

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 21.04.2026
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:45 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian

Stadtrat Herr Fügener war bei TOP Ö 8
abwesend.

Jabs, Armin
Janner, Martin
Keller, Thomas
Lenk, Hardi

2. Stellvertreter

Schmid, Martin

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Annaberger, Franziska
Klement, Justus
Reis, Daniela
Schug, Astrid
Starkloff, Friederike

Anwesend von 17:40 Uhr bis 18:15 Uhr

Anwesend von 19:10 Uhr bis 20:45 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Probst, Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/052/2026 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 10.03.2026 | 3/053/2026 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/054/2026 |
| 3.2 | Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Beteiligungen der Stadt Penzberg | 3/060/2026 |
| 4 | Bebauungsplan „Innenstadt IV a“ (Bahnhofstraße 21 bis 25): Vorberatung zur Billigung nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und Auslegungsbeschluss | 3/035/2026 |
| 5 | Loisachstraße 61, Fl. Nr. 770/19: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage | 3/050/2026 |
| 6 | Obermaxkron 1, Fl. Nrn. 527, 530, 529, 502/5: Antrag auf Nutzungsänderung eines Teils eines Stadels in eine Katzenauffangstation mit Umbauten | 3/051/2026 |
| 7 | Kurfürst-Max-Siedlung 10, Fl. Nr. 667/9: Bauantrag zum Ersetzen der bestehenden Terrassenüberdachung durch einen Wintergarten | 3/059/2026 |
| 8 | Südstraße 8, Fl. Nr. 109/5: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und drei Carports | 3/061/2026 |
| 9 | Knappenstraße 11 und Pater-Sabino-Weg 2, Fl. Nr. 983/20: Bauvoranfrage zur Umnutzung des Kirchengeländes „Unsere liebe Frau von Wladimir“ im Stadtteil Steigenberg | 3/062/2026 |
| 10 | Parkraumbewirtschaftungszone im Bereich Alpen-, Mai-, Park-, Garten-, Zugspitz- und Matthias-Flurl-Straße: Sachstandsbericht | 4/003/2026 |
| 11 | Verordnung zum Schutz der Gesundheit und Reinlichkeit in der Stadt Penzberg: Neuerlass | 4/004/2026 |
| 12 | Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung): 1. Änderung | 4/005/2026 |
| 13 | Nutzung von Spielplätzen für ein nachhaltiges Foodtruck-Konzept: Anfrage | 4/006/2026 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden und eröffnet die öffentliche Sitzung. 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 10.03.2026

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 10.03.2026 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist

1. Vortrag:

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 10.03.2026 wurden keine nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte behandelt, bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Bauleitplanverfahren Nachbargemeinden: Beteiligungen der Stadt Penzberg

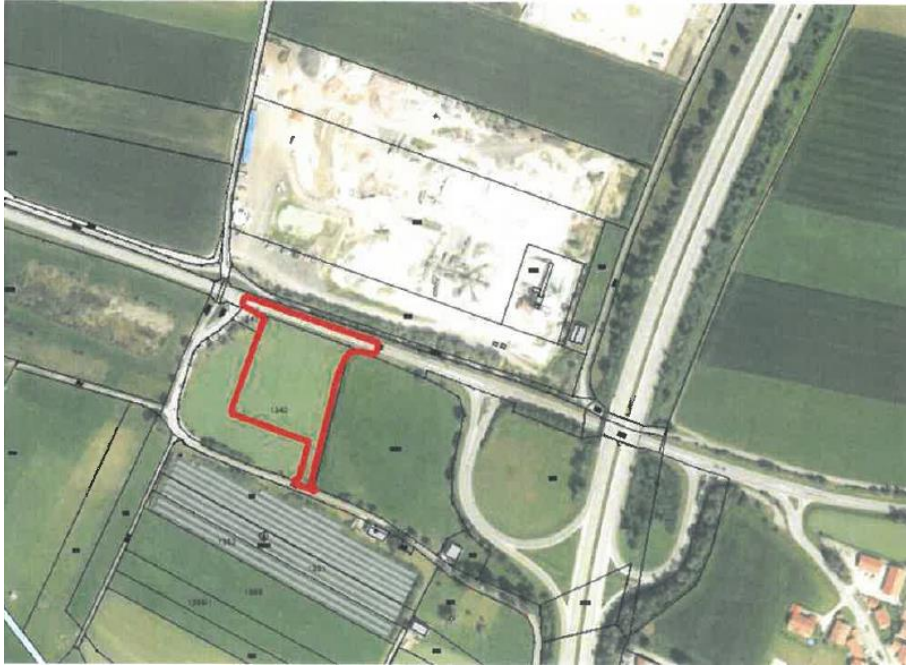
1. Vortrag:

Die Stadt Penzberg wurde für nachfolgende Bauleitplanverfahren der Nachbargemeinden beteiligt:

Gemeinde Sindelsdorf:

Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Tankstelle — Hochleiten I“:

Der räumliche Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Bereich von Sindelsdorf. Er umfasst Teilflächen der Fl. Nrn. 1342 und 1309 (Verkehrsfläche B 472) der Gemarkung Sindelsdorf.



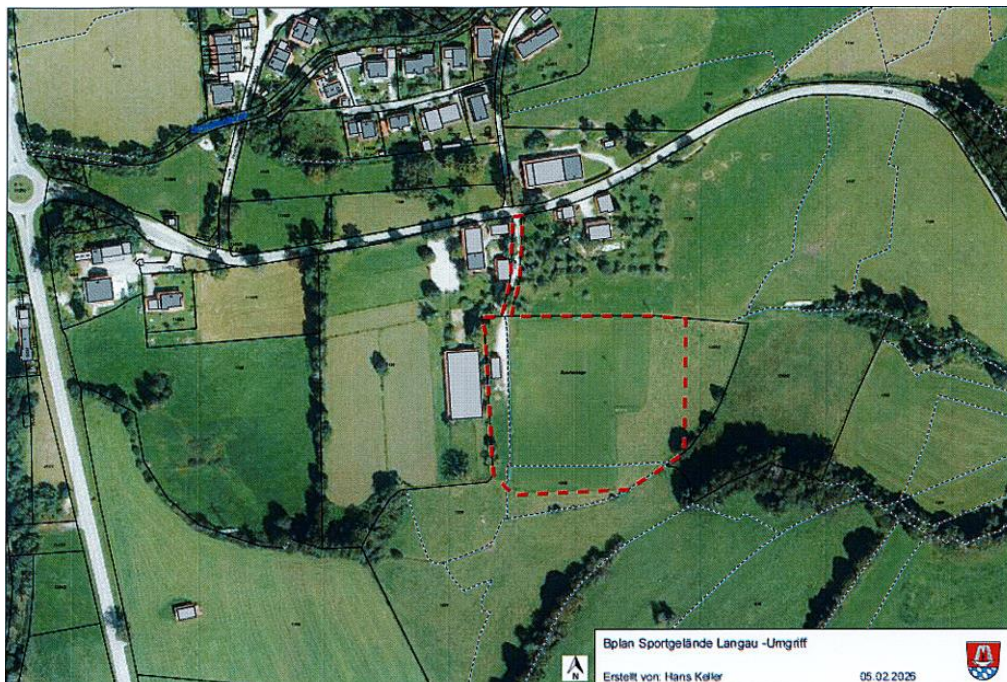
Stellungnahmen können bis 19.04.2026 bei der Verwaltungsgemeinschaft Habach eingereicht werden.

Durch die Planung werden keine wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Penzberg berührt.

Gemeinde Bad Heilbrunn:

Aufstellung des Bebauungsplans „Sportgelände Langau“ sowie 2. Änderung des Flächennutzungsplans:

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat am 13.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sportgelände Langau“ beschlossen.



Stellungnahmen können bis 15.05.2026 bei der Gemeinde Bad Heilbrunn eingereicht werden.

Durch die Planung werden keine wahrzunehmenden öffentlichen Belange der Stadt Penzberg berührt.

Zur Kenntnis genommen

4	Bebauungsplan „Innenstadt IV a“ (Bahnhofstraße 21 bis 25): Vorberatung zur Billigung nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und Auslegungsbeschluss
----------	---

1. Vortrag:

Aufstellungsbeschluss am 28.01.2025:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt IV a“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Flurnummern 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2 und 891 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dies geschieht vor dem Hintergrund des großen öffentlichen Interesses des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorhabens.

Das Stadtbauamt hat, moderiert mit externer Unterstützung, eine „Fassaden-Jury“ als Abendveranstaltung in der Stadthalle durchgeführt. Dabei wurde für die Öffentlichkeit erlebbar mittels einer zuvor durch Stadtratsbeschluss festgelegten Jury unter drei Vorschlägen die Vorzugsvariante zur baulichen Gestaltung des Gebäudekomplexes ausgewählt.

Das Ergebnis wird durch die hierunter abgebildeten Fassadenzeichnungen dokumentiert:



Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.11.2025 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Billigungsbeschluss des Planentwurfs am 28.10.2025

Der Stadtrat nimmt den Planentwurf des Architekten und Stadtplaners von Angerer, München, vom 28.10.2025 zur Kenntnis und beschließt mehrheitlich, dass auf Grundlage der anzupassenden Planung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird.

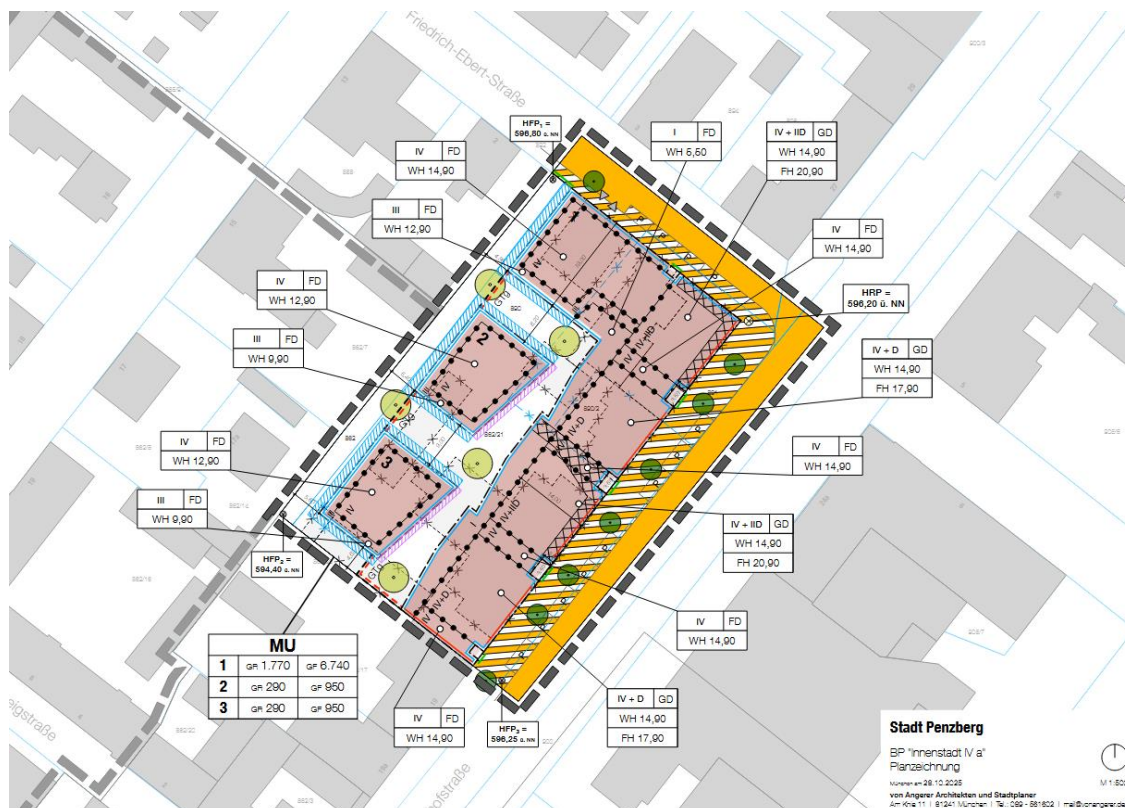
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Am 13.11.2025 hat die Stadt Penzberg eine Bürgerinformationsveranstaltung zum Bebauungsplan „Innenstadt IVa“ durchgeführt. Im Rahmen dieser Bürgerinformationsveranstaltung wurde der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs erläutert und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, Fragen zu stellen und ihre Meinung kundzutun.

Außerdem wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bekanntmachung im Amtsblatt und Auslegung der Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Penzberg sowie bei der Stadtverwaltung Penzberg vom 04.12.2025 bis 07.01.2026 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2025 gebeten, ihre Stellungnahme zum Planverfahren bis 07.01.2026 abzugeben.

Der Planentwurf zur frühzeitigen Beteiligung ist nachfolgend dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

A) Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB
Schreiben vom 18.12.2025
2. bayernets GmbH
Schreiben vom 03.12.2025

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

1. Landratsamt Weilheim-Schongau; Umweltschutzverwaltung, Schreiben vom 10.12.2025:

“Die Stadt Penzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt IVa“ dessen Umgriff die Flurnummern 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2 und 891 der Gemarkung Penzberg umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 10.12.2025, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o. g. Bebauungsplan aufzunehmen: Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.”

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

2. Landratsamt Weilheim-Schongau; Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 17.12.2025:

1. *Mit der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner vom 19.11.2025) wird festgestellt, dass die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen nicht nur die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), sondern sogar die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) weit überschritten werden. Umso erstaunlicher ist, dass der Gutachter die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner – im Gegensatz zu früheren Gutachten in benachbarten Bereichen – nur als Hinweis und nicht als Festsetzung aufführt. Daher wurden die erforderlichen Maßnahmen auch nur als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.*
2. *Außerdem fehlen bei der Berechnung der Lärmbeitrag der entlang der Straßen vorgesehenen Parkplätze. Abgesehen von der dadurch verursachten zusätzlichen Erhöhung der Beurteilungspegel, wird in der Untersuchung auch den (insbesondere nachts) als besonders störend wirkenden Spitzenpegeln durch Türeenschlägen u. ä. nicht ausreichend Beachtung geschenkt.*

Die Schalltechnische Untersuchung ist entsprechend den o.g. Mängeln zu ändern/ergänzen, da dies insbesondere zur Ermittlung des Außenlärmpegels und damit der Ermittlung der erforderlichen Dämmung der Gebäude erforderlich ist.

Da durch die vorliegende Untersuchung bereits nachgewiesen wird, dass die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den Fassaden entlang der beiden Straßen überall überschritten werden, ist auch ohne Ergänzung (der Untersuchung) ersichtlich, dass unter Nr. 9 der Festsetzungen zusätzliche Absätze aufzunehmen sind. (Die Hinweise zum Immissionsschutz entfallen.) Wir empfehlen folgende Formulierungen:

„9.2 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 224012/ x vom xx.xx.2026 des Ingenieurbüros Greiner zugrunde.

9.3 Für die Häuser 2, 3, 4 und 5 dürfen an den straßenzugewandten Fassaden (Bahnhofstraße, Friedrich-Ebert-Straße) keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büros) angeordnet werden.

Sofern dies nicht möglich ist, können die Räume

- mittels eines Fensters an einer schallabgewandten Fassade belüftet werden oder*
- mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen ausgerüstet werden, die eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten gewährleisten*

oder

- mittels einem entsprechendem Schallschutzkonzept (verglaster Vorbau, Loggien) geschützt werden, mit dem Immissionswerte von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden können. “*

- 3. Es wird darauf hingewiesen, dass die Berechnung der durch den Tiefgaragenverkehr verursachten Schallemissionen (Nr. 4.2 der Schalltechnischen Untersuchung) fehlerhaft ist. Statt den in der zugrunde gelegten Parkplatzlärmstudie genannten Faktoren (Fahrzeugbewegungen pro Stellplatz und Stunde) von tagsüber 0,15 und nachts (ungünstigste Nachtstunde) 0,09, wurden im Gutachten lediglich die Faktoren 0,13 und 0,05 angewendet. Da dies allerdings am Ergebnis „keine Überschreitung“ nichts ändert, wird hierauf nur hingewiesen (keine Einwendung). Allerdings wird angeregt, die Schalltechnische Untersuchung auch diesbezüglich korrigieren zu lassen.*
- 4. Außerdem wird zur Gewährleistung einer gesünderen Raumluft empfohlen, folgende Formulierung festzusetzen:*

„Die für die Belüftung der Räume erforderlichen Zuluftöffnungen sind an straßenabgewandten Fassaden bzw. auf dem Dach anzuordnen.“

Beschlussempfehlung:

Die geforderten Maßnahmen des Landratsamtes, technischer Umweltschutz, werden auf der Grundlage der Stellungnahme des Ing. Büros Greiner vom 14.01.2016 wie folgt abgewogen:

Zu Punkt 1:

Unter Punkt III der Hinweise durch Text der schalltechnischen Untersuchung wird die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an den straßenzugewandten Fassaden der Häuser 2, 3, 4 und 5 empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume beispielsweise durch verglaste Vorbauten bzw. verglaste Loggien. Insbesondere für den vorliegenden Fall der Überplanung vorhandener Bebauung in einer verkehrsbelasteten innerstädtischen Gemengelage sind alternative bzw. zusätzliche Maßnahmen wie Mindestabstände, strikte Grundrissorientierungen, Abschirmungen o. ä. oft nicht umsetzbar. In der für die Bauleitplanung einschlägigen DIN 18005 heißt es hierzu u. a.:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen - zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten

abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Entsprechend den einschlägigen Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums zum Lärmschutz in der Bauleitplanung (Schreiben vom 25.07.2014 der Oberste Baubehörde) ist der passive Schallschutz auch als Einzelmaßnahme zulässig, wenn hierdurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden. Für den seitens des Landratsamtes geforderte strikte Festsetzung einer Grundrissorientierung für Wohnnutzungen besteht im vorliegenden Fall weder aus technischer noch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine zwingende Notwendigkeit.

Zu Punkt 2:

Die Stellplätze entlang der Bahnhofstraße sind öffentlich gewidmet und stehen nicht im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben. Der Beurteilungspegel durch die Straßenverkehrsgeräusche berechnet sich in diesem Bereich zu ca. 69 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. In einer überschlägigen Berechnung wurde dennoch der Einfluss der Stellplätze mit einer für innerstädtische Bereiche üblichen Frequentierung von 2 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde angesetzt.

Am Bauvorhaben ergibt sich an der straßenzugewandten Fassade ein Teilbeurteilungspegel durch die Stellplatznutzung in Höhe von 46 dB(A) tags bzw. nachts. Demnach liefern die öffentlichen Stellplätze im vorliegenden Fall keinen maßgebenden Pegelbeitrag und erhöhen den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche am Bauvorhaben nicht. Gemäß der 16. BImSchV ist der Spitzenpegel (Türen- / Kofferraumschlagen) bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen. Zudem erfolgt durch das Bauvorhaben keine Änderung der aktuellen Situation. Bereits jetzt befinden sich am aktuellen Standort öffentliche Stellplätze und Wohnnutzungen. Die geforderte Berücksichtigung der öffentlichen Stellplätze bei der Berechnung und Beurteilung ist aus fachlicher Sicht somit nicht notwendig.

Zu Punkt 3:

Bei der Berechnung der Schallemissionen der Tiefgarage wurden die Mittelwerte gemäß Parkplatzlärmstudie herangezogen. Wie bereits durch das Landratsamt festgestellt, wird auch beim Heranziehen der Maximalwerte gemäß Parkplatzlärmstudie der einzuhaltende Immissionsrichtwert unterschritten. Eine Korrektur der schalltechnischen Untersuchung bezüglich der Schallemissionen durch die Tiefgarage ist nicht erforderlich.

Zu Punkt 4:

Die Forderung, dass die erforderlichen Zuluftöffnungen nicht an den straßenzugewandten Fassaden liegen dürfen, ist aus technischer Sicht nicht notwendig. Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (mit einer großen möglichen Spannweite an Ausführungen für Schalldämmung und Luftfilter etc.) sind genau für belastete Fassaden konzipiert und sichern die gewünschten Wohnverhältnisse der Aufenthaltsräume an diesen Fassaden. Aus fachlicher Sicht besteht kein Änderungsbedarf der in der schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Festsetzungen sowie der Hinweise zum Immissionsschutz. Die seitens des Landratsamtes erhobenen Einwendungen bzw. die Forderung nach Änderung der Festsetzungen sind für den vorliegenden Fall der Überplanung vorhandener Bebauung in einer innerstädtischen Gemengelage nicht zielführend.

3. Landratsamt Weilheim-Schongau:

Sachgebiet 21, Amt für Jugend und Familie

Schreiben vom 08.12.2025:

„Neben dem Ziel der Planung, der großen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und die Bahnhofstraße durch Einzelhandel in der Erdgeschosszone weiter zu beleben, darf neben den baulichen Maßnahmen auch die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur –

insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien – nicht außer Acht gelassen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sowie den Bau der Wohnanlage entsteht zusätzlicher Wohnraum für Familien mit Kindern und Jugendlichen.

Diese Zielgruppe benötigt über adäquaten Wohnraum hinaus auch ein ausreichendes und bedarfsgerechtes Angebot an Betreuungs- und Schulplätzen. Um dem künftig entstehenden Bedarf gerecht zu werden, wird empfohlen, diesen frühzeitig zu erheben, in die kommunale Planung einzubeziehen und entsprechende Kapazitäten rechtzeitig vorzuhalten. (Hinweis: Für die kommunale Kita-Bedarfsplanung steht das „Kita-Prognosetool“ zur Verfügung. Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim Amt für Jugend und Familie im Landratsamt Weilheim-Schongau.)

Ergänzend zum Bildungs- und Betreuungsangebot sind auch geeignete Räume und Orte im nahen Wohnumfeld notwendig, um Kindern und Jugendlichen eine sinnvolle Freizeitgestaltung zu ermöglichen. Es wird daher empfohlen, an den Bedürfnissen junger Menschen orientierte Freiräume, Jugendräume, Begegnungsorte oder Jugendzentren in ausreichender Anzahl und geeigneter Ausstattung, die sich an den Bedürfnissen der jungen Menschen orientiert, vorzusehen. Ebenso sollte die örtliche Kinder- und Jugendarbeit – etwa durch Förderung der Jugendverbände und -vereine – aktiv unterstützt werden.

Zudem sollten ausreichend große und gut ausgestattete Spielflächen bzw. Kinderspielplätze im nahen Wohnumfeld eingeplant werden. Diese sind an den alters- und bedarfsspezifischen Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen auszurichten, um wohnortnah Räume für Bewegung, Spiel und soziale Begegnung zu schaffen. Solche Angebote leisten einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität, gesunden Entwicklung und sozialen Teilhabe junger Menschen im Quartier.“

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nochmals überprüft. Dies gilt auch für die Bereitstellung von Räumlichkeiten für Kinder und Jugendliche. Die Stadt wird dies mit dem Investor abstimmen. Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder werden auf den Freiflächen in den Innenhöfen festgesetzt. Für ältere Kinder stehen öffentliche Spielplätze in 400 bis 500 m Entfernung zur Verfügung.

4. Landratsamt Weilheim-Schongau:

Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
Schreiben vom 07.01.2026:

„Naturschutz:

Nisthilfen für Mauersegler zum Erhalt der Biodiversität

Wir begrüßen es sehr, dass in den textlichen Festsetzungen bereits die Vorgabe für die Schaffung von Nisthilfen für Gebäudebrüter bzw. Quartiere für Fledermäuse enthalten sind. Da es im Radius von rund 200 Metern um das Vorhaben insgesamt vier Gebäude mit Nachweisen von Mauersegler-Brutplätzen gibt, empfehlen wir hier speziell die Schaffung von Nisthilfen für Mauersegler vorzuschreiben. Durch Bautätigkeit in Städten kommt es immer wieder zu Quartierverlusten und Beeinträchtigungen ihrer Lebensräume, weshalb dringend Ausweichmöglichkeiten in Form von Spalten und Hohlräumen an Gebäuden erforderlich sind. Die Niststätten können in Neubauten zu geringen Kosten in die Fassaden- oder Dachkonstruktion integriert werden. Die entsprechende Festsetzung könnte beispielsweise folgendermaßen lauten:

An Wohn- und Gewerbegebäuden ab zwei Geschossen oder einer Wandhöhe ab 6 Metern müssen pro Laufmeter Fassade 0,2 Nisthilfen für Mauersegler geschaffen werden. Die

Fassadenlänge bemisst sich aus der Länge aller vier Fassadenseiten im obersten Vollgeschoss. Als geeignete Fassaden für Vogelquartiere kommen die Nord- und Ostseiten der Gebäude infrage. Die Nisthilfen können in Teilbereichen des jeweiligen Gebäudes konzentriert werden. Die Quartiere sind möglichst weit oben am Gebäude als Niststeine in die Fassade zu integrieren oder als Nistkästen unter den Dachvorsprung zu hängen. Die Quartiere müssen frei angefliegen werden können, in der Anflugschneise und unter den Quartieren sollen sich keine Bäume oder auskragenden Bauteile (z.B. Balkon) befinden. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Grünordnung:

Wir empfehlen in dieser städtischen Situation einen Hinweis auf Fassaden- und Dachbegrünung zu geben.

Unter 7.4 empfehlen wir einen Baumschutz aufzunehmen: „Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.“

Zu 7.1 und 2 Der Bodenaufbau auf Tiefgaragen sollte zum langfristigen Erhalt der zu pflanzenden Bäume und anderer Gehölze als durchwurzelbarer Bereich 1,5 m betragen.

Zu 7.3: Es wird empfohlen, pro 300 m² zusätzlich zu den zu pflanzenden Bäumen 5 Sträucher zu pflanzen. Wir empfehlen eine Pflanzliste mit geeigneten Arten vorzugeben. Die Pflanzenliste sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden. Gehölze 1. Wuchsordnung wie z. B. Esche, Eiche und Linde eignen sich weniger für diese enge städtische Situation. Spitzahorn, Hainbuche, Baumhasel, Eberesche, Mehlbeere, Schwedische Mehlbeere und Robinie empfehlen wir als geeignete Baumarten für diesen Bereich. Darüber hinaus sollten die Mindestgrößen bei den zu pflanzenden Gehölzen angegeben werden. Es könnte auch eine Liste mit den zu pflanzenden Sträuchern angefügt werden.“

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse ist die Nutzung von Beleuchtungen sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen im Freien auf ein Minimum zu reduzieren (z.B. Nachtabschaltung, keine Verwendung von Himmelsstrahlern) sowie so zu gestalten, dass Tiere und Pflanzen möglichst wenig gestört und geschädigt werden (z.B. Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-freiem Licht (Maßgabe BfN-Skript 543: Spektrum >500 nm, korr. Farbtemp. CCT <3.000 K), dichte/geschlossene und langlebige Gehäuse).

Farbliche Kenntlichmachung von Änderungen:

Textliche Änderungen zu den aktuell vorliegenden Unterlagen bitten wir bei erneuter Beteiligung farblich hervorzuheben, um eine zügige Bearbeitung zu ermöglichen.“

Beschlussempfehlung:

Die umfangreichen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Folgende Festsetzungen werden konkretisiert oder ergänzt:

- Die Fassadenbegrünung wird aufgenommen. Dachbegrünung ist bereits in den Festsetzungen enthalten.
- Der festgesetzte Bodenaufbau über der Tiefgarage wird im Bereich von Baumpflanzungen auf 1,0 m erhöht und ist für standortangepasste Bäume der 2. Wuchsordnung ausreichend. Ein höherer Aufbau ist aufgrund der baulichen Voraussetzungen nicht sinnvoll.
- Für die Baumpflanzungen wird die 2. Wuchsordnung und Mindestpflanz-qualitäten festgesetzt. Auf eine Auswahlliste wird verzichtet, die Artauswahl muss sich insbesondere an

den naturfernen Standortbedingungen orientieren. Aufgrund des geringen Grünflächenanteils und differenzierten Nutzungsanforderungen wird auf eine Festsetzung zu Strauchpflanzungen verzichtet.

- Vorgaben zum Schutz von Bestandsbäumen sind bereits in den Hinweisen enthalten.
- Die Festsetzung zu Ersatzquartieren für Gebäudebrüter wird konkretisiert. Eine Festsetzung zu insektenfreundlicher Beleuchtung war bereits enthalten, sie wird etwas angepasst.
- Die Anregung die geänderten Textstellen rot zu markieren wird aufgenommen.

5. Regierung von Oberbayern Schreiben vom 30.12.2025

„Die Stadt Penzberg beabsichtigt, südlich der Friedrich-Ebert-Straße und westlich der Bahnhofstraße eine neue Wohnanlage mit Läden im Erdgeschoss zu errichten. Bestehende Gebäude und Gehölzbestände sollen entfernt, Bestandsbäume entlang der Bahnhofsstraße sowie ein größerer Baum in der Friedrich-Ebert-Straße erhalten bleiben. Vorgesehen sind ein vier- bis sechsgeschossiger Gebäuderiegel entlang der Straßen und zwei viergeschossige Punkthäuser im Innenhof. Es sollen intensiv begrünte Flachdächer und Tiefgarage sowie Maßnahmen zum Klima- und Immissionsschutz umgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung leistet einen Beitrag zur nachhaltigen, flächensparenden und auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung. Erfordernisse der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.“

Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

6. Planungsverband Region Oberland Schreiben vom 07.01.2026

„Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 30.12.2025 an.“

Beschlussempfehlung:
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim Schreiben vom 02.01.2026

„Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des

Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

1.1.1 Allgemeines

Im Planungsgebiet verläuft möglicherweise der Krummbach, ein verrohrtes Gewässer III. Ordnung. Dieser entwässert das westliche Hochmoor Breitfilz und mündet in südlicher Richtung in den Schwadergraben. Der genaue Verlauf des Krummbachs ist jedoch nicht bekannt.

Vor Baubeginn ist abzuklären, ob auf den betroffenen Grundstücken dieses Gewässer verläuft. Entsprechende Nachweise sind dem Wasserwirtschaftsamt vorzulegen. Sofern hier dieser verrohrte Bachlauf gefunden wird, kollidiert dieser möglicherweise mit der Planung der Tiefgarage. Das Gewässer müsste dann entsprechend verlegt werden.

Weitere Planungen hinsichtlich des Gewässers sind dann mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen.

1.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

In Anbetracht des Geländeverlaufs und der Bodenverhältnisse wird lt. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt) auf wassersensible Bereiche und z. T. verstärken Oberflächenabfluss hingewiesen (vgl. UmweltAtlas Bayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut).

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.3 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Durch die geplante Tiefgarage wird möglicherweise auf das Grundwasser eingewirkt (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen.

Vor Baubeginn ist ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen zum Grundwasser:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume / Tiefgaragen wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Grundwasser:

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser oder Dritte ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßige wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Vorschlag für Hinweise zu möglichen Altlasten:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.5 Abwasserentsorgung

Das gesamte Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grund des schlecht sickerfähigen Untergrundes nicht möglich. Einer Einleitung in die bestehende Mischkanalisation kann somit weiterhin zugestimmt werden, sofern die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg eingehalten wird. Hier ist insbesondere auf die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation zu achten.

Vorschlag für Hinweise zum Niederschlags- und Abwasser

„Die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg ist bei der Erschließung des Plangebietes zu berücksichtigen. Insbesondere die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Mischwasserkanalisation. Aussagekräftige Entwässerungspläne sind der Stadt Penzberg vor Baubeginn vorzulegen.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zu dem möglicherweise durch das Planungsgebiet verlaufenden Krummbach werden zur Kenntnis genommen. Im Hinblick auf die wasserwirtschaftliche Problematik im Planungsgebiet wurde zwischenzeitlich ein Entwässerungsgrobkonzept in Auftrag gegeben. In diesem Konzept sollen auch die vom Wasserwirtschaftsamt dargelegten Problempunkte überprüft und Aussagen hierzu getroffen werden. Diese Aussagen werden in die Festsetzungen und Hinweise im Bauungsplan aufgenommen. Die vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise werden im Zusammenhang damit in die Planung aufgenommen. Der Hinweis zu den Altlasten wird entsprechend der Stellungnahme der Umweltschutzverwaltung beim Landratsamt Weilheim-Schongau aufgenommen.

8. Stadtwerke Penzberg Schreiben vom 19.12.2025

*„Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten*

Abwasser:

Die Grundstücke Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4, Fl. Nr. 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2, 891 sind über die im nördlichen bzw. die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße

Der bestehende Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße mündet in den Mischwasserkanal der Friedrich-Ebert-Straße. Der Mischwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße ist gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt deutlich überlastet. Gleichzeitig ist auch der u. a. auf dem privaten Grundstück Fl.-Nr. 862 bzw. 862/22 befindliche Mischwasserkanal deutlich überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen, gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP, an Schächten in der Friedrich-Ebert-Straße sowie an einem Schacht auf dem privaten Grundstück Fl.-Nr. 862/22 zu Überstauereignissen kommen. Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 47 sowie die Maßnahmen gemäß den Empfehlungen aus der GEP-Maßnahme 46 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 46 / 47 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern und bei Vorliegen der entsprechenden wasserrechtlichen Voraussetzungen können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das dortige Kanalnetz angeschlossen werden. Zusätzliche Abflüsse welche, infolge der Nachverdichtung bzw. gesteigerten Versiegelung auf den Grundstücken Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4, Fl.-Nr. 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2, 891 entstehen, könnten erst dann aufgenommen werden. Die zeitliche Umsetzung der GEP-Maßnahmen 46 / 47 kann derzeit allerdings nicht näher festgesetzt werden.

Die Einleitung zusätzlicher Abflussmengen in die überlasteten Kanäle im Bereich der Bahnhofstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen und wasserrechtlichen Situation aktuell als kritisch zu sehen. Bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen bzw. dem Vorliegen der entsprechenden wasserrechtlichen Voraussetzungen, wird daher von einer Steigerung des Abwasserabflusses im betroffenen Bereich, z. B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf den Grundstücken Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4, Fl.-Nr. 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2, 891 gewarnt da, hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden können.

Unter Umständen können jedoch im Vorfeld der GEP-Maßnahmen auf den privaten Grundstücken Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4, Fl. Nr. 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2, 891 selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen getroffen werden, die auch bei einer zusätzlichen Versiegelung auf den betroffenen Grundstücken bzw. der geplanten Nachverdichtung eine Steigerung des Abwasserabflusses verhindern. Vor der Planung und Umsetzung etwaiger Maßnahmen wird jedoch eine Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg empfohlen.

Trinkwasser:

Die Grundstücke Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4, Fl. Nr. 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2, 891 sind über die im nördlichen bzw. die im östlichen Grundstücksbereich

*anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.
Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche
Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind
einzuhalten.“*

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Abwasserproblematik wurde bereits ein Entwässerungsgrobkonzept in Auftrag gegeben. In diesem Konzept sollen Vorschläge für einen Rückhalt des Oberflächenwassers erstellt werden. Die Aussagen dieses Konzeptes werden in die weitere Planung und die Festsetzungen beziehungsweise Hinweise mit aufgenommen.

9. E.ON SE

Schreiben vom 09.12.2025

„Wir haben den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes den Planunterlagen entnommen und stellen fest, dass unsere Gesellschaft an der o. g. Bauleitplanung bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt VI a“ lautet wie folgt:

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 bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Sie haben dort die Möglichkeit eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustandigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

10. Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern

Schreiben vom 02.12.2025

„Vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren. Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich keine Hinweise auf Altbergbau. Auch sind keine anderen bergrechtlichen Belange berührt.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

11. Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte Schreiben vom 05.01.2026

„Der Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte ist gegen den Abriss des „Menagehauses“. Es ist eines der ältesten Häuser von Penzberg, erinnert an die Penzberger Mordnacht und prägt das Stadtbild. Mit seinem Abriss geht ein Stück Penzberger Identität verloren.

Unsere Einwände gegen die geplanten Neubauten:

- *Sie orientieren sich in der Gestaltung nicht an der ehemaligen Bebauung, verändern also das Stadtbild erheblich.*
- *Sie sind zu hoch und trotz der Gliederung zu massiv. Sie passen vielleicht zu einer Großstadt aber nicht zu einer Mittelstadt wie Penzberg.*
- *Gerade im Vergleich mit den Bestandsplänen bzw. den neuen Planungen auf Seite 1 von 8 mit Seite 4 von 8 bei "Stadt Penzberg Beschlussbuchauszug/ Aufstellungsbeschluss am 28.01.2025" ist eindeutig festzustellen, dass die Bebauung erheblich dichter würde – bei gleichzeitig höherer Bebauung und folglich erheblich stärkerer Beschattung des Hinterhofes.*
- *Eine sinnvolle und erfolgreiche Begrünung für eine allgemein zunehmend wichtige Stadt-Raum-Kühlung und Luftverbesserung ist so nicht möglich. Das darf in Zeiten der schnell steigenden Klimaerwärmung nicht zugelassen werden.*
- *Wir befürchten, dass die geplante Tiefgarage wegen dem durchlaufenden Bach (Krumbach) nicht problemlos realisiert werden kann.“*

Beschlussempfehlung:

Im Vorfeld der Planung hat sich der Projektträger und neue Eigentümer des „Menagehauses“ planerisch mit der Frage des Erhalts des Gebäudes auseinandergesetzt. Dabei wurde auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit eingebunden. Nachdem es sich bei dem Gebäude nicht um ein Baudenkmal handelt und ein Erhalt des Gebäudes eine der Innenstadt angemessene dichte Bebauung nicht möglich macht, hat sich die Stadt für einen Abbruch entschieden.

Das Gestaltungskonzept für die neue Bebauung wurde mit dem Architekturbüro des Projektträgers unter Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer „Fassaden-Jury“ entwickelt.

Für die geplante Bebauung wurde auf Verlangen der Stadt zeichnerisch nachgewiesen, dass die im rückwertigen Bereich liegenden Gebäude eine ausreichende Belichtung und Belüftung gemäß den Abstandsregelung der bayerischen Bauordnung aufweisen. Es werden durch die hier vorliegenden Bauleitplanung keine geringeren Abstandsflächen zum umgebenden Gebäudebestand ermöglicht. Durch die Einbeziehung eines Landschaftsarchitekturbüros ist auch gewährleistet, dass für das dichte Bauungskonzept eine ansprechende Begrünung umgesetzt werden kann.

Abschließend darf darauf hingewiesen werden, dass die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern mitgeteilt hat, dass „die Planung einen Beitrag zur nachhaltigen, flächensparenden und auf die Innenentwicklung ausgerichteten Siedlungsentwicklung leistet“.

12. Bund Naturschutz Schreiben vom 06.01.2026

„Unabhängig von ästhetischen Gesichtspunkten ist die vorgesehene Bebauung an der Bahnhofstraße mit den Wohnblöcken dahinter sehr hoch, massiv und extrem eng, so dass damit eine Hitzeinsel in der Innenstadt entsteht. Der Schattenwurf des 5 - 6-stöckigen Gebäudes an der Bahnhofstraße auf die 4-stöckigen Punkthäuser dahinter hat zudem zur Folge, dass letztere wenig Licht bekommen, worunter die Wohnqualität leidet. An der Bahnhofstraße ist an eine Begrünung der 3,5 m breiten Fugen gedacht (‐flächig

wirkende Begrünungen"). Es wird nicht ausgeführt, ob damit Kletterpflanzen gemeint sind oder Tropfpflanzen, die von oben herabhängen. Auf jeden Fall sollte die Begrünung so intensiv wie möglich sein. Evtl. ist auch in den Innenhöfen eine Fassadenbegrünung möglich.

In den Innenhöfen ist die Pflanzung von 5 Bäumen geplant. Diese sollten mind. 2. Wuchsordnung sein, damit sie ihre dringend notwendige Funktion erfüllen (deutliche Begrünung, Sauerstoffproduktion, Luftbefeuchtung, Staubfilter, Hitzeminderung, Abschwächung der Schallreflexion zwischen den Häuserfronten).

Schließlich wollen wir nicht versäumen, auf die Problematik des kompletten Abrisses und der Entsorgung der vorhandenen Gebäude hinzuweisen und damit auf die Vergeudung der im bestehenden Gebäude gebundenen sogenannten grauen Energie. Die Erhaltung durch Um- und Weiternutzung der bestehenden Bausubstanz würde die Entstehung immenser Abfälle, die Verschwendung bereits aufgewendeter und den Einsatz neuer Ressourcen verringern. Auch würde der Erhalt der Kubatur des bestehenden Gebäudes an der Bahnhofstraße den heftigen Konflikt in der Stadt um die zukünftige Bebauung an der Stelle befrieden.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zur Grünordnung werden dahingehend konkretisiert, dass bei den zu pflanzenden Bäumen die Wuchsordnung und Mindestpflanzgröße, ein Mindestmaß an zu begrünender Fläche, und die Fassadenbegrünung festgesetzt wird.

Zur Problematik des kompletten Abrisses und der Entsorgung des alten Gebäudes ist festzustellen, dass sich der Eigentümer mit diesem Thema ausführlich beschäftigt hat. Er hat die Ergebnisse der Betrachtung öffentlich vorgestellt.

Der Erhalt des Gebäudes würde eine der Innenstadt angemessene dichte Bebauung verhindern und dazu führen, dass an anderer Stelle noch nicht bebautes Gebiet für eine Bebauung herangezogen werden müsste, was auch nicht den Zielvorstellungen des Bundes Naturschutz entsprechen dürfte.

13. IHK für München und Oberbayern

Schreiben vom 10.12.2025

„Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern befürwortet die Festsetzung eines Urbanen Gebiets i. S. d. § 6 a BauNVO am geplanten Standort.

Es ist positiv zu bewerten, dass damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Stärkung der Stadtmitte geschaffen werden und sich in der Folge ein Einzelhandelsbetrieb in der Erdgeschosszone niederlassen kann. Wir begrüßen es daher, dass gemäß Ziffer 1.3 der Festsetzungen eine Wohnnutzung entlang der Friedrich-Ebert- und der Bahnhofsstraße ausgeschlossen wird, um den Charakter als Einkaufsstraße sicherzustellen.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft bestehen daher im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt IV a“.

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

14. Bayernwerk Netz GmbH

Schreiben vom 17.12.2025

„Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn

dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trafostation Nr. 008046 sowie die Leitungen nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Anlagen sind für die Versorgung der umliegenden Bebauung zwingend erforderlich.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Je nach Leistungsbedarf wird das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen."

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Realisierung der Maßnahme berücksichtigt.

15. Energienetze Bayern

Schreiben vom 09.12.2025

„Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesen Schreiben bei.

Eine Erschließung des Baugebiets mit Erdgas wäre durch die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG möglich.

Zusätzlich ist zu beachten:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumpflanzungen freizuhalten bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden diese*

beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

16. Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 23.12.2025

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Anlass, Ziel und Zweck der Planung haben wir dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Dagegen erheben wir keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

*Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen*

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Für die Beteiligung danken wir Ihnen.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

17. Vodafone GmbH

Schreiben vom 23.12.2025

*„Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme 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.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

3. Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

4. Stellungnahme des Stadtbauamtes:

1. Gebäudekubatur und Höhenentwicklung

Unabhängig von der Entscheidung der „Fassaden-Jury“ zur baulichen Gestaltung des Gebäudekomplexes ist die Aufgabe der Bauleitplanung das gesamte räumliche Gefüge der Bahnhofstraße zu betrachten.

Hierzu ist der vorliegende Bebauungsplan im Kontext einer möglichen Gesamtentwicklung des zentralen Bereichs der Bahnhofstraße zu betrachten. Dies erfolgt im Stadtbauamt anhand des Innenstadtmodells.

Durch die Vorwegnahme möglicher Lückenschließungen, Aufstockungen und Neubauprojekten werden die räumlichen Ergebnisse dokumentiert. Für den zentralen Bereich der Bahnhofstraße vom Einmündungsbereich der Ludwig-März-Straße bis zur Kreuzung Sigmundstraße/Kirche, für den Bereich, in dem die Bahnhofstraße auf Grund ihrer Breite Spielraum für eine zukünftige Höhenentwicklung im Maß der vorhandenen Bebauung hat ergibt diese Betrachtung aus Sicht des Stadtbaumeisters eine schlüssige räumliche Wirkung.

Neubauten und Ergänzungen können in allen Fällen und in der Gesamtheit mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss plus drei Obergeschossen sowie zusätzlich Dachaufbauten /Dachgeschosse aufweisen. Die entstehenden Kubaturen entsprechen den Gebäudetypen, welche in den zurückliegenden Jahrzehnten im zentralen Bereich der Stadt errichtet wurden.

2. Architektonische Festsetzungen

Das Stadtbauamt hat, moderiert mit externer Unterstützung, eine „Fassaden-Jury“ als Abendveranstaltung in der Stadthalle durchgeführt. Dabei wurde für die Öffentlichkeit erlebbar mittels einer zuvor durch Stadtratsbeschluss festgelegten Jury unter drei Vorschlägen die Vorzugsvariante zur baulichen Gestaltung des Gebäudekomplexes ausgewählt.

Das Ergebnis wird durch Fassadenzeichnungen dokumentiert und in einer textlichen Fassung zusammengefasst. Dies dient als Vorlage für den verbindlichen städtebaulichen Vertrag zu

diesem Bebauungsplanverfahren. Die Ausarbeitung des Vertrages erfolgt durch Monika Hermann, Rechtsanwältin der Möller Rechtsanwälte PartG mbB auf Kosten des Projektträgers. Die Vertragstexte sind im weiteren Verfahren nicht Bestandteil der öffentlichen Auslegung. Der Stadtrat wirkt jedoch voll an der Entstehung des Vertrages mit und kann/wird diesen abschließend genehmigen.

Zur Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Gebäudekomplexes sind im weiteren Verfahren redaktionelle Anpassungen und Weiterentwicklungen der textlichen Festsetzungen, nötig. Diese sind aus Sicht des Stadtbauamtes für die im jetzigen Verfahrensstand zu lösenden planerischen Aufgaben nicht relevant und können zu einem späteren Zeitpunkt eingearbeitet werden.

Auf dem Weg zu einer Gestaltungssatzung der zentralen Bahnhofstraße

Die ursprünglich geplante Planwerkstatt hätte zum jetzigen Zeitpunkt ein öffentlich diskutiertes Ergebnis zu einem Gestaltungsleitbild geliefert. Dies wäre durch das Siegerbüro zu einer Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich ausgearbeitet worden.

Dieses für das Jahr 2023 durch das Stadtbauamt geplante Projekt konnte wegen fehlender Haushaltsmittel nicht durchgeführt werden.

Die Frage nach der Gesamtbetrachtung der architektonischen Gestaltung des zentralen Innenstadtbereichs entlang der Bahnhofstraße stellt sich noch immer.

Dieser Vorlage ist ein Konzept für eine „Gestaltungssatzung Grüne Mitte Innenstadt“ angefügt, das über das hier vorliegenden Bauleitplanverfahren hinaus, die Belange der architektonischen Gestaltung einheitlich regeln soll. In Ermangelung externer Zuarbeit handelt es sich hierbei um einen ersten Entwurf.

5. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den in Ziffer 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen zu den Stellungnahmen Nrn. 1 bis 17 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **empfiehlt dem Stadtrat** den Entwurf des Bebauungsplans „Innenstadt IV a“ mit Begründung in der Fassung, in der die heute gefassten Beschlussergebnisse eingearbeitet sind, zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **empfiehlt dem Stadtrat**, den Entwurf des Bebauungsplans „Innenstadt IV a“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

6. Sitzungsverlauf:

Vor Beginn der Sitzung wurde im Stadtbauamt eine Ortsbesichtigung auf Grundlage eines Modells für die Innenstadt mit Darstellung von möglicher künftiger Bebauung im Bereich Bahnhofstraße zwischen Kreuzung Sigmundstraße und Einmündung Ludwig-März-Straße durchgeführt.

Im Rahmen des Sitzungsverlaufs wurde zum Punkt 3 (dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken eingegangen sind) bemerkt,

dass aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Bürgerinfo-Veranstaltung zu den geplanten Neubauten durchaus von anwesenden Bürgern kritische Wortbeiträge (Bedenken) gegen die Planung geäußert wurden.

Insbesondere wurde die Höhe der geplanten (bis zu 6-geschossigen) Gebäude thematisiert und Befürchtungen geäußert, dass die Bahnhofstraße durch die derzeit geplanten massiven Gebäude massiv ihren Charakter verliere und es unabdingbar sei, die wenigen Ecken mit Charakter zu erhalten.

Von Herrn Janner wurde angeregt, ein Lehrgerüst erstellen zu lassen, damit die Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhe veranschaulicht werden kann.

Herr Janner stellte daraufhin den Antrag auf Abstimmung bezüglich des Entfalls des 2. Dachgeschosses.

Dieser Antrag wurde mit einer Gegenstimme (StR Janner, PM) abgelehnt.

Herr Janner stellte den Antrag, 1 Gebäude (Bauraum) im rückwärtigen Grundstücksbereich zu entfernen.

Dieser Antrag wurde mit 2 Gegenstimmen (StR Janner und Fügner) abgelehnt.

7. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Fügner, Janner

5	Loisachstraße 61, Fl. Nr. 770/19: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 770/19 der Gemarkung Penzberg, Loisachstraße 61.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage mit den Ausmaßen von 8,61 m x 13,61 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 22° angegeben und die Firsthöhe mit 8,07 m. Die Stellplätze werden in Form von einer Doppelgarage nachgewiesen.

Bestand:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Maxkron und ist über die Loisachstraße erschlossen.

Für eine Teilfläche des Grundstücks gibt es einen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2019 für eine Erweiterung des rechtswirksamen Bebauungsplans Loisachstraße Nord.

Dieses Verfahren wurde jedoch nicht zu Ende geführt.

Eine Teilfläche des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für eine Wohnnutzung.

Im aktuell durchgeführten Änderungsverfahren für den gesamten Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist vorgesehen, die Grenze für die Wohnnutzung im Bereich westliches Maxkron zu ändern und neu zu führen.



Lageplan

Antrag auf Genehmigung im Rahmen des Bauturbos § 246e BauGB:

Das Gebäude soll im Rahmen des Bauturbos beantragt werden,

- da Penzberg in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt,
- das Gebäude der Wohnnutzung dient,
- und das Gebäude sich sowohl in seiner Höhenentwicklung als auch in seiner Kubatur in den Bestand einfügt.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der überbaubare Grundstücksbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Gemäß § 246e Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann mit Zustimmung der Stadt Penzberg bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude dient.

Gemäß § 246e Absatz 3 Satz 1 BauGB ist der Absatz 1 im Außenbereich nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absätze 1 oder 2 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – Innenbereich) zu beurteilen sind.

Da die zur Wohnbebauung beantragte Grundstücksfläche im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die auf Grundlage des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ bebaut sind, ist die Vorschrift des Bauturbos hier anwendbar.

Gemäß § 246e Abs. 2 BauGB gilt für die Zustimmung der Stadt Penzberg § 36a BauGB entsprechend.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF ist über die im südöstlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen einer ggf. bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF ist über die im südöstlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

Allgemein:

Bei einer Teilung des Grundstückes 770/19 TF sind abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs sowie des Leitungsverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) zur Sicherung der Erschließung einzutragen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 770/19 der Gemarkung Penzberg, Loisachstraße 61, die gemeindliche Zustimmung gemäß **§ 36 a** BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/9032-414 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Janner

6

Obermaxkron 1, Fl. Nrn. 527, 530, 529, 502/5: Antrag auf Nutzungsänderung eines Teils eines Stadels in eine Katzenauffangstation mit Umbauten

1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Teils eines Stadels in eine Katzenauffangstation mit Umbauten auf den Grundstücken Fl. Nrn. 527, 530, 529, 502/5 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 1.

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich somit gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als landwirtschaftliche Hofstelle dargestellt.



Der vorliegende Bauantrag beinhaltet eine Nutzungsänderung für den Teil eines Stadels in eine Katzenauffangstation. Die gesamten Gebäudemaße werden mit 7,32 m x 20,34 m angegeben, die geplante Nutzungsänderung beinhaltet die Gebäudemaße 7,32 m x 10,43 m. Der Dachboden wird im Bereich der Auffangstation zum Lager mit ca. 71,89 m² für die Landwirtschaft ausgebaut. Für das geplante Bauvorhaben werden 2 Stellplätze errichtet.

Der Tatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist:

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

Die Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude im Außenbereich für Gewerbe ist nach § 35 BauGB möglich, wenn erhaltenswerte Bausubstanz genutzt wird, der Betrieb vor weniger als sieben Jahren aufgegeben wurde und die äußere Gestalt gewahrt bleibt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Obermaxkron 1, Fl. Nr. 527, 530, 529, 502/5 ist nicht über öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation erschlossen. Es besteht keine Möglichkeit zur Ableitung von Abwasser über das öffentliche Kanalsystem. Gemäß den der Stadtwerke Penzberg vorliegenden Unterlagen erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine auf dem Grundstück errichtete Kleinkläranlage.

Trinkwasser:

Das Grundstück Obermaxkron 1, Fl. Nr. 527, 530, 529, 502/5 ist über die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Teils eines Stadels in eine Katzenauffangstation mit Umbauten den Grundstücken Fl. Nrn. 527, 530, 529, 502/5 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 1, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/9032-414 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 Kurfürst-Max-Siedlung 10, Fl. Nr. 667/9: Bauantrag zum Ersetzen der bestehenden Terrassenüberdachung durch einen Wintergarten

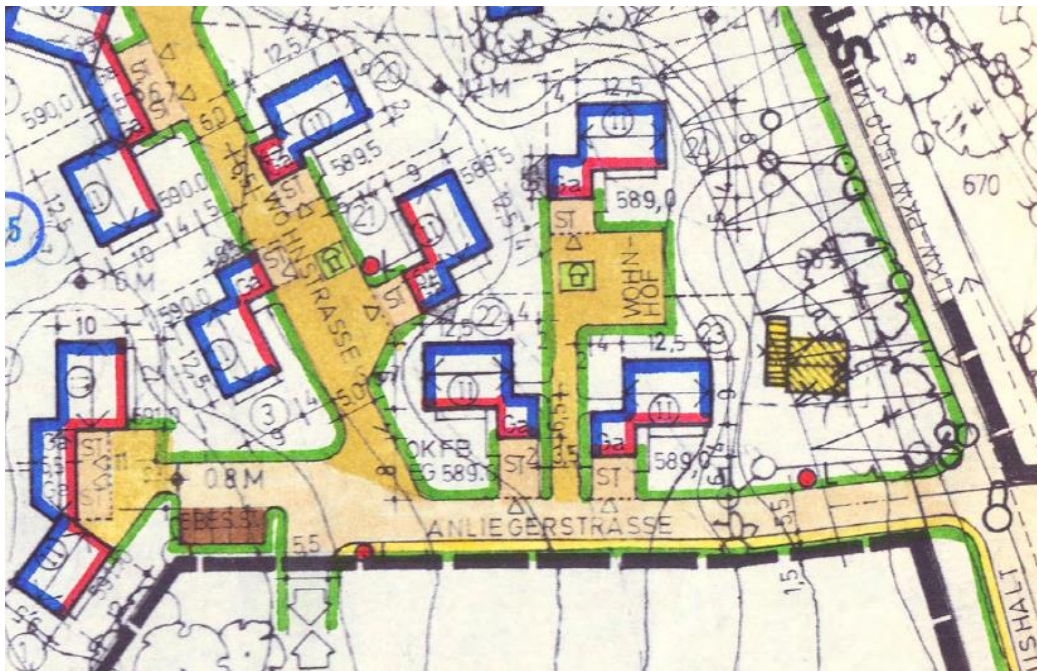
1. Vortrag:

Bauantrag zum Ersetzen der bestehenden Terrassenüberdachung durch einen Wintergarten auf dem Grundstück Fl. Nr. 667/9 der Gemarkung Penzberg, Kurfürst-Max-Siedlung 10, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Maxkron“ der Stadt Penzberg.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Wintergartens mit den Ausmaßen von 3,00 m x 5,00 m. Die Dachneigung des Pultdaches wird mit 9° angegeben.



Der Antrag kann nicht im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) behandelt werden, da das Gebäude entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maxkron“ gebaut werden soll.



Ausschnitt Bebauungsplan „Maxkron“

Für das Vorhaben wird eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von folgenden baurechtlichen Vorschriften beantragt:

Beim Bauvorhaben werden Festsetzungen des oben bezeichneten Bebauungsplans überschritten bzw. nicht eingehalten. Der Antragsteller bittet deshalb um die dafür erforderlichen Befreiungen in folgenden Punkten:

Überschreitung der Baulinie unter zeichnerischen Festsetzungen.

Überschreitung der Baulinie um 3,0 m auf eine Breite von 5,0 m.

Begründung: Das Wintergarten lässt sich ohne Überschreitung der Baulinie nicht realisieren. An der geplanten Lage besteht bereits eine Terrassenüberdachung in der gleichen Größe. Diese soll durch den Wintergarten ersetzt werden. Als filigraner untergeordneter Baukörper hat der geplante Wintergarten keine nachteilige Auswirkung auf das Straßenbild. Die vorhandene Eingrünung verhindert zusätzlich eine negative Außenwirkung.

Abweichung von der Festsetzung zwingend zwei Vollgeschosse in den zeichnerischen Festsetzungen.

Das Gebäude soll nur eingeschossig im EG angebaut werden.

Begründung: Ein zweigeschossiger Anbau wäre an dieser Stelle nicht realisierbar und würde den Bedarf des Bauherrn überschreiten.

Abweichung von der Festsetzung der Dachform Satteldächer unter textliche Festsetzungen Nr. 4.

Das Gebäude soll mit Pultdach anstatt Satteldach errichtet werden.

Begründung: Ein Satteldach wäre aus optischen Gründen nicht vertretbar (First parallel zur kürzeren Gebäudeseite).

Abweichung von der Festsetzung der Dachneigung 21 - 26° unter textliche Festsetzungen

Nr. 4.

Die Dachneigung soll 9 Grad anstatt 21 Grad betragen.

Begründung: Bei einer Dachneigung von 21 Grad würde das Raumvolumen unnötig erhöht, der der Baukörper damit dominanter wirken und seinen untergeordneten Charakter verlieren.

Abweichung von der Festsetzung der Mindestdachüberstände für Traufe 0,40 m und Ortgang 0,15 m unter textliche Festsetzungen Nr. 6.

Der Wintergarten soll ohne Dachüberstände errichtet werden.

Begründung: Dachüberstände bei Wärmeschutzverglasung würden einen enormen Mehraufwand erfordern und sind kaum dauerhaft dicht auszuführen.

Abweichung von der Festsetzung der Dacheindeckung naturrote Dachpfannen unter textliche Festsetzungen Nr. 7.

Die Dacheindeckung soll mit bruchsicherer Verglasung anstatt Dachziegel ausgeführt werden.

Begründung: Eine Eindeckung mit Dachziegeln würde Besonnung und Belichtung des angrenzenden Wohnzimmers erheblich beeinträchtigen.

Abweichung von der Festsetzung Holz als Material für Fenster unter textliche Festsetzungen Nr. 10.

Die Wintergartenwände sollen als Alu-Glaskonstruktion erstellt werden.

Begründung: Eine Ausführung mit Holzrahmen wäre deutlich pflegeintensiver und nicht so langlebig.

Städtebaulichen Gründe sprechen nicht gegen die Befreiung, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Befreiung ist unter Würdigung nachbarlicher Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Ersetzen der bestehenden Terrassenüberdachung durch einen Wintergarten auf dem Grundstück Fl. Nr. 667/9 der Gemarkung Penzberg, Kurfürst-Max-Siedlung 10, das gemeindliche Einvernehmen gemäß **§ 36 Absatz 1** BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Maxkron“ gemäß § 31 Abs. 2 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/9032-414 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Südstraße 8, Fl. Nr. 109/5: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und drei Carports
----------	---

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und drei Carports auf dem Grundstück Flurnummer 109/5, Südstraße 8.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

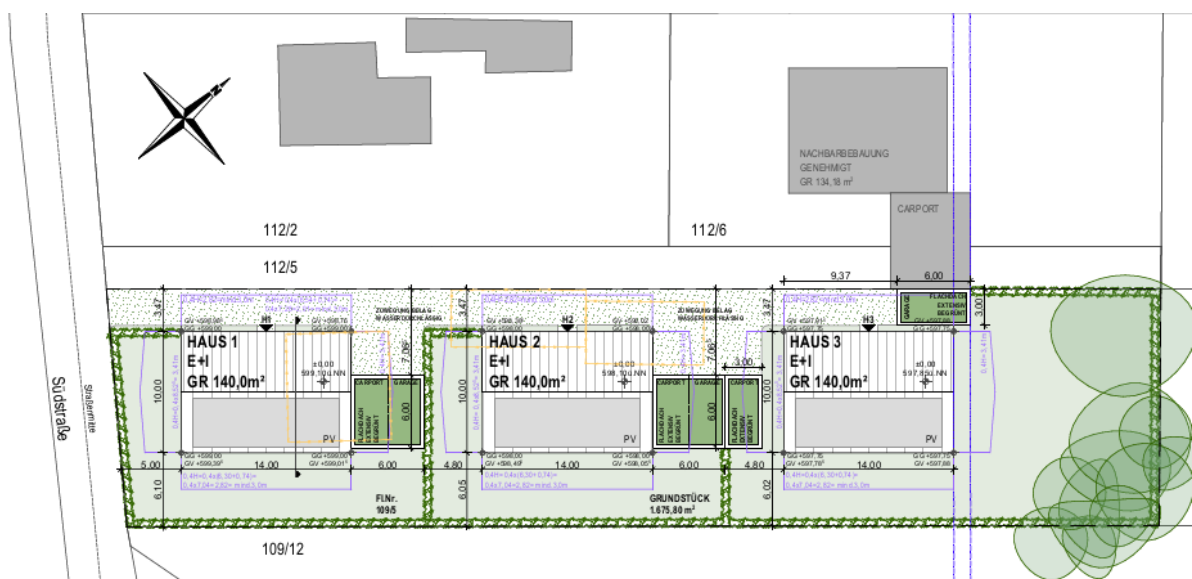
Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Fragen zum Vorbescheid:

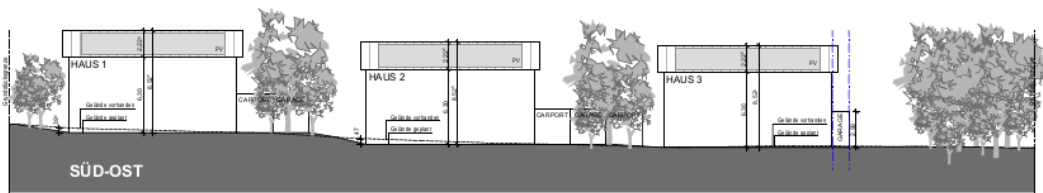
Maß der baulichen Nutzung:

Sind die Baukörper entsprechend der Plandarstellung bauplanungsrechtlich zulässig bzw. fügen sie sich in die umgebende Bebauung ein?

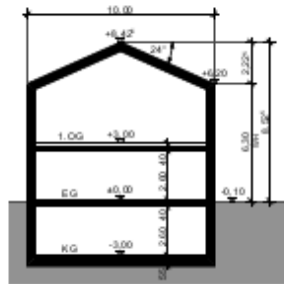
Eine fiktive rückwärtige Baugrenze, definiert durch den Bestand Fl. Nr. 115/5 und der Genehmigung für die Bebauung auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 112/6 wird eingehalten.



ERDGESCHOSS M1:200



ANSICHT M1:200



SCHNITT M1:200



ANSICHT M1:200

Die Grundflächenzahl wird mit 0,25, die Geschossflächenzahl mit 0,5 angegeben.

Stellungnahme Bauverwaltung:

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Südstraße 8 als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung ein. Die gesunden Wohnverhältnisse sind jedoch aufgrund der Nähe der beantragten Wohngebäude zum direkt angrenzenden südöstlichen Waldgrundstück durch Sicherheitsrisiken (umstürzenden Bäume aufgrund Windwurf, Waldbrand) gefährdet.



Darstellung des östlich angrenzenden Waldgrundstücks im Luftbild

Die beantragten Wohngebäude weisen lediglich einen Abstand von ca. 6 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze auf. Der auf dem direkt angrenzenden Waldgrundstück vorhandene Baumbestand ist teilweise deutlich höher als der Abstand zu den geplanten Wohngebäuden, so dass bei einem Windwurf sowohl Beschädigungen der Wohnhäuser als auch die Gefährdung von Leben und Gesundheit der Bewohner verursacht werden könnten.

Um eine Gefährdung für die künftigen Bewohner der beantragten Einfamilienhäuser auszuschließen ist gemäß Art. 3 Abs. 1 BayBO ein Bebauungsabstand in Relation zur Baumlänge des angrenzenden Waldgrundstücks erforderlich. Alternativ käme ein Waldumbau des angrenzenden Waldgrundstücks (Waldrandgestaltung durch Entfernung von höher wachsenden Bäumen und Ersetzen durch Büsche und Bäume mit kleiner Wuchshöhe) oder eventuell verstärkte Sicherheitsmaßnahmen an der Bebauung (z. B. verstärkter Dachstuhl, der einem umstürzenden Baum aufgrund Windwurf standhält) in Betracht.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Südstraße 8, Fl. Nr. 109/5 ist über den im südlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Südstraße 8, Fl. Nr. 109/5 ist über die im südlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit drei Garagen und drei Carports auf dem Grundstück Flurnummer 109/5, Südstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß **§ 36 Abs. 1 BauGB** unter der zu beauftragenden Bedingung, dass durch den Antragsteller geeignete Maßnahmen zur Abwehr der aus dem südöstlich angrenzenden Wald drohenden Gefährdungen der

gesunden Wohnverhältnisse durch Baumwurf bzw. Baumbruch getroffen werden.

Damit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB) gewahrt werden, wird folgende Maßnahme vorgeschlagen:

Da der Bebauungsabstand zum angrenzenden Waldgrundstück in Relation zur Baumlänge des angrenzenden Waldgrundstücks nicht eingehalten wird, sind verstärkte Sicherheitsmaßnahmen an der Bebauung (z. B. verstärkter Dachstuhl, der einem umstürzenden Baum aufgrund Windwurf standhält) zwingend erforderlich.

Die Ziffern 1 bis 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel-Nr. 08856/9032-414 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

9	Knappenstraße 11 und Pater-Sabino-Weg 2, Fl. Nr. 983/20: Bauvoranfrage zur Umnutzung des Kirchengeländes „Unsere liebe Frau von Wladimir“ im Stadtteil Steigenberg
----------	---

1. Vortrag:

Die Verwaltung erreichte eine Bauvoranfrage zur Entwicklung auf den Grundstücken Knappenstraße 11 und Pater-Sabino-Weg 2, Fl. Nr. 983/20.

Die Bauvoranfrage sieht eine Umnutzung des Kirchengeländes „Unsere liebe Frau von Wladimir“ im Stadtteil Steigenberg vor.

Die Bauvoranfrage ist hierunter wiedergegeben:

Die katholische Kirchenstiftung Christkönig in Penzberg beschäftigt sich seit ca. 2.5 Jahren mit der Umnutzung der Kirche „Unsere liebe Frau von Wladimir“ im Stadtteil Steigenberg. Für den Erhalt der Kirche müsste die Kirchenstiftung in den nächsten 5 Jahre finanzielle Mittel in einer Höhe von ca. 750.000 € aufbringen. Im Umfeld sinkender Katholikenzahlen und somit geringerer Finanzmittel kann die Kirchenstiftung Christkönig dies nicht leisten. Die Kirchengemeinde hat sich in mehreren Workshops mit der zukünftigen Nutzung des Kirchengeländes beschäftigt. Drei Nutzungsvarianten sollen im nächsten Schritt untersucht werden:

- Ökumenisches Zentrum der ACK (Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen)
- Kletterhalle des Alpenvereines Neuland, Penzberg
- Sozialer Wohnungsbau (Mehrgenerationenhaus EoF Eigenvermietung)

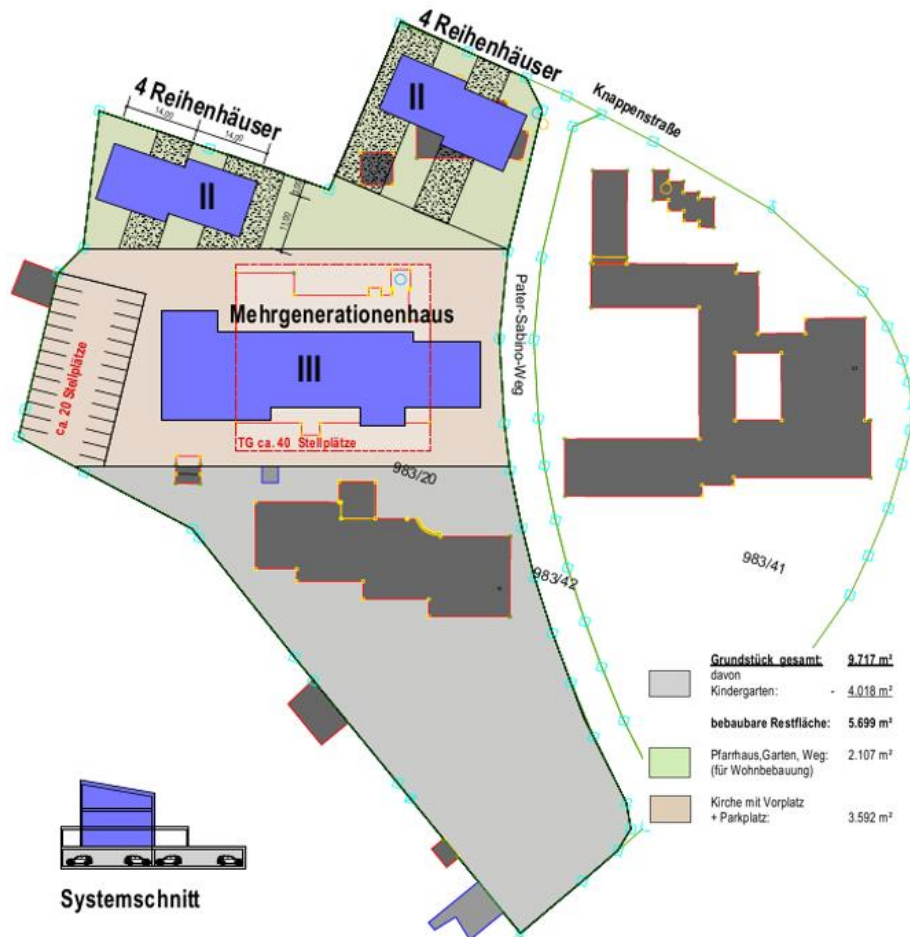
Bei den ersten beiden Varianten würde die Kirchen erhalten bleiben, für die Umsetzung der dritte Variante wäre ein Rückbau der Kirche erforderlich.

Für die dritte Variante haben wir eine Entwurfsplanung für eine mögliche Bebauung erstellt, die wir gerne im Zuge der Bauvoranfrage mit Ihnen abstimmen möchten (siehe Entwurfsplanung). Im nördlichen Bereich des Geländes planen wir eine zweigeschossige Bauweise mit zwei mal vier Reihenhäusern. Auf der Fläche des heutigen Kirchenbaus würden wir eine dreigeschossige

Bebauung bevorzugen. Das dort entstehende Gebäude soll nach den Wertvorstellungen der Kirche für bezahlbaren Wohnraum / Mehrgenerationenhaus vermarktet werden.

Für unsere weiteren Planungen bitte wir Sie um eine Bewertung der Bauvoranfrage. Anregungen und Ergänzungen sind willkommen.

Entwurfsplanung für Variante 3 (Sozialer Wohnungsbau)





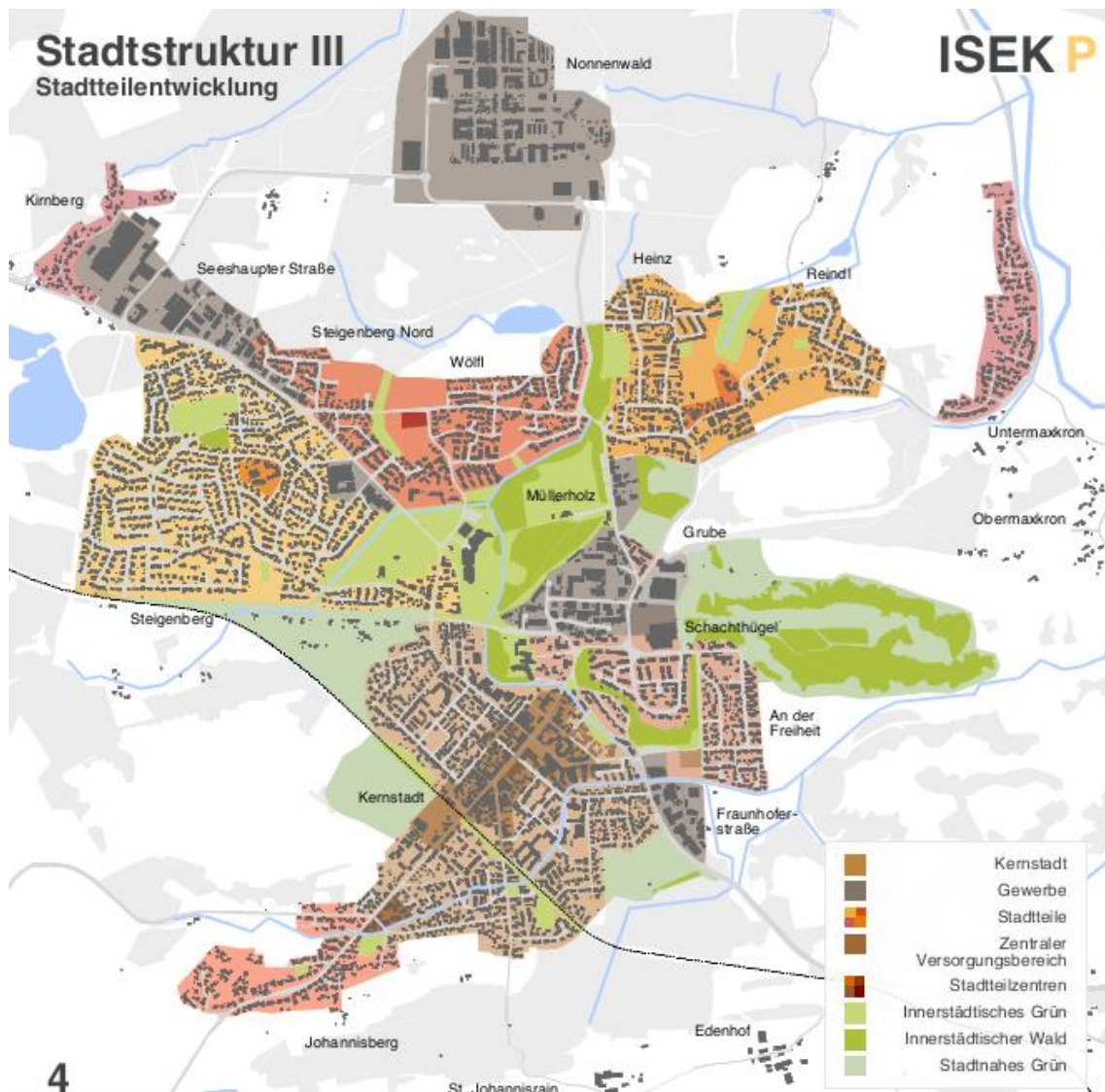
Digitale Flurkarte mit Luftbild



Flurkarte 3D - digitaler Zwilling

In einem Gespräch im Stadtbauamt wurde das Vorhaben durch die Unterzeichner erläutert. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die bauliche Höhenentwicklung.

Ergänzend wurde auf die Themenkarte Nr. 4 des ISEK **P** hingewiesen – sie zeigt für den Bereich die Idee eines Stadtteilzentrums.



Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf (kirchliche Einrichtung) dargestellt. Das Grundstück befindet sich in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die Umgebung ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Somit wäre die Nutzung

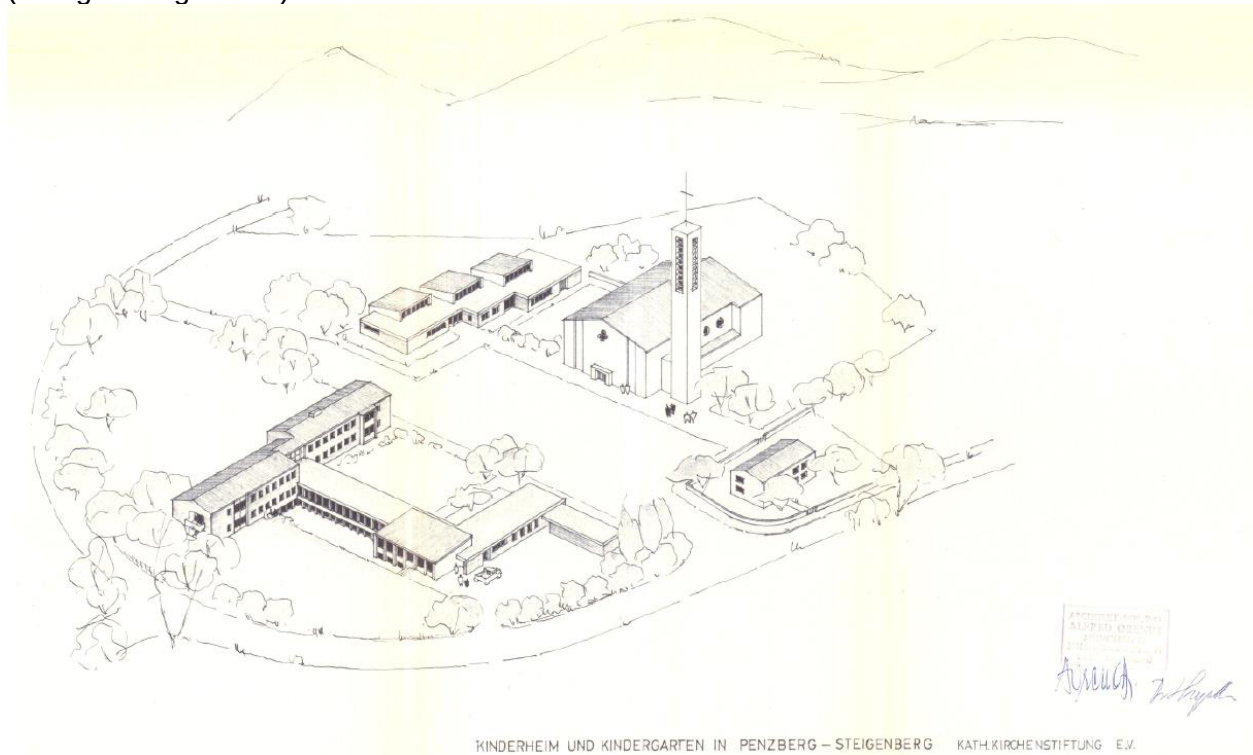
- Ökonomisches Zentrum der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen als Anlage für kirchliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig
- Kletterhalle des Alpenvereins Neuland als Anlage für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig
- Sozialer Wohnungsbau als Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die im Jahr 1960 genehmigte katholische Kirche „Unsere liebe Frau von Wladimir“ im Stadtteil

Steigenberg weist (ohne Berücksichtigung des Kirchturms) eine Gebäudehöhe von 9,80 m an der Traufe auf. Ein dreigeschossiges Mehrgenerationenhaus würde diese Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Bei der Planung der Wohngebäude ist jedoch darauf zu achten, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der bayerischen Bauordnung (BayBO) nachgewiesen werden.

Nachfolgend ist das Kirchengelände mit Kinderheim und Kindergarten dargestellt (Plangrundlage 1966)



Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Knappenstraße 11 / Pater-Sabino-Weg 2, Fl. Nr. 983/20 ist über die im nördlichen bzw. östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe

DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im betroffenen Bereich Am Ferchenholz / Pater-Sabino-Weg

Der bestehende Mischwasserkanal im Bereich des Grundstücks Knappenstraße 11 / Pater-Sabino-Weg 2 - Fl. Nr. 983/20 verlaufende Mischwasserkanal ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im betroffenen Bereich kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstauungen von Schächten in diesem Bereich kommen.

Zur Behebung dieser hydraulischen Überlastung ist, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 5 („Am Ferchenholz“) vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 5 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern können weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an die dortige Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Zusätzliche Abflüsse welche, infolge einer ggf. geplanten Nachverdichtung bzw. Mehrung der auf dem Grundstück vorhandenen versiegelten Fläche entstehen, könnten somit entsprechend aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Der Zeitraum zur Umsetzung der GEP-Maßnahmen 5 kann derzeit allerdings nicht festgesetzt werden.

Die Einleitung zusätzlicher Abflussmengen in den im betroffenen Bereich anliegenden überlasteten Mischwasserkanal ist aufgrund der derzeit vorherrschenden hydraulischen Situation aktuell als kritisch zu sehen. Bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme 5 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern, wird daher von einer Steigerung der Abflussmenge im betroffenen Bereich, z. B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf dem Grundstück Knappenstraße 11 / Pater-Sabino-Weg 2 - Fl. Nr. 983/20 gewarnt da hier eine Verschlechterung sowie damit einhergehende negative Auswirkungen auf Dritte nicht ausgeschlossen werden können. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte, infolge der Einleitung zusätzlicher Niederschlagswassermengen, noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahme inkl. ggf. erforderlicher hydraulischer Vorläufer ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von dem betroffenen Grundstück Knappenstraße 11 / Pater-Sabino-Weg 2, Fl. Nr. 983/20 eingeleitet wird als bisher.

Unter Umständen können jedoch im Vorfeld der GEP-Maßnahmen auf dem privaten Grundstück selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen getroffen werden, die auch bei einer zusätzlichen Versiegelung auf dem betroffenen Grundstück eine Steigerung des Niederschlagswasserabflusses verhindern. Vor der Umsetzung etwaiger Maßnahmen ist jedoch eine entsprechende Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Trinkwasser:

Das Grundstück Knappenstraße 11 / Pater-Sabino-Weg 2, Fl. Nr. 983/20 ist über die im nördlichen bzw. östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss der Stadt Penzberg nimmt die Inhalte der Bauvoranfrage zur Kenntnis.

Die Umgebung ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet.

Gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Somit wäre die Nutzung

- Ökonomisches Zentrum der Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen als Anlage für kirchliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig
- Kletterhalle des Alpenvereins Neuland als Anlage für sportliche Zwecke im allgemeinen Wohngebiet zulässig
- Sozialer Wohnungsbau als Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird bemerkt, dass sich die zweigeschossigen Reihenhäuser in die Umgebungsbebauung einfügen. Das dreigeschossige Mehrgenerationenhaus überschreitet bezüglich der überbaubaren Grundfläche sowie der Wandhöhe nicht das Maß der vorhandenen Bebauung (Kirche), jedoch die Wandhöhen der umliegenden zweigeschossigen Gebäude.

Diesbezüglich wäre auch die Erteilung der gemeindlichen Zustimmung gemäß § 36a BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB möglich, da das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bei der Planung der Wohngebäude ist jedoch darauf zu achten, dass die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der bayerischen Bauordnung (BayBO) nachgewiesen werden.

Der Bau-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss der Stadt Penzberg erteilt die Zustimmung zu den drei dargestellten Nutzungsvarianten der eingereichten Bauvoranfrage:

- Ökumenisches Zentrum der ACK (Arbeitsgemeinschaft Christlicher Kirchen)
- Kletterhalle des Alpenvereines Neuland, Penzberg
- Sozialer Wohnungsbau (Mehrgenerationenhaus EoF Eigenvermietung)

Im Zuge der Beratung im Gremium werden zum Vorhaben folgende Hinweise gegeben:

Das Gremium bittet darum, die bestehende Wegebeziehung auf dem Grundstück dauerhaft zu erhalten und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Parkraumbewirtschaftungszone im Bereich Alpen-, Mai-, Park-, Garten-, Zugspitz- und Matthias-Flurl-Straße: Sachstandsbericht
-----------	---

1. Vortrag:

Zu Beginn des Jahres 2017 wurde im Bereich der Alpenstraße, Maistraße, Parkstraße, Gartenstraße, Zugspitzstraße sowie der Matthias-Flurl-Straße eine

Parkraumbewirtschaftungszone eingeführt. Die Regelung umfasst:

- Bewohnerparkausweise für Anwohnerinnen und Anwohner
- Kurzzeitparkregelungen mittels Parkscheibe für Besucherinnen und Besucher

Diese verkehrsrechtliche Maßnahme betrifft ausschließlich den ruhenden Verkehr.

Die Einführung der Parkraumbewirtschaftung erfolgte aufgrund zahlreicher und anhaltender Beschwerden aus der Anwohnerschaft. Der Parkdruck im genannten Quartier hatte in den Jahren zuvor deutlich zugenommen.

Ursachen hierfür waren insbesondere:

- das Parkaufkommen des angrenzenden Bahnhofs,
- die nahegelegenen Schulen,
- die fußläufig erreichbare Innenstadt,
- sowie das Museum in unmittelbarer Umgebung.

Diese Faktoren führten dazu, dass Anwohnerinnen und Anwohner zunehmend Schwierigkeiten hatten, im öffentlichen Straßenraum wohnortnahe Parkplätze zu finden.

Mit der Einführung der Parkraumbewirtschaftungszone sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Entlastung des Quartiers vom Fremdparkverkehr
- Verbesserung der Parkplatzsituation für Bewohnerinnen und Bewohner
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Wohngebiet
- Sicherstellung einer geordneten Nutzung des öffentlichen Straßenraums
- Erhöhung der Schulwegsicherheit

Nach Auffassung des Ordnungsamtes hat sich die seit 2017 bestehende Parkraumbewirtschaftung grundsätzlich bewährt. Die Belastung durch Fremdparkverkehr konnte reduziert und die Parkplatzsituation für Anwohnerinnen und Anwohner verbessert werden.

Inzwischen zeigt sich jedoch ein neues Problem: Der Bewohnerparkausweis wird zunehmend auch für Wohnmobile und Lkw genutzt. Dies widerspricht der Zweckbestimmung des Bewohnerparkens, da das betreffende Gebiet gemäß Bebauungsplan als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt ist und damit vorrangig dem Wohnen dient. Die Nutzung durch Lkw ist zudem nach § 12 Abs. 3a StVO unzulässig, da das Parken von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht über 7,5 t sowie von Anhängern in Wohngebieten aus Gründen der Lärm- und Emissionsbelastung eingeschränkt ist. Diese Entwicklung wird vom Ordnungsamt kritisch bewertet, da es hierdurch zu folgenden Problemen kommt:

- **Sichtbehinderungen:** Es wird wiederholt berichtet, dass insbesondere größere Fahrzeuge wie Wohnmobile oder Lkw so abgestellt werden, dass sie die Sicht an Ein- und Ausfahrten erheblich beeinträchtigen.
- **Dauerhaftes Abstellen im Wohngebiet:** Für Besitzerinnen und Besitzer von Wohnmobilen stellt der Bewohnerparkausweis mit einer Gebühr von lediglich 30,00 € pro Jahr eine sehr günstige Möglichkeit dar, ihr Fahrzeug dauerhaft im öffentlichen Straßenraum abzustellen. Dies widerspricht dem ursprünglichen Zweck der Parkraumbewirtschaftung, insbesondere der Verbesserung der Parkplatzsituation und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die primär dem Schutz der Anwohner dient.

Zur Lösung der beschriebenen Problematik schlägt das Ordnungsamt zwei mögliche Maßnahmen vor:

VARIANTE A: ERHÖHUNG DER GEBÜHR FÜR BESTIMMTE FAHRZEUGARTEN

- Einführung einer differenzierten Gebührenstruktur für Bewohnerparkausweise
- Höhere Gebühr für Wohnmobile, Lkw und andere großvolumige Fahrzeuge
- Ziel: Reduzierung des dauerhaften Abstellens solcher Fahrzeuge im Wohngebiet

VARIANTE B: ERGÄNZENDE BESCHILDERUNG

- Ergänzung der bestehenden Beschilderung durch das Zusatzzeichen 1010-50 („Personenkraftwagen“)
- Dadurch wäre das Parken ausschließlich für Pkw zulässig
- Wohnmobile und Lkw wären vom Bewohnerparken ausgeschlossen

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss spricht sich für die Variante B aus.

3. Sitzungsverlauf:

Die Verwaltung wird beauftragt, künftig neben der Prüfung der Adresse, sich auch den Kfz-Schein vorlegen zu lassen. Nachdem die Länge der Fahrzeuge auf 5,5 m begrenzt werden soll, kann so die Länge und die Art der Zulassung geprüft werden. Außerdem wird die Verwaltung beauftragt, die angedachte Vermietung von Stellplätzen, vor allem für Anhänger und Wohnmobile, auf dem hinteren Teil des Friedhofsparkplatzes voran zu bringen.

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die bestehende Beschilderung mit dem Zusatzzeichen 1010-50 (Personenkraftwagen) zu ergänzen. Die Längenbegrenzung für Fahrzeuge soll künftig 5,5 m betragen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Verordnung zum Schutz der Gesundheit und Reinlichkeit in der Stadt Penzberg: Neuerlass
-----------	---

1. Vortrag:

Die bestehende „Verordnung zum Schutz der Gesundheit und Reinlichkeit der Stadt Penzberg“ wurde im Jahr 2006 erlassen. Gemäß ihrer Geltungsdauer war sie auf **20 Jahre** befristet und ist damit ausgelaufen. Aus diesem Grund war eine umfassende Überprüfung und Aktualisierung erforderlich.

Im Rahmen der Überarbeitung wurde die Satzung inhaltlich und redaktionell an aktuelle rechtliche, organisatorische und praktische Anforderungen angepasst. Die vorgeschlagenen Änderungen wurden **transparent kenntlich gemacht** und sind in der vorliegenden Fassung **rot markiert**:

Verordnung zum Schutz der Gesundheit und Reinlichkeit in der Stadt Penzberg

Aufgrund der Art. 18 Abs. 1, 28. Abs. 1 des Landesstraß- und Verordnungsgesetzes (LStVG) **in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2011-2-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S 570) geändert**

worden ist, Art. 51 Abs. 4 und 5 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, folgende Verordnung:

§ 1 Inhalt der Verordnung

Diese Verordnung regelt Inhalt und Umfang der Reinhaltungs- und Reinigungspflicht auf den öffentlichen Straßen in der Stadt Penzberg.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Öffentliche Straßen im Sinne dieser Verordnung sind alle dem öffentlichen Verkehr dienenden gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit ihren Bestandteilen **im Sinne des Art. 2 Nr. 1 BayStrWG in der jeweiligen Fassung**. Hierzu gehören insbesondere die Fahrbahnen, die Trenn- und Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Omnibushaltestellen, Geh- und Radwege und die der Straße dienenden Gräben, Böschungen, Stützmauern, Grünstreifen und Sichtflächen.
- (2) Gehbahnen sind
 - a) die für den Fußgängerverkehr bestimmten, befestigten und abgegrenzten Teile der öffentlichen Straßen (**insbesondere Gehwege sowie gemeinsame Geh- und Radwege**) und die selbständigen Gehwege sowie die selbständigen gemeinsamen Geh- und Radwege
 - oder
 - b) **wenn kein Gehweg besteht, in Ermangelung einer solchen Befestigung oder Abgrenzung die dem Fußgängerverkehr dienenden Teile am Rande der öffentlichen Straßen in der die öffentlichen Straßen selbst in der für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite an ihrem Rande.**
- (3) Geschlossene Ortslage ist der Teil des Stadtgebietes der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist. Einzelne unbebaute Grundstücke, zur Bebauung ungeeignetes oder ihr entzogenes Gelände oder einseitige Bebauung unterbrechen den Zusammenhang nicht.

Reinhaltung der öffentlichen Straßen

§ 3 Verbote

- (1) ~~Es ist untersagt, öffentliche Straßen über das übliche Maß hinaus zu verunreinigen, insbesondere~~ **Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit ist es untersagt, öffentliche Straßen mehr als nach den Umständen unvermeidbar zu verunreinigen oder verunreinigen zu lassen, insbesondere**
 - a) Abfälle aller Art wie Papier, Scherben, Obst und Speisereste wegzuwerfen,
 - b) Unrat, Bauschutt und Schrott abzulagern,
 - c) tote Tiere oder Teile von toten Tieren auf die Straße zu werfen,
 - d) Putz- oder Waschwasser, sonstige Abwässer oder verunreinigende oder ätzende Flüssigkeiten auszuschütten,
 - e) ~~den Inhalt von Dungstätten oder Abortgruben auslaufen zu lassen, Jauche oder sonstige verunreinigende Flüssigkeiten auszuschütten oder ausfließen zu lassen, Fahrzeuge, Maschinen oder sonstige Geräte zu säubern,~~

- f) eine Verunreinigung durch die Ladung und den Betriebsstoff von Fahrzeugen herbeizuführen,
 - g) Straßenflächen zu bemalen oder zu bekleben, ausgenommen Kreidepflastermalereien,
 - h) auf öffentlicher Straße seine Notdurft zu verrichten oder die Straße durch Ausspucken oder Erbrechen zu verunreinigen,
 - i) die öffentlichen Straßen und Wege durch Tiere verunreinigen zu lassen, **oder Tierfutter auszubringen,**
 - j) auf und an den Straßen sowie von Fenster und Balkonen, die sich unmittelbar an Straßen befinden, Gegenstände aller Art auszuschütteln oder auszustauben.
- (2) **Bestimmungen des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen in Bayern (Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz – BayAbfG) bleiben unberührt.**

Reinigung der öffentlichen Straßen

§ 4

Reinigungspflicht

Wer öffentliche Flächen über das übliche Maß hinaus verunreinigt, hat die Verunreinigungen umgehend zu beseitigen. Neben dem unmittelbaren Verursacher ist auch der Auftraggeber, für den die zur Verunreinigung führende Tätigkeit ausgeführt wurde, zur Beseitigung verpflichtet.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße **bis zu eintausend Euro** kann nach Art. 66 Nr. 5 BayStrWG i. V. m. **§ 17 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)** belegt werden, wer den Vorschriften in **§ 3 dieser Verordnung** zuwiderhandelt.

Hundehaltung

§ 6

Anleinplicht

- (1) Große Hunde müssen in öffentlichen Anlagen, insbesondere in Garten- und Parkanlagen, auf den in der Anlage 1 bzw. Anlage 2 aufgeführten öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie generell auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit erheblichem Fußgängerverkehr an einer reißfesten Leine (max. 1,50 m lang) gehalten werden.
- (2) Kampfhunde sind im gesamten Gebiet der Stadt Penzberg außerhalb der umfriedeten Privatgrundstücke an einer reißfesten Leine zu halten.
- (3) Auf Kinderspielplätzen und deren unmittelbaren Umgriff dürfen große Hunde und Kampfhunde nicht mitgeführt werden.

§ 7

Begriffsbestimmungen

- 1. Große Hunde sind Hunde mit einer Schulterhöhe von mindestens 50 Zentimeter. Dazu gehören unter anderem erwachsene Hunde der Rassen Schäferhund, Boxer, Dobermann, Rottweiler, Deutsche Dogge.
- 2. Kampfhunde sind Hunde, bei denen aufgrund rassespezifischer Merkmale, Zucht oder Ausbildung von einer gesteigerten Aggressivität und Gefährlichkeit gegenüber Menschen oder Tieren auszugehen ist. (Art. 37 Abs. 1 Satz 2 LStVG). ~~Diese sind in § 1 der Verordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 04.09.2002, über Hunde~~

~~mit gesteigerter Aggressivität und Gefährlichkeit, aufgeführt.~~ Die Eigenschaft als Kampfhund bestimmt sich nach der Verordnung über Hunde mit gesteigerter Aggressivität und Gefährlichkeit vom 10. Juli 1992 (GVBl. S. 268) in der jeweiligen Fassung.

§ 8 Ausnahmen

Von den Regelungen des § 6 dieser Verordnung sind ausgenommen:

- a) Blindenführhunde;
- b) Diensthunde der Polizei, des Strafvollzuges, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Bundesbahn und der Bundeswehr im Einsatz;
- c) Hunde, die zum Hüten einer Herde eingesetzt werden;
- d) Hunde, die eine für Rettungshunde vorgesehene Prüfung bestanden haben und als Rettungshunde für den Zivilschutz, den Katastrophenschutz oder den Rettungsdienst eingesetzt sind;
- e) im Bewachungsgewerbe eingesetzte Hunde, soweit der Einsatz dies erfordert.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße ~~kann nach~~ bis zu eintausend Euro kann auf Grund des Art. 18 Abs. 3 LStVG i. V. m. § 17 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften des § 6 dieser Verordnung zuwiderhandelt.

§ 10 Schlussvorschriften

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft. Sie gilt 20 Jahre.

STADT PENZBERG
Penzberg,

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die „Verordnung zum Schutz der Gesundheit und Reinlichkeit in der Stadt Penzberg“ in der vorliegenden Fassung zu beschließen:

Verordnung zum Schutz der Gesundheit und Reinlichkeit in der Stadt Penzberg

Aufgrund der Art. 18 Abs. 1, 28. Abs. 1 des Landesstraßen- und Ordnungsgesetzes (LStVG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2011-2-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) geändert worden ist Art. 51 Abs. 4 und 5 des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, folgende Verordnung:

§ 1 Inhalt der Verordnung

Diese Verordnung regelt Inhalt und Umfang der Reinhaltungs- und Reinigungspflicht auf den öffentlichen Straßen in der Stadt Penzberg.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Öffentliche Straßen im Sinne dieser Verordnung sind alle dem öffentlichen Verkehr dienenden gewidmeten Straßen, Wege und Plätze mit ihren Bestandteilen im Sinne des Art. 2 Nr. 1 BayStrWG in der jeweiligen Fassung. Hierzu gehören insbesondere die Fahrbahnen, die Trenn- und Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen, Omnibushaltestellen, Geh- und Radwege und die der Straße dienenden Gräben, Böschungen, Stützmauern, Grünstreifen und Sichtflächen.
- (2) Gehbahnen sind
 - a) die für den Fußgängerverkehr bestimmten, befestigten und abgegrenzten Teile der öffentlichen Straßen (insbesondere Gehwege sowie gemeinsame Geh- und Radwege) und die selbständigen Gehwege sowie die selbständigen gemeinsamen Geh- und Radwegeoder
 - b) in Ermangelung einer solchen Befestigung oder Abgrenzung die dem Fußgängerverkehr dienenden Teile am Rande der öffentlichen Straßen in der erforderlichen Breite.
- (3) Geschlossene Ortslage ist der Teil des Stadtgebietes der in geschlossener oder offener Bauweise zusammenhängend bebaut ist. Einzelne unbebaute Grundstücke, zur Bebauung ungeeignetes oder ihr entzogenes Gelände oder einseitige Bebauung unterbrechen den Zusammenhang nicht.

Reinhaltung der öffentlichen Straßen

§ 3 Verbote

- (1) Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Reinlichkeit ist es untersagt, öffentliche Straßen mehr als nach den Umständen unvermeidbar zu verunreinigen oder verunreinigen zu lassen, insbesondere
 - a) Abfälle aller Art wie Papier, Scherben, Obst und Speisereste wegzuwerfen,
 - b) Unrat, Bauschutt und Schrott abzulagern,
 - c) tote Tiere oder Teile von toten Tieren auf die Straße zu werfen,
 - d) Putz- oder Waschwasser, sonstige Abwässer oder verunreinigende oder ätzende Flüssigkeiten auszuschütten,
 - e) Jauche oder sonstige verunreinigende Flüssigkeiten auszuschütten oder ausfließen zu lassen, Fahrzeuge, Maschinen oder sonstige Geräte zu säubern,
 - f) eine Verunreinigung durch die Ladung und den Betriebsstoff von Fahrzeugen herbeizuführen,
 - g) Straßenflächen zu bemalen oder zu bekleben, ausgenommen Kreidepflastermalereien,
 - h) auf öffentlicher Straße seine Notdurft zu verrichten oder die Straße durch Ausspucken oder Erbrechen zu verunreinigen,
 - i) die öffentlichen Straßen und Wege durch Tiere verunreinigen zu lassen, oder Tierfutter auszubringen,
 - j) auf und an den Straßen sowie von Fenster und Balkonen, die sich unmittelbar an Straßen befinden, Gegenstände aller Art auszuschütteln oder auszustauben.
- (2) Bestimmungen des Gesetzes zur Vermeidung, Verwertung und sonstigen Bewirtschaftung von Abfällen in Bayern (Bayerisches Abfallwirtschaftsgesetz – BayAbfG) bleiben unberührt.

Reinigung der öffentlichen Straßen

§ 4

Reinigungspflicht

Wer öffentliche Flächen über das übliche Maß hinaus verunreinigt, hat die Verunreinigungen umgehend zu beseitigen. Neben dem unmittelbaren Verursacher ist auch der Auftraggeber, für den die zur Verunreinigung führende Tätigkeit ausgeführt wurde, zur Beseitigung verpflichtet.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu eintausend Euro kann nach Art. 66 Nr. 5 BayStrWG i. V. m. § 17 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) belegt werden, wer den Vorschriften in § 3 dieser Verordnung zuwiderhandelt.

Hundehaltung

§ 6

Anleinplicht

- (1) Große Hunde müssen in öffentlichen Anlagen, insbesondere in Garten- und Parkanlagen, auf den in der Anlage 1 bzw. Anlage 2 aufgeführten öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie generell auf öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit erheblichem Fußgängerverkehr an einer reißfesten Leine (max. 1,50 m lang) gehalten werden.
- (2) Kampfhunde sind im gesamten Gebiet der Stadt Penzberg außerhalb der umfriedeten Privatgrundstücke an einer reißfesten Leine zu halten.
- (3) Auf Kinderspielplätzen und deren unmittelbaren Umgriff dürfen große Hunde und Kampfhunde nicht mitgeführt werden.

§ 7

Begriffsbestimmungen

1. Große Hunde sind Hunde mit einer Schulterhöhe von mindestens 50 Zentimeter. Dazu gehören unter anderem erwachsene Hunde der Rassen Schäferhund, Boxer, Dobermann, Rottweiler, Deutsche Dogge.
2. Kampfhunde sind Hunde, bei denen aufgrund rassespezifischer Merkmale, Zucht oder Ausbildung von einer gesteigerten Aggressivität und Gefährlichkeit gegenüber Menschen oder Tieren auszugehen ist. (Art. 37 Abs. 1 Satz 2 LStVG). Die Eigenschaft als Kampfhund bestimmt sich nach der Verordnung über Hunde mit gesteigerter Aggressivität und Gefährlichkeit vom 10. Juli 1992 (GVBl. S. 268) in der jeweiligen Fassung.

§ 8

Ausnahmen

Von den Regelungen des § 6 dieser Verordnung sind ausgenommen:

- a) Blindenführhunde;
- b) Diensthunde der Polizei, des Strafvollzuges, des Bundesgrenzschutzes, der Zollverwaltung, der Bundesbahn und der Bundeswehr im Einsatz;
- c) Hunde, die zum Hüten einer Herde eingesetzt werden;

- d) Hunde, die eine für Rettungshunde vorgesehene Prüfung bestanden haben und als Rettungshunde für den Zivilschutz, den Katastrophenschutz oder den Rettungsdienst eingesetzt sind;
- e) im Bewachungsgewerbe eingesetzte Hunde, soweit der Einsatz dies erfordert.

§ 9 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu eintausend Euro kann auf Grund des Art. 18 Abs. 3 LStVG i. V. m. § 17 Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften des § 6 dieser Verordnung zuwiderhandelt.

§ 10 Schlussvorschriften

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft. Sie gilt 20 Jahre.

STADT PENZBERG
Penzberg,

3. Beschluss:

Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2
Gegenstimmen: StRe Jabs, Janner

12	Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung): 1. Änderung
-----------	--

1. Vortrag:

Die bestehende „Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung)“ wurde im Jahr 2006 erlassen. Mit der Anwendung des § 2b UStG ist auch im Zusammenhang mit der Erhebung der Gebühren ein entsprechender Passus aufzunehmen.

In § 4 „Gebühren“ ist derzeit festgelegt, dass für die besondere Benutzung der Grünanlagen, die einer Ausnahme nach § 3 dieser Satzung bedarf, Gebühren nach Maßgabe der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichem Verkehrsgrund in der Stadt Penzberg (Sondernutzungssatzung) erhoben werden.

Zur rechtssicheren Abbildung der Umsatzsteuerpflicht soll § 4 um folgenden Satz ergänzt werden:

„Soweit Leistungen der Stadt Penzberg der Umsatzsteuer unterliegen, wird zusätzlich zu den im Gebührenverzeichnis zur Sondernutzungsgebührensatzung festgesetzten Gebühren die Umsatzsteuer in der im Umsatzsteuergesetz geregelten Höhe erhoben (§ 12 UStG).“

Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg
(Grünanlagensatzung)

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund von Art. 23 und 24 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S.796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl.S.86-) worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Grünanlagen im Sinne dieser Satzung sind die von der Stadt Penzberg (Stadt) angelegten und unterhaltenen öffentlichen Grünflächen, insbesondere gärtnerisch gestaltete Anlagenflächen, Erholungsflächen, Freizeitflächen, Sport- und Spielflächen, Freibadegelände, Liegewiesen und Kinderspielplätze. Sie sind öffentliche Einrichtungen der Stadt zur allgemeinen gebührenfreien Benutzung nach Maßgabe dieser Satzung. Grünanlagen im Sinne dieser Satzung sind in der Regel durch entsprechende Beschilderung gekennzeichnet bzw. durch die gärtnerische Anlage als öffentliche Grünanlage erkennbar.
- (2) Keine Grünanlagen sind:
 1. die von der Stadt unterhaltenen Hänge, Böschungen, Bankette, Hecken, Sicherheitsstreifen und ähnliche Anlagen, die Bestandteile der öffentlichen Straßen sind. Auf sie finden die zum Schutz der öffentlichen Straßen bestimmten Vorschriften Anwendung.
 2. die Grünflächen im Bereich der Schulen, Friedhöfe und der städt. Wohnanlagen,
 3. Grünflächen, welche die Stadt unter Ausschluss der Zweckbestimmung des Abs.1 einer privatrechtlichen Regelung unterstellt.

§ 2 Verhalten in Grünanlagen

- (1) Die Benutzer haben sich in den Grünanlagen so zu verhalten, dass kein anderer gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belästigt wird.
- (2) Die Benutzung der Grünanlagen erfolgt auf eigene Gefahr.
- (3) In den Grünanlagen ist den Benutzern insbesondere untersagt:
 1. das Fahren, Schieben, Parken und Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Wohnwagen und Anhänger sowie das Radfahren und das Reiten; ausgenommen hiervon sind Anlagenwege und Anlagenflächen, welche für den entsprechenden Verkehr freigegeben sind;
 2. das Betreten von Zieranlagen und Biotopen;
 3. das Beseitigen, Zerstören oder Bemalen von Bäumen, Bauwerken und sonstigen Einrichtungen;
 4. das Abweiden, Abmähen und Entfernen von Pflanzen oder Pflanzenteilen;
 5. die Ausübung von Sport, soweit dadurch andere gefährdet oder belästigt werden können;
 6. das Freilaufenlassen bzw. das Mitführen von Hunden auf Spiel- und Liegewiesen, in Zieranlagen oder Biotopen, außer auf den Wegen in diesen Bereichen, wenn die Hunde an einer kurzen, nicht mehr als 1,50 m langen, reißfesten Leine geführt werden;
 7. Hunde auf Kinderspielplätzen mitzuführen;
 8. Baden, außerhalb der zur öffentlichen Benutzung freigegebenen Badeplätze;
 9. das Errichten, Aufstellen, Anbringen und Lagern von Gegenständen, insbesondere das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie das Nächtigen in Grünanlagen;

10. der Verkauf von Waren aller Art einschließlich der Abgabe von Speisen und Getränken, das Anbieten von Leistungen, die Aufnahme von Bestellungen, das Filmen und Fotografieren zu gewerblichen Zwecken, die Veranstaltung von Vergnügungen und das Abhalten von Versammlungen;
 11. die Beschädigung von Grünanlagen und ihrer Bestandteile einschließlich ihrer Einrichtungen sowie das Verunreinigen, insbesondere durch Wegwerfen oder Liegenlassen von Gegenständen oder durch Hundekot;
 12. das Errichten von offenen Feuerstellen, ausgenommen das Grillen mit Holzkohle oder Gas auf dafür bestimmten Geräten und auf den hierzu ausgewiesenen Plätzen;
 13. der Aufenthalt zum Zwecke des Alkoholgenusses, soweit dadurch die öffentliche Sicherheit und Ordnung beeinträchtigt werden kann;
 14. das Betteln in jeglicher Form;
 15. das Füttern von Wasservögeln;
 16. der ruhestörende Gebrauch von Rundfunk- oder Tonwiedergabegeräten oder Musikinstrumenten oder das Herbeiführen einer Ruhestörung durch andere Art und Weise;
 17. das Betreten oder Befahren nicht freigegebener Eisflächen.
- (4) Für die Freibadegelände der Stadt Penzberg gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:
1. Personen mit übertragbaren Krankheiten und Betrunkene haben keinen Zutritt.
 2. Personen mit offenen Wunden dürfen nicht baden und sich im Badegelände nur mit einem entsprechenden Verband aufhalten.
 3. Das Mitführen oder das Freilaufenlassen von Hunden ist nicht gestattet.
 4. Das Nacktbaden ist nicht gestattet.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Auf Antrag kann in Einzelfällen Befreiung von den Verboten des § 2 Abs. 3 und 4 erteilt werden, soweit nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, insbesondere eine Gefährdung des Zwecks der Grünanlagen und/oder schädliche Auswirkungen für die Grünanlagen zu befürchten sind. Die Ausnahme kann für bestimmte Zeit erteilt und sie kann wiederholt verlängert werden. Sie ist nicht vererblich und nicht übertragbar.
- (2) Bei der Erteilung oder Verlängerung der Ausnahme sind in den Fällen des § 2 Abs. 3 Nr. 10 neben den Auswirkungen auf den Zweck der Grünanlagen die Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragsteller sowie die zeitliche Reihenfolge des Eingangs der Anträge angemessen zu berücksichtigen.
- (3) Die Ausnahme kann jederzeit widerruflich erteilt werden. Sie kann von Bedingungen, insbesondere der Leistung von Sicherheiten **abhängig gemacht werden und mit Auflagen verbunden werden, wenn dies für die Sicherheit und** Leichtigkeit des Verkehrs oder zum Schutz der Grünanlagen erforderlich ist. Aus Gründen des öffentlichen Wohls können Auflagen auch nachträglich ausgesprochen werden.
- (4) Der Inhaber einer Ausnahmegenehmigung nach § 2 Abs. 3 Nr. 9 und Nr. 10 ist verpflichtet, die notwendigen Einrichtungen nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.
- (5) Die Ausnahme kann widerrufen werden,
 1. wenn der Inhaber eine strafbare Handlung begangen oder in schwerwiegender Weise bzw. wiederholt gegen eine Bestimmung dieser Satzung verstoßen hat;

2. in den Fällen des § 2 Abs. 3 Nr. 10 auch, wenn der Inhaber seine Zahlungen eingestellt hat oder über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren beantragt worden ist;
 3. wenn der Inhaber eine Nebenbestimmung nach Abs. 3 nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- (6) Die Ausnahme auf Zeit kann ferner vorzeitig widerrufen, wenn eine Rechtsnorm oder ein unabweisbares öffentliches Interesse den Widerruf erfordert.
- (7) Die Ausnahmegenehmigung ist stets mitzuführen und den Behördenvertretern oder der Polizei auf Verlangen vorzuzeigen.

§ 4 Gebühren

Für die besondere Benutzung der Grünanlagen, die einer Ausnahme nach § 3 bedarf, erhebt die Stadt Gebühren nach Maßgabe der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichem Verkehrsgrund in der Stadt Penzberg (Sondernutzungssatzung). **Bei Leistungen, die der Umsatzsteuer unterliegen, wird zusätzlich zu den im Kostenverzeichnis festgesetzten Kosten die Umsatzsteuer in der im Umsatzsteuergesetz geregelten Höhe erhoben (§ 12 UStG).**

§ 5 Benutzung von Anlageeinrichtungen

Für die Benutzung von Anlagen und deren Einrichtungen können Benutzungsregelungen aufgestellt werden. Darin können insbesondere festgelegt werden:

1. eine zeitliche Beschränkung der Benutzung;
2. das Verbot des Mitführens von Hunden;
3. die Einschränkung der Benutzungsberechtigung für Spielplätze auf Kinder und Jugendliche bestimmter Altersgruppen.

§ 6 Benutzungssperre

Die Grünanlagen, einzelne Teile oder Einrichtungen derselben können während bestimmter Zeiträume für die allgemeine Benutzung oder für bestimmte Benutzungsform gesperrt werden; in diesen Fällen ist eine Benutzung nach Maßgabe der Sperre untersagt.

§ 7 Beseitigungspflicht

Wer durch Beschädigung, Verunreinigung oder in sonstiger Weise im Anlagenbereich einen ordnungswidrigen Zustand (§ 10) herbeiführt, hat diesen ohne Aufforderung unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Hundekot.

§ 8 Anordnung für den Einzelfall

Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in den Grünanlagen können Anordnungen für den Einzelfall getroffen werden. Den Anordnungen ist unverzüglich Folge zu leisten.

§ 9 Platzverweis und Anlagenverbot

- (1) Wer in schwerwiegender Weise oder wiederholt trotz Mahnung
1. einer Bestimmung dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung erlassenen Anordnung zuwiderhandelt,
 2. im Anlagenbereich eine mit Strafe oder mit Geldbuße bedrohte Handlung begeht oder in die Anlagen Gegenstände bringt, die durch eine strafbare Handlung erlangt wurden oder die zur Begehung einer strafbaren Handlung verwendet werden sollen,
 3. gegen die guten Sitten verstößt,
kann unbeschadet der sonstigen Rechtsfolgen vom Platz verwiesen werden. Außerdem kann ihm das Betreten der Anlagen für einen bestimmten Zeitraum untersagt werden (Anlagenverbot).
- (2) Den Anordnungen nach Abs. 1 ist unverzüglich Folge zu leisten. Wer aus einer Anlage verwiesen wurde darf sie für die Dauer des Platzverweises bzw. Anlagenverbots nicht wieder betreten.

§ 10 Zuwiderhandlungen

- (1) Wegen einer Ordnungswidrigkeit kann nach Art. 24 Abs.2 Satz 2 GO mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich
1. die in § 2 aufgeführten Verhaltensvorschriften nicht befolgt;
 2. als Inhaber einer Ausnahmegenehmigung die mit der Ausnahme verbundenen Nebenbestimmungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt (§ 3 Abs. 3), Einrichtungen nicht vorschriftsmäßig erstellt oder unterhält (§ 3 Abs. 4), die Ausnahmegenehmigung nicht mitführt oder nicht vorzeigt (§ 3 Abs. 7);
 3. einer nach § 5 getroffenen Benutzungsregelung zuwiderhandelt;
 4. einer Benutzungssperre nach § 6 zuwiderhandelt;
 5. der Beseitigungspflicht nach § 7 nicht nachkommt;
 6. einer nach § 8 erlassenen Anordnung für den Einzelfall nicht Folge leistet,
 7. einem nach § 9 ausgesprochenen Platzverweis oder Anlagenverbot zuwiderhandelt.
- (2) Soweit eine Zuwiderhandlung gegen die Satzung auch gegen andere Bestimmungen verstößt, die eine Strafe oder Geldbuße vorsehen, finden diese Bestimmungen Anwendung.

§ 11 Ersatzvornahme

Wird bei Zuwiderhandlungen gegen Bestimmungen dieser Satzung ein ordnungswidriger Zustand verursacht, kann dieser nach vorheriger Androhung und nach Ablauf der hierbei gesetzten Frist auf Kosten des Zuwiderhandelnden beseitigt werden.

Einer vorherigen Androhung mit Fristsetzung bedarf es nicht, wenn die Abwehr einer drohenden Gefahr erforderlich ist.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung) vom 03.05.2006 außer Kraft.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die „Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünfläche in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung)“ in der vorliegenden Fassung zu beschließen:

Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung)

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund von Art. 23 und 24 Abs.1 Nr.1 und Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl.S.796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1 Gegenstand der Satzung

- (1) Grünanlagen im Sinne dieser Satzung sind die von der Stadt Penzberg (Stadt) angelegten und unterhaltenen öffentlichen Grünflächen, insbesondere gärtnerisch gestaltete Anlagenflächen, Erholungsflächen, Freizeitflächen, Sport- und Spielflächen, Freibadegelände, Liegewiesen und Kinderspielflächen. Sie sind öffentliche Einrichtungen der Stadt zur allgemeinen gebührenfreien Benutzung nach Maßgabe dieser Satzung. Grünanlagen im Sinne dieser Satzung sind in der Regel durch entsprechende Beschilderung gekennzeichnet bzw. durch die gärtnerische Anlage als öffentliche Grünanlage erkennbar.
- (2) Keine Grünanlagen sind:
 1. die von der Stadt unterhaltenen Hänge, Böschungen, Bankette, Hecken, Sicherheitsstreifen und ähnliche Anlagen, die Bestandteile der öffentlichen Straßen sind. Auf sie finden die zum Schutz der öffentlichen Straßen bestimmten Vorschriften Anwendung.
 2. die Grünflächen im Bereich der Schulen, Friedhöfe und der städt. Wohnanlagen,
 3. Grünflächen, welche die Stadt unter Ausschluss der Zweckbestimmung des Abs.1 einer privatrechtlichen Regelung unterstellt.

§ 2 Verhalten in Grünanlagen

- (1) Die Benutzer haben sich in den Grünanlagen so zu verhalten, dass kein anderer gefährdet, geschädigt oder mehr als nach den Umständen unvermeidbar behindert oder belästigt wird.
- (2) Die Benutzung der Grünanlagen erfolgt auf eigene Gefahr.
- (3) In den Grünanlagen ist den Benutzern insbesondere untersagt:
 1. das Fahren, Schieben, Parken und Abstellen von Kraftfahrzeugen aller Art, Wohnwagen und Anhänger sowie das Radfahren und das Reiten; ausgenommen hiervon sind Anlagenwege und Anlagenflächen, welche für den entsprechenden Verkehr freigegeben sind;
 2. das Betreten von Zieranlagen und Biotopen;

3. das Beseitigen, Zerstören oder Bemalen von Bäumen, Bauwerken und sonstigen Einrichtungen;
4. das Abweiden, Abmähen und Entfernen von Pflanzen oder Pflanzenteilen;
5. die Ausübung von Sport, soweit dadurch andere gefährdet oder belästigt werden können;
6. das Freilaufenlassen bzw. das Mitführen von Hunden auf Spiel- und Liegewiesen, in Zieranlagen oder Biotopen, außer auf den Wegen in diesen Bereichen, wenn die Hunde an einer kurzen, nicht mehr als 1,50 m langen, reißfesten Leine geführt werden;
7. Hunde auf Kinderspielflächen mitzuführen;
8. Baden, außerhalb der zur öffentlichen Benutzung freigegebenen Badeplätze;
9. das Errichten, Aufstellen, Anbringen und Lagern von Gegenständen, insbesondere das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen sowie das Nächtigen in Grünanlagen;
10. der Verkauf von Waren aller Art einschließlich der Abgabe von Speisen und Getränken, das Anbieten von Leistungen, die Aufnahme von Bestellungen, das Filmen und Fotografieren zu gewerblichen Zwecken, die Veranstaltung von Vergnügungen und das Abhalten von Versammlungen;
11. die Beschädigung von Grünanlagen und ihrer Bestandteile einschließlich ihrer Einrichtungen sowie das Verunreinigen, insbesondere durch Wegwerfen oder Liegenlassen von Gegenständen oder durch Hundekot;
12. das Errichten von offenen Feuerstellen, ausgenommen das Grillen mit Holzkohle oder Gas auf dafür bestimmten Geräten und auf den hierzu ausgewiesenen Plätzen;
13. der Aufenthalt zum Zwecke des Alkoholgenusses, soweit dadurch die öffentliche Sicherheit und Ordnung beeinträchtigt werden kann;
14. das Betteln in jeglicher Form;
15. das Füttern von Wasservögeln;
16. der ruhestörende Gebrauch von Rundfunk- oder Tonwiedergabegeräten oder Musikinstrumenten oder das Herbeiführen einer Ruhestörung durch andere Art und Weise;
17. das Betreten oder Befahren nicht freigegebener Eisflächen.

(4) Für die Freibadegelände der Stadt Penzberg gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

1. Person mit übertragbaren Krankheiten und Betrunkene haben keinen Zutritt.
2. Personen mit offenen Wunden dürfen nicht baden und sich im Badegelände nur mit einem entsprechenden Verband aufhalten.
3. Das Mitführen oder das Freilaufenlassen von Hunden ist nicht gestattet.
4. Das Nacktbaden ist nicht gestattet.

§ 3

Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Auf Antrag kann in Einzelfällen Befreiung von den Verboten des § 2 Abs. 3 und 4 erteilt werden, soweit nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, insbesondere eine Gefährdung des Zwecks der Grünanlagen und/oder schädliche Auswirkungen für die Grünanlagen zu befürchten sind. Die Ausnahme kann für bestimmte Zeit erteilt und sie kann wiederholt verlängert werden. Sie ist nicht vererblich und nicht übertragbar.
- (2) Bei der Erteilung oder Verlängerung der Ausnahme sind in den Fällen des § 2 Abs. 3 Nr. 10 neben den Auswirkungen auf den Zweck der Grünanlagen die Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Antragsteller sowie die zeitliche Reihenfolge des Eingangs der Anträge angemessen zu berücksichtigen.

- (3) Die Ausnahme kann jederzeit widerruflich erteilt werden. Sie kann von Bedingungen, insbesondere der Leistung von Sicherheiten abhängig gemacht werden und mit Auflagen verbunden werden, wenn dies für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs oder zum Schutz der Grünanlagen erforderlich ist. Aus Gründen des öffentlichen Wohls können Auflagen auch nachträglich ausgesprochen werden.
- (4) Der Inhaber einer Ausnahmegenehmigung nach § 2 Abs. 3 Nr. 9 und Nr. 10 ist verpflichtet, die notwendigen Einrichtungen nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen und zu unterhalten.
- (5) Die Ausnahme kann widerrufen werden,
1. wenn der Inhaber eine strafbare Handlung begangen oder in schwerwiegender Weise bzw. wiederholt gegen eine Bestimmung dieser Satzung verstoßen hat;
 2. in den Fällen des § 2 Abs. 3 Nr. 10 auch, wenn der Inhaber seine Zahlungen eingestellt hat oder über sein Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren beantragt worden ist;
 3. wenn der Inhaber eine Nebenbestimmung nach Abs. 3 nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt.
- (6) Die Ausnahme auf Zeit kann ferner vorzeitig widerrufen, wenn eine Rechtsnorm oder ein unabweisbares öffentliches Interesse den Widerruf erfordert.
- (7) Die Ausnahmegenehmigung ist stets mitzuführen und den Behördenvertretern oder der Polizei auf Verlangen vorzuzeigen.

§ 4 Gebühren

Für die besondere Benutzung der Grünanlagen, die einer Ausnahme nach § 3 bedarf, erhebt die Stadt Gebühren nach Maßgabe der Satzung über die Sondernutzung an öffentlichem Verkehrsgrund in der Stadt Penzberg (Sondernutzungssatzung). Bei Leistungen, die der Umsatzsteuer unterliegen, wird zusätzlich zu den im Kostenverzeichnis festgesetzten Kosten die Umsatzsteuer in der im Umsatzsteuergesetz geregelten Höhe erhoben (§ 12 UStG).

§ 5 Benutzung von Anlageeinrichtungen

Für die Benutzung von Anlagen und deren Einrichtungen können Benutzungsregelungen aufgestellt werden. Darin können insbesondere festgelegt werden:

1. eine zeitliche Beschränkung der Benutzung;
2. das Verbot des Mitführens von Hunden;
3. die Einschränkung der Benutzungsberechtigung für Spielplätze auf Kinder und Jugendliche bestimmter Altersgruppen.

§ 6 Benutzungssperre

Die Grünanlagen, einzelne Teile oder Einrichtungen derselben können während bestimmter Zeiträume für die allgemeine Benutzung oder für bestimmte Benutzungsform gesperrt werden; in diesen Fällen ist eine Benutzung nach Maßgabe der Sperre untersagt.

§ 7 Beseitigungspflicht

Wer durch Beschädigung, Verunreinigung oder in sonstiger Weise im Anlagenbereich einen ordnungswidrigen Zustand (§ 10) herbeiführt, hat diesen ohne Aufforderung unverzüglich auf seine Kosten zu beseitigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Hundekot.

§ 8 Anordnung für den Einzelfall

Zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in den Grünanlagen können Anordnungen für den Einzelfall getroffen werden. Den Anordnungen ist unverzüglich Folge zu leisten.

§ 9 Platzverweis und Anlagenverbot

- (1) Wer in schwerwiegender Weise oder wiederholt trotz Mahnung
 1. einer Bestimmung dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung erlassenen Anordnung zuwiderhandelt,
 2. im Anlagenbereich eine mit Strafe oder mit Geldbuße bedrohte Handlung begeht oder in die Anlagen Gegenstände bringt, die durch eine strafbare Handlung erlangt wurden oder die zur Begehung einer strafbaren Handlung verwendet werden sollen,
 3. gegen die guten Sitten verstößt,kann unbeschadet der sonstigen Rechtsfolgen vom Platz verwiesen werden. Außerdem kann ihm das Betreten der Anlagen für einen bestimmten Zeitraum untersagt werden (Anlagenverbot).
- (2) Den Anordnungen nach Abs. 1 ist unverzüglich Folge zu leisten. Wer aus einer Anlage verwiesen wurde darf sie für die Dauer des Platzverweises bzw. Anlagenverbots nicht wieder betreten.

§ 10 Zuwiderhandlungen

- (1) Wegen einer Ordnungswidrigkeit kann nach Art. 24 Abs.2 Satz 2 GO mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich
 1. die in § 2 aufgeführten Verhaltensvorschriften nicht befolgt;
 2. als Inhaber einer Ausnahmegenehmigung die mit der Ausnahme verbundenen Nebenbestimmungen nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt (§ 3 Abs. 3), Einrichtungen nicht vorschriftsmäßig erstellt oder unterhält (§ 3 Abs. 4), die Ausnahmegenehmigung nicht mitführt oder nicht vorzeigt (§ 3 Abs. 7);
 3. einer nach § 5 getroffenen Benutzungsregelung zuwiderhandelt;
 4. einer Benutzungssperre nach § 6 zuwiderhandelt;
 5. der Beseitigungspflicht nach § 7 nicht nachkommt;
 6. einer nach § 8 erlassenen Anordnung für den Einzelfall nicht Folge leistet,
 7. einem nach § 9 ausgesprochenen Platzverweis oder Anlagenverbot zuwiderhandelt.
- (2) Soweit eine Zuwiderhandlung gegen die Satzung auch gegen andere Bestimmungen verstößt, die eine Strafe oder Geldbuße vorsehen, finden diese Bestimmungen Anwendung.

§ 11 Ersatzvornahme

Wird bei Zuwiderhandlungen gegen Bestimmungen dieser Satzung ein ordnungswidriger Zustand verursacht, kann dieser nach vorheriger Androhung und nach Ablauf der hierbei gesetzten Frist auf Kosten des Zuwiderhandelnden beseitigt werden.

Einer vorherigen Androhung mit Fristsetzung bedarf es nicht, wenn die Abwehr einer drohenden Gefahr erforderlich ist.

§ 12 Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung) vom 03.05.2006 außer Kraft.

STADT PENZBERG
Penzberg,

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Nutzung von Spielplätzen für ein nachhaltiges Foodtruck-Konzept: Anfrage

1. Vortrag:

Eine junge Mutter aus Penzberg, hat sich mit der Idee an die Stadtverwaltung gewandt, ein kleines, familienfreundliches Foodtruck-Konzept in Penzberg zu realisieren. Geplant ist ein mobiler Verkaufswagen, der insbesondere an stark frequentierten Spielplätzen Getränke und kleine Speisen anbietet. Das Sortiment soll unter anderem Kaffee und Iced Latte, frisches Gebäck, Waffeln sowie gesunde Sandwiches umfassen.

Die Antragstellerin begründet ihr Vorhaben mit eigenen Erfahrungen: Gerade an gut besuchten Spielplätzen bestehe ein hoher Bedarf an Getränken, Snacks und qualitativ hochwertigem Kaffee. Ziel sei es, Familien einen niederschwelligen, angenehmen Service zu bieten und Aufenthalte an Spielplätzen – insbesondere in den Sommermonaten von Mai bis September – zu bereichern.

Ein wesentlicher Bestandteil des Konzepts ist die Nachhaltigkeit. Die Antragstellerin plant, ausschließlich umweltfreundliche Materialien zu verwenden und damit aktiv zur Reduzierung von Abfall beizutragen. Da an Spielplätzen häufig gepicknickt wird und dadurch Müll entsteht, möchte sie mit ihrem Angebot zu einer sauberen und familienfreundlichen Umgebung beitragen.

Rechtliche Ausgangslage

Die Grundlage für die Entscheidung bildet die „Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung)“.

§ 2 – Verhalten in Grünanlagen

Nach § 2 Abs. 3 Nr. 10 ist in Grünanlagen – zu denen auch Spielplätze gehören – der Verkauf von Waren aller Art einschließlich der Abgabe von Speisen und Getränken untersagt.

§ 3 – Ausnahmen und Befreiungen

Gemäß § 3 Abs. 2 können Ausnahmen von diesem Verbot erteilt werden. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf den Zweck der Grünanlage,
- die Zuverlässigkeit der Antragstellerin,
- die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens.

Nach § 3 Abs. 3 kann eine Ausnahmegenehmigung:

- jederzeit widerruflich erteilt werden,
- mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden,
- insbesondere zum Schutz der Grünanlagen oder zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erteilt werden.

Gemäß § 3 Abs. 5 Nr. 2 kann die Ausnahme widerrufen werden, wenn die Antragstellerin ihre Zahlungen einstellt oder ein Insolvenzverfahren beantragt wird.

Bewertung des Vorhabens:

Potenzielle Vorteile

- Service für Familien: Ergänzung des Angebots an Spielplätzen, insbesondere in den Sommermonaten.
- Niedrigschwellige Versorgung: Getränke und Snacks ohne lange Wege.
- Nachhaltigkeitsaspekt: Verwendung umweltfreundlicher Materialien, potenzielle Reduktion von Abfall.
- Belebung des öffentlichen Raums: Attraktivitätssteigerung für Familien und Besucher.
- Flexibilität: Mobiler Wagen, der nur zeitweise und saisonal betrieben wird.

Potenzielle Nachteile / Risiken

- Beeinträchtigung des Charakters der Grünanlage: Spielplätze sollen primär dem Spielen und Erholen dienen.
- Mögliche Vermüllung: Trotz nachhaltiger Materialien könnte zusätzlicher Abfall entstehen.
- Konkurrenz zu bestehenden Betrieben: Gastronomische Angebote in der Nähe könnten betroffen sein.
- Verkehrs- und Sicherheitsaspekte: Standortwahl, Zufahrten und Stellflächen müssen geprüft werden.
- Präzedenzfall: Genehmigung könnte weitere Anträge ähnlicher Art nach sich ziehen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a) Die Verwaltung empfiehlt, grundsätzlich eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 3 der Grünanlagensatzung in Aussicht zu stellen, jedoch unter folgenden Bedingungen:

1. Standortprüfung: Die Genehmigung erfolgt ausschließlich für klar definierte Standorte, die
 - den Charakter der Grünanlage nicht beeinträchtigen,
 - keine Gefährdung oder Behinderung darstellen,
 - keine bestehenden gastronomischen Betriebe unzumutbar beeinträchtigen.
2. Befristung: Die Ausnahmegenehmigung wird saisonal (Mai–September) und widerruflich erteilt.
3. Auflagen:
 - Verwendung ausschließlich umweltfreundlicher Materialien,
 - Verpflichtung zur eigenständigen Müllentsorgung und regelmäßigen Reinigung des Umfelds,
 - Vorlage eines Nachhaltigkeits- und Hygienekonzepts,
 - Nachweis der gewerberechtlichen Zuverlässigkeit und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.
4. Widerrufsvorbehalt: Die Genehmigung kann jederzeit widerrufen werden, insbesondere bei
 - Verstößen gegen Auflagen,
 - Beeinträchtigung der Grünanlage,
 - Zahlungsunfähigkeit der Betreiberin.

b) Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag ab, da der Schutz der Grünanlagen höher gewichtet wird, § 2 Abs. 3 Nr. 10 der Satzung über die Benutzung der öffentlichen Grünflächen in der Stadt Penzberg (Grünanlagensatzung) grundsätzlich ein Verkaufsverbot vorsieht und Ausnahmen restriktiv zu handhaben sind.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag **a)** der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 2 Nein 6

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan, StRe Fügener, Jabs, Lenk, Probst, Schmid

Der Beschlussantrag der Verwaltung gilt somit als abgelehnt.

Der Beschlussantrag **b)** der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Eberl, Keller

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung