



## STADT PENZBERG

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 14.03.2023  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 22:10 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

### Ausschussmitglieder

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

### Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

### Verwaltung

Bodendieck, Joachim  
Kapfer-Arrington, Thomas  
Klement, Justus  
Schug, Astrid  
Schwarzbeck, Karl

Anwesend von 18:15 Uhr bis 20:55 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 22:00 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:20 Uhr

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |  |            |
|------------|--|------------|
| <b>1</b>   | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung  | 3/046/2023 |
| <b>2</b>   | Genehmigung der Niederschrift vom 14.02.2023   | 3/047/2023 |
| <b>3</b>   | Mitteilungen der Verwaltung  |            |
| <b>3.1</b> | Knotenpunkt Bichler Straße / Karlstraße: Beseitigung Provisorien   | 3/053/2023 |
| <b>3.2</b> | Energiebericht 2021 und energetische Gebäudezustandsbericht 2022   | 6/007/2023 |
| <b>3.3</b> | Kommunale Verkehrsüberwachung: Vorstellung der Jahresstatistik 2022  | 4/001/2023 |
| <b>3.4</b> | Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes: Terminvorschau   | 3/073/2023 |
| <b>3.5</b> | Tag der Städtebauförderung 2023: Teilnahme der Stadt Penzberg  | 3/074/2023 |
| <b>4</b>   | 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg zur Festsetzung einer zweiten Wohneinheit für das Grundstück Fl. Nr. 1093 der Gemarkung Penzberg, Neukirnberg 2  | 3/055/2023 |
| <b>5</b>   | 39. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg: Anträge auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 980/14 und 980/15, Nelkenstraße 8 und 10 | 3/056/2023 |
| <b>6</b>   | 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 897, Karlstraße 33 für das Projekt K33; Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung                | 3/061/2023 |
| <b>7</b>   | 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung  | 3/062/2023 |
| <b>8</b>   | Haselbergstraße 19, Fl. Nrn. 809/8, 809/31: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage  | 3/044/2023 |
| <b>9</b>   | Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang   | 3/058/2023 |
| <b>10</b>  | Nonnenwaldstraße 24 b, Fl. Nr. 815/28: Antrag auf 4. Tektur zur Nutzungsänderung/Erweiterung der Büroflächen im Erdgeschoss und Wohnfläche im Dachgeschoss   | 3/057/2023 |
| <b>11</b>  | Penzberg - Das Bahnhofsumfeld: Lage des Busbahnhofes   | 3/060/2023 |

# 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 Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

**Zur Kenntnis genommen**

## **2 Genehmigung der Niederschrift vom 14.02.2023**

### **1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 14.02.2023 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

**Zur Kenntnis genommen**

## **3 Mitteilungen der Verwaltung**

### **3.1 Knotenpunkt Bichler Straße / Karlstraße: Beseitigung Provisorien**

#### **1. Vortrag:**

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 14.02.2023 wurde die geplante Maßnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim im Punkt 3/015/2023 Deckenbaumaßnahme im Bereich Staatsstraße St 2063 von der Bichler Straße bis zur Schöggerbrücke vorgestellt.

Zwischenzeitlich haben weitere detailliertere Abstimmungen zwischen den Beteiligten (staatliches Bauamt, Polizei und Rücksprache mit dem Ordnungsamt der Stadt Penzberg) sowie eine Vorortbegehung zur oben genannten Maßnahme stattgefunden. Hierbei wurde der konkrete Umfang der Maßnahme festgelegt. Man verständigte sich darauf, den Bauanfang stadtauswärts auf Höhe der Stegfilzstraße zu legen, da es im innerörtlichen Bereich noch zu viele Unbekannte (Kanalbau, Barrierefreier Ausbau von Bushaltestellen usw.) gibt.



Obwohl außerhalb des neu festgelegten Baubereiches liegend, können die rot-weißen Provisorien im Kreuzungsbereich Bichler Straße / Karlstraße trotzdem im Zuge der geplanten Maßnahme mit entfernt werden. Bei der gemeinsamen Ortseinsicht wurde deutlich, dass diese lokal begrenzte Maßnahmen mit dem Anlegen einer Mittelinsel sowie der Festinstallation des engeren Radius in die Bichler Straße sinnvoll sind. Die Insel soll dabei mit einem schräg gestellten Granit neu hergestellt und der Innenbereich mit einer Magerrasenansaat versehen werden. Der Bereich von der Abbiegespur soll dem vorhandenen Grün hinzugefügt werden.

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim hat die Realisierung dieser Maßnahme für die Stadt Penzberg keinerlei negative Auswirkungen hinsichtlich eines späteren Umbaus des Knotenpunktes, wann immer dieser zur Umsetzung kommen sollte. Das Risiko einer Zweckbindung und Rückerstattungsforderung seitens des Staatlichen Bauamtes besteht in diesem Falle nicht, da die feste Installation der Mittelinsel und des Abbiegeradius keinerlei Förderung unterliegt.

Aus Sicht des SG Tiefbau könnten dadurch die seit mehreren Jahren vorhandenen Provisorien sicher bis zur bevorstehenden Landesgartenschau beseitigt werden, was den südöstlichen Eingangsbereich von Penzberg optisch aufwertet.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **3.2 Energiebericht 2021 und energetische Gebäudezustandsbericht 2022**

#### **1. Vortrag:**

#### **Vorstellung des Energieberichts\_2021 für 21 kommunalen Liegenschaften und energetische Gebäudezustandsberichts\_03/2023**

Im November 2019 wurde vom Stadtrat beschlossen, dass auf Grundlage eines Energieberichts für alle kommunalen Liegenschaften ein Sanierungsplan aufzustellen ist, mit dem Ziel der Klimaneutralität städtischer Liegenschaften bis 2030.

Die Verwaltung stellt aufgrund der Beschlussfassung die Zahlen zur Entwicklung des Energieverbrauchs der 21 (Phase 1 + 2) ausgewählten städtischen Liegenschaften für das Jahr 2021 vor. Des Weiteren wird der Gebäudezustandsbericht mit Stand 2022 für die Wohngebäude der Stadt Penzberg vorgestellt.

#### **1) Vorstellung des Energieberichts 2021 für 21 kommunale Liegenschaften**

#### **A) Bewertung für Gebäude mit erhöhten Verbräuchen zum Vorjahr 2020:**

FFW Penzberg → Betrachtung hinsichtlich Wärme +28 % und Stromverbrauch +26 %

Ein gewisser Anteil für den erhöhten Verbrauch/Wärme liegt in der Sanierung der „Josef-Boos-Halle“. Die Baucontainer wurden an die Warmwasserleitung des Feuergebäudes angeschlossen, dadurch ist ein Mehrverbrauch zu begründen. Des Weiteren wird das Gebäude seit 2021 von zwei Maschinisten betreut, dadurch ergibt sich eine Änderung des Nutzungsverhaltens, sodass die Räume länger beheizt werden müssen. Weitere Maßnahmen: Rücksprache mit Maschinisten (Abt 3 + 6), Überprüfung/Einstellung der Regelung

Aussegnungshalle am Friedhof → Betrachtung hinsichtlich Wärme +11 % und Stromverbrauch +18 %

Die Aussegnungshalle wird mit einer elektrischen FBB-Heizung aus den 70er Jahren beheizt. Einige Regelungskomponenten sind defekt und können nicht mehr ersetzt werden.

Bereits durchgeführte Maßnahmen:

- Im Jahr 2021: Stilllegung einiger Teilbereiche der FBB und Optimierung der Regelung.
- Im Jahr 2022: Abschaltung weiterer Bereiche der elektrischen FBB-Heizung und Einbringung von neuen elektrischen Wandheizern.

Rathaus → Betrachtung hinsichtlich Wärmeverbrauch +17 %

Umwidmung der Besprechungsräume zu Büroräumen, Unterbringung des Museumsteams in das Dachgeschoss des Rathauses.

Weitere Maßnahme: Absenkung der Raumtemperatur auf 19° und Abschaltung der elektrischen Warmwasser-Untertischboiler, im Zuge der Umsetzung des Maßnahmenpaketes „Energieeinsparmaßnahmen 2022“.

Städtischer Kindergarten „Am Daserweg 1“ → Betrachtung hinsichtlich Stromverbrauch +33 %

Mehrverbrauch wird durch die aktuellen Baumaßnahmen, Anbau, Sanierung und Erweiterung am Bestandsgebäude begründet.

Montessori Kindergarten „Grube 19“ → Betrachtung hinsichtlich Wärmeverbrauch +19 %

Wohnung im Dachgeschoss wird wieder, ab 2021 zu Wohnzwecken benutzt.

## **B) Bewertung für Gebäude mit geringeren Verbräuchen zum Vorjahr 2020:**

Turnhalle am Wellenbad → Betrachtung hinsichtlich Wärme -23 % und Stromverbrauch -32 %

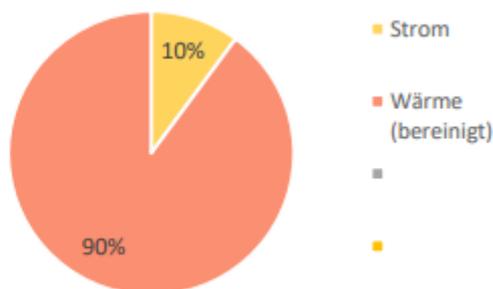
Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Eigeninitiative durch den zuständigen Hallenwart Herr Oliver Merten, wurde eine Verbrauchsreduzierung (Wärme + Strom im Zeitraum 2020 auf 2021) von **104.205 kWh** erreicht.

Weitere Gebäude mit reduzierten Verbräuchen:

- Stadthalle: -17 % Wärme
- Sigmundstr.7.7a u 9: -14 % Wärme
- Kindergarten am Schloßbichl 3 -12 % Wärme
- Jugendzentrum: -14 % Strom

Zusammenfassung:

In den in diesem Energiebericht betrachteten Liegenschaften wurden im Jahr 2021 insgesamt 6.042.578 kWh Endenergie verbraucht. Davon entfallen 90 % (5.501.718 kWh) auf die Bereitstellung von Wärme, die restlichen 10 % (616.996 kWh) auf den Verbrauch von Strom. Im Gesamtenergieverbrauch ist damit eine Abnahme um 5 % im Vergleich zum Vorjahr festzustellen.



## **2) Energetischen Gebäudezustandsbericht 03/2023 für Wohngebäude**

Die Erstellung des energetischen Gebäudezustandsberichts wurde parallel mit der Neuerstellung der dazugehörigen Gebäudeenergieausweises durchgeführt. Da die Parameter des Energieausweises auch für den Gebäudezustandsbericht relevant sind. Der Gebäudezustandsbericht 03/2023 umfasst 59 Wohngebäude mit 216 Wohnungen.

### **Festlegung des energetischeren Gebäudestandards**

Für die Zielsetzung des zu erreichenden energetischen Gebäudestandards wurde das Effizienzhaus in den Abstufungen EH 70 und EH 55 ausgewählt.

Für die Zuordnung der Bauteilqualitäten (Dach, Außenwand, Fenster, ...) wurde auf den Bericht der DENA „Typische Effizienzhausstandards im dena-Modellvorhaben“ zurückgegriffen.

Da eine Anbindung an das städtische Fernwärmenetz zielführend ist, wurde zusätzlich der Primärenergiebedarf für Fernwärmeanschluss ermittelt. Dadurch ist eine direkte Gegenüberstellung mit dem aktuellen Primärenergiebedarf möglich, welche Auswirkung das Penzberger Fernwärmenetz auf den Gebäudebestand hat.

### **Kostenermittlung**

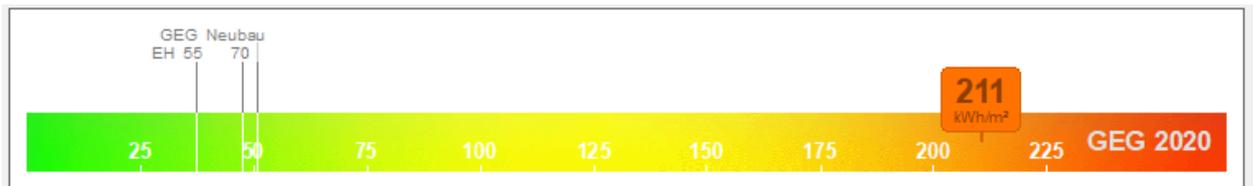
Für die Ermittlung der Kosten wurde auf das BBSR-Tool (Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumförderung) zurückgegriffen. Da das Tool auf Preisbasis von 2020 beruht, wurde (in Absprache mit einem externen Ingenieurbüro) ein äquivalenter Mehrpreis von min. 60% zu dem Vergleichspreis von 2020 veranschlagt, um die aktuellen regionalen Marktpreise (Kalenderjahr 2020 zu 2022) widerzuspiegeln. (Baupreisindex nach DANA-Gebäudereport\_2023 betrug von Q1/ 2020 auf Q1/2022, **ca. 30 %.**)

### **Zusammenfassung:**

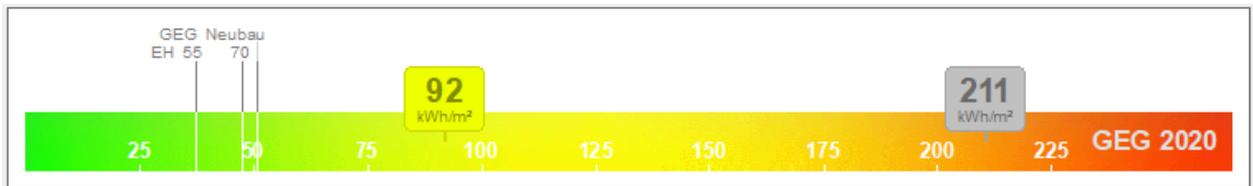
Die Kostenschätzung für die Sanierung der 59 untersuchten Wohngebäude Beträge:

- 20.258.285, - € / EH 70
- 28.079.371, - € / EH 55

Der Primärenergiebedarf würde sich von aktuell 211 kWh/(m<sup>2</sup>) auf:  
- 48 kWh/(m<sup>2</sup>) / EH70 (entspricht einer Verringerung von ca. 77 %)  
- 35 kWh/(m<sup>2</sup>) / EH55 (entspricht einer Verringerung von ca. 83 %)  
reduzieren.



Primärenergiebedarf bei Umstellung der 59 Gebäude auf Fernwärme



Zur Kenntnis genommen

### 3.3 Kommunale Verkehrsüberwachung: Vorstellung der Jahresstatistik 2022

#### 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 vertraglich vereinbarte Umfang der Überwachung beträgt im ruhenden Verkehr ca. 130 Stunden pro Monat und im fließenden Verkehr ca. 40 Stunden pro Monat.

Es liegen nunmehr die Zahlen für das Jahr 2022 vor:

#### A) Ruhender Verkehr:

Insgesamt wurden 1.218 Überwachungsstunden geleistet (Vorjahr 1.576 Stunden), und dabei 4.666 Verwarnungen erteilt (Vorjahr: 5.437).

Dafür beliefen sich die Ausgaben auf 66.425,90 € (Vorjahr 79.914,60 €).

Die bis zum 31.12.2022 eingegangenen Einnahmen betragen 107.905 € (Vorjahr 81.462,75 €).

Daraus ergibt sich folgendes Ergebnis im Jahr 2022 beim ruhenden Verkehr:

Einnahmen	107.905,00 €
- Ausgaben	66.425,90 €
= Ergebnis	+ 41.479,10 €

#### B) Fließender Verkehr:

Insgesamt wurden 480,63 Überwachungsstunden geleistet (Vorjahr 446,86), und dabei 3.020 (Vorjahr 3.272) Verwarnungen bzw. Bußgelder erteilt.

Dafür beliefen sich die Ausgaben auf 60.146,00 € (Vorjahr 64.318,00 €).

Bis zum 31.12.2022 sind Einnahmen in Höhe von 94.417,50 € eingegangen (Vorjahr 68.907,75 €).

Aus diesen Zahlen ergibt sich folgendes Ergebnis beim fließenden Verkehr:

Einnahmen	94.417,50 €
- Ausgaben	60.146,00 €
= Ergebnis	+ 34.271,50 €

### C) Saldo

Somit ergibt sich insgesamt für den ruhenden und den fließenden Verkehr ein Überschuss von 75.750,60 €, der gemäß den Deckungsgrundsätzen des Haushaltsrechts in die Gesamtdeckung des städtischen Haushalts einfließt.

### D) Vergleich Vorjahre

Zum Vergleich die Ergebnisse der vergangenen Jahre:

2016:		+ 14.375,96 €
2017:		+ 1.277,00 €
2018:		+ 35.339,88 €
2019:		- 4.497,99 €
2020:		+ 9.142,66 €
2021:		+ 6.137,90 €

## **Zur Kenntnis genommen**

### **3.4 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes: Terminvorschau**

#### **1. Vortrag:**

Das Stadtbauamt teilt mit, dass die nächste Sitzung der Lenkungsgruppe zum Flächennutzungsplan am Donnerstag den 20. April 2023 stattfinden wird. Unter der Leitung des Moderationsbüros tagen Vertreter des Stadtrates, verschiedener Interessenverbände, Bürger und Vertreter der Verwaltung. Eine Information der Bürger über den Stand des Planungsprozesses wird am 13.05.2023 erfolgen.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **3.5 Tag der Städtebauförderung 2023: Teilnahme der Stadt Penzberg**

## 1. Vortrag:

Die Verwaltung teilt mit, dass sich die Stadt Penzberg am diesjährigen „Tag der Städtebauförderung“ beteiligen wird.

Bei dieser Öffentlichkeitsveranstaltung werden Projekte, die mit den Mitteln der Städtebauförderung realisiert wurden, vorgestellt.

Veranstaltungsorte sind das ehemalige Metropol und der Penzberger Bahnhof.

In diesem Jahr sollen darüber hinaus Informationsstände zu allen Projekten der Stadtentwicklung aufgebaut werden.

Den Bürgerinnen und Bürgern wird so ein Einblick in die laufenden Vorbereitungen zu den Wettbewerbsverfahren für die Landesgartenschau 2028 und die Innenstadt gegeben werden.

## Zur Kenntnis genommen

### 4 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg zur Festsetzung einer zweiten Wohneinheit für das Grundstück Fl. Nr. 1093 der Gemarkung Penzberg, Neukirnberg 2

## 1. Vortrag:

Für den Ortsteil „Neukirnberg“ hat die Stadt Penzberg im Jahr 2004 eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, damit im Geltungsbereich dieser Satzung Wohnnutzungen zugelassen werden können.

Die Außenbereichssatzung Neukirnberg ist nachfolgend dargestellt:



Für das Gebäude Neukirnborg 2 ist entsprechend den Festsetzungen der Außenbereichssatzung Neukirnborg eine Wohneinheit zugelassen.

Der Eigentümer der Grundstücke Flurnummern 1093 und 1094 der Gemarkung Penzberg, Neukirnborg 2, beantragt mit Schreiben vom 11.02.2023 die Änderung der Außenbereichssatzung für das Gebäude Neukirnborg 2 mit Festsetzung von 2 Wohneinheiten, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer zweiten Wohneinheit als Einliegerwohnung ermöglicht werden.

Da der für die zweite Wohneinheit vorgesehene Gebäudeteil seit der Erstellung leerstehend und unausgebaut ist, wäre hier ohne große äußere Veränderung ein Ausbau zum Mehrgenerationenhaus möglich und auch langfristig wäre die Wohnsituation für unsere beiden Kinder gelöst.

Die Nachbaranwesen auf Fl. Nr. 1082/2 sowie 1095/2 verfügen jeweils über 2 Wohneinheiten. Für die Stellplatzsituation und die Versorgung sind keine baulichen Maßnahmen nötig. Die Entsorgung ist mit einer für 8 Ew ausgelegten Biokläranlage gegeben.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnborg zur Festsetzung von 2 Wohneinheiten für das Grundstück Flurnummer 1093 der Gemarkung Penzberg, Neukirnborg 2.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>5</b>	<b>39. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg: Anträge auf Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 980/14 und 980/15, Nelkenstraße 8 und 10</b>
----------	---

## **1. Vortrag:**

Die Firma Service Wohnen Fuchstal beantragt

- die 39. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ für das Grundstück Nelkenstraße 10 zur Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage sowie
- die 40. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ für das Grundstück Nelkenstraße 8 zur Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

Zu den Anträgen wurden die nachfolgend dargestellten Planunterlagen eingereicht:

Lageplan mit Darstellung der beantragten Änderungen:

39. Änderung links und 40. Änderung rechts



**JS** STEPHAN JOCHER  
Architekten - Stadtplaner - Generalplaner

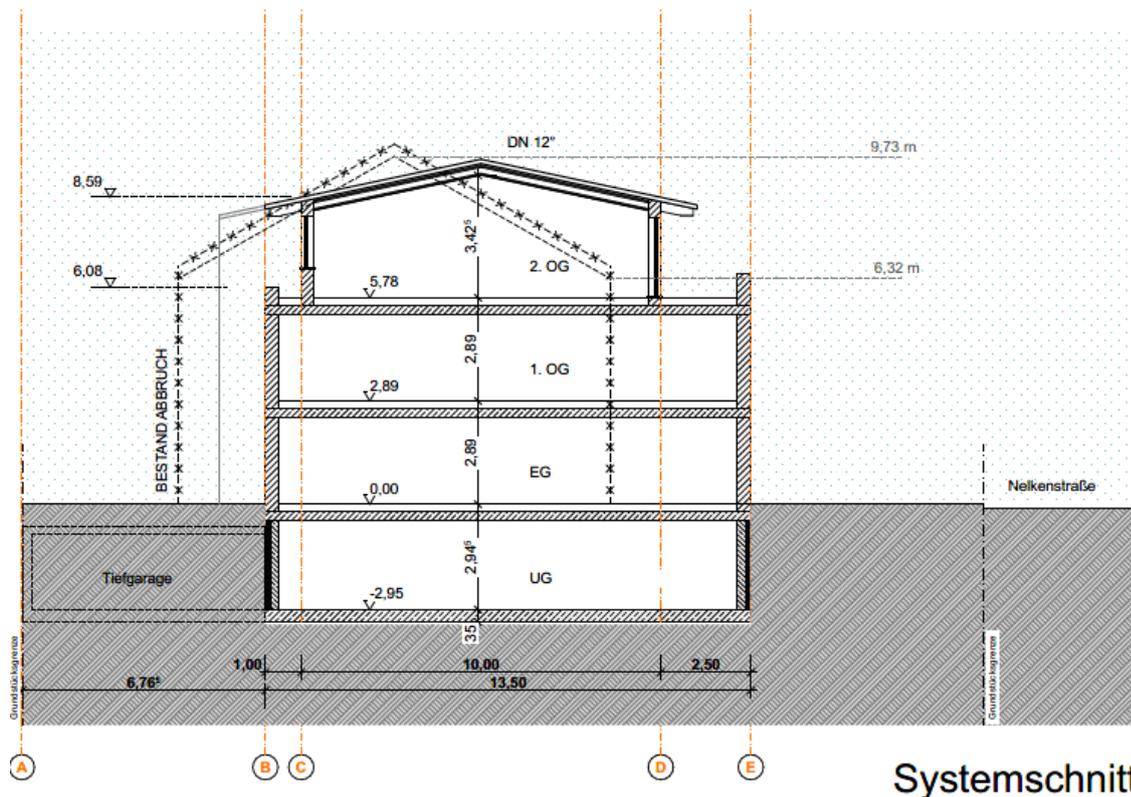
**VE.01**  
39. Änderung des Bebauungsplanes Hochfeld  
Neubau von einem Wohnhaus mit Teilgarage

**LAGEPLAN**  
Datum: 16.01.2023  
Malsab: 1:500

Gebäudeansicht Süden (identische Gebäude für die beiden Grundstücke)



Systemschnitt der Gebäude:



Die Grundfläche wird je Gebäude mit 303,75 m<sup>2</sup> angegeben.  
 Die Geschossfläche wird je Gebäude mit 865 m<sup>2</sup> angegeben.  
 Die Außenmaße werden mit 22,50 m Länge und 13,50 m Breite angegeben.  
 Die Traufhöhe wird mit 8,59 m und die Firsthöhe mit 9,73 m angegeben.  
 Die Grundflächenzahl wird für das Grundstück Nelkenstraße 10 mit 0,37 und für das Grundstück Nelkenstraße 8 mit 0,39 angegeben.  
 Die Geschossflächenzahl wird für das Grundstück Nelkenstraße 10 mit 0,99 und für das Grundstück Nelkenstraße 8 mit 1,07 angegeben.

Durch das beauftragte Architekturbüro wurde für beide Grundstücke eine separate SoBoN-Berechnung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Geschossflächenmehrung je Grundstück weniger als 500 m<sup>2</sup> beträgt.

Dem Antrag wurden Vollmachten beigelegt, die u.a. auch das Einverständnis mit der Anwendung der SoBoN beinhalten.

### **Stellungnahme Stadtbauamt:**

#### **Bauleitplanung:**

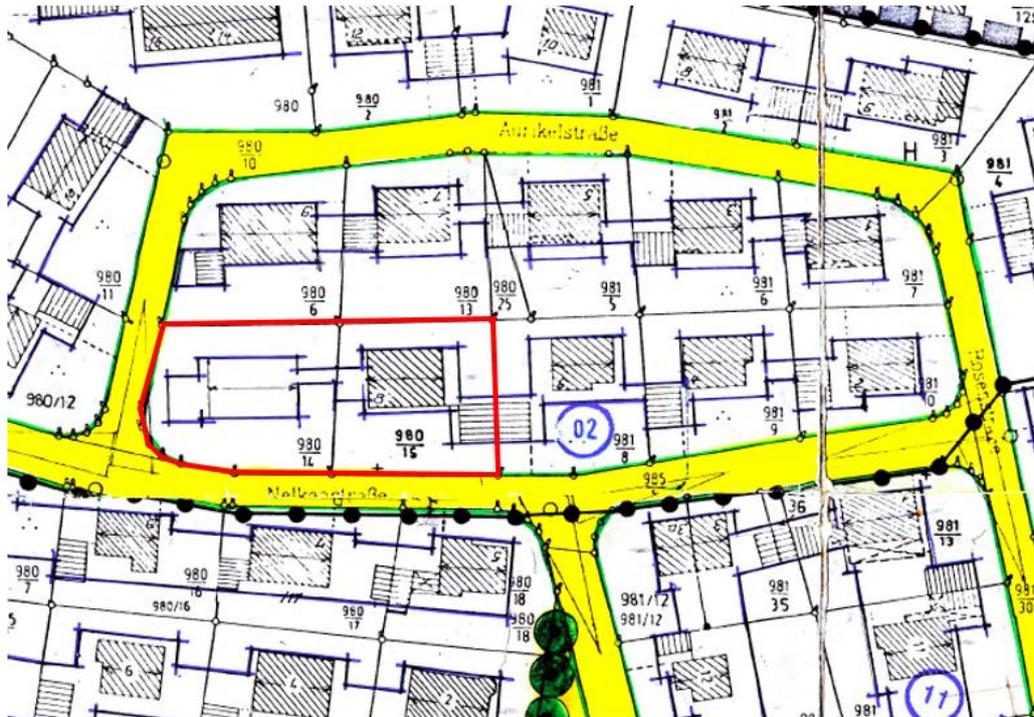
##### **A) Bestandssituation:**

Die Grundstücke Flurnummern 980/14 (Nelkenstraße 10 – derzeit unbebaut) und 980/15 (Nelkenstraße 8 – Zweifamilienhaus seit ca. 50 Jahren im Rohbau) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg innerhalb des Baubereichs 3.

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus den 60er Jahren und wurde durch den derzeitigen Bebauungsplan von 1995 ersetzt.

Der Bebauungsplan weist für das Grundstück u. a. folgende wesentliche Festsetzungen auf:

- Überbaubare Grundstücksfläche maximal 200 m<sup>2</sup> sowie Grundflächenzahl maximal 0,23
- Maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss zulässig, wobei ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig ist.
- Satteldach mit Dachneigung von 25° bis 30°
- Je Wohngebäude maximal 2 WE zulässig.



Die beantragte Bebauung mit hoher Baudichte als Geschosswohnungsbau mit Tiefgaragen weicht hierbei wesentlich von den Grundzügen des bestehenden Bebauungsplans ab.

Der Baubereich ist derzeit entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern (auch keine Doppelhäuser) bebaut.

Die beantragte Wohnbebauung fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein.

#### B) Gesetzliche Vorgaben aus dem Baugesetzbuch:

Bezüglich der Aufstellung von Bebauungsplänen, die analog auch für die Änderung von Bebauungsplänen anwendbar sind, beinhaltet das Baugesetzbuch (BauGB) folgende wesentlichen Vorgaben:

##### § 1 Abs. 3 BauGB:

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

##### § 1 Abs. 5 BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den

Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

#### C) Bewertung:

Die Überplanung des Grundstücks entspricht den landesplanerischen Zielen, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung durchzuführen.

Aus diesem Grundsatz entspricht die Durchführung einer Bebauungsplanänderung den Zielen der Innenentwicklung.

Hierbei ist jedoch für die beiden Grundstücke nur ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Da diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die vorliegende Planung sieht eine sehr große Versiegelung der Grundstücke vor. Dies ist mit den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht vereinbar.

Die Planung müsste mit Angaben zum Versiegelungsgrad und Maßnahmen für den Klimaschutz (z.B. Dachbegrünung, ausreichende Überdeckung der Tiefgarage zur adäquaten Bepflanzung) angepasst werden.

#### SoBoN:

Die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) regelt unter Ziffer 10.2, dass eine Änderung von Bebauungsplänen, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt (ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m<sup>2</sup>) nur erfolgt, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Da die Erhöhung der Gesamtgeschossfläche für den Geltungsbereich der Änderung (beide Grundstücke) voraussichtlich mehr als 500 m<sup>2</sup> beträgt, ist die SoBoN-Richtlinie anwendbar. Dies bedeutet, dass u.a. mindestens 30% der Geschossflächenmehrung für den sozial gebundenen Wohnungsbau zu verwenden ist und Finanzierungsbeiträge für die soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahren zu leisten sind.

Durch die Anwendung der SoBoN-Richtlinie ist die gesetzliche Vorgabe, dass die Bauleitplanung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung beinhaltet, erfüllt.

Die entsprechende Grundzustimmung mit den Eigentümern ist diesbezüglich noch zu ergänzen und konkretisieren.

#### **Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:**

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, 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.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Gebäuden, 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.

## **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Abwasser:

Die Flurstücke Nelkenstraße Fl. Nr. 980/15 und 980/14, sind über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen.

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.

Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 980/15 und 980/14 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. in der Nelkenstraße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 4 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 4 sowie dessen hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 880/15 sowie 980/14 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 980/15 und 980/14 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den beiden Flurstücken 980/15 und 980/14 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 980/15 und 980/14 selbst eine Rolle spielen.

Trinkwasser:

Die Flurstücke Nelkenstraße Fl. Nr. 980/15 und 980/14, sind über die südlich verlaufende Trinkwasserversorgung erschlossen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 39. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 980/14, Nelkenstraße 10 und 980/15, Nelkenstraße 8.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann diese im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine konkretisierte Grundzustimmung zur Penzberger SoBoN-Richtlinie mit den Eigentümern der beiden Grundstücke zu erarbeiten.

Bei der Planerstellung zur Bebauungsplanänderung sind die Stellungnahmen des Stadtbauamtes, der Abteilung 6 (Umwelt- & Klimaschutz) sowie der Stadtwerke Penzberg zu beachten.

### 3. Sitzungsverlauf:

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird über Inhalte der Bebauungsplanänderung diskutiert.

Als Ergebnis des Sitzungsverlaufs wird Folgendes festgestellt:

- An Stelle der massiv gemauerten Balkonbrüstung im Dachgeschoss soll diese filigran (Glas oder Metallgitter) ausgeführt werden
- Überdenken der Dachform z.B. als leicht geneigtes Pultdach oder Flachdach (Dachbegrünung)
- Zusammenlegung der geplanten Tiefgaragen der beiden Flurstücke zu einer Tiefgarage.

### 4. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird einschließlich des Ergebnisses des Sitzungsverlaufs zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

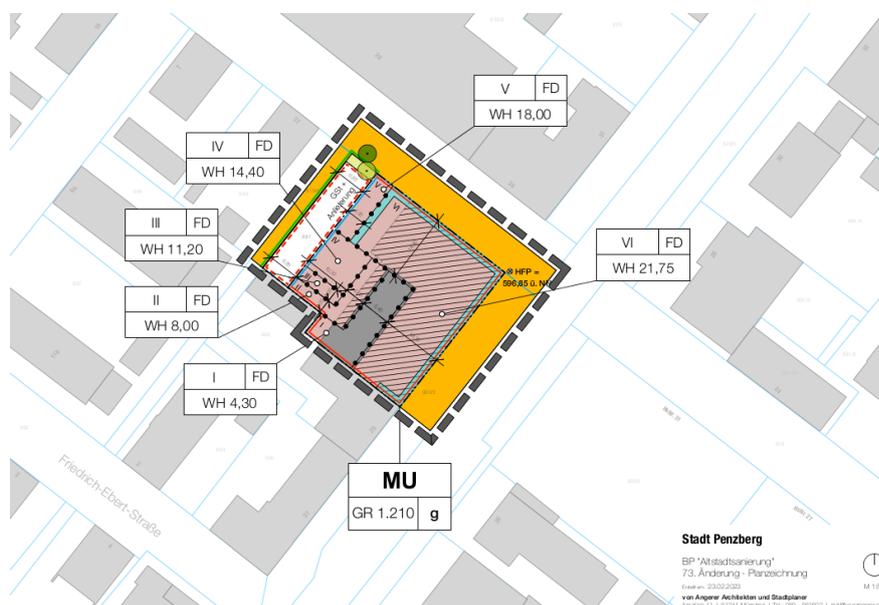
**6 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 897, Karlstraße 33 für das Projekt K33; Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung**

### 1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 17.01.2023 die Aufstellung der 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 879/6 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch die Planbegünstigten Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Penzberg das Architekturbüro von Angerer, München, beauftragt.

Die Planung ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



## **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 Das Gebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Urbanen Gebiet sind Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Im Erdgeschoss der Gebäude entlang der Karl- und Bahnhofstraße wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.
- 1.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
  - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
  - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe
  - die maximale Anzahl der Vollgeschosse

## **2. Äußere Gestaltung der Gebäude**

- 2.1 Dächer sind entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung als Flachdächer auszubilden.
- 2.2 Flachdächer sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine einfache Intensivbegrünung bestehend aus naturnaher Vegetation mit einer Aufbauhöhe von mindestens 15 cm. Die Bewässerung soll ausschließlich über Niederschlagswasser erfolgen. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaikanlagen müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus. Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und aufbauten bis zu einem Anteil von max. 45 % der Gesamtdachfläche und ein Traufstreifen von maximal 1,50 m sind von der Begrünungspflicht ausgeschlossen.
- 2.3 Brüstungen auf Dachterrassen dürfen nur als filigrane Stabgitter und aus Glas ausgebildet werden und sind mindestens bis zur Innenkante der Attika gegenüber der Außenfassade zurückzusetzen.
- 2.4 Die Fassadengestaltung im Erdgeschoss entlang der Karl- und der Bahnhofstraße muss sich im Einzelhandelsbereich in der Gestaltung von den darüber liegenden Geschossen durch einen hohen Glasanteil absetzen.
- 2.5 Die Fassaden der 1.-3. Obergeschosse sind als verputzte Lochfassade zu gestalten.
- 2.6 Das 4. und 5. Obergeschoss muss sich gegenüber den darunter liegenden Geschossen in einer einheitlichen Fassadengestaltung und Materialität mit einer filigranen Konstruktion absetzen. Beide Geschosse sind beispielsweise mit durchlaufenden Fassadenelementen optisch miteinander zu verbinden.
- 2.7 Im obersten Geschoss (5. Obergeschoss) muss in den Bereichen mit dem Planzeichen Punkt I.5.7 die Fassade um mindestens 1,50 m, in Bezug auf die Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen zurückspringen. Bei den zurückversetzten Fassaden wird ein Dachüberstand von mindestens 1,50 m festgesetzt, maximal jedoch bis zur Vorderkante der darunterliegenden Fassade bzw. der Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.
- 2.8 Die Attika des obersten Geschosses muss auf Fassadenebene zurückversetzt werden, um einen möglichst filigranen Dachrand zu gewährleisten.

### **3. Abstandsflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

### **4. Stellplätze**

Für Einzelhandelsnutzungen im EG (Bestand und Erweiterung) müssen keine Stellplätze nachgewiesen werden. Für die für Nutzungen in den darüber liegenden Geschossen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

### **5. Grünordnung**

Für die durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzung ist eine standortgerechte, heimische Gehölzart mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu verwenden.

### **6. Immissionsschutz**

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die Karl- und die Bahnhofstraße ist mit dem Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung mit vorzulegen, aus der hervorgeht, dass die einschlägigen Bestimmungen zum Immissionsschutz eingehalten werden können.

### **7. Solarenergienutzung**

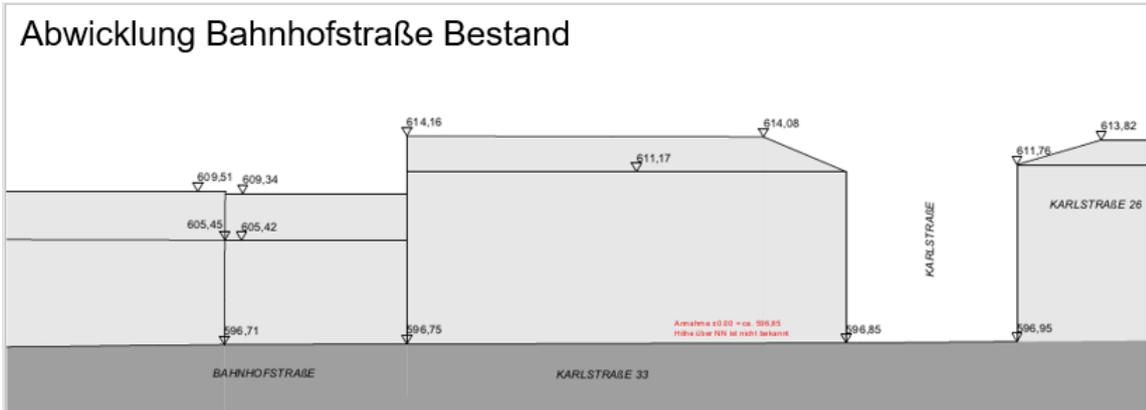
- 7.1 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- 7.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch als Fassadenbekleidung verwendet werden.
- 7.3 Aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.

### **Stellungnahme Stadtbauamt:**

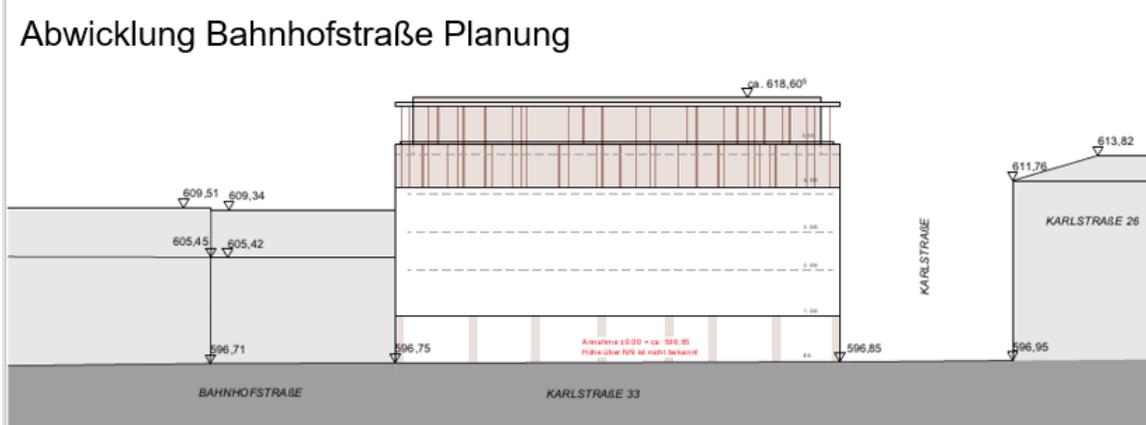
Wesentlicher Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung zur Errichtung eines sechsgeschossigen Gebäudes, wobei sich die letzten beiden Geschosse bezüglich der Baugestaltung von den übrigen Geschossen abheben und das oberste Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet wird.

Nachfolgend ist die Bestandssituation der geplanten Situation gegenübergestellt (jeweils von der Bahnhofstraße sowie der Karlstraße aus betrachtet).

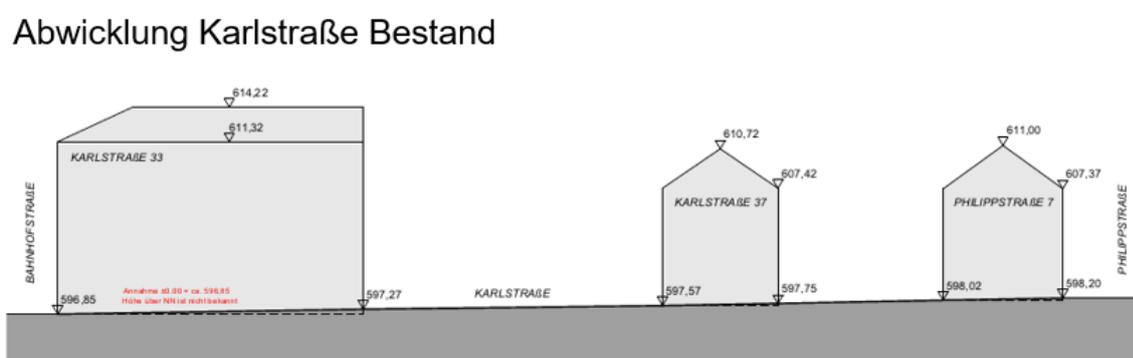
### Abwicklung Bahnhofstraße Bestand



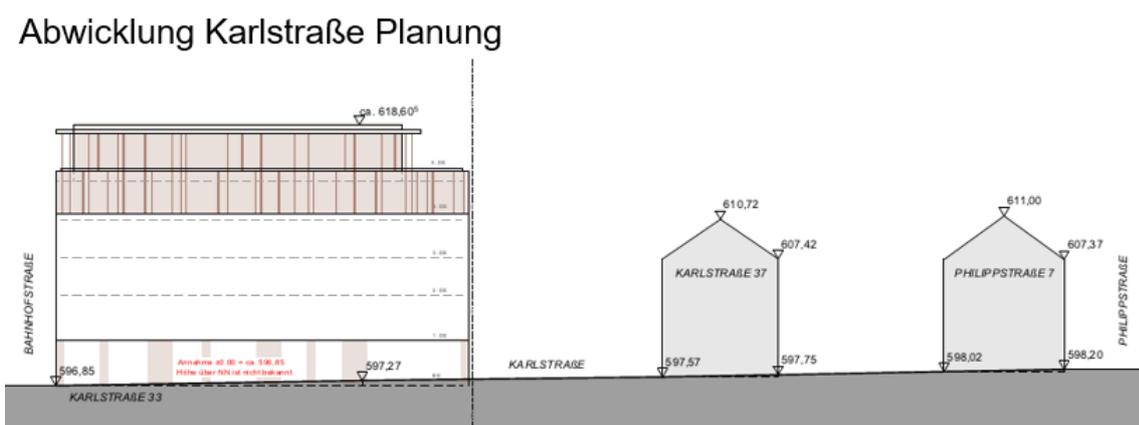
### Abwicklung Bahnhofstraße Planung



### Abwicklung Karlstraße Bestand



### Abwicklung Karlstraße Planung



Die Dachform wird als Flachdach mit einer einfachen Intensivbegrünung festgesetzt.

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird von Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,5 auf ein urbanes Gebiet mit einer maximalen Grundfläche von 1.210 m<sup>2</sup> geändert. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,85.

Zulässige Nutzungen sind Wohnnutzungen, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind ausgeschlossen. Wohnnutzungen sind im Bereich des Erdgeschosses ausgeschlossen.

Der Satzungstext beinhaltet eine Festsetzung, wonach für Einzelhandelsnutzungen im EG kein Stellplatznachweis erforderlich ist und im Übrigen die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg anzuwenden ist.

### **Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:**

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, 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.

Weiterhin empfehlen wir, 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.

### **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Abwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Sämtliche Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb des zu entwässernden Flurstücks anzuordnen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) des Bestandsgebäudes ist dessen gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen.

Das in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung 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 Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Fernwärme:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich verlaufende Fernwärmetrasse erschlossen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Planungsbüros von Angerer Architekten und Stadtplaner vom 23.02.2023 (Planteil) und 14.03.2023 (Planzeichen und textliche Festsetzungen) mit der Maßgabe, dass die textlichen Festsetzungen bezüglich der von der Abteilung 6 vorgeschlagenen Festsetzung zu Nisthilfen für Gebäudebrüter ergänzt wird.

Nach Ergänzung der Planunterlagen einschließlich der Erstellung einer städtebaulichen Begründung kann der Planentwurf öffentlich ausgelegt werden sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>7</b>	<b>69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung</b>
----------	--

## **1. Vortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 25.04.2017 die Aufstellung der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 911/6, 911/2, 861/13, 861/14 und 861/15 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 16, 18, 20, 20 a, 20 b, Sigmundstraße 5, 7, 7 a, 9:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.03.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.03.2022 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 25.04.2022 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 17.03.2022 dargestellt:



## **2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 69. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ abgegeben:

- 2.1. Landratsamt Weilheim-Schongau
- 2.2. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)
- 2.3. Planungsverband Region Oberland
- 2.4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 2.5. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- 2.6. Staatliches Bauamt Weilheim
- 2.7. E.ON SE vom 24.03.2022
- 2.8. Brandschutzdienststelle
- 2.9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)
- 2.10. bayernets
- 2.11. Vodafone Deutschland GmbH
- 2.12. Stadt Penzberg, Abteilung 6 – Umwelt- und Klimaschutz

### **2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende Stellungnahme / redaktionellen Hinweis abgegeben:

- Unter Nr. 2 (Art der baulichen Nutzung) wird statt auf § 6a Abs. 3 BauNVO irrtümlich auf § 6a Abs. 2 BauNVO verwiesen

### **Beschlussvorschlag**

Der redaktionelle Hinweis wird aufgenommen und Pkt. 2 in der Planfassung entsprechend korrigiert.

## **2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)**

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 07.04.2022 zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ Stellung genommen. Wir kamen darin zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.*

## **2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland**

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde anschließt.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme der Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.*

## **2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:**

*Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass zur o. g. Bauleitplanung zuletzt mit Schreiben vom 14.01.2022 Stellung genommen wurde. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.*

### **Beschlussvorschlag:**

Klarstellung: Das erwähnte Schreiben des WWA vom 14.01.2022 betraf ein anderes Bauleitplanverfahren der Stadt Penzberg. Es wird jedoch auch davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich der 69. Änderung des B-Plans „Altstadtsanierung“ die Belange des WWA ohnehin nicht berührt werden.

## **2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme abgegeben.

Zukünftig öffentliche Leitungen und Anlagen sind grundsätzlich im öffentlichen Grund zu errichten. Anlagen für private Zwecke sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten. Eine Ausnahme stellen die öffentlichen Leitungen im Erschließungsweg dar. Die vorhandenen und geplanten Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, insbesondere die Kanäle und abwassertechnischen Anlagen sowie die Anlagen zur Wasserversorgung, sind im B-Plan mittels Schutzbereichen bzw. -streifen, die immer frei von Bebauung und Bepflanzung sowie an- und befahrbar sein müssen, zu sichern. Die Schutzstreifenbreite für Kanäle beträgt zwei Meter beidseits der Leitungslängsachse. Für alle übrigen Leitungen beträgt die Schutzstreifenbreite eineinhalb Meter beidseits der Leitungslängsachse. Schutzbereiche können sich nach Abstimmung u. U. überlagern. Zu allen sonstigen über- und unterirdischen Bauwerken der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Stadtwerke Penzberg ist ein lichter Mindestabstand (immer be- und anfahrbarer Schutzbereich ohne Bebauung, Bepflanzung etc.) von fünf Metern einzuhalten und dieser ebenfalls im B-Plan kenntlich zu machen.

**Abwasser:**

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

Die Entwässerung des Aufstellungsbereichs bzw. des vom B-Plan betroffenen Bereichs hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg sowie das Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Bauherrn bzw. des Erschließungsträgers. Das im Aufstellungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß der 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.

Der Bereich ist über die öffentliche Kanalisation in Sigmund- und Karlstraße erschlossen. In der Sigmundstraße wird voraussichtlich zwischen Herbst 2022 und Ende 2024 das Trennsystem ausgebaut (sief Vorabzug Entwurfsplanung anbei).

**Trinkwasser:**

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

Der Bereich ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung in Sigmund- und Karlstraße erschlossen. Die Trinkwasserversorgungsleitungen werden voraussichtlich zwischen Herbst 2022 und Ende 2024 erneuert. Dabei werden auch die Trinkwasserhausanschlüsse angepasst (sief Vorabzug Entwurfsplanung anbei). Bei Aufstockung der Gebäude Sigmundstraße 7a und 9 wird der WL HA zurückgebaut und über den WL HA Sigmundstraße 7 angeschlossen.

**Fernwärme:**

Voraussichtlich ab Frühjahr 2022 wird die Fernwärmeleitung im Bereich des Erschließungswegs errichtet (sief Vorabzug Entwurfsplanung).

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme und die Hinweise des Kommunalunternehmens werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Zum Leitungsverlauf: Die Leitungen werden im öffentlichen Raum der Sigmundstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches der 69. Änderung des B-Plans „Altstadtsanierung“ verlegt. Am östlichen Rand verlaufen alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Sigmund- und Karlstraße. Diese dient auch als Feuerwehraufstellfläche und ist somit von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Kennzeichnung der Schutzabstände im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

**2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim:**

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass von Seiten des staatlichen Bauamts keine Einwände bestehen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des staatlichen Bauamts Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

**2.7 Stellungnahme der E.ON SE:**

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

**Stellungnahme vom 24.03.2022:**

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich beim Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

### **Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme der E.ON SE wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.*

## **2.8 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle**

Die dargestellte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die Feuerwehrezufahrt sind zwingen nach der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu erstellen.

Bei Notwendigkeit des 2. Rettungsweges über Geräte der Feuerwehr im Bereich des Innenhofes ist eine Menschenrettung, sowie Durchführung wirksamer Löscharbeiten nicht möglich.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch das Ingenieurbüro OSS wurde im Februar 2023 eine Planung der Feuerwehrezufahrten für das gesamte Quartier nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom 02/2007 erarbeitet.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Sigmund- und Karlstraße entsprechend als Feuerwehrezufahrt gekennzeichnet und gesichert.

Die Sicherung des 2. Rettungsweges durch Geräte erfolgt durch eine Grundriss-Änderung Sigmundstraße 7a und 9 und die Einrichtung eines Rettungsflures ab dem 3. OG zur Sigmundstraße hin.

Für darunterliegende Wohnungen kann die Rettung vom Innenhof über Steckleitern durchgeführt werden.

## **2.9 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern:**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) hat mitgeteilt, dass sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen ergeben.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

## **2.10 Stellungnahme der bayernets:**

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG haben keine Einwendungen.

Allerdings muss bei Anpflanzungen beachtet werden, dass auf der Gasleitung kein Baum gepflanzt werden darf.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist diesbezüglich mit einem Hinweis zu ergänzen.

### **2.11 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH:**

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.*

### **2.12 Stellungnahme der Stadt Penzberg – Abteilung 6: Umwelt- und Klimaschutz:**

*Folgende sinnvolle Festsetzungen sollten in den Bebauungsplan übernommen werden:*

(1)

*Bei Neuerrichtung ist pro Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse und eine für Fassadenbrüter (Vögel) 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 in Plänen zu kennzeichnen.*

(2)

*Bei Erweiterung bzw. Neuerrichtung sonstiger Gebäude sind 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 in Plänen zu kennzeichnen.*

*Im Innenhof stehen zwei kartierte Bäume (Felsenbirne / SigS39 und Feld-Ahorn / SigS40) welche in den Bebauungsplan als „zu erhalten“ aufgenommen bzw. gekennzeichnet werden sollten.*

*Weiterhin sollte an gleicher Stelle ein Ersatz für den bereits gefälltten Baum im Bereich der oberirdischen Stellplätze gepflanzt und im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.*

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Stadt Penzberg – Abteilung 6: Umwelt- und Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen und ist bezüglich der Nisthilfen des Absatzes 2 zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf ist bezüglich der Nisthilfen entsprechend den Formulierungsvorschlägen zu ändern.

Nur einer der erwähnten Bäume im Innenhof ist noch Bestandteil des reduzierten Geltungsreiches der 69. Änderung des B-Plans „Altstadtsanierung“ und wird als zu erhalten festgesetzt. Der gefällte Baum im Bereich der oberirdischen Stellplätze kann aufgrund der Vorgaben der Stadtwerke, freizuhaltende Leitungstrasse, und der Vorgaben Feuerwehr, freizuhaltende Aufstell- und Zufahrtfläche, an gleicher Stelle nicht ersetzt werden. Allerdings wird in diesem Bereich das Anpflanzen eines Kleinbaums oder Sträuchern festgesetzt.

### **3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen, noch Bedenken, zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ geäußert.

#### 4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau,- Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.12 erörtert und abgewogen.

Der Bau,- Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu verringern und auf das Grundstück Flurnummer 861/13 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 7, 7 a und 9, zu begrenzen.

Der Bau,- Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 861/13 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 7, 7 a und 9, nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.12 zu billigen und entsprechend den Beschlussvorschlägen 2.1 bis 2.12 zu ergänzen.

Der Bau,- Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 861/13 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 7, 7 a und 9, erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist. Hierbei kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB angemessen verkürzt werden.



## 5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

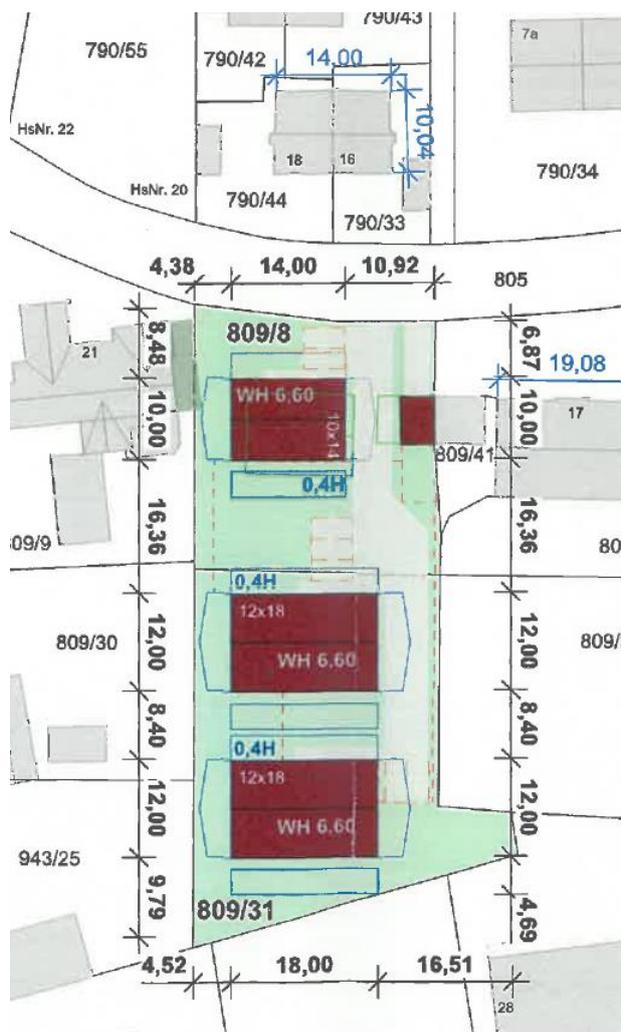
## **8 Haselbergstraße 19, Fl. Nrn. 809/8, 809/31: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage**

### 1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 809/8 und 809/31 der Gemarkung Penzberg, Haselbergstraße 19. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Garage. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen sowie Tiefgarage errichtet werden.

Beantragt wird die Errichtung von 1 Wohnhaus mit den Gebäudemaßen von 10,00 m x 14,00 m, einer Wandhöhe von 6,60 m und 2 Wohnhäusern mit den Gebäudemaßen von 12,00 m x 18,00 m, einer Wandhöhe von 6,60 m sowie einer Firsthöhe von 9,79 m.



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

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

**Die Frage kann von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:**

Die baurechtliche Zustimmung für das Bauvorhaben kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Zur genauen Beurteilung wird ein Profilschnitt durch das Gelände von Nord nach Süden benötigt.

**Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:**

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, 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.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Gebäuden, 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.

Wie im Anhang „Biotopverbund“ ersichtlich, wird durch das im äußersten Süden des Grundstücks mit der Fl. Nr. 809/31 geplante Gebäude voraussichtlich das bestehende Biotopverbundnetz beschnitten.

Um die heimischen Tier-, Pflanzen- und Pilzarten zu erhalten, ist ein funktionierender Biotopverbund unerlässlich, denn er sichert langfristig deren Überleben. Biotopstreifen, welche wie hier als „Trittsteine“ fungieren, sind wichtig um z.B. einen Austausch zwischen den Kernflächen zu ermöglichen. Diese sind das Verbindende im Biotopverbund. So wandern waldbewohnende Arten häufig entlang dieser Flächen, um den nächsten Wald zu erreichen. Diese funktionierenden Lebensräume sollten erhalten bleiben. Der Erhalt eines Biotopstreifens auf Flurnummer 809/31 von mindestens 10 Metern Tiefe wäre wünschenswert.



## **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Flurnummer: 809/8

### **Abwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Flurstück 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 Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Flurnummer: 809/31

### **Abwasser:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 809/31 verläuft in der südlichen Grundstückshälfte sowohl eine öffentliche Mischwasserkanalisation sowie ein offener Graben über die das Grundstücks im Trennsystem erschlossen ist. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

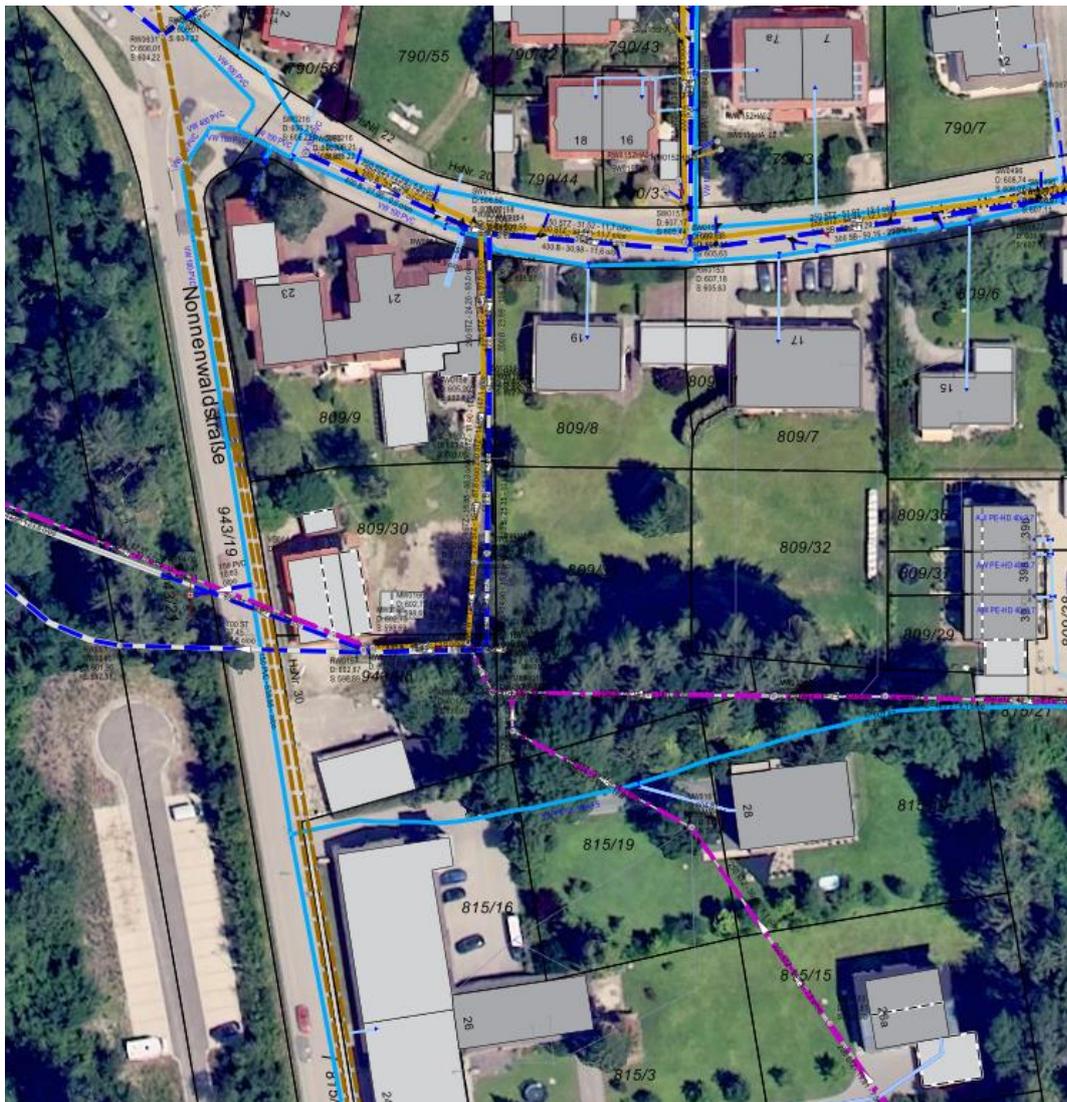
Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide 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.

Entlang der auf dem Flurstück verlaufenden Misch- und Regenwasserkanäle ist ein Schutzbereich von 5,0 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten. Der Schutzbereich entlang der baulichen Anlagen der Stadtwerk Penzberg ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss stets zugänglich sowie befahrbar sein. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Schutzbereich.

In wie weit der auf dem Grundstück verlaufende offene Graben überplant werden kann, ist mit dem Unterhaltsträger des Gewässers zu klären.

### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Bei Anschluss an die nördlich gelegene Trinkwasserversorgung in der Haselbergstraße über das Grundstücks Fl. Nr. 809/8 ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 809/8 einzutragen.



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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 809/8 und 809/31 der Gemarkung Penzberg, Haselbergstraße 19, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB.

Durch die Planung des südlichen Wohnhauses wird sowohl eine bestehende Kanalleitung (Mischwasserkanal) sowie ein offener Graben als auch ein Biotopverbundnetz tangiert. Zur genauen Beurteilung wird ein Profilschnitt durch das Gelände von Nord nach Süden benötigt. Sofern Tiefgaragen geplant sind, sind diese auch im Schnitt darzustellen.

Nach Erhalt der fehlenden Planunterlagen kann der Vorbescheidsantrag dem Gremium erneut vorgelegt werden. Hierbei wird dem Antragsteller empfohlen, die bestehende Kanalleitung sowie das Biotopverbundnetz zu berücksichtigen.

### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Haselbergstraße 19, Fl. Nr. 809/8, ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Bei Anschluss an die nördlich gelegene Trinkwasserversorgung in der Haselbergstraße über das Grundstücks Fl. Nr. 809/8 ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 809/8 einzutragen.

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 Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **9 Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang**

#### **1. Vortrag:**

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang auf dem Grundstück Fl. Nr. 954/3 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 55. Das Grundstück Fl. Nr. 954/3 befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 7,00 m x 10,01 m vor, sowie einer Wandhöhe zur Straßenseite von 8,50 m.

Die Stellplätze werden nicht wie in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in Form einer Garage und 1 Stellplatz nachgewiesen.

Aussicht der Bauverwaltung fügt sich das Gebäude Straßenseitig mit der geplanten Höhe von 8,50 m nicht in die Umgebungsbebauung ein. Von Süden geht eine Wirkung von einem 4-geschossigen Gebäude aus.

Auch fehlen im Bauantrag genau Angaben zu den Geländehöhen. Da die korrekte Höhenlage des beantragten Einfamilienhauses zur Beurteilung, ob sich das Bauvorhaben bezüglich der Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung einfügt, erforderlich ist, sind die Planunterlagen entsprechend dem tatsächlich natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Das Baugrundstück liegt im großflächig Abbaubereich der Grube Penzberg.

#### **Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:**

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, 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.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von EFH, jeweils eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse 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.

Der Altbaumbestand sollte nach Möglichkeit erhalten werden.

## **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

### **Abwasser:**

Das Grundstück Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

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

### **Trinkwasser:**

Das Grundstück Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang auf dem Grundstück Fl. Nr. 954/3 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 55, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB aus folgenden Gründen:

Das Bauvorhaben fügt sich bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, im Hinblick auf die Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Geschosse (4 Geschosse) nicht in die Umgebungsbebauung ein, die durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt ist.

## **3. Beschluss:**

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>10</b>	<b>Nonnenwaldstraße 24 b, Fl. Nr. 815/28: Antrag auf 4. Tektur zur Nutzungsänderung/Erweiterung der Büroflächen im Erdgeschoss und Wohnfläche im Dachgeschoss</b>
-----------	---

### **1. Vortrag:**

Antrag auf 4. Tektur zur Nutzungsänderung/Erweiterung der Büroflächen im Erdgeschoss und Wohnfläche im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/28 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24 b. Das Grundstück Fl. Nr. 954/3 befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Die vorliegende Tektur sieht die Nutzungsänderung einer Ausstellungsfläche im Erdgeschoss zu Büroräumen sowie die Errichtung einer Wohnung im Dachgeschoss an Stelle eines Büroraumes vor.

Dem Tekturantrag liegt eine Ermittlung und Gegenüberstellung der Wohnnutzung zu den gewerblichen Nutzflächen sowie eine Stellplatzberechnung bei.

Nutzungsübersicht		genehmigter Bestand		Nutzungsänderung			
Geschoss	Nutzungs-einheiten	Genehmigte Fläche	Fläche in m²	Art der Nutzung	Beantragte Nutzung	Fläche in m²	Art der Nutzung
Kellergeschoss	NE 1	Packraum / Lager	191,17	Gewerbefläche	Packraum / Lager	191,17	Gewerbefläche
	NE 2	Lager	145,93	Gewerbefläche	Lager	145,93	Gewerbefläche
Erdgeschoss	NE 3	Bürofläche	115,93	Gewerbefläche	Bürofläche	286,67	Gewerbefläche
		Ausstellungs-fläche	180,40	Gewerbefläche			
1. Obergeschoss	NE 4	Wohneinheit 1	97,31	Wohnfläche	Wohneinheit 1	97,31	Wohnfläche
	NE 5	Wohneinheit 2	111,41	Wohnfläche	Wohneinheit 2	111,41	Wohnfläche
	NE 6	Wohneinheit 3	104,93	Wohnfläche	Wohneinheit 3	104,93	Wohnfläche
	NE 7	Wohneinheit 4	89,37	Wohnfläche	Wohneinheit 4	89,37	Wohnfläche
2. Obergeschoss	NE 8	Wohneinheit 5	97,31	Wohnfläche	Wohneinheit 5	97,31	Wohnfläche
	NE 9	Wohneinheit 6	134,83	Wohnfläche	Wohneinheit 6	134,83	Wohnfläche
	NE 10	Wohneinheit 7	102,68	Wohnfläche	Wohneinheit 7	102,68	Wohnfläche
	NE 11	Wohneinheit 8	101,23	Wohnfläche	Wohneinheit 8	101,23	Wohnfläche
Dachgeschoss	NE 12	Bürofläche	128,49	Gewerbefläche	Wohneinheit 9	134,83	Wohnfläche
<b>Summe Flächen</b>			<b>1.600,99</b>			<b>1.597,67</b>	
<b>Summe Gewerbefläche</b>			761,92			623,77	
<b>Summe Wohnfläche</b>			839,07			973,90	
<b>Verhältnis Wohnen zu Gewerbe</b>		Gewerbefläche	<b>47,6%</b>		Gewerbefläche	<b>39,0%</b>	
		Wohnfläche	<b>52,4%</b>		Wohnfläche	<b>61,0%</b>	

**BAUGEMEINSCHAFT**

Payer Ingenieure GmbH

<b>Stellplatznachweis und Flächenermittlung</b>	
<b>Bauvorhaben:</b>	<b>Nutzungsänderung Erweiterung der Bürofläche im Erdgeschoss und Bürofläche in Wohnfläche im Dachgeschoss</b> Fl.Nr. 815/28, Gem. Penzberg Nonnenwaldstr. 24B, 82377 Penzberg
<b>Bauherr:</b>	<b>E+K Baurträger Nonnenwald GmbH &amp; Co. KG</b> Äußere Münchener Str. 5, D-82515 Wolfratshausen
<b>Bearbeiter:</b>	B. Eng M.Galesic
<b>München, 10.02.2023</b>	

**Stellplatznachweis nach BayBO, Art. 47 und GaStellV****Stellplatzbedarf**

Planvorlage:

Eingabeplanung Stand 30.01.2023

**Stellplatzbedarf für Fahrräder**

Nutzungsfläche	Richtwert StPl./Einheit	WE	StPl.	gerundet Mindestwert
Wohngebäude und sonstige Gebäude ab 3 Wohneinheiten	2 Abstellplätze je Wohneinheit (WE)	9,00	2	<b>18</b>

Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Fahrräder

**18**

Nachweis der bestehenden Stellplätze

Freiflächen Stellplätze

bestehende

18

geplante

0

Summe der Stellplätze gesamt

**18****Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge**

Nutzungsfläche	Fläche	Richtwert StPl./Einheit	StPl. f.d. Nutzungseinheit	hiervon Besucher in %	gerundet Mindestwert
NF 1 Wohnen u. Aufenthalt, 8x Wohneinheit	964,91 m <sup>2</sup>	2x ab 65m <sup>2</sup>	2StPl.x 9NE	35	<b>18</b>
NF 2 Büroarb., Großraum-büro	102,74 m <sup>2</sup>	25	4,11	50	<b>4</b>
NF 4 Lagern, Verteilen und Verkaufen (Packraum)	358,56 m <sup>2</sup>	150	2,39	20	<b>2</b>
NF 7 Sanitär, Abstellr., Putzraum, Saunaräume	15,51 m <sup>2</sup>	0	0,00	0	<b>0</b>
VF 9 Aufzug Treppe, Flure, Verkehrsflächen	155,96 m <sup>2</sup>	0	0,00	0	<b>0</b>
TF 8 techn. Anlagen Schächte	30,66 m <sup>2</sup>	0	0,00	0	<b>0</b>

Anzahl der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge

**24**

Nachweis der bestehenden Stellplätze

Freiflächen Stellplätze (Parkplatz)

bestehende

24

geplante

0

Summe der Stellplätze gesamt

**24****Stellungnahme Stadtbauamt:**

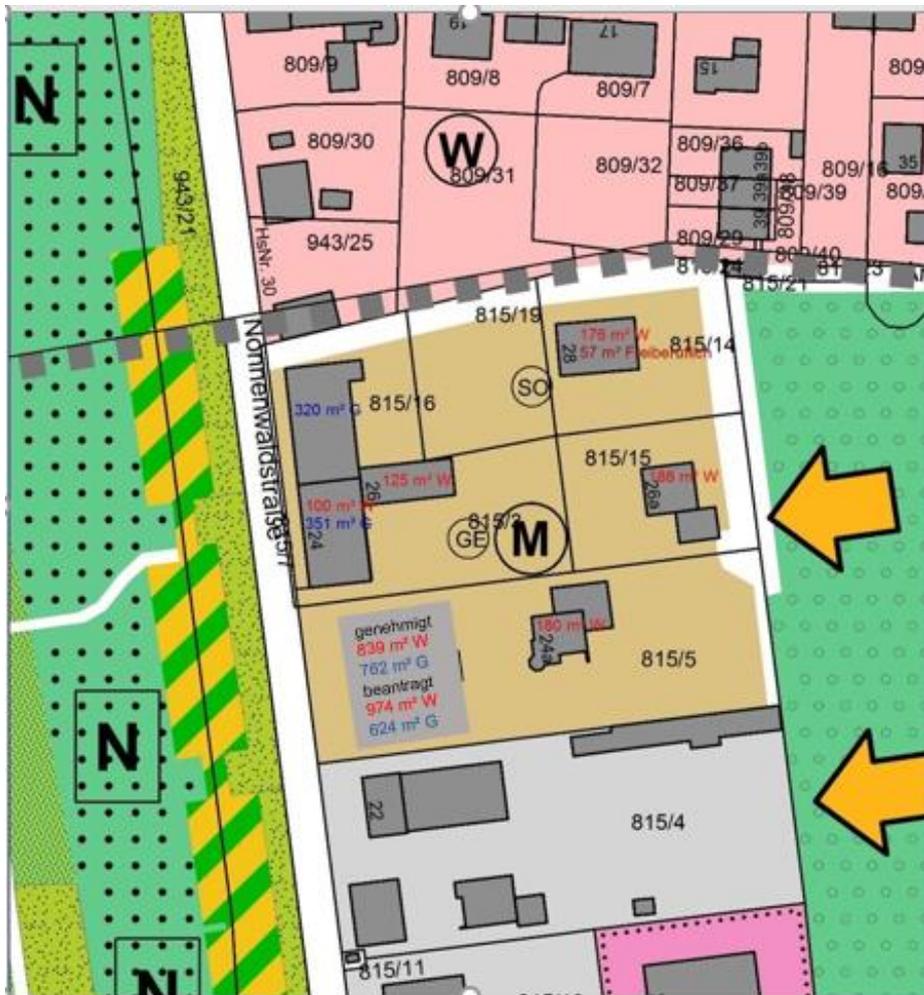
Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der genehmigten Nutzung auf diesem Grundstück sowie auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Mischgebiet zugeordnet werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Mischgebiet hat die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.

Der vom Landratsamt mit Bescheid vom 04.02.2016 unter aufschiebenden Bedingungen und mit Auflagen genehmigte Bauantrag zur Nutzungsänderung beinhaltet mit einem Anteil von 52,64 % Wohnnutzung und 47,36 % gewerblicher Nutzung ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis.

Demgegenüber liegt beim neu zu beurteilenden Bauantrag (4. Tektur) der Wohnanteil bei 61 % und der gewerbliche Anteil bei 39 %. Im nachfolgend dargestellten Plan sind die Wohnnutzungsflächen (W) sowie die gewerblichen Nutzflächen (G) eingetragen. Das ausgewogene Nutzungsverhältnis kann bei diesem Differenzanteil gerade noch angenommen werden.



#### Stellplatzberechnung:

Entsprechend dem Tekturantrag mit 1 zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss sind insgesamt 9 Wohneinheiten vorhanden. Hierfür sind insgesamt 18 Stellplätze für Fahrräder auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Diesbezüglich ist die eingereichte Stellplatzberechnung richtig. Der entsprechende Stellplatznachweis mit Darstellung im Plan fehlt jedoch.

Die eingereicht Stellplatzberechnung für Kraftfahrzeuge ist jedoch nicht korrekt, da die Rundungen gemäß § 3 Abs. 7 der Stellplatzsatzung nicht je Nutzung zu erfolgen hat, sondern die Gesamtanzahl der erforderlichen Stellplätze durch mathematische Rundung auf eine ganze Zahl festzusetzen ist.

Die Stellplatzberechnung für KFZ-Stellplätze ist somit folgendermaßen anzupassen:

Stellplatzberechnung für KFZ-Stellplätze						
Nutzungsart	Anzahl WE/Fläche in m <sup>2</sup>	Richtwert	Besucheranteil	Stellplatzbedarf	davon Besucherstellplätze	davonTG-Stellplätze
Wohnen	9 WE	2 je WE	35%	18	6,3	12
Büro	102,74	1 St/25 m <sup>2</sup>	50%	4,1096	2,0548	
Lager	358,56	1 St/150 m <sup>2</sup>	20%	2,3904	0,47808	
Zuschlag für Verkauf	358,56	20% Zuschlag	20%	0,47808	0,095616	
Summe				24,97808	8,928496	12
<b>Stellplatzbedarf</b>				<b>25</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

Auf dem Baugrundstück sind somit mindestens 25 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind 12 Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen und 9 Stellplätze als Besucherstellplätze auszuweisen.

Der zeichnerische Stellplatznachweis fehlt.

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

Dem Antrag auf 4. Tektur zur Nutzungsänderung/Erweiterung der Büroflächen im Erdgeschoss und Wohnfläche im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/28 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24 b, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB versagt, da für das Vorhaben auf dem Baugrundstück insgesamt mindestens 25 Stellplätze nachzuweisen sind. Hiervon sind 12 Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen und 9 Stellplätze als Besucherstellplätze auszuweisen.

Gemäß der eingereichten Stellplatzberechnung sind lediglich 24 oberirdische Stellplätze auf den Freiflächen vorhanden. Dies ist ein Stellplatz zu wenig. Zudem fehlen 12 Tiefgaragenstellplätze. Außerdem widerspricht die Anzahl von 24 Freiflächenstellplätzen der Regelung des § 6 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, wonach bei Stellplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen, die Stellplätze in einer Tiefgarage, einem Parkhaus oder in das Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren sind.

Sofern der Stellplatznachweis mit zeichnerischer Darstellung der Fahrradabstellplätze sowie der PKW-Stellplätze entsprechend der Regelungen der Stellplatzsatzung erbracht werden kann, kann die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens in Aussicht gestellt werden.

## **3. Beschluss:**

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben und mit dem Hinweis ergänzt, dass für eine Aufteilung des Dachgeschosses in zwei Wohneinheiten entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg weitere Stellplätze nachzuweisen sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

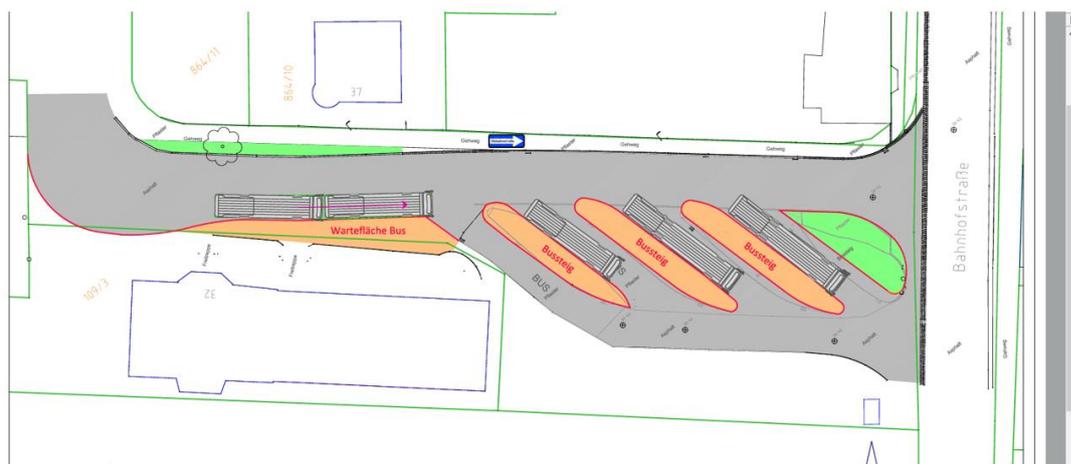
### 1. Vortrag:

Die Randbedingungen der städtebaulichen Entwicklung rund um den Penzberger Bahnhof werden zur Vorbereitung der Wettbewerbsauslobung in Stadtrat und Bauausschuss beraten.

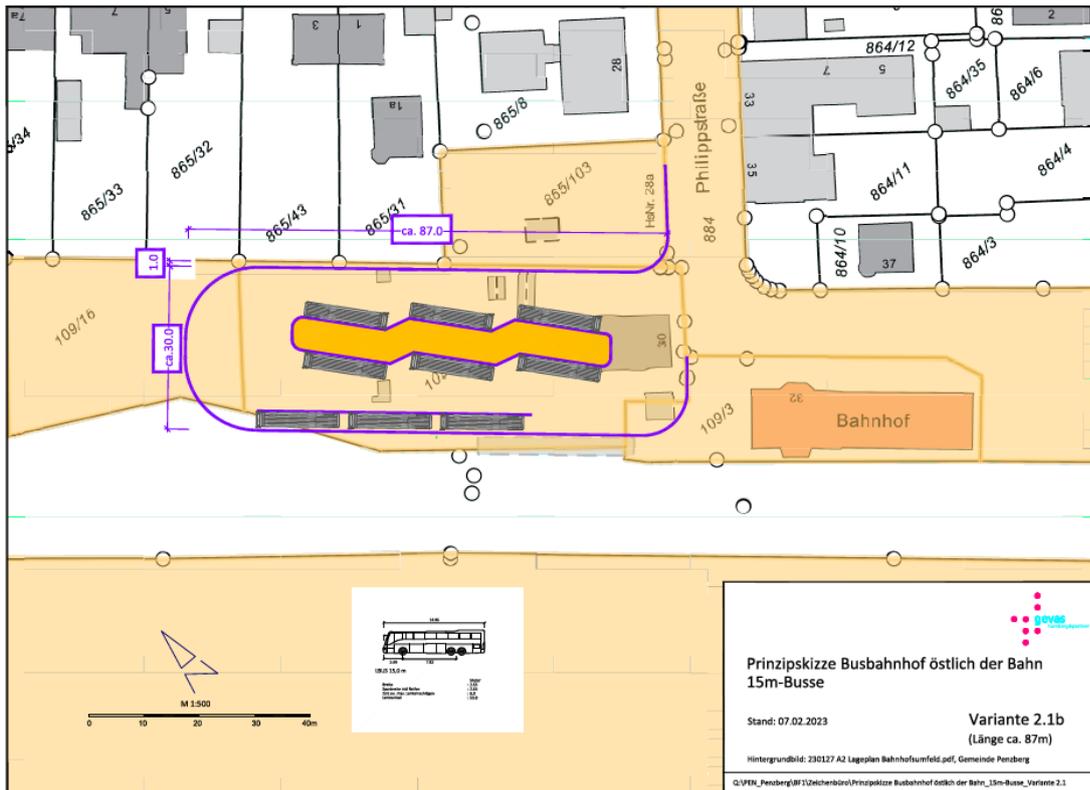
Die Frage der Lage des Busbahnhofes wurde dabei als wesentlicher Aspekt herausgearbeitet.



Hierzu wurde zunächst die bestehende Situation auf ihre Zukunftsfähigkeit geprüft. Hierunter dargestellt die Bestandssituation erweitert um eine Einbahnregelung zur Optimierung der Bus-Aufstellflächen.



Zur Entscheidungsfindung wurde die Verwaltung beauftragt die Lage westlich der Bahngleise zu untersuchen. Die Ergebnisse dieser Überlegung wurden im BMU-Ausschuss vorgestellt.



Gemäß Beschlusslage des BMU wurde im Bereich nördlich des Bahnhofgebäudes die Anlage eines Busbahnhofs geprüft.

In der Zusammenschau der bisherigen Untersuchungen ergeben sich drei Varianten. Hierbei ist die Verlagerung des Busbahnhofs auf die Westseite erneut dargestellt, da es in Beratungen mit der Regierung von Oberbayern notwendig erschien diese, durch den BMU bereits ausgeschlossene Variante, gleichwertig in einer Zusammenschau darzustellen.



### Variante 1 Busbahnhof Bestand

Hinweise:

Bus-Abstellflächen nicht geklärt

Zukunftsfähig im Sinne größer Busse bis 15m nur mit Einbahnstraßenlösung

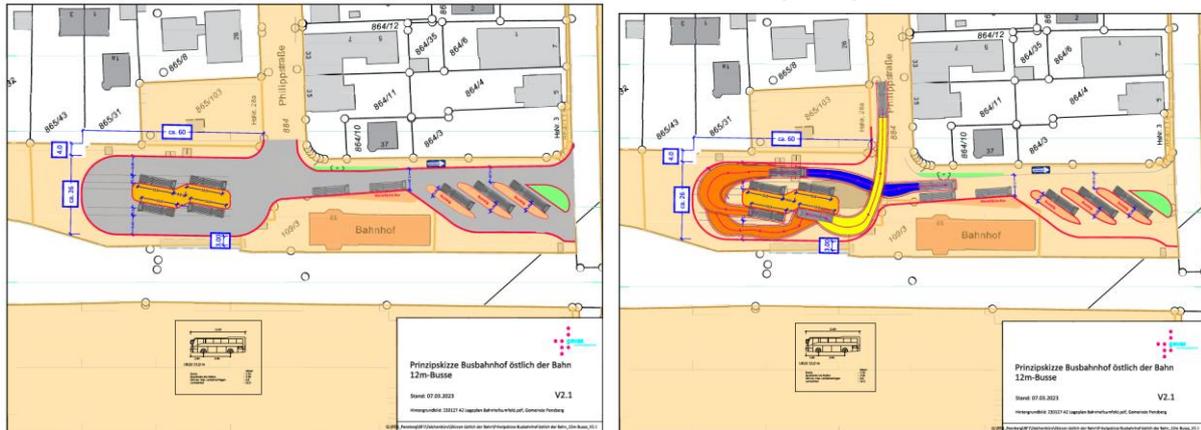


### Variante 2 Busbahnhof westlich der Bahngleise



### Variante 3 Busbahnhof östlich der Bahngleise

Hierzu wurde zur Vorlagenerstellung eine Untervariante aufgezeigt.



Weitere Variante zum Busbahnhof. Sie basiert auf dem ersten Vorschlag mit der Optimierung der heutigen Situation – Einbahnstraße in der Philippstraße zur Bahnhofstraße, Verlängerung von 2 Bussteigen für 15 m-Busse, Wartebereich für 2 Busse vor dem Bahnhofsgebäude. In diesem Bereich könnten die Regionalbusse abgewickelt werden.

„Hinter der Haus-Nr. 30 Philippstraße sehen wir dann einen modernen Busbahnhof für die Stadtbusse vor, nach wie vor mit Mittelbahnsteig und somit bestmöglichem Komfort für die Fahrgäste. Bei einer reinen Zuordnung zu den Stadtbussen sind nach unserer Auffassung 4 Haltepositionen für 12 m-Busse ausreichend (Wartepositionen für weitere Busse gibt es nicht mehr). Der Flächenbedarf verringert sich, beträgt aber immer noch ca. 60 x 26 m (Länge x Breite). Eine weitere Verringerung ist bei Vorsehen eines unabhängigen Betriebes aller Busse und der Anfahrbareit der Haltepositionen nicht möglich.



### Variante 4 Kombinierte Busbahnhöfe

## Bahnhof West

Als Wettbewerbsgrundlage nach beschlossener Erweiterung des Planungsbereiches ist über das Raumprogramm der städtebaulichen Entwicklungsfläche auf dem städtischen Grundstück zu entscheiden.

Hierzu wurde vom Stadtbauamt ein Testentwurf auf Basis des Startratsbeschlusses von Mai 2022 in Auftrag gegeben. Das Architekturbüro Zach, Penzberg hat hierzu Planunterlagen und Flächenkennwerte ermittelt.

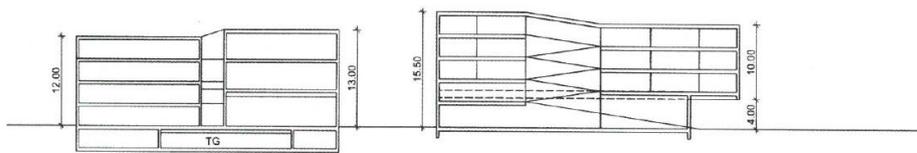


**Prinzip EG**

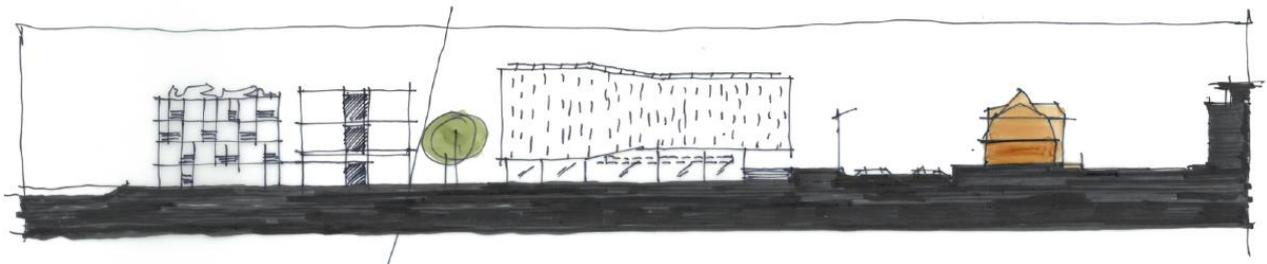


**Prinzip OG**

Die in den Prinzipgrundrissen dargestellten Nutzungen ergeben in der Höhenentwicklung folgende Bild:



Es entstehen Gebäude mit einer Höhe zwischen 12,00 m bzw 15,50 m. Diese Gebäudehöhen in Beziehung gebracht zum Bahnhofsgebäude zeigen den deutlichen Sprung in der geplanten Bebauung. Zusammen mit der großen Grundfläche ergibt sich eine Kubatur, die räumlich sehr prägend wirkt.



Um der Ideenfindung im Bereich Bahnhof West im Wettbewerb Raum zu geben und den Ort nicht mit überhöhten Nutzungsanforderungen zu belegen erscheint es sinnvoll, das Raumprogramm in einen Pflichtteil und einen Zusatzteil zu splitten.

**Pflichtteil:** Großflächiger Einzelhandel (größer 1.200 m<sup>2</sup> BGF)  
 Großflächiger Einzelhandel (größer 600 m<sup>2</sup> BGF)  
 Parkhaus mit 220 P+R Parkplätzen (öffentlich)

**Zusatzteil:** Wohnungen (nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)  
 Büro / Coworking (nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)

Gebäude/Nutzungen:	Geschoss	BGF [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Nutz.+Verkehrsf. [m <sup>2</sup> ]	Wohnungen [70 - 90m <sup>2</sup> ]	St.-Pl. [Stck.]	Anforderung Stadtrat [BGF m <sup>2</sup> ] [Stck.]	Erläuterung Hinweise Lösung
<b>Bürogebäude mit Wohnen</b>							
<u>Erdgeschoss</u>	EG						
Handel inkl. Erschl.		890	801			600-800	o. Gewerbe inkl. Erschl. Parken Handel in Hochgarage
Wohnen oder Gewerbe inkl. Erschl.		736	588	8			o. Gewerbe inkl. Erschl. Parken Gewerbe in Hochgarage
<u>OG 1</u>	OG 1						
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712				o. Wohnen inkl. Erschl. Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8			o. Gewerbe inkl. Erschl. Parken Wohnen in Tiefgarage
<u>OG 2</u>	OG 2						
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712				o. Wohnen inkl. Erschl. Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8			o. Gewerbe inkl. Erschl. Parken Wohnen in Tiefgarage
<u>OG 3</u>	OG 3						
Gewerbe inkl. Erschl.		890	712				o. Wohnen inkl. Erschl. Parken Gewerbe in Hochgarage
Wohnen inkl. Erschl.		736	589	8			o. Gewerbe inkl. Erschl. Parken Wohnen in Tiefgarage
				ca. 32			
<u>Untergeschoss</u>	UG						
Parken					ca. 33		ca. 850 m <sup>2</sup> = Mittelgarage
Kellernutzung für Gewerbe/Wohnen		910					TG kann bis 1000 m <sup>2</sup> vergrößert werden = zus. 7 St.-Pl.

Die dem Testentwurf zu Grunde liegende **Flächen im Zusatzteil**

Gebäude/Nutzungen:	Geschoss	BGF [m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche Nutz.+Verkehrsf. [m <sup>2</sup> ]	Wohnungen [70 - 90m <sup>2</sup> ]	St.-Pl. [Stck.]	Anforderung Stadtrat [BGF m <sup>2</sup> ] [Stck.]	Erläuterung Hinweise Lösung
<b>Parkhaus mit Ladennutzung</b>							
Handel, 1 - 2 Nutzungseinheiten	EG	1823				1200 m <sup>2</sup> BGF (ggf. + 600 m <sup>2</sup> )	Anlieferung 3 m hoch Rampe um Treppen Kern spiegeln
Hochgarage mit Technikflächen	EG				8	220 St.-Pl.	
	OG 1	2444			73		tiefe Parktaschen Rampe um Treppen Kern spiegeln
	OG 2	2444			73		tiefe Parktaschen Rampe um Treppen Kern spiegeln
	OG 3	2444			73		tiefe Parktaschen Rampe um Treppen Kern spiegeln
gesamt					ca. 227		
Untergeschoss: keine Nutzung	UG	1967					Ladenflächen o. TG möglich

Die dem Testentwurf zu Grunde liegende **Flächen im Pflichtteil**

## 2. Beschlussantrag der Verwaltung:

**a)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg die hierunter abgebildete **Variante ...** als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs am Bahnhofs-Areal zu beschließen.

**b)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg das folgende Raumprogramm für den Einzelhandels- und Parkhausstandort westlich der Gleise als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs am Bahnhofs-Areal zu beschließen.

Pflichtteil:      Großflächiger Einzelhandel als Drogeriemarkt      (größer 1.200 m<sup>2</sup> BGF)  
                     Großflächiger Einzelhandel Sonstiger              (größer 600 m<sup>2</sup> BGF)  
                     Parkhaus mit 220 P+R Parkplätzen                      (öffentlich)

Zusatzteil:      Wohnungen                      (nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)  
                     Büro / Coworking                      (nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)

## 3. Beschluss:

**a)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg die hierunter abgebildete Variante 3 als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs am Bahnhofs-Areal zu beschließen.



**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**  
Gegenstimme: StR Janner

**b)**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg das folgende Raumprogramm für den Einzelhandels- und Parkhausstandort westlich der Gleise als Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs am Bahnhofs-Areal zu beschließen.

Pflichtteil:	Großflächiger Einzelhandel	(größer 1.200 m <sup>2</sup> BGF)
	Großflächiger Einzelhandel	(größer 600 m <sup>2</sup> BGF)
	Parkhaus mit 220 P+R Parkplätzen	(öffentlich)

Zusatzteil:	Wohnungen	(nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)
	Büro / Coworking	(nach städtebaulicher Überlegung / keine BGF Vorgaben)

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**  
Gegenstimme: StR Eberl

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs  
Schriftführung