



**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 01.12.2020

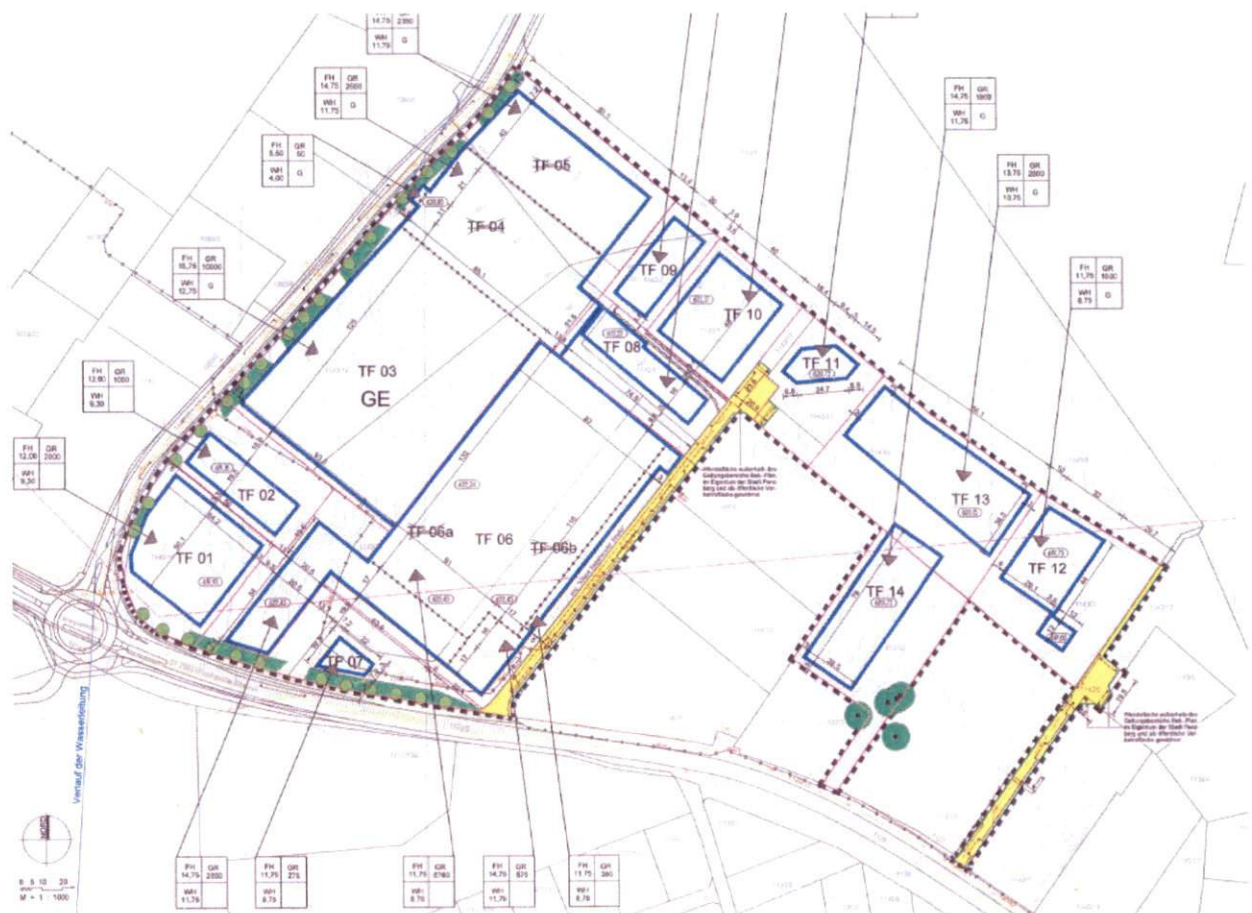
Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

**12. 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg: Beratung über die Grundzüge der Planung** 3/258/2020

**1. Vortrag:**

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

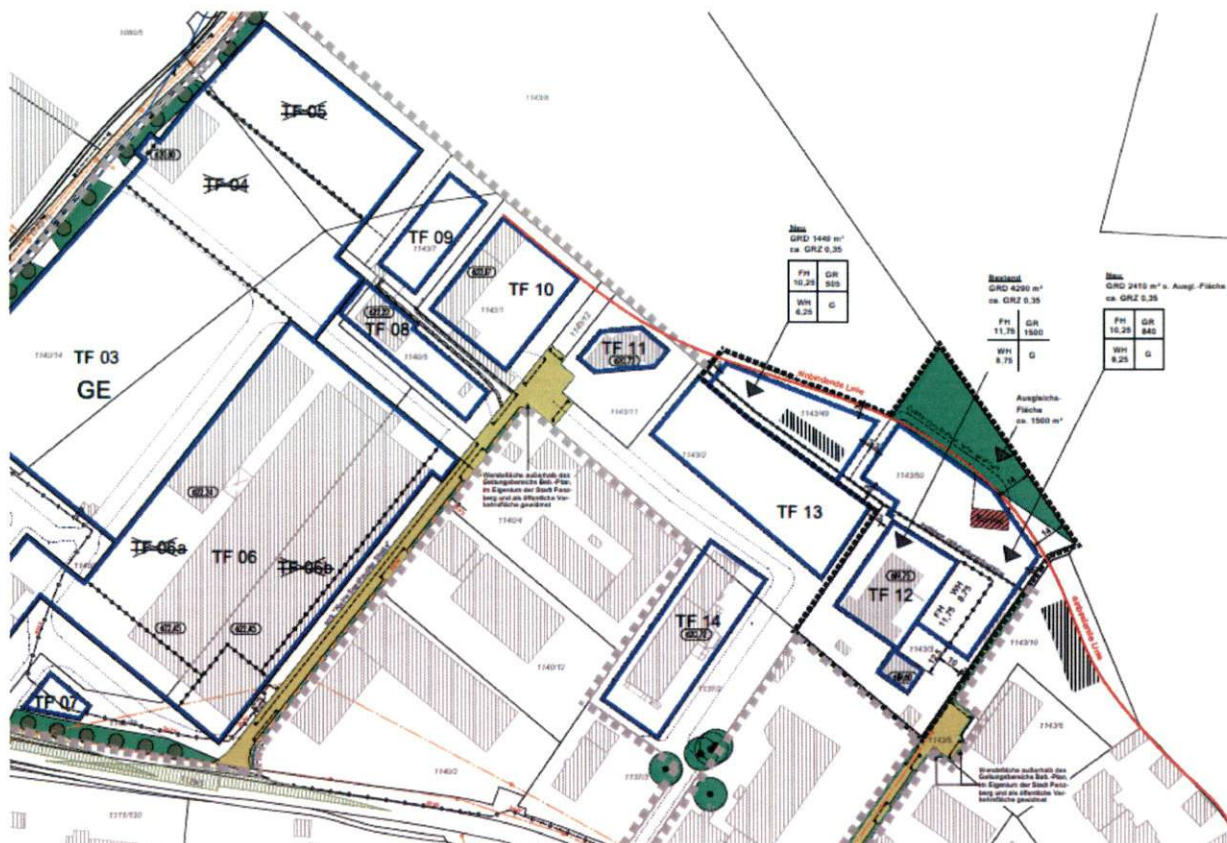
Der Planteil des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt:



Am 21.07.2020 hat der 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 beschlossen.



Außerdem hat der 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 beschlossen.



Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ dient 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 mit Anbindung an die Seeshaupter Straße.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch die Grundstückseigentümer das Architekturbüro Zach sowie das Landschaftsarchitekturbüro probst planen beauftragt.

Es wurden folgende Planunterlagen eingereicht:

1. Planentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“
2. Städtebauliche Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
3. Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplans
4. Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans
5. Planentwurf zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg
6. Städtebauliche Begründung zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans
7. Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nachfolgend auszugsweise dargestellt und beinhaltet im Erweiterungsbereich zusätzliche Bauflächen, die durch Baugrenzen gekennzeichnet sind. Der nordöstliche Bereich der Erweiterungsfläche ist als private Grünfläche sowie als interne Ausgleichsfläche zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes, in dem auch eine Maßnahme des Artenschutzes (CEF-Maßnahme für Zauneidechsen) vorgesehen ist, festgesetzt.

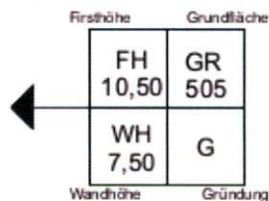




### 1.1.1 Maß der baulichen Nutzung

- a. z.B. GR 505 Grundfläche, z.B. GR = 505 m<sup>2</sup>; Grundfläche als maximal zulässige Größe. Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf für zulässige Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO, für Fahrradabstellplätze, überdachte Fahrradabstellplätze, Wege, Vorplätze, Werkhöfe, Lade- und Lagerbereiche und Terrassen eine GRZ von 0,80 nicht übersteigen. Die Anrechnung der nicht über- oder unterbauten Flächen erfolgt in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad der betreffenden Fläche (Berechnung gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 vom Februar 2000).
- b. z.B. OKF 620,15 maximal zulässige Höhenlage der OK Fertigfußboden EG, z.B. OKF 620,15 m+NN (Normal-Null). Auf Nachweis besonderer funktionaler Anforderungen an die Höhenlage des Erdgeschosses (z. B. Rampenanlage) kann eine Erhöhung auf 0,70 m zugelassen werden.
- c. z.B. WH 7,50 Wandhöhe an der Traufseite, z.B. WH = 7,50 m; die maximale Wandhöhe an der Traufseite wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut. Lifte und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.
- d. z.B. FH = 10,50 Firsthöhe Die maximale Firsthöhe beträgt 10,50 m. Die maximale Firsthöhe wird bestimmt durch den Abstand Fußbodenoberkante (OK FFB) des Erdgeschosses und dem First bzw. dem Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut (Pulldach). Kamine und ähnliche Sonderbauteile können das Höchstmaß ausnahmsweise gegen Ausführungsnachweis überschreiten.
- e. G Nutzungsbeschränkung Gründung; in diesem Bereich sind bei der Gründung Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores zu beachten (s. A. 13.6 Bebauungsplan).

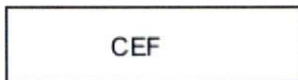
- f. z.B. Nutzungsschablone Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, z.B. FH 10,50 m, GR 505 m<sup>2</sup>, WH 7,50 m und G Nutzungsbeschränkung der Gründung



## 1.2 Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:



Interne Ausgleichsfläche: Entwicklung eines gestuften Waldrands



CEF-Maßnahme für Zauneidechsen ist umzusetzen: Anlage von Stein- bzw. Schotterhaufen und Sandflächen.

## Festsetzung Ziffer 13.6 des Bebauungsplans (Nutzungsbeschränkung Gründung):

### 13.6 Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores

Im Rahmen der Eingabeplanung sind Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Hochmoores (Ökohydrologisches Gutachten Büro ALW) zu berücksichtigen:

- Bei Bauarbeiten sind Aufschlüsse der wasserführenden Kiesschicht durch Eingriffe (z.B. flächiger Aushub) in die überdeckende Schluffschicht zu vermeiden.
- Behinderungen des Grundwasserzustroms in Richtung Hochmoor durch tief einbindende Bauwerksgründungen sind zu vermeiden.
- Die Errichtung von Untergeschossen ist auf die betriebsbedingte Notwendigkeit zu beschränken, z.B. kleine Teilunterkellerungen (Aufzugschacht, Technikraum, etc.).
- Eine Wasserabführung aus dem Hochmoor durch Leitungsgräben bzw. Filterschichten ist mittels abschnittweisem Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen zu verhindern.
- Wird Wasserhaltung notwendig, so ist das Wasser „im Kreis“ zu pumpen und möglichst baustellen-nah wieder in den Untergrund zu infiltrieren. Direktinfiltration des kalkhaltigen Pumpwassers in das Hochmoor nördlich des Baugebietes ist nicht zulässig.
- Zur Vermeidung von Staubeinträgen in Moorbiotope sind dicht abschließende Bauzäune während der Bauarbeiten zu errichten.
- Ökologische Belange sind bei der Planung und Realisierung der Bauvorhaben zu berücksichtigen. Für die jeweiligen Bauvorhaben ist eine qualifizierte Ökologische Fachbauleitung zu bestellen.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die eingereichten Planunterlagen sind zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ausreichend und geeignet.

Es werden lediglich folgende redaktionellen Änderungen zum Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ vorgeschlagen:

Die in der Planzeichnung verwendeten Planzeichen sind in einer Legende zur Bebauungsplanänderung darzustellen und zu beschreiben. Dies betrifft insbesondere die unter der Ziffer 1.1 sowie 1.2 aufgeführten Planzeichen, ergänzt um den Begriff „GE“ sowie die unter 1.1.1 aufgeführten Begriffe.

Da der Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ bisher keine Untergliederung der Festsetzungen durch Planzeichen sowie der Festsetzungen durch Text aufweist, sind die durch Planzeichen sowie durch Text angefügten Festsetzungen (Ziffern 1.2 und 2) neu zu gliedern,

z.B. unter Ziffer A. Festsetzungen Ziffer 12 (Grünordernische Festsetzungen-Planzeichen) wird folgende Ziffer 12.4 angefügt:  Interne Ausgleichsfläche: Entwicklung eines gestuften Waldrands

unter Ziffer A. Festsetzungen Ziffer 12 (Grünordernische Festsetzungen-Planzeichen) wird folgende Ziffer 12.5 angefügt:  CEF-Maßnahme für Zauneidechsen ist umzusetzen: Anlage von Stein- bzw. Schotterhaufen und Sandflächen.



## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Planung einschließlich den von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen zum Planentwurf die Zustimmung.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ nach Anpassung der redaktionellen Änderungen einschließlich Begründung, Umweltbericht sowie schalltechnischer Untersuchung sowie zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschließlich Begründung und Umweltbericht unterrichtet werden.

## **3. Beschluss über die persönliche Beteiligung gemäß Art. 49 GO:**

Die Ausschussmitglieder beschließen die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitglieds Frau Probst gem. Art. 49 GO. Sie ist an der Beratung und Abstimmung auszuschließen.

## **4. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**  
Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 09.12.2020



Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister