



**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Stadtrates am 21.07.2020

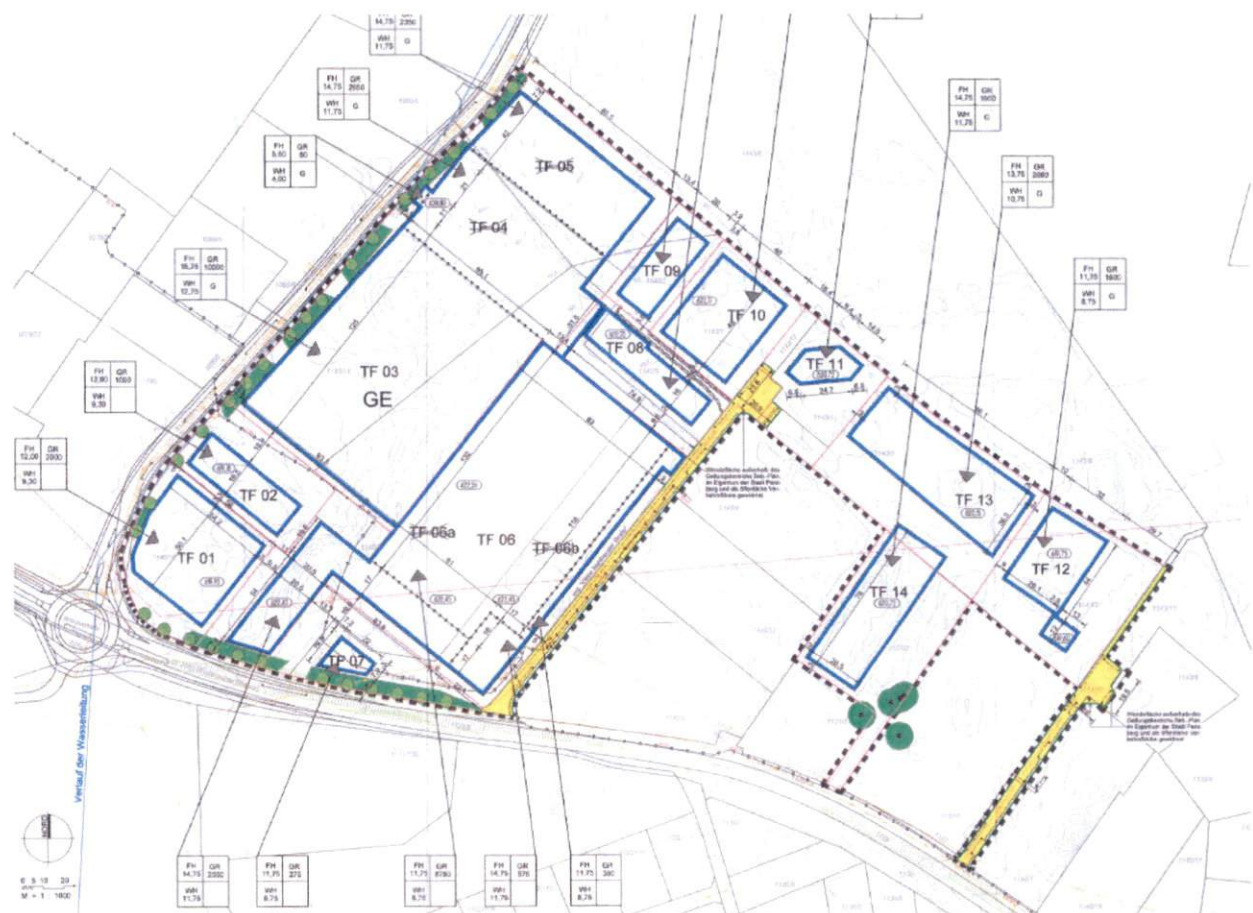
Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>10.</b> | <b>1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" sowie 33. Änderung des Flächennutzungsplanes: Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereiches zur Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nrn. 1143/49 und 1143/50</b> | 3/196/2020 |
|------------|---|------------|

**1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 14.07.2020:**

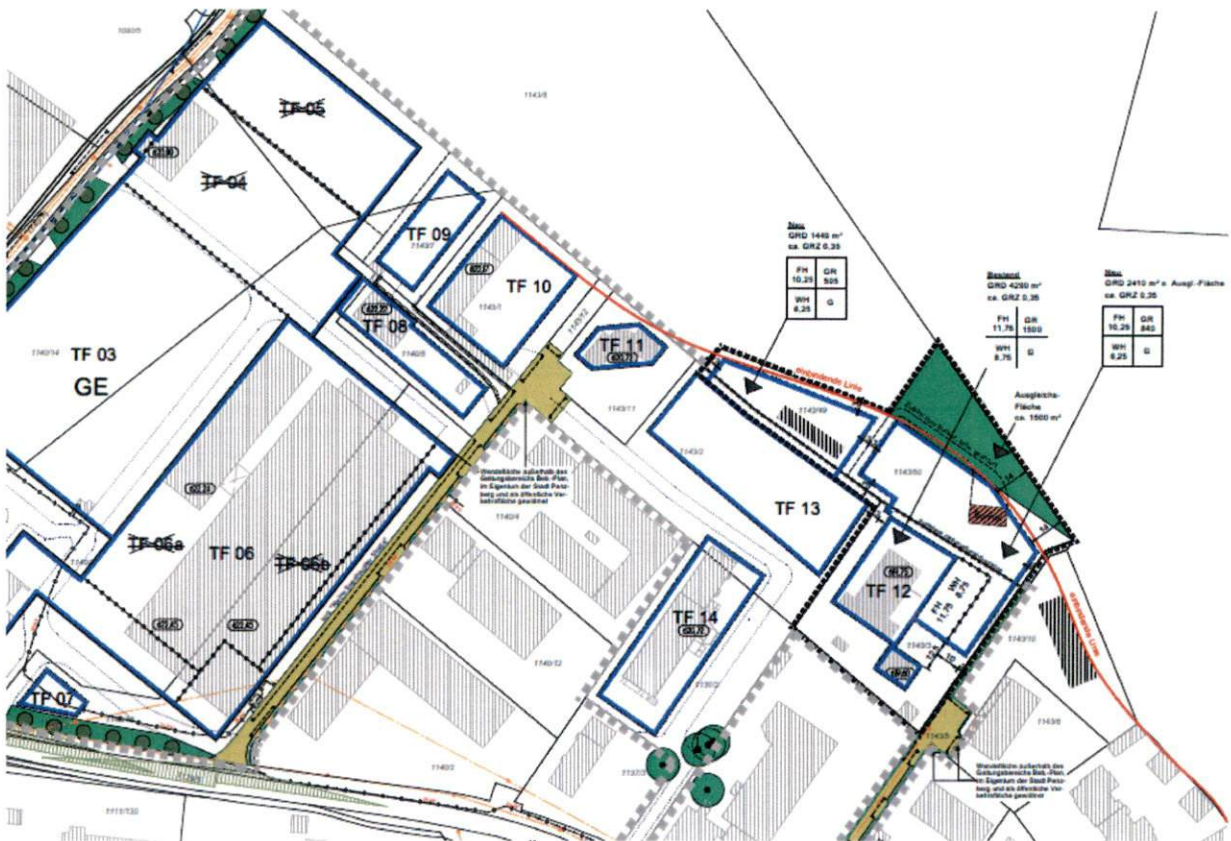
Der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.11.2017 in Kraft getreten.

Der Planteil des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt:



Mit Schreiben vom 23.06.2020 wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs um die Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 beantragt.

Die zur Erweiterung des Geltungsbereichs beantragten Grundstücke befinden sich im Nordosten des Plangebiets nördlich der Teilflächen TF 12 und TF 13 und sind in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Das Grundstück Fl. Nr. 1143/49 weist eine Fläche von 1.449 m<sup>2</sup> auf.

Das Grundstück Fl. Nr. 1143/50 weist eine Fläche von insgesamt 3.883 m<sup>2</sup> auf. Hiervon wird eine Fläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> als gewerbliche Baufläche und eine Fläche von ca. 1.483 m<sup>2</sup> als Grünfläche beantragt.

Die beantragte gewerbliche Baufläche beträgt somit weniger als 4.000 m<sup>2</sup> und unterliegt nicht den Regelungen der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN).

Die geplante Erweiterung des Geltungsbereichs soll innerhalb der einbindenden Linie geschehen, die vom östlich gelegenen Stadtrand von Steigenberg in den westlich gelegenen Rand des Bebauungsplans schwingt.

Haltepunkte dieser Linie sind:

- im Osten das Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf dem Grundstück der Fa. Hornung, Fl. Nr. 1143/10
- mittig der sog. Bunker – ein Gebäude, das früher ein Atomschutzbunker war, jetzt aber als Lager für Feuerwerkskörper dient. Diese tief aus der bestehenden Bauflucht herausreichende Anlage ist rückwärtig erschlossen und befindet sich auf teilweise ausgebauten Wirtschaftsflächen
- im Westen der Rand des rechtwirksamen Bebauungsplans – TF 10.

Der im Geltungsbereich der Änderung außerhalb dieser einbindenden Linie liegende Grundstücksteil soll vor allem als Ausgleichsfläche zur Verfügung stehen.

Die beantragte Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ dient nicht zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, sondern zur Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe, indem für die beiden Gewerbebetriebe maßvolle und für den Betriebsablauf erforderliche Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 erfolgt über die angrenzenden bereits gewerblich genutzten Grundstücke der Antragsteller mit Anbindung an die Seeshaupter Straße.

Der Antragsteller des Grundstücks Flurnummer 1143/50 will mit der geplanten Änderung auf seinem Betriebsgrundstück und mit der geplanten Baurechtsschaffung im nordöstlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplans seine sehr beengten Flächenverhältnisse in der heutigen Betriebsstätte ertüchtigen und dringend notwendige Kapazitäten für weitere betriebliche Entwicklungen schaffen.

Der Fuhr- und Containerbetrieb bedient auf kurzem Wege die Baustellen in Penzberg und Umgebung mit der Anlieferung von Containern und der Abfuhr von Material, Wertstoffen und Abfallstoffen.

Mit der immer wichtiger werdenden Separierung der Wertstoffe in einzelne Fraktionen muss der Betrieb auch immer größere Flächen und Schüttgutboxenvolumen für die Zwischenlagerung der einzelnen Wertstoffe – bis zu deren Abfuhr – vorhalten.

Die Hoffläche mit den festgesetzten Baugrenzen lässt weder die heutigen Anforderungen an die Fraktionierung zu, noch bietet sie die geringsten Möglichkeiten, auf zukünftig ggf. höhere Anforderungen an die Fraktionierbreite und Sortierung sowie die Vorhaltungen der Güter und Wertstoffe zu reagieren.

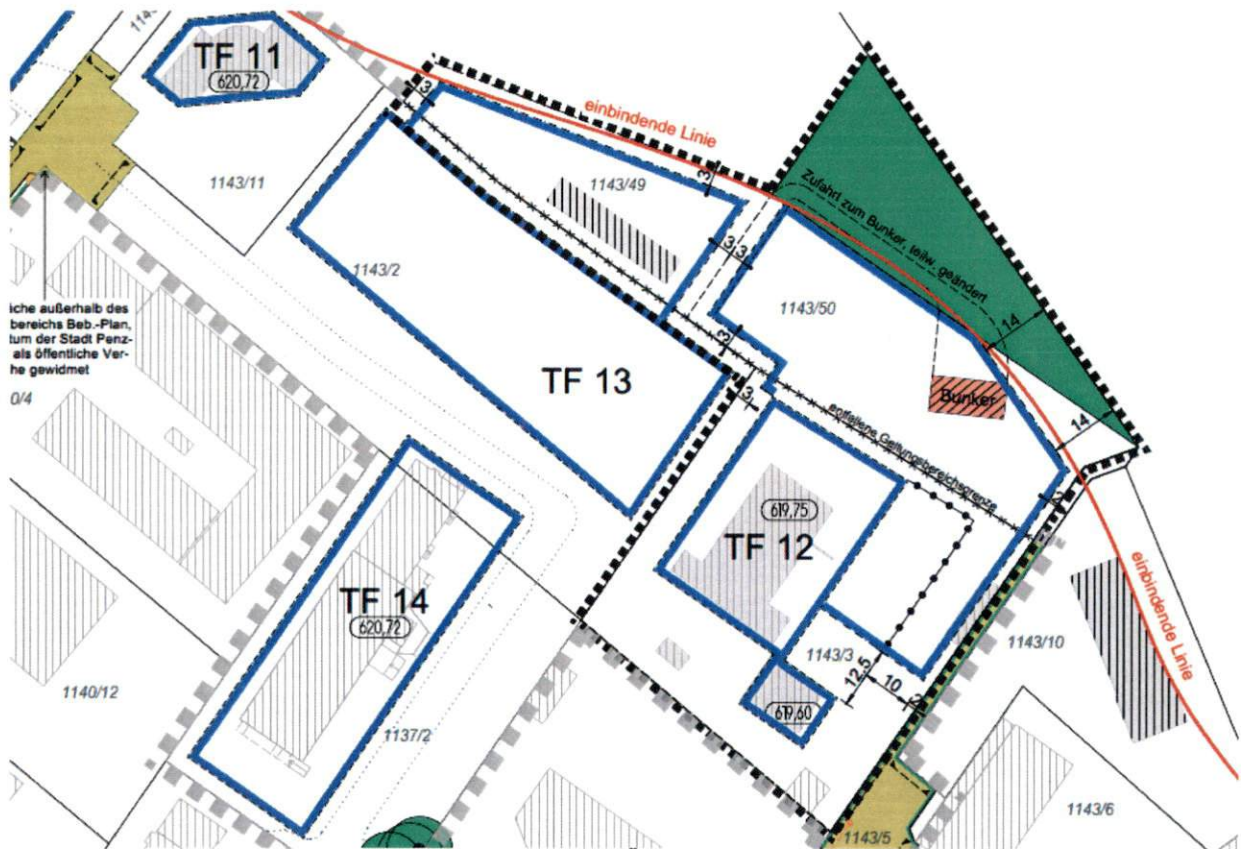
Der im Erweiterungsbereich vorhandene sog. Bunker soll weiterhin erhalten bleiben. Die Nutzung dieses Bunkers steht – wegen der Feuerwerkskörper - in einem vorgeschriebenen Abstand zu Wohnnutzungen im Umkreis, nicht jedoch zu Nichtwohnnutzungen. Mit der Änderung des Bebauungsplans entstehen daher keine anderen Verhältnisse für die Bunkernutzung.

Der Antragsteller des Grundstücks Flurnummer 1143/49 will mit der geplanten Änderung im nordöstlichen Erweiterungsbereich des Bebauungsplans weitere Kapazitäten für die betriebliche Entwicklung schaffen.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1143/49 befindet sich ein Garagengebäude, das technisch und wirtschaftlich verbraucht ist. Der Antragsteller Hr. Hornung will das bestehende Garagengebäude ggf. ersetzen, erweitern oder an anderer Stelle errichten.

Im nordöstlichen Geltungsbereich der Änderung sollen die Baugrenzen weitere Flächen für mögliche Bebauungen zur Verfügung stellen.

Das Baurecht auf den Grundstücken soll so gestaltet werden, dass die einbinde Linie beachtet wird.



Die Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich soll unter der Höhenentwicklung der Gebäude im rechtswirksamen Bebauungsplan bleiben – sowohl bei der Trauf- als auch bei der Firsthöhe.

Die Fläche hinter der geplanten Betriebserweiterung des Grundstücks Flurnummer 1143/50 soll für Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

Die heute vorhandene Fahrverbindung zum sog. Bunker soll mit der Änderung des Bebauungsplans angepasst werden. Die in der Planung eingetragene Lage des Wegs ist noch zu präzisieren.

#### Anschluss an den Forst:

Der Abstand der Baugrenzen wird so gewählt, dass im Bereich Grundstück Fl. Nr. 1143/50 ein Abstand von mind. 14 m zum angrenzenden Forst gesichert ist.

Die geplanten baulichen Anlagen liegen damit näher als z. B. 35 m zum Forstgrundstück, dienen aber nicht dem Wohnen.

## **2. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordosten mit Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 1143/49 und 1143/50 in den Geltungsbereich zu beschließen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an Stelle der Waldfläche für die Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 (südliche Teilfläche) der Gemarkung Penzberg zu beschließen.

### **3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordosten mit Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 1143/49 und 1143/50 in den Geltungsbereich.

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an Stelle der Waldfläche für die Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 (südliche Teilfläche) der Gemarkung Penzberg.

### **4. Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordosten mit Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 1143/49 und 1143/50 in den Geltungsbereich.

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen an Stelle der Waldfläche für die Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 (südliche Teilfläche) der Gemarkung Penzberg.

**Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 23.07.2020

  
Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister