



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Stadtrates am 18.02.2020

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

---

<b>7.</b>	<b>3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Kinderhauses: Aufstellungsbeschluss</b>	<b>3/057/2020</b>
-----------	--	-------------------

**1. Vortrag:****Ausgangslage:****a) Kindertagesstättenbedarf:**

Im September 2017 nahm die Kinderkrippe der Kinderhilfe Oberland an der Birkenstraße als Übergangseinrichtung ihren Betrieb auf. Die Betriebserlaubnis für die provisorische Einrichtung erfolgt lediglich befristet und stets unter dem Hinweis, eine dauerhafte, feste Einrichtung zu erstellen.

Auf Grund der Bedarfsfeststellung, wird für die Betreuung von Kleinkindern im Krippenalter in der Stadt Penzberg ein Deckungsgrad von ca. 75 % angestrebt. Das Angebot liegt damit weit über dem Landesdurchschnitt. Mit der Realisierung von vier Krippengruppen in einem Kinderhaus der Kinderhilfe Oberland und von zwei Regelkrippengruppen in der städtischen Kindertagesstätte, kann dieses Ziel nahezu erreicht werden.

Die letzten verfügbaren statistischen Werte für den Freistaat Bayern zeigen deutlich, dass die Anzahl der Kindergärten in den letzten zehn Jahren um ca. 12 % gesunken ist, aber die Anzahl der Kinderhäuser sich im selben Zeitraum mehr als vervierfacht hat. Kinderhäuser sind Einrichtungen, welche die Aufnahme und Betreuung von Kindern mit breiter Altersmischung ermöglichen.

Der Stadtrat hat demnach folgerichtig am 17.09.2019 einen Beschluss gefasst, der die Errichtung eines Kinderhauses mit vier Krippen- und einer Kindergartengruppe vorsieht.

**b) Standortsuche:**

Bereits nach der Errichtung der provisorischen Krippe befasste sich die Verwaltung mit der Standortsuche für einen Ersatzbau.

Hierbei wurden folgende Standortalternativen untersucht:

Grundstück nördlich der Wölfstraße, Fl. Nr. 1448, westlich des Wendehammers (Baugebiet Rossweide II/III):

Dieser Standort wurde als erstes für die Errichtung einer dauerhaften Einrichtung überprüft,

nachdem er bereits bei der Suche nach einer Fläche für die provisorische Einrichtung in die engere Auswahl kam. Allerdings konnte mit dem Eigentümer keine Einigung über einen Erwerb erzielt werden. Zudem gab es Probleme im Zuge der bergrechtlichen Untersuchungen, nachdem dort ein Tagschacht dokumentiert ist und die Sicherung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand auf einem „fremden“ Grundstück nach sich gezogen hätte. Die Alternative wurde deshalb im Herbst 2017 wieder verworfen.



#### Ehem. Wasserturm:

Die Fläche befindet sich im Privateigentum und im Außenbereich. Sie ist gekennzeichnet durch einen hohen Baumbestand und ein ökologisch sensibler Rückzugsbereich für seltene und geschützte Tierarten. Der Stadtrat befand deshalb Ende 2017, dort auf Dauer überhaupt keine Bebauung mehr weiter zu verfolgen.

#### Grundstück nördlich der Wölfstraße, Fl. Nr. 1448, östlich des Wendehammers (Baugebiet Rossweide II/III):

Im Juni/Juli 2018 erfolgten erneute Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer. Allerdings konnte erneut keine Übereinkunft über einen Grundstückserwerb erzielt werden. Zudem befand sich die vakante Fläche zwar außerhalb der kritischen Zone von Bergbaueinwirkungen. Dennoch konnte infolge der unmittelbaren Nähe zur östlich angrenzenden Waldfläche eine Gefährdung durch Windwurf nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass diese Alternative nicht zum Tragen kam.

#### Standortalternative am Langseegraben:



Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung am 11.12.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Langseeegraben“.

Als erster Verfahrensschritt wurde eine SAP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) in Auftrag gegeben, nachdem die Bebaubarkeit nicht nur aus geologischer, sondern auch ökologischer Sicht gewisse Anforderungen mit sich bringt. Bürgerproteste unterstrichen die Sensibilität. Ferner ist bei der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens zumindest bis zur Planreife, mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen zu rechnen. Der Stadtrat als auch die Verwaltung verfolgten diesen Standort in Folge deshalb nicht als erste Priorität.

#### Standortalternative Karlstraße 6 (ehemalige Wäscherei):

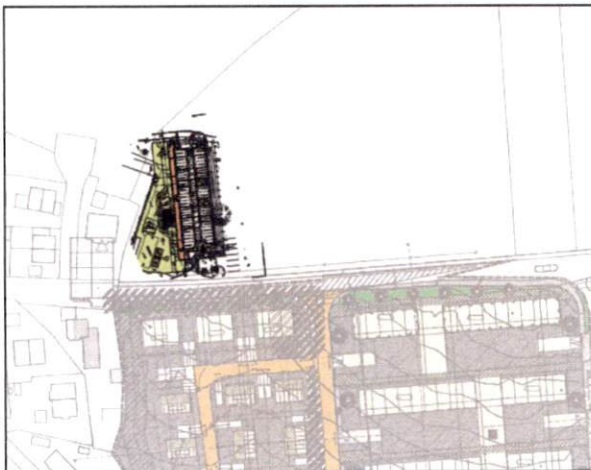
Der Stadtrat hat diesen Standort verworfen und sich für ein Wohnbauvorhaben ausgesprochen. Die Machbarkeitsstudien hierfür wurden bereits vorgestellt.

#### Standort an der Straße des 28. April 1945:



Dieser Standort gegenüber dem REWE soll nach Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nicht weiterverfolgt werden.

#### Standortalternative an der Wölfstraße nördlich zum Baugebiet der Stadt Penzberg:

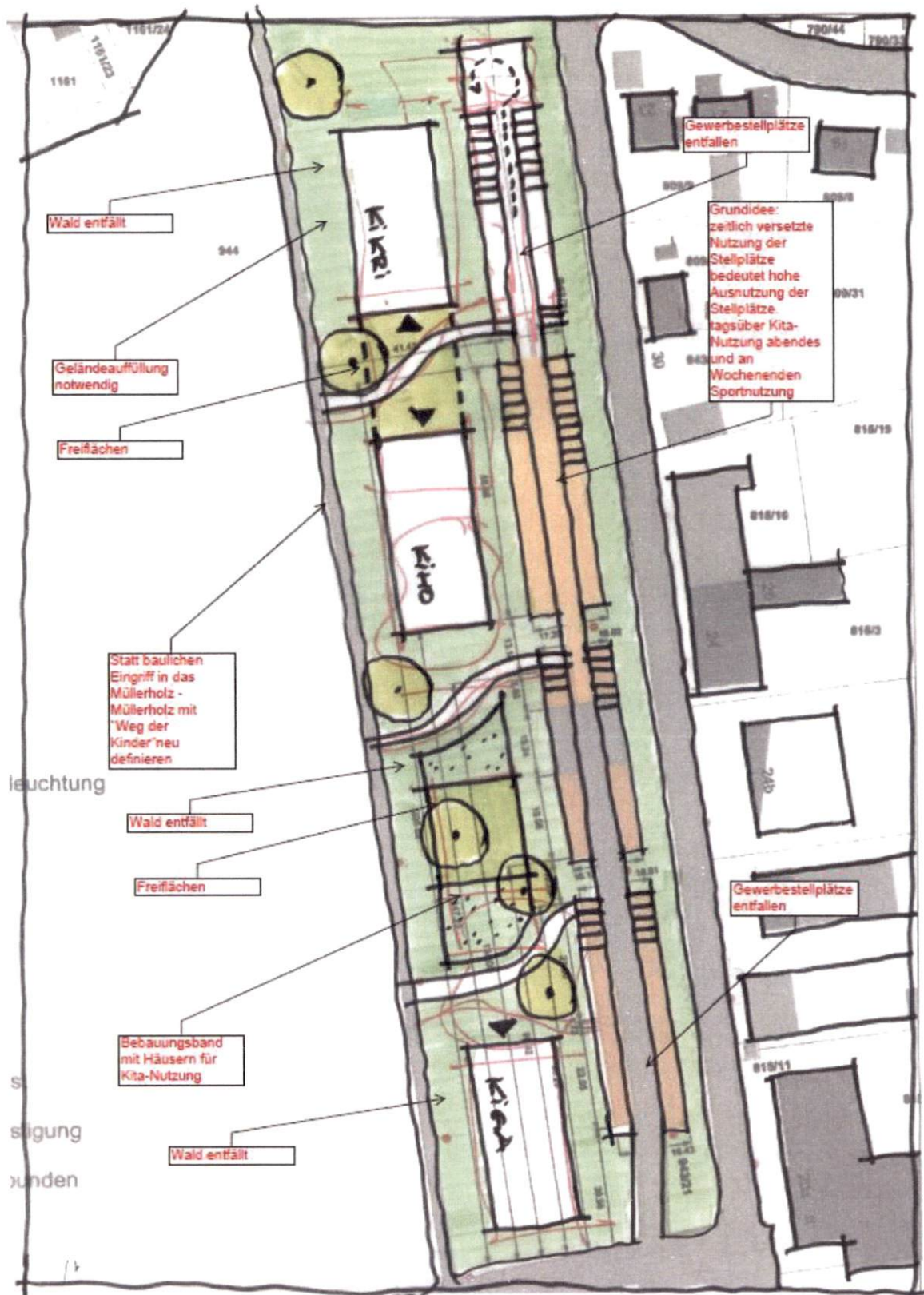


Im Frühjahr 2019 stand das Grundstück der Stadt Penzberg noch nicht zur Verfügung. Die Vertragsverhandlung über einen möglichen Erwerb gestaltet sich zeitintensiv, nachdem es im Vorfeld einer bergrechtlichen Würdigung bedarf. Ferner handelt es sich um eine Fläche im Außenbereich, für die ein zeitlich aufwendiges Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderungsverfahren erforderlich ist.

Standort an der Nonnenwaldstraße:

Das betreffende Grundstück entlang der Nonnenwaldstraße, parallel zum Sportstadion Müllerholz, befindet sich im Eigentum des Freistaat Bayern, Bayerische Immobilienverwaltung, Forst. Zwischenzeitlich ist der Eigentümer bereit das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte zur Verfügung zu stellen.

Das Grundstück bietet grundsätzlich gute Entwicklungsmöglichkeiten nicht nur eine Einrichtung, sondern sukzessive mehrere Kindertagesstätten, je nach Bedarf, mittel- bis langfristig anzusiedeln. Hierzu bedarf es jedoch eines Bebauungsplanänderungsverfahrens. Als erster Verfahrensschritt ist nach dem Aufstellungsbeschluss wieder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung einzuleiten.



c) Bauleitplanung:

Das betreffende Grundstück entlang der Nonnenwaldstraße, parallel zum Sportstadion Müllerholz, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg.

Der Bebauungsplan „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 25.11.1985 in Kraft getreten und nachfolgend im Planteil dargestellt:



Der Bebauungsplan sieht für den Teilbereich östlich des als „Kampfbahn“ bezeichneten Sportstadions eine Waldfläche sowie eine Parkplatzfläche vor.

Zur Errichtung eines Kinderhauses ist die Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ erforderlich.

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

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

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

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von Kindertagesstätten auf den Grundstücken Flurnummern 943/21 und 944 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, An der Nonnenwaldstraße.

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

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

### **3. Sitzungsverlauf:**

In der Beratung zu diesem TOP stellt das Stadtratsmitglied Engel die Bedeutung der Grünvernetzung im Planungsgebiet heraus.

Das Stadtratsmitglied Lenk verweist auf bestehende Planungsabsichtung, die Wegevernetzung im Planungsgebiet zu verbessern.

### **4. Beschluss:**

a)

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von Kindertagesstätten auf den Grundstücken Flurnummern 943/21 und 944 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, An der Nonnenwaldstraße.

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

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

b)

Der Stadtrat beschließt, die Standorte des Kinderhauses auf dem Grundstück des ehemaligen Chillout und neben der Grundschule an der Birkenstraße nicht weiter zu verfolgen.

**Einstimmig beschlossen Ja 21 Nein 0**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 19.02.2020



Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin