 sollte dahingehend geändert werden, indem sich die Anzahl der erforderlichen PKW- und Fahrradabstellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in der jeweils gültigen Fassung richtet.

Bezüglich der Stellplatzsatzung wird bemerkt, dass der Stadtrat am 26.01.2021 eine neue Stellplatzsatzung beschlossen hat. Diese neue Stellplatzsatzung sieht für den Bereich der Bebauungsplanänderung (Innenstadtbereich) einen Stellplatzbedarf von 1 Tiefgaragenstellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche und 2 Tiefgaragenstellplätzen je Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche vor.

Die Ziffer 3.5 Abs. 2 (Abweichung zur Stellplatzsatzung) sollte entfallen.

Die Ziffer 6 ist dahingehend zu ändern, indem die Satzungen in der jeweils gültigen Satzung gelten.

Die Verfahrensvermerke (Ziffer E) sind entsprechend dem Muster des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr anzupassen.

Die Bebauungsplanänderung ist durch eine städtebauliche Begründung zu ergänzen.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Planung einschließlich den von der Verwaltung unter der Ziffer 2 (Stellungnahme der Verwaltung) vorgeschlagenen Änderungen bzw. Ergänzungen zum Planentwurf die Zustimmung.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Planentwurf entsprechend den in der Stellungnahme der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen bzw. Ergänzungen anzupassen ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach Änderung und Ergänzung der Planunterlagen einschließlich der noch zu erstellenden städtebaulichen Begründung sowie der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

4. Sitzungsverlauf:

Die beantragte Geschossflächenzahl von 0,63 führt zu einer Geschossflächenmehrung von 485 m² und liegt unterhalb des Schwellenwerts von 500 m² Geschossflächenmehrung zur Anwendbarkeit der Penzberger SoBoN-Richtlinie.

Bei einer Geschossflächenzahl von 0,64 beträgt die Geschossflächenmehrung bereits 516 m². Dies hätte zur Folge, dass die Penzberger SoBoN-Richtlinie anwendbar ist und somit 30 % der zusätzlichen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen ist sowie die Anteiligen Kosten (67,75 €/m² zusätzlicher Geschossfläche) für die Herstellung der sozialen Infrastruktur für Kinder zu begleichen sind.

Diese geringfügige Unterschreitung der Bagatellgrenze zur Anwendbarkeit der Penzberger SoBoN-Richtlinie und die willkürlich beantragte Erhöhung der GFZ auf 0,63 wurde thematisiert.

5. Beschluss:

a)

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

b)

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller bezüglich der Anwendbarkeit der SoBoN-Richtlinie oder anderer städtebaulicher Möglichkeiten Kontakt aufzunehmen und eine entsprechende Vereinbarung zu erzielen.

Abstimmungsergebnis a): Ja 8 Nein 0

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Eberl

1. Vortrag:

Die Abteilung 6 – Klima- und Umweltschutz stellt den „Energetischen Kriterienkatalog für neu zu errichtende Gebäude der Stadt Penzberg“ vor.

Energetischer Kriterienkatalog für NEU zu errichtende Gebäude in der Stadt Penzberg:

Gebäudestandard:

Ab 2021 müssen alle Neubauten in der EU-Gebäuderichtlinie „Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“, den neuen Standard des **Niedrigstenergiegebäude / Nearly Zero Energy Buildings (NZEB)** erfüllen. Für die Neubauten von staatlichen Behörden gilt diese Verpflichtung - neben der Vorbildfunktion- bereits ab 2019.

Da der Begriff **Niedrigstenergiegebäude** nicht genau definiert ist, wird als Energiestandard der Heizwärmebedarf von **15 kWh / (m²a)** empfohlen.

Dieser Wert entspricht dem Passivhausstandard und wurde auch im Vortrag aus der Stadtratssitzung (Pkt. 4.1, a / „Errichtung städtische Neubauprojekt“) am 20.11.2019 gefordert.

Gebäudetechnik:

Heizung:

Soweit möglich sollten städtische Neubauten an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen werden. Da ein Anschluss nicht immer möglich ist, kann als Alternative ein Einbau einer Pelletheizung bzw. einer Wärmepumpe erfolgen bzw. geprüft werden.

Neue Technologien auf Basis von erneuerbaren Energien sind zu bevorzugen, z. B. Einbau von PVT-Kollektoren (Hybridkollektoren) als Haupt- oder Ergänzungskomponenten.

Lüftungs- und PV-Anlagen:

Beim Einbau von Lüftungs- und PV-Anlagen muss auf einen hohen Wirkungsgrad/Wärmerückgewinnung geachtet werden. Als Parameter dienen die aktuell gültigen Kriterien der BAFA und KfW zur Förderbewilligung. Als Empfehlung für die Leistung der PV-Anlage wird der Jahresstromverbrauch des Gebäudes veranschlagt.

Baustoffe und ökologische Aspekte:

Die Erstellung von Neubauten und die Entsorgung von Altgebäuden sollte sich in den natürlichen Stoffkreislauf eingliedern.

Als wesentlich werden folgende Punkte erachtet:

- Verwendung von Baustoffen, deren Rohstoffgewinnung/Nutzung umweltverträglich ist und die einfach entsorgt werden können, idealerweise biologisch abbaubar sind und nach Möglichkeit ohne großen Energie- und Transportaufwand hergestellt wurden (Beschaffung regionaler Baustoffe)
- Vermeidung baubiologisch bedenklicher oder toxischer Stoffe

- Klein gehaltene Gesamtaußenfläche des Gebäudes im Verhältnis zum Gebäudeinhalt, respektive Volumen
- Klein gehaltene versiegelte (bebaute) Flächen und/oder Bauwerksbegrünung an der Gebäudefläche und des Daches (Dachbegrünungen)
- Nachhaltige Entwässerungstechnik, evtl. durch Trennung von Trink- und Brauchwasser, dass zum Waschen oder Blumengießen verwendet wird (z.B. Zisternen)
- Eine Ökologische Bauweise, z.B. in Holzständer- bzw. Tafelbauweise mit einer ausgeglichenen CO₂-Bilanz, ist zu bevorzugen

E-Mobilität:

Eine Umsetzung der Mobilitätswende durch die Integration von Ladestationen in Gebäuden ist vorzunehmen (Stellplatzsatzung).

Nachweise:

Um eine Überprüfung und Einhaltung des Energiestandards zu gewährleisten, müssen für alle städtischen Neubauten Dokumentationen über den Neubaustandard inkl. einem Energieausweis erstellt werden. Des Weiteren sind die internen Satzungen und Empfehlungen (Stellplatzsatzung, Ökologischer Kriterienkatalog & Ortsgestaltungssatzung) der Stadt Penzberg einzuhalten.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den energetischen Kriterienkatalog der Stadt Penzberg für neu zu errichtende Gebäude zu beschließen.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den energetischen Kriterienkatalog der Stadt Penzberg für neu zu errichtende Gebäude ergänzend seiner redaktionellen Änderungen zu beschließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8 Ökologischer Kriterienkatalog: Aktualisierung

1. Vortrag:

In der öffentlichen Sitzung vom 13.11.2018 (Beschluss 2/100/2018) beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die Verwaltung, in Abstimmung mit der Ortsgruppe Penzberg des Bund Naturschutz, mit der Erstellung eines ökologischen Kriterienkataloges für „nachhaltiges Bauen“.

Der ökologische Kriterienkatalog dient künftigen Bauwerbern als Empfehlung und wird von der Verwaltung seit dem 01. Februar 2019 den Bauplanmappen als Empfehlung für nachhaltiges Bauen beigelegt.

Aufgrund der Einführung des energetischen Kriterienkatalogs wird dieser aktualisiert:

Ökologischer Kriterienkatalog der Stadt Penzberg

Empfehlungen für nachhaltiges Bauen

Vorbemerkungen:

Der Schutz unserer Lebensgrundlagen Luft, Boden, Wasser, der sorgsame Umgang mit der Natur und den begrenzten Rohstoffen ist inzwischen zur allgemein anerkannten Verpflichtung geworden. Neben der öffentlichen Hand erklären auch immer mehr Unternehmen den Umwelt- und Klimaschutz, den Artenschutz oder die Nachhaltigkeit zu Leitlinien ihres Handelns.

Angesichts dieser Entwicklung und in Verantwortung sowohl für die Lebensqualität der Bürger ihrer Stadt als auch in einer globalen Perspektive hat die Stadt bereits verschiedene Grundsatzbeschlüsse gefasst. Dazu gehören das Integrierte Klimaschutzkonzept, Penzberg als Fairtrade-Stadt und als glyphosatfreie Kommune.

Umweltschutzmaßnahmen beim Bauen bedeuten nicht zwangsläufig höhere Baukosten. Angesichts der langen Lebensdauer von Gebäuden sind hohe Bauqualität und langfristige Überlegungen sinnvoll. In der Gesamtbetrachtung sind über die Anfangsinvestition hinaus die laufenden Kosten für Energieverbrauch, Betrieb und Unterhalt einzubeziehen. Investitionen in die Bauqualität tragen somit zur Wertbeständigkeit des Gebäudes bei.

Inhalte des "Ökologischen Kriterienkatalogs":

Die **Ziele** des Kriterienkatalogs sind:

- Sparsamer Umgang mit Rohstoffen und Energie
- Reduzierung der Umweltbelastung
- Schaffung gesunder Wohnverhältnisse
- Günstige Energie- und Lebenszykluskosten

Der Kriterienkatalog ist eine Empfehlung für alle Bauvorhaben auf städtischem Gebiet.

1. Gebäudeplanung

Im Sinne der Energieeinsparung sind kompakte Bauformen anzustreben, das heißt, die Hüllfläche der Gebäude ist im Verhältnis zu ihrem Volumen möglichst gering zu halten.

Zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung sind vor dem Einsatz von Anlagen zur Gebäudekühlung Kühllasten durch bauliche Maßnahmen (z.B. Fassadengestaltung, Sonnenschutz) zu minimieren. Zur Deckung verbleibender Kühllasten sollten vorrangig erneuerbare Energien zum Einsatz kommen.

2. Baustoffe

Es sollten nur Materialien verwendet werden, die mit geringem (Primär-)Energieaufwand und geringer Schadstoffemission hergestellt und verarbeitet bzw. eingebaut werden können,

- die Gesundheit und das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen,
- umweltschonend unterhalten, wiederverwendet oder beseitigt werden können.

Nicht empfehlenswert sind insbesondere:

- Tropenhölzer
- PVC-haltige Kunststoffbauteile wie Bodenbeläge, Rollladenpanzer usw.

Annehmbar sind PVC-haltige Fensterrahmen mit Calcium-Zink basierten Stabilisatoren. Das Rahmenmaterial sollte keine toxischen Schwermetalle (z.B. Blei, Cadmium) enthalten.

- (H)FCKW/CKW - und HBCD - haltige Dämmstoffe
- Aluminium in großflächigem Einsatz.

Der großflächige Einsatz von Aluminium ist annehmbar, wenn das eingesetzte Material nachweislich zum überwiegenden Teil aus Sekundäraluminium hergestellt wurde. Die Materialkombination Holz-Aluminium für Fensterrahmen ist möglich.

Empfohlen wird ferner:

- nur halogenfreien Kunststoff zu verwenden,
- beim Einsatz von Voranstrichen/Farben/Lacken/Klebstoffen lösemittelfreie, zumindest aber lösemittelarme Produkte zu verwenden,
- beim Einbau künstlicher Mineralfasern über die geltenden Festsetzungen der Gefahrstoffverordnung hinaus eine Abdichtung gegenüber Innenräumen vorzunehmen,
- der Einsatz regenerativer und nachwachsender Rohstoffe.

3. Wärmeschutz

~~Den folgenden Regelungen für Wohngebäude und Nichtwohngebäude liegt die Energieeinsparverordnung EnEV 2013, in Kraft getreten am 01.05.2014 zugrunde.~~

~~Wohngebäude sollten so ausgeführt werden, dass ihr spezifischer, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogener Transmissionswärmeverlust (HT') den errechneten Wert für das Referenzgebäude nach Tabelle 1 der Anlage 1 der Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 15% unterschreitet.~~

~~Nichtwohngebäude sollten so ausgeführt werden, dass die mittleren Wärmedurchgangskoeffizienten (U) ihrer Außenbauteile die zulässigen Höchstwerte nach Tabelle 2 der Anlage 2 der Energieeinsparverordnung (EnEV) um mindestens 10% unterschreiten.~~

Für die Einhaltung des geforderten Wärmeschutzes ist der „energetische Kriterienkatalog“ der Stadt Penzberg heranzuziehen. Des Weiteren ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in seiner aktuell gültigen Form zu berücksichtigen.

4. Haustechnik

4.1. Brennstoffe

Im Interesse der Luftreinhaltung ist folgendes zu beachten:

Im Bereich der Vertragsflächen ist die direkte Beheizung und Warmwasserbereitung mit Strom zu vermeiden.

Im Bereich der Vertragsflächen wird vorgeschlagen, auf jegliche Beheizung und Warmwasserbereitung mit festen und flüssigen Brennstoffen zu verzichten. Ausgenommen ist der Einsatz in Feuerungsanlagen, die im Hinblick auf ihren Schadstoffausstoß dem Stand der Technik entsprechen. Wenn ein Fernwärmeanschluss zu vertretbaren Anschlusskosten möglich ist, ist dieser vorzuziehen.

Den Stand der Technik erfüllen Feuerungsanlagen und Einzelöfen, die die Anforderungen der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV) einhalten. Soweit es sich um immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen handelt, erfüllen diejenigen Feuerungsanlagen den Stand der Technik, die den Anforderungen der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) oder der ~~13.~~ „Verordnung über Großfeuerungs- und Gasturbinenanlagen“) bzw. ~~17.~~ „Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verordnung über die Verbrennung und die Mitverbrennung von Abfällen) in den jeweils geltenden Fassungen entsprechen.

4.2. Solartechnik

Die Errichtung von Solaranlagen ist anzustreben.

4.3 Heizung

Es wird vorgeschlagen, ein Heizsystem mit effizienter Regelanlage und stromsparender Umwälzung des Heizwassers zu installieren.

Steht kein Fernwärmeanschluss zur Verfügung, sollten zur Wärmeerzeugung für die Grundlast grundsätzlich **Brennwertkessel**, Wärmepumpen, Pelletheizungen oder Blockheizkraftwerke verwendet werden, wenn dies wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist. Bei Einbau einer Solaranlage ist die Leistung und Steuerung des Heizsystems mit deren Anforderungen abzustimmen.

4.4. Klimatisierung und Gebäudekühlung

Auf Klimaanlage (mit Feuchte-, Wärme- und Kühlungsband) sollte verzichtet werden.

Mechanische Kühlgeräte und/oder Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sollten energieeffizient und vorrangig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

In erster Linie ist der Einsatz von Klima- oder Lüftungsgeräten zu vermeiden. Hierfür ist der Einsatz von Sonnenschutzelementen oder die Verschattung durch Pflanzenbewuchs, welcher im Sommer Schatten spendet und im Winter solare Gewinne ermöglicht, zu prüfen.

4.5. Sanitärinstallationen

Für jede Wohnung ist ein eigener Kaltwasserzähler vorzusehen.

Zur Vermeidung von energetischen Verlusten wird bei der Haustechnik eine innenliegende, straff organisierte Installation mit kurzen Leitungswegen empfohlen.

Frischwasserstationen zur dezentralen Aufbereitung von Trinkwarmwasser werden zur Absenkung der Vorlauftemperaturen und damit Vermeidung unnötig hoher Zirkulationsverluste bei gleichzeitig optimierter TWW-Hygiene empfohlen.

4.6. Regenwassernutzung

Niederschlagswasser sollte, soweit möglich und zulässig, auf dem Grundstück versickern.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist der flächigen Versickerung über bewachsene Bodenpassagen vor anderen Versickerungstechniken nach Möglichkeit den Vorzug zu geben.

Zur Gartenbewässerung sollte Regenwasser verwendet werden, soweit dies mit dem Versickerungskonzept vereinbar ist.

5. Stellplätze

Es sollten nicht mehr Stellplätze errichtet werden, als in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg gefordert sind.

6. Außenanlagen

Für die Gestaltung der Außenanlagen sowie von Dächern und Fassaden ist die Stadtgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in der geltenden Fassung einzuhalten.

Auf die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln sollte grundsätzlich verzichtet werden. Die Verwendung von Tausalzen oder ätzenden Stoffen ist grundsätzlich verboten. Bitte beachten Sie die "Verordnung der Stadt Penzberg über die Sicherung der Gehbahnen zur Winterszeit".

7. Artenschutz

In den Städten ist ein schleichender Quartiersverlust an Gebäuden für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten zu verzeichnen. Es sollten daher bei allen Gebäuden Quartiere für Gebäudebrüter (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Fledermausarten) nachfolgendem Schlüssel installiert werden:

Bei Einfamilien- und Reihenhäusern 2 Quartiere pro Haus, bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbegebäuden mit mehr als 2 Geschossen bzw. ab 6m Wandhöhe mind. 0,2 Quartiere je lfm Fassadenlänge.

Eine der häufigsten Todesursachen von Vögeln in Städten ist die Kollision mit Glasflächen. Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sollten freistehende, an Gebäude angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände und Glasbauteile transluzent ausgeführt oder mit geeigneten, sichtbaren Markierungen zur Sicherung gegen Vogelkollisionen versehen werden.

Es wird empfohlen, sich von Experten des Landesbund für Vogelschutz (LBV) zur Neuschaffung von Quartieren und für Vogelschutz an Glasflächen beraten zu lassen. Das Beratungsangebot ist für Bauherren und deren beauftragte Planer kostenlos (www.lbv-muenchen.de/gebaeudebrueter).

8. Energieberatung

Es wird vorgeschlagen, eine mind. 45-minütige, **kostenpflichtige** kostenlose Beratung durch unabhängige Energieberater der Verbraucherzentrale Bayern in der VHS-Penzberg zu Themen wie Energieträgerauswahl, Energiesparmaßnahmen, Regenwassernutzung oder Fördermittel zu vereinbaren.

Die Beratung ist nicht nötig, sofern ein qualifizierter Fachplaner/eine qualifizierte Fachplanerin (z. B. zertifizierter Energieberater/zertifizierte Energieberaterin) an der Gebäudeplanung maßgeblich beteiligt ist.

Hinweis auf Förderprogramme

~~Eine laufend aktualisierte Übersicht zur Förderung von Energiesparmaßnahmen an Wohngebäuden ist im Internet unter www.energiesparfoerderung.de abrufbar.~~

Einspeisevergütung für Solarstrom

Die Vergütung für die Einspeisung von Solarstrom wird durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz festgelegt und vom örtlichen Netzbetreiber bezahlt. Die Anlagen müssen vor Inbetriebnahme abgenommen werden.

Auskunft erhalten sie von:

Bayernwerk AG Netzcenter Penzberg Oskar-von-Miller-Straße 9
82377 Penzberg
Telefon (08856) 9275-0

Bayerisches Modernisierungsprogramm

Förderung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig die Einsparung von Heizenergie, Wasser oder eine CO₂-Minderung bei Miet- u. Genossenschaftswohnungen bewirken. Auskunft erteilt das

Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München
Telefon (089) 2192-02

Förderung der Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden vor Ort

Auskunft erteilt die

Energieberatung der Verbraucherzentrale
Friedrich-Ebert-Straße 9a
VHS Penzberg
Telefon (0800) 809 802 400, sowie Fachfirmen und Ingenieurbüros.

Förderung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Auskunft erteilt das

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) Referat 434/ 435/ 436, Frankfurter Str. 29- 35

65760 Eschborn/Ts. Telefon (0 61 96) 9 08-6 25

Zinsverbilligte Darlehen für Investitionen zur CO2-Minderung und Energieeinsparung in Wohngebäuden

Auskunft erteilen Banken und Kreditinstitute und die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) www.kfw.de

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aktualisierung des ökologischen Kriterienkatalogs.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 Nonnenwaldstraße 10 f, Fl. Nr. 948/40: Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das bestehende Reihendhaus und Neubau einer Garage/Carport

1.Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das bestehende Reihendhaus und Neubau einer Garage/Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 948/40, Nonnenwaldstraße 10 f.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht eine Erweiterung einer Wohneinheit an das bestehende Wohngebäude mit den Ausmaßen von 6,20 m x 10,00 m und einer Traufhöhe von 5,92 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 25° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von 1 Garage und 1 Stellplatz nachgewiesen.

Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist die geplante Erweiterung des Wohngebäudes hinsichtlich seiner Lage und Abmessung bauplanungsrechtlich zulässig?
- b) Ist die geplante Errichtung der Garage/des Carports hinsichtlich ihrer Lage und Abmessung bauplanungsrechtlich zulässig?
- c) Ist die geplante Erweiterung des Wohngebäudes mit einer WE und den o.a. Dichteparametern bauplanungsrechtlich zulässig?
- d) Ist das Ablegen der Abstandsflächen auf die Fl. Nr. 943/29 bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig?
- e) Ist die geplante Nutzung hinsichtlich der geplanten Schallschutzmaßnahmen zulässig?

- f) Ist die geplante Erschließung bauplanungsrechtlich zulässig?
- g) Ist die geplante technische Erschließung (Anschluss an die Sparten des KU Stadtwerke Penzberg) zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

Die baurechtliche Zustimmung für die Fragen a) bis g) kann in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme SG Tiefbau:

Die Sichtverhältnisse nach Süden bei Einbiegen aus der Zufahrt zum Jugendzentrum in die Nonnenwaldstraße waren schon immer unzureichend. Um das notwendige Sichtdreieck realisieren zu können, wurde im Zuge des Neubaus der Lärmschutzwand ein Grundstückstausch vom SG Tiefbau erarbeitet und mit dem Eigentümer des Eckgrundstückes abgestimmt. Die Lärmschutzwand wurde dazu in Absprache mit dem Grundstückseigentümer bereits abgeknickt errichtet. Dadurch sind dem Privatgrundstück (Fl. Nr. 948/40) jedoch entlang der Nonnenwaldstraße 8 m² verloren gegangen. Dieser kann von der Stadt Penzberg durch einen Verkauf des Randstreifens entlang der Zufahrt zum Jugendzentrum ausgeglichen werden. Der Hydrant soll hierbei durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden. Die um den Hydranten freizuhalten Fläche von ca. 1,00 m² wurde bei dem Flächentausch berücksichtigt. Weitere Spartenleitungen sind von dem Flächentausch nicht betroffen.



Die Liegenschaftsverwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zum Flächentausch zu führen.

Auf den Grundstücken 948/40, 948/41, 948/42, 948/43, 948/44, 948/16, 948/15 – zur Nonnenwaldstraße hin – wurde Ende 2020 eine Schallschutzwand errichtet. Diese Schallschutzwand verschwenkt im nordwestlichen Bereich soweit, dass sie für die öffentlich gewidmete Zufahrt Fl. Nr. 943/29 ein Sichtdreieck frei gibt.

Nonnenwaldstraße – Blick nach Südosten



Das Baugrundstück liegt im Abbaugelände der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Anbau an das bestehende Reihenendhaus und Neubau einer Garage/Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 948/40 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 10 f, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Liegenschaftsverwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zum Flächentausch zu führen.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Vorbescheidsantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Reindl 24, Fl. Nrn. 747/8 und 740 TF: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz
-----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nrn. 747/8 und 740 TF der Gemarkung Penzberg, Reindl 24.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 7,00 m x 10,00 m und einer Traufhöhe von 4,33 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von 1 Garage und 1 Stellplatz nachgewiesen.

Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist das beantragte und in der Planzeichnung dargestellt Vorhaben planungsrechtlich zulässig?

Die Frage kann von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich nicht zulässig sind. Wenn eine rückwärtige Erschließung (auf eine untergeordnete Straße) nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Anbindung an die Hauptverkehrsstraße erfolgen. Das Ein- und Ausfahren ist dann in jedem Fall nur in Fahrtrichtung vorwärts erlaubt, d. h. eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück muss gewährleistet sein. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Straßennetz möglichst wenig zu behindern (z. B. nur rechts Ein- und Ausfahren).

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nrn. 747/8 und 740 TF der Gemarkung Penzberg, Reindl 24, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Baugebiet „Daserweg West I“: Beratung über die Vergabe eines neuen Straßennamens
-----------	---

1. Vortrag:

Für das neue Baugebiet „Daserweg West I“ hat der Baubeginn der Straße bereits begonnen.

Nachdem von der Straße Daserweg ein Abzweig nach Nord/West ins neue Baugebiet führen wird, sollte für diesen Abschnitt ein eigenständiger Straßename gewählt werden.

Bebauungsplan "Birkenstraße West":



Antrag von Penzberg MITEINANDER:

- Marie Juchacz 1919 Mitgründerin der Arbeiterwohlfahrt und bis 1936 deren erste Vorsitzende

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aus der Erfahrung über die Vergabe von Straßennamen in vorherigen Projekten ergibt sich die konstruktive Lösungsfindung aus den geführten Diskussionen des Gremiums.

3. Sitzungsverlauf:

Im Lauf der Diskussion kommen folgende Vorschläge von Straßennamen zur Auswahl.

- | | |
|----------------------|----------------------|
| a) StR Janner (PM) | Marie-Juchacz-Straße |
| b) StR Schmuck (CSU) | Oberfeldstraße |
| c) StR Eberl (FLP) | Angerfeldstraße |

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Straßenbenennung „Angerfeldstraße“ für die Erschließungsstraße im Baugebiet „Daserweg West I“.

Abstimmungsergebnis a): Ja 3 Nein 5

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan, StRe Probst, Schmuck, Eberl, Jabs

Abstimmungsergebnis b): Ja 3 Nein 5

Gegenstimmen: StRe Eberl, Fügener, Jabs, Janner, Leinweber

Abstimmungsergebnis c): Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Janner, Fügener

12 Layritz-Areal: Städtebauliche Grundlagen und Variantenbetrachtungen

1. Vortrag:

Im Zuge der Beschlussfassung zur Unterbringung der Energiezentrale im westlichen Hallenteil des Gebäudes wurde die Frage nach der Überprüfung einer Feuerwehnutzung im östlichen Hallenteil thematisiert.

Die Verwaltung hat Varianten der Nutzung von Hallenteil und umgebender Grundstücksfläche anfertigen lassen. Diese skizzenhaften Darstellungen werden in einem Vorab-Termin mit den zuständigen Referenten und Nutzern abgestimmt.

Die Ergebnisse werden in einer Aktualisierung dieser Sitzungsvorlage spätestens bis zu den Fraktionssitzungen dargestellt.

Der Sitzungsvorlage ist eine Bedarfsanalyse des Städtischen Bauhofes als Anhang beigelegt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Beschlussvorschlag ergibt sich aus den Ergebnissen des Vorab-Termins.

3. Sitzungsverlauf:

Im Zuge der Behandlung dieses Tagesordnungspunktes werden die Ergebnisse des Vorab-Termins mit Feuerwehr-Referenten und Vertretern der Feuerwehr zusammengefasst und diskutiert. Als Ergebnis der städtebaulichen Variantenuntersuchung kann festgestellt werden, dass eine teilweise Unterbringung der Feuerwehr im östlichen Teil der Layritz-Halle organisatorisch und funktional nicht sinnvoll ist.

In der Diskussion werden weitere Aspekte des Feuerwehrstandortes diskutiert. Mögliche weitere Standorte im Stadtgebiet werden zur Sprache gebracht.

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die Ergebnisse des Vorab-Termins zur Prüfung einer Unterbringung der Feuerwehr im östlichen Teil der Layritz-Halle zur Kenntnis. Eine Unterbringung der Feuerwehr im östlichen Teil der Layritz-Halle ist aus organisatorischen und funktionalen Gründen nicht sinnvoll.

Die Verwaltung wird gebeten, ein Arbeitskreistreffen mit den Feuerwehr-Referenten und Vertretern der Blaublichtorganisationen zu verschiedenen Standortmöglichkeiten einzuberufen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 25.08.2020 beschlossen, die Wohnmobilstellplätze am Kirnberger See bis zum 15.10.2020 geöffnet zu lassen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, mögliche Standortalternativen für die Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen zu prüfen.

Die Thematik der Bereitstellung von Parkraum für Wohnmobile ist in zwei Bestandteile zu splitten.

a) Befristeter Fortbestand der 8 Wohnmobilstellplätze am Kirnberger See.

Mit Schreiben vom 03.08.2020 hatten sich vier Bürger-/innen über die hygienischen Zustände, verursacht durch die Wohnmobilstellplätze, am Badeplatz beschwert. Sie forderten die sofortige Schließung und den Rückbau der Wohnmobilstellplätze.

Begründet wurde dieser Antrag, dass die hygienischen Zustände dort unerträglich sind. So werden/wird/wurde unter anderem

- Chemietoiletten im Gebüsch entleert
- die Notdurft im Gebüsch oder im See erledigt
- bereits in die Umkleidekabine uriniert
- Körperpflege mit Seife und Shampoo im See vorgenommen
- Geschirr im See oder im Waschbecken der Toilette (falls diese geöffnet ist) abgewaschen
- die Duschen am gegenüberliegenden Campingplatz unberechtigt mitbenutzt
- überall liegt hinterlassener Müll, etc.

Auch von anderen Badebesuchern sowie dem neuen Pächter wurden die o.g. Missstände bei der Verwaltung gemeldet.

Für die bis zu 8 Wohnmobile (sofern z.B. keine Markise ausgefahren wird), ist ein Stromanschluss vorhanden. Aufgrund der vorgebrachten Beschwerden wurde die Toiletten bis zum 15.10.2020 dauerhaft geöffnet und mehrmals täglich gereinigt.

Auch wenn die Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen an dem Badeplatz gut gemeint war, so hat sich in der Praxis gezeigt, dass unabhängig des zu kleinen Park- und Badebereiches die unzureichende Infrastruktur zu Problemen führt.

Zur Verbesserung der Situation gehören neben der vorhandenen Toilettenanlage und der Stromnutzung

- eine Duschanlage (Notwendigkeit?);
- eine Reinigungs- und Versorgungsstation für die Chemietoiletten; nachdem auf dem Grundstück keine Kanalisation vorhanden ist, muss ein unterirdischer Erdtank für diese Station errichtet werden. Die Abwässer müssen dann regelmäßig von einem Entsorgungstankfahrzeug abgeholt und z.B. im Klärwerk entsorgt werden. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Stadt.

Unabhängig einer Gebührenerhebung für die Stellplatznutzung sind aus Sicht der Verwaltung die Investitions- und Unterhaltungskosten für den (befristeten) Erhalt der Wohnmobilstellplätze zu hoch.

Aus diesem Grunde plädiert die Verwaltung den Wohnmobilstellplatz am Kirnberger See gänzlich aufzulösen.

b) Alternativstandorte im Stadtgebiet für die dauerhafte Einrichtung eines Wohnmobilstellplatzes.

Die Verwaltung hat vor einigen Jahren bereits mehrere Standorte untersucht (Parkplätze Berghalde, Friedhof, Bahnhof, Birkenstraße) und den Parkplatz ab der Birkenstraße beim künftigen Hallenbad favorisiert.

Hierfür würden gewisse Synergieeffekte sprechen (Hallenbad, Gastronomie, ÖPNV-Haltestelle). Ein Grobplanungsentwurf wurde ebenfalls schon erstellt (siehe Plan). Diese Wohnmobilanlage kann jedoch erst errichtet werden, wenn das mobile Kinderbetreuungsgebäude abgebaut wird. Voraussichtlicher Zeitpunkt hierfür ist das Jahr 2024.

Bis dahin soll die Verwaltung ein Konzept mit dem Standard (Stromversorgung, Ver- und Entsorgungsanlage, Gebührenpflicht, Dusch- und Toilettenanlagen) der Stellplatzanlage ausarbeiten. Hierbei ist anzumerken, dass ein Großteil der Wohnmobilstellplätze auf Parkplätzen in den umliegenden Gemeinden und Städten (z. B. Benediktbeuern, Weilheim i. OB) nur den Strom und die Ver- und Entsorgungsanlagen (inkl. Chemietoilettenentsorgung) gebührenpflichtig bereitstellen.

**Stellungnahme zur Schaffung eines Stellplatzes für Wohnmobile
von Abt. 5 Kommunikation . Kultur . Wirtschaft / Fachbereich Tourismus**

Der geplante Wohnmobilstellplatz am Neubau Familienbad wird nicht vor 2024 realisiert werden können, da die Kinderkrippe erst zu diesem Zeitpunkt an einem anderen Ort verlagert werden kann.

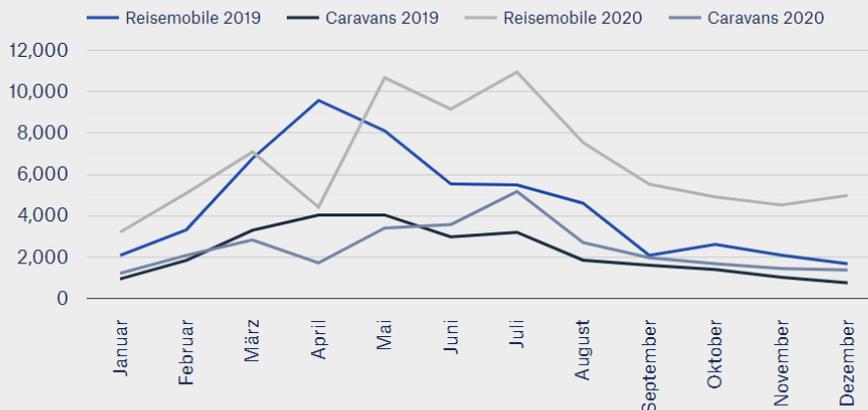
Doch die Zahlen für neu zugelassene Reisemobile steigen stetig, coronabedingt wird Reisen ins Ausland auch in diesem Jahr schwer möglich sein. Viele Familien, Paare und Alleinreisende haben Geschmack am Inland-Urlaub gefunden. Hotelurlaub ist schwer planbar, was liegt hier näher, als im eigenen oder geliehenen Wohnmobil durchs Land zu fahren.

Aus den nachfolgenden Gründen ist aus Sicht der Verwaltung – Fachbereich Tourismus – eine verlängerte Zwischenlösung am Huber See bis zur Realisierung der neuen Wohnmobilstellplätze am Familienbad Penzberg anzustreben.

1. Neuzulassungen innerhalb 3 Jahren verdoppelt

In 2020 erreichten die Neuzulassungen auf dem Reisemobilmarkt mit 78.055 Fahrzeugen einen neuen Bestwert (Quelle: Caravanning Industrieverband e. V.) Gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung von rund 45 Prozent. Seit 2017 haben sich die Neuzulassungen nahezu verdoppelt.

Neuzulassungen Freizeitfahrzeuge in Deutschland



Quelle: CIVD-Auswertung der Zahlen des Kraftfahrt-Bundesamtes (KBA)

Quelle: <https://www.civd.de/artikel/aktuelle-neuzulassungszahlen/>

Die Reise in den Süden ist attraktiv. Bayern bietet zahlreiche Seen in Kombination mit einer wunderbaren Bergwelt. Kein Wunder, dass das Oberland hier mit an erster Stelle der Reiseziele steht.

2. Situation in Nachbargemeinden

Eine Umfrage bei den Nachbargemeinden Penzbergs im November 2020 zur Situation hinsichtlich Wohnmobilstellplätze bzw. Wildcamping bezüglich der gerade zu Ende gegangenen Saison ergab folgendes Bild:

Murnau

Hat keinen Platz auf dem Gemeindegebiet. Der Parkplatz am See hatte eine Höhenbegrenzung, die kurzerhand „weggefahren“ wurde. Am Froschhauser Weiher ebenso. Das Ordnungsamt bezeichnete die Situation als „Reizthema“ in der Stadt(verwaltung).

Weilheim

Hat einen Stellplatz, der vom 1.4. bis 31.10. geöffnet ist. Zuständig ist das Ordnungsamt. Es gibt 13 Stellplätze für Wohnmobile bis zu 8 m Länge.
Gebühr: 8 € pro Tag, 50 Cent für ca. 50 l Frischwasser, Strom 50 Cent für 1 kw.

Bad Tölz

Stellplatz für 30 Wohnmobile direkt am Isarufer. Bei Regen soll laut Web-Feedback der Platz sehr schlammig und kaum begehbar sein. Kein Strom. WC + Frischwasser im Toilettenhäuschen. Toiletten sind zwischen 19 und 7 Uhr verschlossen!
Gebühr: 8 € pro Tag, Parkautomat.

Kochel/Walchensee

Das Ordnungsamt schilderte eine äußerst angespannte Situation. Es wurden zum Teil 200 Wildcamper in einer einzigen Nacht aufgespürt. In Kochel wird aktuell über die Einrichtung eines Stellplatzes beim Trimini diskutiert.

3. Altersgruppen und Kaufkraft

Gemäß einer Reiseverkehrsanalyse aus dem Jahr 2010 der FUR (Forschungsgesellschaft Urlaub und Reisen) ist die Personengruppe der Camping- und Caravaning-Urlauber deutlich jünger als der Bevölkerungsdurchschnitt und verfügt über ein überdurchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen (mehr als 2.500 netto).

Caravanning nach Altersgruppen

Excel CSV PDF

Alter	Bevölkerung in %	Caravan-Besitzer in %	Motorcaravan-Besitzer in %	Miet-Interesse Caravan in %
14-29 Jahre	20	15	15	32
30-39 Jahre	17	14	17	24
40-49 Jahre	18	27	23	20
50-59 Jahre	14	20	24	14
60+ Jahre	31	25	22	11
Ø Jahre	47,5 Jahre	47,4 Jahre	47,3 Jahre	38,4 Jahre

Quelle: <https://www.civd.de/artikel/soziodemografische-daten/>

Betrachtet man die demografische Entwicklung, werden in den nächsten Jahren auch viele Ruheständler mit Wohnmobilen unterwegs sein. Eine aktuelle Statistik gibt es hierzu noch nicht. Ein Blick in die Fahrerkabinen scheint diesen Trend zu bestätigen.

4. Ausstattung von Wohnmobilstellplätzen

Wohnmobil-Nutzer erwarten in der Regel gut ausgestattete Stellplätze. Auch, wenn in den meisten Fahrzeugen sanitäre Einrichtungen vorhanden sind, werden diese nicht immer genutzt. Dies führte im letzten Sommer auf dem Platz am Huberer Weiher zu erheblichem Ärger.

Die Ausstattung mit einer Sanitär-Station und der Zugang zu Toiletten/Duschen ist sinnvoll. Zur Entsorgung von Fäkalien und Aufnahmen von Frischwasser bieten sich „Sanitär-Stationen“ an. Sie erfordern allerdings einen Anschluss an die Kanalisation bzw. eine Versitzgrube.



Beispiel mit Bodeneinlass (Anbieter: SANI-Station, LAS-GmbH).

Die Investition einer vergleichbaren Station wäre hier nicht umsonst, sollte ab 2024 ein neuer Stellplatz am Familienbad in Betrieb gehen. Denn so eine Station ist auf einem Sockel montiert und kann mit wenigen Handgriffen abmontiert und ggf. versetzt werden (lt. Anbieter). Auch Stromsäulen und Bezahlsysteme könnten umgebaut werden.

5. Abschließende Stellungnahme:

Auch in der Saison 2021 kann man einen anhaltend hohen Reiseverkehr durch Wohnmobile oder PKW/Caravans erwarten. Wenn kein Stellplatz zur Verfügung steht, muss mit „Wildcampern“ gerechnet werden.

Nicht, dass unsere Nachbargemeinden längst an ihre Grenzen gestoßen sind, sollte der Stadt Penzberg ein Antrieb sein, etwas für diese Urlauber zu tun. Auch aus eigennützigen Gründen sollten wir handeln, schließlich würden die Gäste auch den Einzelhandel und Gastrobetriebe unterstützen.

Der Ausbau des Stellplatzes am Huberer Weiher sollte daher temporär mit Sanitärstation, Stromquelle und Bezahlssystem ausgebaut werden. Diese Maßnahmen würden auch die Probleme mit Anwohnern, Badegästen und Spaziergängern deutlich reduzieren helfen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor,

- a)**
den Wohnmobilparkplatz am Kirnberger See nicht mehr zu öffnen und die Stromversorgung und Beschilderung zu entfernen,
- b)**
den Parkplatz an der Birkenstraße beim neuen Hallenbad für Wohnmobilstellplätze zur Verfügung zu stellen. Für die Realisierung nach Abbau der Kindertageseinrichtung im Jahre 2024 ist eine Planung auszuarbeiten und der Standard für die Wohnmobilparkplatzanlage festzulegen.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt,

- a)**
den Wohnmobilparkplatz am Kirnberger See nicht mehr zu öffnen und die Stromversorgung und Beschilderung zu entfernen,
- b)**
den Parkplatz an der Birkenstraße beim neuen Hallenbad für Wohnmobilstellplätze zur Verfügung zu stellen. Für die Realisierung nach Abbau der Kindertageseinrichtung im Jahre 2024 ist eine Planung auszuarbeiten und der Standard für die Wohnmobilparkplatzanlage festzulegen.
- c)**
Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob es bis zur Realisierung des geplanten Wohnmobilabstellplatzes am Parkplatz Birkenstraße einen weiteren Standort im Stadtgebiet als Zwischenlösung gibt.
- d)**
Seitens der Stadtwerke ist zu prüfen, ob aufgrund des vorhandenen Elektroanschlusses eine E-Ladestation am Parkplatz Kirnberger See eingerichtet werden kann.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung