

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

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 20.05.2026
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Kopf, Thomas

Ausschussmitglieder

Arnstadt, Benno
Eberl, Jack
Engel, Kerstin, Dr.
Hohm, Alexander, Dr.
Jabs, Armin
Lenk, Hardi
Probst, Maria

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Bodendieck, Joachim	Anwesend bis 19:00 Uhr
Klement, Justus	
Schug, Astrid	Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:45 Uhr
Mende, Karin	Anwesend von 16:30 Uhr bis 19:45 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Thomas Kopf: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/066/2026 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 21.04.2026 | 3/067/2026 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/071/2026 |
| 3.2 | Vorstellung der Baustatistik vom 01.01.2026 bis 30.04.2026 | 3/070/2026 |
| 4 | Bebauungsplan "ZEBRA": Beratung über die erfolgte Standortprüfung | 3/072/2026 |
| 5 | Langoner Straße 11, Fl. Nr. 993/39: Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage | 3/073/2026 |
| 6 | Reindl 39, Fl. Nr. 753/1: Bauantrag zum Anbau eines beheizten Wintergartens an das bestehende Wohnhaus und Lärmschutzzaun | 3/064/2026 |
| 7 | Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, Fl. Nr. 945: 1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten, Tiefgarage und Mobilitätskonzept | 3/076/2026 |
| 8 | Beratung über einen neuen Trafo-Standort an der Heimgartenstraße | 3/074/2026 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Thomas Kopf 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 21.04.2026

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Thomas Kopf stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 21.04.2026 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:

Bei nachfolgendem Tagesordnungspunkt der nichtöffentlichen Sitzung vom 21.04.2026 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

N 4: Jugendeinrichtungen: Standortfestsetzung

a)

Der Ausschuss für Bau-, Mobilitäts- und Umweltangelegenheiten beschließt zur weiteren Untersuchung die Eingrenzung der Vorschläge auf vier Standorte. Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Standorte näher zu untersuchen:

- Wohnung neben dem Sportheim Nonnenwald Stadion
- Grundstück nördlich Kinderhaus Nonnenwaldstraße
- Philippstraße 30
- Bahnhofsgebäude mit Aufstockung

b)

Der Ausschuss für Bau-, Mobilitäts- und Umweltangelegenheiten beschließt die Gründung eines Arbeitskreises, bestehend aus zwei Kolleginnen/Kollegen der Jugendeinrichtungen, zu benennenden Mitgliedern des BMU-Ausschusses, sowie Herrn Klement und Frau Haslinger als Vertreter der Verwaltung, zu bilden. Das Ergebnis wird erneut zur Beschlussfassung vorgebracht.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Vorstellung der Baustatistik vom 01.01.2026 bis 30.04.2026

1. Vortrag:

Vorstellung der Baustatistik vom 01.01.2026 bis 30.04.2026.

Baustatistik:

Antragsart	Anzahlen 2026	Anzahlen 2025 zum Vergleich	Anzahlen 2024 zum Vergleich
Baugenehmigung	18	20	23
Genehmigungsfreistellung	4	4	7
Vorbescheid	5	3	5
Bauvoranfrage	1	-	-
Isolierte Befreiung/Abweichung	3	3	2
Tektur zum Bauantrag	4	2	6
Genehmigung Entwässerungspläne KU	5	-	-

Genehmigungsfreisteller vom 01.01.2026 bis 30.04.2026:

Auf der Etz 18	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
Unterfeldstraße 21	Errichtung einer Fluchttreppe
Fischhaberstraße 72	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
Fischhaberstraße 72 a	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage

Bei den 18 Baugenehmigungen waren 7 von der Firma Roche Diagnostics GmbH.

Bei den 4 Tekturanträgen war einer von der Firma Roche Diagnostics GmbH.

Zur Kenntnis genommen

4 Bebauungsplan "ZEBRA": Beratung über die erfolgte Standortprüfung

1. Vortrag:

Der Bebauungsplanentwurf für das „Zentrum für Einsatzkräfte für Brandschutz- und Rettungsaufgaben“ (ZEBRA) wurde in der Zeit vom 05.03.2026 bis zum 07.04.2026 im Rahmen

der frühzeitigen Beteiligung gemäß BauGB den Behörden und Trägern der öffentlichen Belange vorgelegt. Mit dieser Sitzungsvorlage soll ein Punkt der eingegangenen Hinweise thematisiert werden.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen zu erwarten, die zu Beeinträchtigungen von nach § 30 Abs. 2 BNatSchG oder Art. 23 Abs. 1 Bay-NatSchG gesetzlich geschützten Biotopen führen, muss im Rahmen der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der in § 30 Abs. 6 BNatSchG sowie Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geregelten Legalausnahmen für bestimmte Handlungen geprüft werden, ob die Erteilung einer Ausnahme nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG bzw. einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG möglich ist. Auf Antrag der Gemeinde kann über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung vor der Aufstellung eines Bebauungsplans entschieden werden (§ 30 Abs. 4 Satz 1 BNatSchG). Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es gemäß § 30 Abs. 4 Satz 2 BNatSchG für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird.

Der gesetzliche Biotopschutz unterliegt nicht der gemeindlichen Abwägung bei der Aufstellung von Bauleitplänen.

Nach derzeitigem Sachstand kann im vorliegenden Fall keine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz für das Vorhaben durch die Untere Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden.

Wie der Stadt Penzberg durch die Untere Naturschutzbehörde im vergangenen Jahr mehrfach mitgeteilt wurde (vgl. Besprechungstermin im Landratsamt am 13.08.2025, Stellungnahme vom 04.12.2025 im Rahmen der 1. Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und E-Mail an die Stadt Penzberg vom 15.12.2025), ist für die notwendige Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz für das Vorhaben aufgrund der geplanten Überbauung einer Biotopfläche unter anderem eine stichhaltige Alternativenprüfung notwendig.

Mit Mail vom 17.12.2025 wurden von der Stadt Penzberg Unterlagen zur Alternativenprüfung übermittelt. Aus diesen geht hervor, dass es Alternativstandorte für das Vorhaben gibt, mit denen der Zweck des Vorhabens in gleicher Weise erreicht werden kann, für die jedoch kein gesetzlich geschütztes Biotop beansprucht werden muss. So gibt es in der Erreichbarkeitsanalyse mit 71,2 % für den gegenständlichen Standort mit der Biotopfläche („Seeshaupter Straße“) und mit 69,1 % für den Standort „Zibetholz“ bzw. „Grube/Reindl“ nach dem übermittelten Feuerwehrgutachten praktisch keinen Unterschied in der Eignung der beiden Standorte und in jedem Fall eine deutliche Verbesserung gegenüber dem aktuellen Standort mit 44,2 % Abdeckung des Stadtgebiets.

Eine Realisierung des Vorhabens am Standort „Zibetholz“ bzw. „Grube/Reindl“ ist aus naturschutzfachlicher Sicht mit einem weitaus geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Hierbei handelt es sich um Bauflächen (gemäß aktuell noch gültigem Flächennutzungsplan), die ebenfalls zentrumsnah und im Besitz der öffentlichen Hand sind. Die Flächen stehen also grundsätzlich für das Vorhaben zu Verfügung. Auf diesen Flächen kommt es durch eine Bebauung zu keinem Eingriff in naturschutzrechtlich geschützte Flächen. Den Ausführungen zur Alternativenprüfung auf Seite 14 ff. im gegenständlichen Entwurf für den Umweltbericht kann insofern aus naturschutzfachlicher Sicht nicht gefolgt werden. Es sei im Übrigen darauf hingewiesen, dass die Realisierung des Vorhabens in der Biotopfläche dem im Entwurf für den Landschaftsplan – Erläuterungsbericht in der Fassung 02/2025 auf Seite 56 zitierten Stadtratsbeschluss widersprechen würde, wonach bei der Siedlungsentwicklung „Natur so gut wie möglich geschützt bleiben soll“ und „Areale mit möglichst geringer Eingriffsschwere für Flächenerweiterungen“ genutzt werden sollen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die gegenständliche Biotopfläche eine der letzten verbliebenen und mit rund 1,06 ha gleichzeitig die größte innerstädtische Biotopfläche in Penzberg ist (vgl. auch Abbildung 8 auf Seite 36 im Entwurf für den Landschaftsplan -

Erläuterungsbericht in der Fassung 02/2025). Es handelt sich hier insofern auch um keinen Bagatelldfall.

Aus den genannten Gründen wurde der Stadt Penzberg bereits mit E-Mail vom 05.02.2026 durch die Untere Naturschutzbehörde mitgeteilt, dass die erforderliche Ausnahme vom Biotopschutz für das Vorhaben nach derzeitigem Stand nicht erteilt werden kann. Die im Rahmen der gegenständlichen Beteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans zur Verfügung gestellten Unterlagen enthalten keine Informationen, die eine geänderte Beurteilung des Sachverhalts zulassen würden.

Hierzu Mail vom 05.02.2026:

Von: U.Geisenberger@lra-wm.bayern.de <U.Geisenberger@lra-wm.bayern.de>

Gesendet: Donnerstag, 5. Februar 2026 16:25

An: Fuchs, Günter <guenter.fuchs@penzberg.de>; Starkloff, Friederike <Friederike.Starkloff@penzberg.de>

Cc: F.Manck@lra-wm.bayern.de; I.Kemmer@lra-wm.bayern.de; H.Wagner@lra-wm.bayern.de

Betreff: Alternativenprüfung BPlan ZEBRA Penzberg

Sehr geehrter Herr Fuchs,
sehr geehrte Frau Starkloff,

ich nehme Bezug auf unser heutiges Telefongespräch.

Im Rahmen der Planungen bezüglich eines neuen Standorts für das Bayerische Rote Kreuz und die Penzberger Feuerwehr wurde auch die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Weilheim-Schongau beteiligt. Es standen drei Standorte zur Auswahl. Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat sich für den Standort 2 entschieden. Bei diesem Standort ist eine Ausnahme vom Biotopschutz notwendig. Für eine Ausnahme vom Biotopschutz ist eine Alternativenprüfung zwingend erforderlich.

Der Standort in der Biotopfläche scheint keinesfalls alternativlos zu sein, was die Anforderungen an den Standort für das Vorhaben angeht. Aus den Unterlagen geht hervor, dass zuletzt drei verschiedene Standorte für das Vorhaben diskutiert wurden. Die anderen beiden möglichen Standorte scheinen ebenfalls sehr gut geeignet zu sein für das Vorhaben. So gibt es in der Erreichbarkeitsanalyse mit 71,2 % für den Standort 2 mit der Biotopfläche („Seeshaupter Straße“) und mit 69,1 % für den Standort 3 („Zibetholz“ bzw. „Grube/Reindl“) nach dem übermittelten Feuerwehrgutachten praktisch keinen Unterschied in der Eignung der beiden Standorte und in jedem Fall eine deutliche Verbesserung gegenüber dem aktuellen Standort mit 44,2 %. Und nach der in den Unterlagen befindlichen Stellungnahme des BRK Kreisverbands Weilheim-Schongau sind ebenfalls grundsätzlich alle drei Standorte für das BRK geeignet. Mit den übermittelten Unterlagen fehlt jedwede Grundlage für die Gewährung der notwendigen Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz. Die Stadt Penzberg wurde letztes Jahr mehrfach darauf hingewiesen, dass für die Realisierung des Vorhabens in der Biotopfläche eine stichhaltige Alternativenprüfung notwendig ist (vgl. Besprechungstermin im Landratsamt am 13.08.2025, Stellungnahme vom 04.12.2025 im Rahmen der 1. Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und E-Mail an die Stadt Penzberg vom 15.12.2025).

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die erforderliche **Ausnahme vom Biotopschutz nicht erteilt** werden. Bei den uns vorgelegten Unterlagen handelt es sich um keine nachvollziehbare Alternativenprüfung, die eine Ausnahme vom Biotopschutz nördlich des Friedhofs auf Fl. Nr. 1001 Gmkg. Penzberg rechtfertigen würde. Standort 2 ist deshalb aus naturschutzfachlicher Sicht nicht geeignet.

Mit freundlichen Grüßen

Ursula Geisenberger
Landratsamt Weilheim-Schongau

Das Stadtbauamt hat zur Beratung des weiteren Vorgehens einen Ortstermin an beiden Standorten organisiert.

In der Standortauswahl auf FNP-Eben beteiligt waren:

- Bund Naturschutz (BUND) Beratung zu Stadtwald (beim Termin anwesend)
- Waldbesitzervereinigung Beratung zu Stadtwald (beim Termin anwesend)
- Büro BBP (wegen Reiseentfernung nicht anwesend)

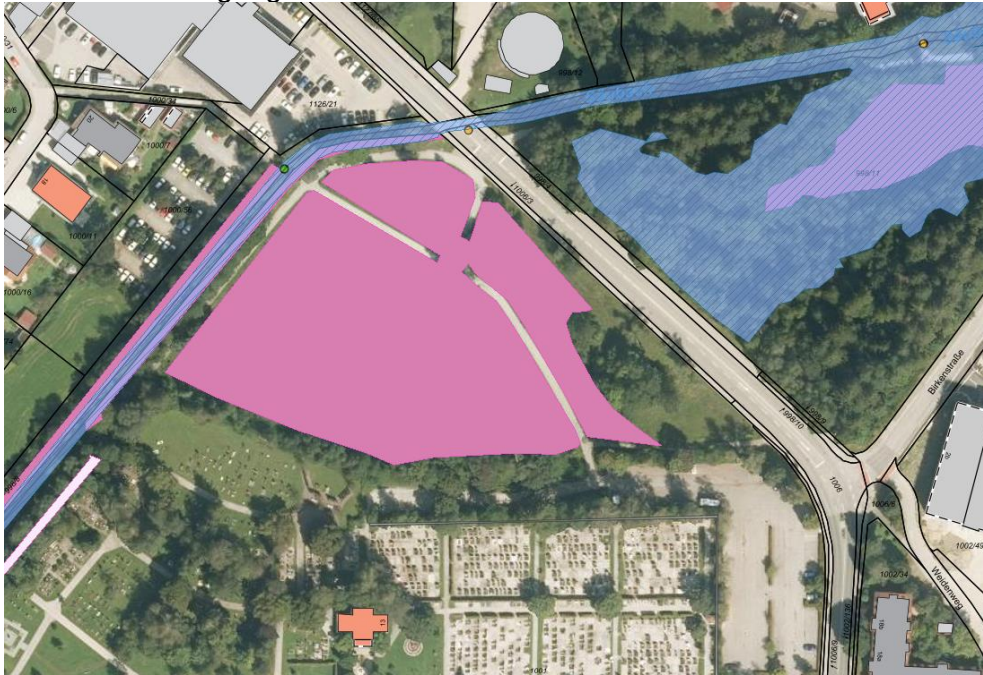
Anwesend sind Vertreter der UNB als Beteiligte auf FNP und B-Plan-Ebene.

In dem Termin sollen die unterschiedlichen Bewertungen der Standorte nachvollzogen werden. Dazu sind daher auch die Vertreter der Penzberger Feuerwehr sowie des Bayerischen Roten Kreuzes eingeladen.

Treffpunkt an Standort 1



Danach Besichtigung Standort 2



2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Die Erläuterungen vor Ort und die Beratungen dazu ergeben den Beschlussvorschlag

3. Beschluss:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in Form einer Alternativprüfung die beiden Standorte 1 und 2 zu untersuchen.

Der im Bebauungsplan aktuell vorgesehene Standort an der Seeshaupter Straße (Standort 2) verbleibt als Standort der Wahl bestehen. Er ist aus funktionalen Gründen der Feuerwehrequersordnungen der einzig mögliche für ein Rettungszentrum im Stadtgebiet.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Dr. Engel

5

Langoner Straße 11, Fl. Nr. 993/39: Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan „Bacherlgraben“ und isolierte Ausnahme von den örtlichen Bauvorschriften der Stellplatzsatzung und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage über den Stellplätzen und teilweise über dem Vorgarten auf dem Grundstück Fl. Nr. 993/39 der Gemarkung Penzberg, Langoner Straße 11.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage über den Stellplätzen und teilweise über dem Vorgarten des Grundstücks. Trägersystem aus verzinktem pulverbeschichtetem Stahl zweiseitige Solarmodule, welche Ihre Lichtausbeute sowohl von oberhalb durch direkte Sonneneinstrahlung, als auch von unten durch Streulicht beziehen

können.

Schreiben vom LRA Weilheim-Schongau vom 13.10.2025:

Bei einer Baukontrolle am 29.07.2025 wurde durch unseren Baukontrolleur festgestellt, dass auf dem o. g. Grundstück vor der bestehenden Garage eine Überdachung in Form eines Carports errichtet wurde.

Die bauliche Anlage weist eine Tiefe von ca. 5,15 m, eine Länge von ca. 8,26 m und eine Höhe von ca. 2,55 m (straßenseitig) auf. Das Gestell besteht aus einer Metallkonstruktion, das Dach aus Photovoltaikmodulen.



Die Anlage wird als Carport und nicht als reine Energiegewinnungsanlage eingestuft. Carports sind gemäß § 1 Abs. 1 Satz 3 GaStellV Stellplätze mit Schutzdächern. Nach Art. 2 Abs. 8 Satz 1 BayBO sind Stellplätze Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen dienen. Diese Definition umfasst auch Flächen, die regelmäßig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden, selbst wenn sie ursprünglich für eine andere Nutzung vorgesehen waren.

Da die vorliegende Überdachung regelmäßig als Stellplatz genutzt wird, gilt sie als solcher im Sinne der BayBO. Die Tatsache, dass die Überdachung aus PV-Modulen besteht, ändert an dieser Einstufung nichts.

Diese Einschätzung wird auch von der Regierung von Oberbayern geteilt.

Carports sind zwar grundsätzlich gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b) BayBO bis zu einer Fläche von 50 m² verkehrsfrei, es ist hierfür also keine Baugenehmigung erforderlich.

Dennoch müssen sämtliche öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (Art. 55 Abs. 2 BayBO).

Abstandsflächenrecht:

Durch den Carport wird die maximal zulässige Grenzbebauung überschritten. Nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO dürfen die dort genannten baulichen Anlagen eine Gesamtlänge von 9 m je Grundstücksgrenze sowie 15 m an allen Grundstücksgrenzen insgesamt nicht überschreiten (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO).

Die bestehende Garage entlang der westlichen Grundstücksgrenze weist bereits eine Länge von ca. 8 m auf. Somit verbleibt nur noch eine zulässige Grenzbebauung von ca. 1 m entlang dieser Grenze.

Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg:

Darüber hinaus wird der in § 6 Abs. 9 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 06.12.2023 festgesetzte Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingehalten.

Werden bauliche Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde gemäß Art. 76 Satz 1 BayBO die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn rechtmäßige Zustände nicht auf andere Weise hergestellt werden können.

Da das Vorhaben – wie oben dargelegt – bauplanungs- und bauordnungsrechtlich unzulässig ist, ist es nicht nachträglich genehmigungsfähig.

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Befreiung / Abweichung / Ausnahme:

Bebauungsplan textliche Festsetzung Nr. 24:

Zulassung von Stellplätzen auch außerhalb der festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig.

Stellplatzsatzung: Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der Stellplätze

Hier ist unter § 5 Abs. 10 der weiterhin gültigen Regelung aus der Stellplatzsatzung vom 25.09.2025 geregelt, dass zwischen Carports und öffentlicher Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3 Meter Länge vorhanden sein müssen. Abweichungen können gestattet werden, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken besteht.

Genaue Bezeichnung und Begründung der Befreiung / Abweichung:

Zur Historie: Im Rahmen der Teilnahme am KfW geforderten Programm zur Förderung der Ladeinfrastruktur in Deutschland wurde eine Gesamtanlage erstellt, bestehend aus Wallbox, Speicher, Photovoltaik und Elektroauto. Der Antragsteller ist der Auffassung, dass es sich um ein verfahrensfreies Bauvorhaben nach Art 57 Abs 1 Nr. 3 Buchstabe a) Buchstaben bb) BayBO (Bayerische Bauordnung) gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen handelt. Aus diesem Grund wurde auch vor Baubeginn kein Bauantrag gestellt.

Im Rahmen einer Kontrolle durch die Bauaufsicht des Landratsamts Weilheim wurde jedoch festgestellt, dass trotz des Art 57 BayBO auch noch andere Bauvorschriften zu beachten seien. Hierzu erfolgte eine schriftliche Stellungnahme durch den Rechtsbeistand des Antragstellers an das Landratsamt Weilheim.

Dabei wurde der Schwerpunkt der Anlage als Solarenergiegewinnungsanlage betont, sowie die Bedeutung von Photovoltaikanlagen und ein überwiegendes Interesse an der Nutzung von Solarenergie nach § 2 EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz).

Anlässlich der bis dato, klärungsbedürftigen Thematik erfolgte am 26.03.26 eine Begehung mit Antragsteller und der Bauaufsicht des Landratsamts Weilheim, im Rahmen derer die Intention grundsätzlich positiv beurteilt wurde. Der Antragsteller wurde darauf hingewiesen, dass unabhängig davon bei der Bauverwaltung der Stadt Penzberg ein Antrag auf isolierte Befreiung

von den Anforderungen der Stellplatzsatzung gestellt werden soll.

Zur Begründung dieses Antrags führt der Antragsteller wie folgt an:

Die Stahlträgerkonstruktion wurde zum größtmöglichen Maße freitragend ausgeführt. Es befindet sich ein einziger Stahlpfosten 10 x 10 cm im direkten Grenzbereich zwischen Garagenvorplatz und öffentlicher Verkehrsfläche.

Zudem befindet sich dieser Pfosten in einem wenig befahrenen Randbereich eines zudem verkehrsberuhigten Bereiches. Dies wird u. a. besonders im Winter sehr deutlich, wenn der Winterdienst in diesem Bereich seine Runden dreht und regelmäßig Schneewälle als Räumergebnis hinterlässt, welche deutlich vor dem Garagenstellplatz aufgehäuft sind.



Die Solarmodule auf der Stahlkonstruktion erfüllen nur bedingt die Anforderungen eines "Schutzdaches". Beispielsweise sind diese nicht regendicht ausgeführt. Der Schwerpunkt liegt in der Gewinnung von kostenloser Solarenergie und trägt damit in nicht unerheblichem Maße zu Stromeinsparung/Energiewende bei.

Insgesamt geht aus Sicht des Antragstellers von dem Bauwerk keinerlei Behinderung des Verkehrs und auch keine Beeinträchtigung des Gesamtbildes weder des Gebäudes noch der umliegenden Bebauung aus.

Aus diesem Grunde möchten der Antragsteller um isolierte Befreiung / Abweichung von der in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg festgelegten Abstandswerte bitten.

Stellungnahme Bauverwaltung:



Luftbild

Im Bebauungsplan ist unter Festsetzung durch Planzeichen geregelt, dass Garagen, und Stellplätze innerhalb der Bauräume/Baugrenzen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wollte die Stadt Penzberg erreichen, dass Garagen nur an den dafür bestimmten Plätzen generell zulässig sind. Unter der Ziffer 24 im Bebauungsplan ist geregelt, dass außerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen, die Garagen / Carports ausnahmsweise auch außerhalb zugelassen werden können. Bei der Errichtung eines Carports mit einer Grundfläche von ca. 40,00 m² handelt es sich um eine untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Bei der hier gebotenen Ermessensentscheidung sind die Interessen des Bauherrn sowie der Nachbarn und die öffentlichen Belange zu berücksichtigen. Überdies hat der angrenzende Nachbar Fl. Nr. 993/40 einer Abstandsflächenübernahme zuzustimmen. Da die Errichtung der freistehenden Photovoltaikanlage den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, sind ansonsten keine weiteren "Abweichungen" vom Bebauungsplan (wie z. B. Ausnahmen und Befreiungen) oder unmittelbar auf Grund der BauNVO erforderlich.

In § 5 Abs. 10 der weiterhin gültigen Regelung aus der Stellplatzsatzung vom 25.09.2025 ist geregelt, dass zwischen Carports und öffentlichen Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3 Meter Länge vorhanden sein muss und Abweichungen gestattet werden können, wenn wegen der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen.

Diesem Planungsziel der Stellplatzsatzung läuft die Errichtung des Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 993/39 nicht zuwider, da die Errichtung eines Carports nach der aktuellen Fassung der bayerischen Bauordnung gemäß Art. 57 abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BayBO verfahrensfrei ist.

Als Einzelfallentscheidung sprechen somit keine städtebaulichen Gründe gegen die Erteilung der Befreiung, da die Überdachung in einem verkehrsberuhigten Bereich mit einer geringen Verkehrsbelastung beantragt wird und keine öffentlich-rechtlichen Belange (z.B. Verkehrsbehinderungen) vorliegen.

Die Stellplatzüberdachung (Photovoltaikanlage) weist jedoch folgende Bestandteile auf, die mit folgenden öffentlich-rechtlichen Belangen nicht vereinbar sind und diese auch beeinträchtigen:

- Ableitung des Dachflächenwassers über eine Regenrinne direkt auf die öffentliche Verkehrsfläche
- Abgrenzung des Stauraums vor der Garage durch durchsichtige Vorhänge



Durch die beiden Bestandteile der Stellplatzüberdachung (Photovoltaikanlage) werden insbesondere folgende öffentlich-rechtlichen Belange beeinträchtigt:

Ordnungsgemäße Ableitung der Straßenentwässerung:

Die Straßenentwässerung wurde bei der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage so berechnet und dimensioniert, dass das Niederschlagswasser, das entsprechend der Grundfläche der Straße bei einem vertikalen Regeneinfall auf die Straße gelangt, bei einem durchschnittlichen Regenereignis über Straßeneinläufe abgeleitet wird. Die Niederschlagswässer der befestigten sowie überbauten Grundstücksflächen müssen jedoch über die private Grundstücksentwässerung ordnungsgemäß abgeleitet werden und dürfen nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Ableitung von Straßenwässern führen, da hierdurch die Ableitungsfähigkeit der Straßenwässer vor allem bei Starkregenereignissen nicht mehr gewährleistet werden kann.

Abgrenzung des Stauraums vor der Garage durch durchsichtige Vorhänge:

Durch die Abgrenzung des Stauraums vor der Garage mittels der beidseitig angebrachten durchsichtigen Vorhänge wird der Verkehrsfluss sowie das Ortsbild beeinträchtigt.

Hinweis:

Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg ist diesbezüglich einzuhalten:

Abschnitt C

§ 4

Regelung von Nebengebäuden an öffentlichen Verkehrsflächen

Bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Nebengebäuden, die direkt angrenzend oder mit geringen Abstand (weniger als 1 m) zur öffentlichen Verkehrsfläche werden, sind folgende Regelungen zu beachten:

Die Entwässerung (Niederschlagswasser der Dachflächen) darf weder direkt noch indirekt auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden darf.

Stellungnahme Ordnungsamt:

„In diesem Fall können wir keine Auskunft geben. Es handelt sich um ein Belangen des vorbeugenden (baulichen) Brandschutzes und nicht des abwehrenden Brandschutzes. Ob die Fluchtwegeführung aus den einzelnen Geschossen durch die PV-Anlage beeinträchtigt ist oder

nicht, kann im Bedarfsfall ein Fachbüro klären. Es fällt nicht in das Aufgabengebiet der Feuerwehr Penzberg, festzulegen welche Fenster oder welche Balkone im Brandfall erreicht werden müssen. Dieser Festlegung liegen Rechtsvorschriften wie die Bayerische Bauordnung zu Grunde.“

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Langoner Straße 11, Fl. Nr. 993/39 ist über den im nördlichen Grundstücksbereich anliegenden 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.

Achtung: Bei den übermittelten Fotos ist ein Regenfallrohr erkennbar welches augenscheinlich direkt oberflächlich auf den öffentlichen Straßengrund entwässert. Die Stadtwerke Penzberg weisen dabei darauf hin, dass es sich hierbei um keine geordnete Entwässerungssituation handelt. Es gelten die Vorgaben der aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg.

Trinkwasser:

Das Grundstück Langoner Straße 11, Fl. Nr. 993/39 ist über den im nördlichen 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 isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bacherlgraben“ der Stadt Penzberg sowie der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung einer freistehenden Photovoltaikanlage über den Stellplätzen und teilweise über dem Vorgarten die Zustimmung vorbehaltlich der noch durchzuführenden Abstandsflächenübernahme des Nachbargrundstücks Fl. Nr. 993/40 unter nachfolgenden Auflagen und Bedingungen:

1. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Stauraumüberdachung darf nicht über die öffentliche Verkehrsfläche und den Straßeneinlauf erfolgen. Die Regenrinne ist zu beseitigen. Es ist eine Genehmigung der Entwässerung beim Kommunalunternehmen „Stadtwerke Penzberg“ mit dem Nachweis zu beantragen, dass das Dachflächenwasser weder direkt noch indirekt auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet wird.
2. Der Stauraum vor der Garage darf nicht durch Einrichtungen (z.B. Vorhang) zur Straße hin abgegrenzt werden. Der vorhandene Vorhang ist zu beseitigen.
3. Durch die Stauraumüberdachung wird die maximal zulässige Grenzbebauung von maximal 9 m Gesamtlänge je Grundstücksgrenze überschritten. Damit die gesetzliche Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung eingehalten wird, ist eine Abstandsflächenübernahme durch den Eigentümer des betroffenen Grundstücks erforderlich.

Erst wenn die oben genannten Auflagen und Bedingungen durch den Antragsteller erfüllt sind, kann die Stadt Penzberg einen positiven Bescheid zur isolierten Befreiung erlassen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

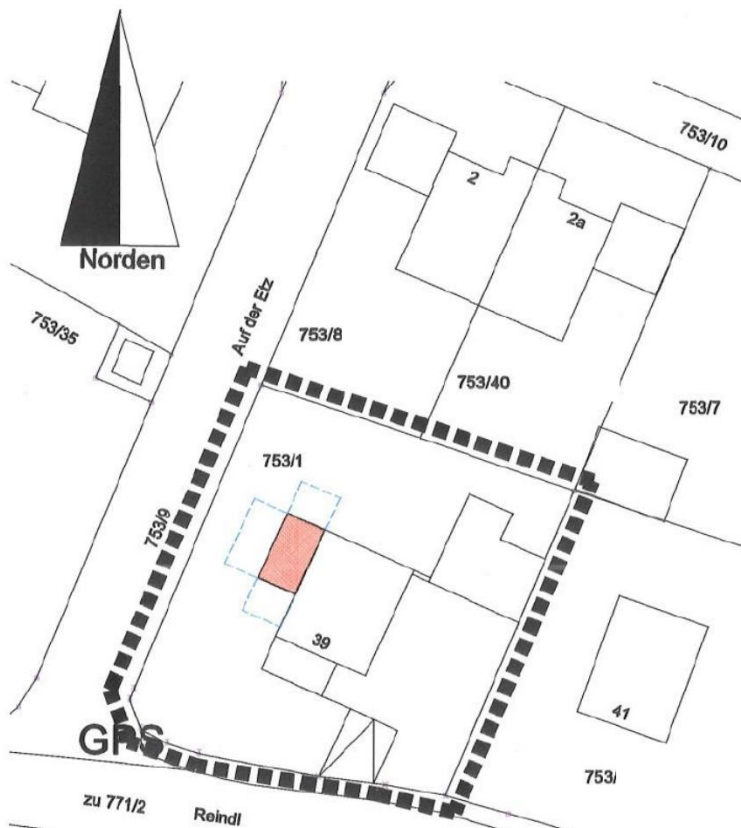
6	Reindl 39, Fl. Nr. 753/1: Bauantrag zum Anbau eines beheizten Wintergartens an das bestehende Wohnhaus und Lärmschutzzaun
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Anbau eines beheizten Wintergartens an das bestehende Wohnhaus und Lärmschutzzaun auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/1 der Gemarkung Penzberg, Reindl 39.

a)

Gegenstand des Antrages ist der Anbau eines Wintergartens mit den Ausmaßen von 6,00 m x 3,50 m. Die Dachneigung des Pultdaches wird mit 15° angegeben und die Firsthöhe mit 3,71 m.



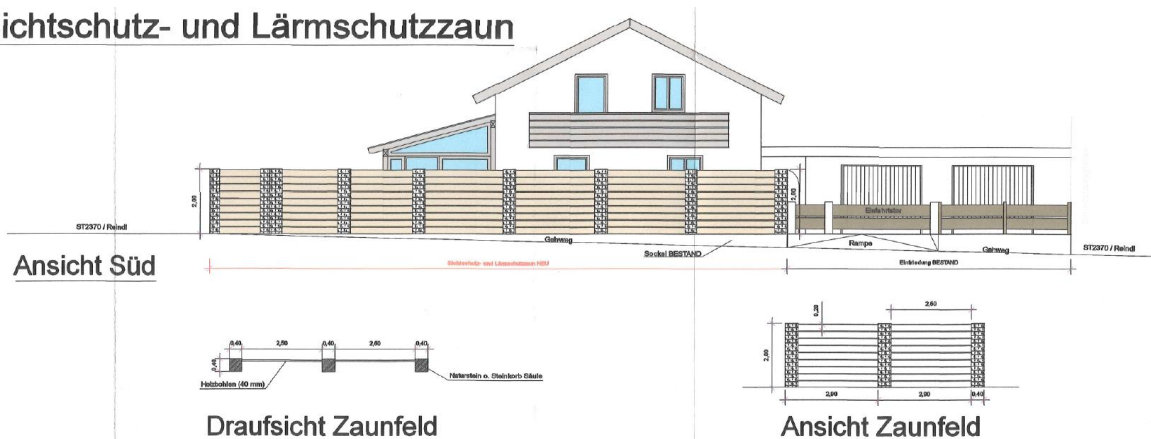
Lageplan

b)

Errichtung eines Sichtschutz- und Lärmschutzzauns:

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzzaunes an den Grundstücksgrenzen zur Straße Reindl von ca. 19,00 m Länge und zur Auf der Etz von ca. 21,00 m mit einer Höhe von max. 2,00 m.

Sichtschutz- und Lärmschutzzaun



Begründet wird der Antrag wie folgt:

Das seit 1956 mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück befindet sich an der Straßenkreuzung Reindl – Ecke Auf der Etz. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die Straße Reindl bis vor das Wohnhaus.

Die Straße Auf der Etz ist eine Gemeindestraße, die das Siedlungsgebiet Auf der Etz erschließt sowie als Zufahrt für das Siedlungsgebiet Unterfeldstraße / Buchenstraße dient.

Die Straße Reindl ist im Bestand Teil der Staatsstraße St 2370. Diese bildet die Nord-Süd-Achse durch das Penzberger Stadtgebiet und beginnt im Süden an der B 472 bei Sindelsdorf und verläuft Richtung Norden durch die Innenstadt, die Ortsteile Reindl und Maxkron und weiter nördlich Richtung Geretsried / Wolfratshausen. Diese Achse ist demnach eine der Hauptverkehrsrouten in bzw. durch Penzberg und nicht nur werktags eine vielbefahrene Pendlerroute, sondern auch an den Wochenenden und Feiertagen durch Ausflugsverkehr eine stark befahrene Straße. Gemäß dem aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans, wird diese Straße mit "überörtlicher Straßenverkehr u. örtl. Hauptverkehrszüge" dargestellt.

Durch diesen Umstand ist die St 2370 nicht nur durch PKW stark befahren, sondern auch durch Bus und LKW-Verkehr, der insbesondere werktags stattfindet.

Der Hauseingang des Wohnhauses befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes und somit auf der von der St 2370 abgewandten Seite. Die Wohnräume sowie der Terrasse sind seit der Errichtung des Gebäudes nach Süden hin ausgerichtet und somit unmittelbar zur St 2370. Die Terrasse sowie der Gartenbereich um die Terrasse herum bilden für das Wohnhaus den Hauptaufenthaltsbereich im Freien.

Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes ein weitaus geringeres Verkehrsaufkommen bestand als es zum heutigen Zeitpunkt der Fall ist. Durch die städtebauliche Entwicklung und das Wachstum der Stadt Penzberg seit 1957, hat sich die Verkehrssituation nicht nur deutlich verändert, sondern ist dadurch zu einer weitaus größeren Belastung für das Grundstück und das Wohnhaus geworden. Durch ständigen Verkehrslärm und Abgasemissionen ist nicht nur die Lärmbelastung in den Wohnräumen des Gebäudes deutlich gestiegen, auch der Aufenthalt auf der Terrasse ist dadurch stark beeinträchtigt, sodass diese in Ihrer Funktion in den vergangenen Jahren kaum genutzt wurde.

Da zukünftig nicht davon auszugehen ist, dass die Verkehrsbelastung dieser Straße abnimmt, sollen nun Maßnahmen ergriffen werden, um besser vor den Lärm- und Schadstoffemissionen durch die Staatsstraße geschützt zu werden und um gleichzeitig die Wohnqualität im Wohnhaus sowie auf der Terrasse und dem umliegenden Garten wieder zu verbessern.

Geplant ist deshalb die Errichtung eines zwei Meter hohen Sichtschutz- und Lärmschutzzauns aus Natursteinziegel gemauerten Säulen, welche durch quer liegende Holzbohlen verbunden werden.

Eine bemaßte Plandarstellung mit Ansichten ist dem Eingabeplan (Stand 30.12.2025) zu entnehmen. Eine ähnliche Sichtschutz- und Lärmschutzwand wurde in der Vergangenheit bereits in unmittelbarer Nachbarschaft (Reindl 43), ebenfalls zur viel befahrenen St 2370 hin errichtet und kann im vorliegenden Fall als Referenz herangezogen werden. Durch den Umstand, dass in der Nachbarschaft bereits ein solcher Sichtschutz- und Lärmschutzzaun auf der gleichen Straßenseite vorhanden ist, fügt sich der vorliegend geplante Sichtschutz- und Lärmschutzzaun gestalterisch in die umliegende Bebauung ein und stellt keinen Einzelfall dar.

Die Stadt Penzberg und die Baugenehmigungsbehörde wird deshalb gebeten der Abweichung von der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg auf Grundlage des Art. 63 BayBO zuzustimmen.

Bestehende Einfriedungen entlang der Straße Reindl



Stellungnahme Bauverwaltung:

Das Grundstück Reindl 39 befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bestimmt wird (Einfügungsgebot).

Zu a)

Die Errichtung des Wintergartens ist zulässig, da sich dieses Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zu b)

Auszug aus der Einfriedungssatzung:

Die beantragte Sicht- und Lärmschutzwand hält folgende öffentlich-rechtliche Vorschrift **nicht** ein: § 3 der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg

Nachfolgend ist der § 3 der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg dargestellt:

**§ 3 Höhe und Ausführung der Einfriedungen
entlang von Verkehrsflächen und Grünflächen sowie in Vorgärten (Standort 1)**

- 1) Im Standort 1 sind nur offene Einfriedungen zulässig. Sie dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m, gemessen vom Straßenrand bzw. vom Gehwegrand bis zur Oberkante Zaun, nicht überschreiten.
Sie sind als Holzzäune herzustellen.
An Stelle eines Holzzaunes sind auch Metallzäune oder hinterpflanzte Stahlgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune zulässig.
Der Mindestabstand zwischen den Latten oder Stäben wird auf 2 cm festgesetzt.
Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, Kunststoffbänder, Holzgeflechten, Kunststoffplatten sowie Ornamentsteinen als Zaunmaterial ist unzulässig.
- 2) Die Hinterpflanzung der Einfriedung (z.B. Hecke) hat von der Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 50 cm (gemessen von Stammmitte) einzuhalten und darf eine maximale Höhe von 2 m betragen.
- 3) Sichtdreiecke an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Sichtflächen) sind von Bepflanzungen, Einfriedungen oder Lagerungen von Stoffen über 0,8 m Höhe freizuhalten.

Gemäß § 7 der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg können Abweichungen von dieser Satzung insbesondere aus Sicherheits- und Immissionsschutzgründen zugelassen werden, wenn die Schutzwirkung der Einfriedung offensichtlich ist oder nachgewiesen wird.

Zur Beurteilung, ob Belange des Immissionsschutzes als Rechtfertigungstatbestand für die Erteilung einer Befreiung vorliegen, kann die schalltechnische Berechnung aus dem Jahr 2022, die als Grundlage für die Schallschutzfenstersatzung der Stadt Penzberg dient, herangezogen werden.

Auszug aus der Satzung Schallschutzfensterprogramm vom 15.12.2022:

IO	OW 18005		BP		Anhebung		>OW		>IGW		>67/57		>70/60	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)		dB(A)	
Reindl 39	55	45	66,8	54,6	0,1	0,0	11,8	9,6	7,8	5,6	-0,2	-2,4	-3,2	-5,4
IO	Immissionsort, der Ort, an dem die Beurteilungspegel (BP) berechnet werden													
OW 18005	Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 ¹													
Tag	Zeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr													
Nacht	Zeitraum zwischen 22 Uhr und 6 Uhr													
dB(A)	Beurteilungspegel mit A-Bewertung (Anpassung an menschliches Hörempfinden)													
BP	Beurteilungspegel													
Anhebung	Anhebung des BP durch den Prognoseplanfall 3 im Vergleich zum Prognosenullfall 2													
>OW	Überschreitung des OW, Wert kleiner Null ist Unterschreitung, Wert größer Null ist Überschreitung													
>IGW	Überschreitung des Immissionsgrenzwertes (IGW) der 16. BImSchV ² , Wert kleiner Null ist Unterschreitung, Wert größer Null ist Überschreitung													
>67/57	Überschreitung des Auslösewertes von tagsüber 67 dB(A) und nachts 57 dB(A), Wert kleiner Null ist Unterschreitung, Wert größer Null ist Überschreitung													
>70/60	Überschreitung des Auslösewertes von tagsüber 70 dB(A) und nachts 60 dB(A), Wert kleiner Null ist Unterschreitung, Wert größer Null ist Überschreitung													

Für das Wohnhaus liegt eine Schallschutzberechnung aus dem Bebauungsplanverfahren „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vor. Nach der Schallschutzberechnung liegt derzeit am Immissionsort (Wohnhaus Reindl 39) ein Beurteilungspegel von 66,7 dB (A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 54,6 dB (A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) vor.

Dieser Beurteilungspegel unterschreitet den Auslösewert der Lärmaktionsplanung sowie den Auslösewert des Schallschutzfensterprogramms der Stadt Penzberg.

Dieser Beurteilungspegel überschreitet jedoch den Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) – auch Verkehrslärmschutzverordnung genannt um 7,7 dB (A) tagsüber und 5,6 dB (A) nachts.

Der Rechtfertigungstatbestand zur Erteilung einer Abweichung von der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg für die Errichtung einer Lärmschutzwand liegt somit vor.

Da die gegenüberliegende Straßenseite der Staatsstraße auch mit Wohngebäuden bebaut ist und diese Wohnbebauung vor zusätzlichem Lärm zu schützen ist, ist darauf zu achten, dass die Schallschutzwand nicht lärmreflektierend, sondern lärmabsorbierend errichtet wird.

Während die Naturstein- oder Steinkorb-Säulen aufgrund der rauen Oberfläche und der schallbrechenden Wirkung eine schallabsorbierende Wirkung aufweisen, sind die beantragten Holzbohlen aufgrund der glatten Oberfläche zu den schallreflektierenden Oberflächen zuzuordnen. Eine schallabsorbierende Wirkung der Holzbohlenelemente könnte z. B. durch eine dichte Bepflanzung der Holzbohlen an der straßenzugewandten Seite erreicht werden.

Stellungnahme Tiefbauamt:

Das Sichtdreieck wurde überprüft. Wir haben diesbezüglich an dieser Stelle keine Bedenken.

Stellungnahme Ordnungsamt:

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nehmen wir zum o. a. Antrag auf Abweichung von der Einfriedungssatzung wie folgt Stellung:

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs darf der Zaun das erforderliche Sichtdreieck an der Einmündung der Straße Auf der Etz / Reindl nicht

beeinträchtigen.

Um den vor dem Grundstück verlaufenden Gehweg in voller Breite nutzen zu können, sollte den Antragstellern aufgegeben werden, dass der Zaun einen Abstand von mindestens 30 cm zur Grundstücksgrenze einhalten muss. Als Beispiel/Vergleich hierfür könnte der bestehende Lärm- und Sichtschutzzaun an der Nordseite der Bichler Straße zwischen den Einmündungen „Am Schachthügel“ herangezogen werden.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Reindl 39 - Fl. Nr. 753/1 ist über die im südlichen bzw. westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Misch- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist 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 Reindl 39 - Fl. Nr. 753/1 ist über die im südlichen bzw. westlichen 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:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Antrag auf Befreiung von den Regelungen des § 3 der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/1 der Gemarkung Penzberg, Reindl 39, die Zustimmung mit der Auflage, dass der Lärmschutzzaun mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Grünstreifen durch eine durchgehende Bepflanzung mit heimischen Gewächsen versehen wird, damit der Lärmschutzzaun eine lärmabsorbierende Wirkung erhält und die optische Wirkung des Lärmschutzzauns zum Straßenraum vermindert wird.

Die Zustimmung kann erteilt werden, da die Einfriedungssatzung unter § 7 Abweichungen aus

Immissionsschutzgründen zulässt und für das Wohnhaus der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) – auch Verkehrslärmschutzverordnung deutlich überschritten ist und der Lärmschutzzaun zur Lärmreduzierung beiträgt.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Anbau eines beheizten Wintergartens an das bestehende Wohnhaus und Lärmschutzzaun auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/1 der Gemarkung Penzberg, Reindl 39, das gemeindliche Einvernehmen gemäß **§ 36 Abs. 1 BauGB**, einschließlich der erforderlichen Abweichung (Befreiung) vom § 3 der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg unter der zu beauftragenden Maßgabe, dass

- die erforderlichen Sichtflächen an der Einmündung der Straße Auf der Etz / Reindl eingehalten werden
- der Lärmschutzzaun mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Grünstreifen durch eine durchgehende Bepflanzung mit heimischen Gewächsen versehen wird, damit der Lärmschutzzaun eine lärmabsorbierende Wirkung erhält und die optische Wirkung des Lärmschutzzauns zum Straßenraum vermindert wird

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:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Antrag auf Befreiung von den Regelungen des § 3 der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/1 der Gemarkung Penzberg, Reindl 39, die Zustimmung mit den Auflagen, dass der Lärmschutzzaun mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Grünstreifen durch eine durchgehende Bepflanzung mit heimischen Gewächsen versehen wird, damit der Lärmschutzzaun eine lärmabsorbierende Wirkung erhält und die optische Wirkung des Lärmschutzzauns zum Straßenraum vermindert wird, sowie auf der Straßenseite zur „Auf der Etz“ auf eine Länge von ca. 10,50m (3 Felder) zurückgenommen wird. Die abgeänderten Pläne sind beim LRA Weilheim-Schongau nachzureichen.

Die Zustimmung kann erteilt werden, da die Einfriedungssatzung unter § 7 Abweichungen aus Immissionsschutzgründen zulässt und für das Wohnhaus der Immissionsgrenzwert der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) – auch Verkehrslärmschutzverordnung deutlich überschritten ist und der Lärmschutzzaun zur Lärmreduzierung beiträgt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

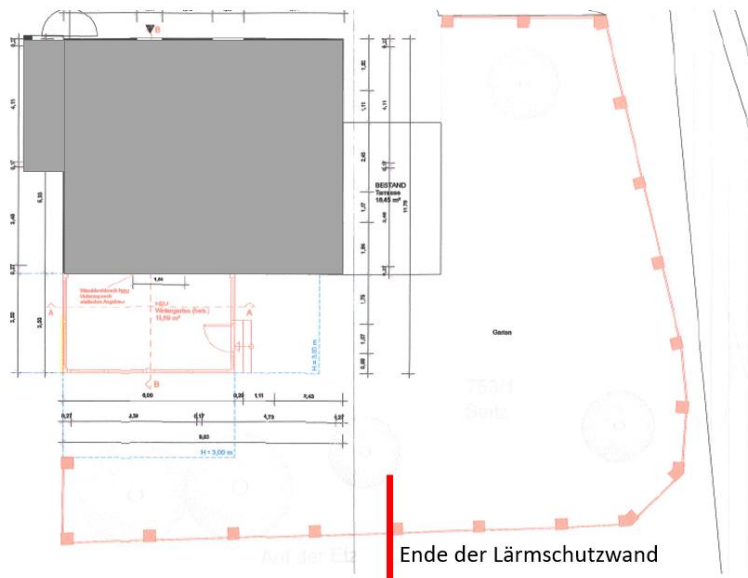
b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Anbau eines beheizten Wintergartens an das bestehende Wohnhaus und Lärmschutzzaun auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/1 der Gemarkung Penzberg, Reindl 39, das gemeindliche Einvernehmen gemäß **§ 36 Abs. 1 BauGB**, einschließlich der erforderlichen Abweichung (Befreiung) vom § 3 der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg unter der zu beauftragenden Maßgabe, dass

- die erforderlichen Sichtflächen an der Einmündung der Straße Auf der Etz / Reindl

eingehalten werden

- der Lärmschutzzaun mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Grünstreifen durch eine durchgehende Bepflanzung mit heimischen Gewächsen versehen wird, damit der Lärmschutzzaun eine lärmabsorbierende Wirkung erhält und die optische Wirkung des Lärmschutzzauns zum Straßenraum vermindert wird
- der Lärmschutzzaun auf der Straßenseite zur „Auf der Etz“ auf eine Länge von ca. 10,50 m (3 Felder) zurückgenommen wird. Die abgeänderten Pläne sind beim LRA Weilheim-Schongau nachzureichen.



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.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

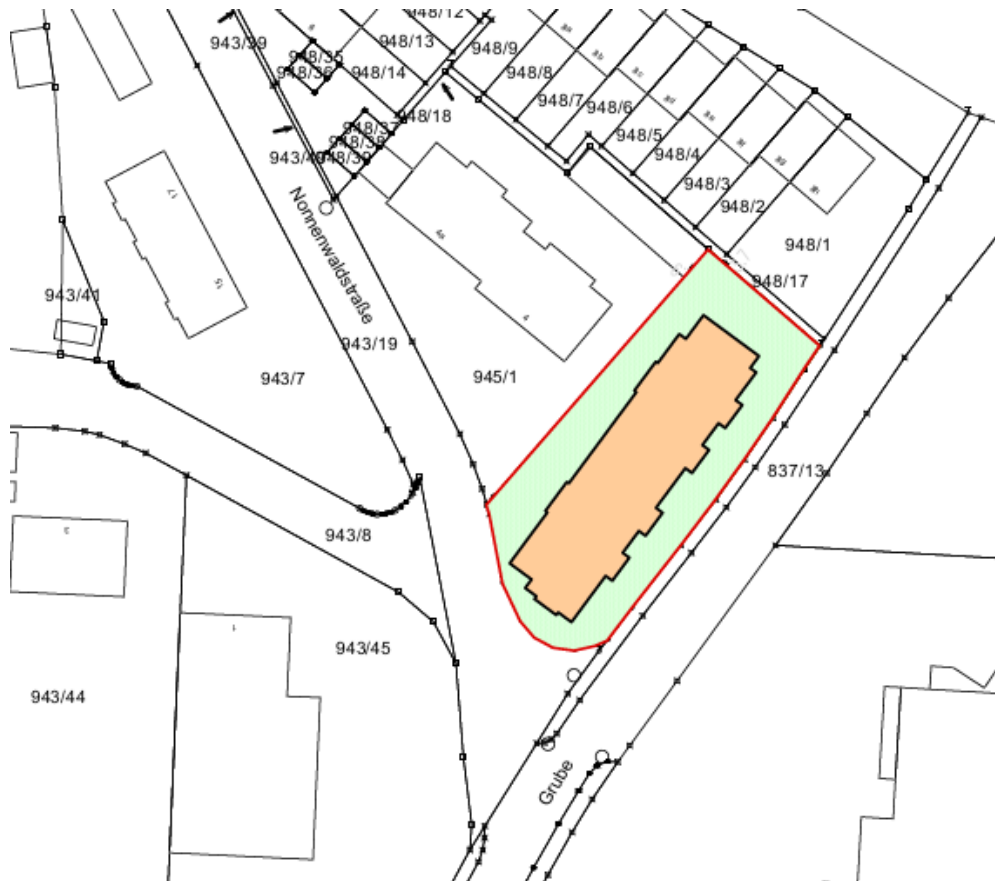
7 Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, Fl. Nr. 945: 1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten, Tiefgarage und Mobilitätskonzept

1. Vortrag:

1. Tektur zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten, Tiefgarage und Mobilitätskonzept auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a. Das Grundstück Fl. Nr. 945 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Für das Grundstück Nonnenwaldstraße 2 und 2 a liegt ein genehmigter Bauantrag vom 26.03.2025 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage vor. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg waren hierfür 40 PKW-Stellplätze sowie 40 Fahrradabstellplätze nachzuweisen. Auf Grundlage eines qualifizierten Mobilitätskonzepts konnte die Anzahl der Stellplätze auf 31 PKW-Stellplätze, davon 1 Car-Sharing, 1 Besucherstellplatz mit Kennzeichnung für Menschen mit Behinderungen und 1 Besucherstellplatz reduziert und im Gegenzug auf 58 Fahrradabstellplätze, davon 4 für Lastenfahrräder und 6 mit Ladestationen für E-Bikes erhöht werden.

Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet die Umplanung zu insgesamt 28 Wohneinheiten vor.



Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 10.10.2025

Stellplatzsatzung Stadt Penzberg:

KFZ	bis 40 m ²	1,0	Stellplatz	Richtzahlen für Stellplatzbedarf für Kraftfahrzeuge: Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so ist die Anzahl der Stellplätze ab Komma fünf (.,5) auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden.
	bis 65 m ²	1,3	Stellplätze	
	ab 65 m ²	2,0	Stellplätze	
	f. Besucher in %	--		
Fahrrad	je WE	2,0	Fahrradstellplätze	

Wohneinheit	Geschoss	Haus	Wohnfläche	StPl lt. Satzung	F-StPl lt. Satzung
WHG 01	EG	Haus A	67,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 02	EG	Haus A	54,43 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 03	EG	Haus A	55,07 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 04	EG	Haus A	77,90 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 05	1.OG	Haus A	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 06	1.OG	Haus A	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 07	1.OG	Haus A	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 08	1.OG	Haus A	79,12 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 09	2. OG	Haus A	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 10	2. OG	Haus A	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 11	2. OG	Haus A	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 12	2. OG	Haus A	77,81 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 13	DG	Haus A	56,99 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 14	DG	Haus A	64,96 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 15	EG	Haus B	61,61 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 16	EG	Haus B	55,07 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 17	EG	Haus B	54,43 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 18	EG	Haus B	67,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 19	1.OG	Haus B	63,22 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 20	1.OG	Haus B	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 21	1.OG	Haus B	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 22	1.OG	Haus B	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 23	2. OG	Haus B	63,22 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 24	2. OG	Haus B	56,16 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 25	2. OG	Haus B	55,26 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 26	2. OG	Haus B	68,80 m ²	2,0 StPl	2,0 FStPl
WHG 27	DG	Haus B	61,76 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
WHG 28	DG	Haus B	56,98 m ²	1,3 StPl	2,0 FStPl
Summe rechnerisch				43,4 StPl	56,0 FStPl
Summe gemäß Stellplatzverordnung				43,0 StPl	56,0 FStPl

Dem Tektur-Antrag liegt ein Antrag auf Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung vom 10.10.2025 (Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten) sowie ein angepasstes Mobilitätskonzept bei.

Begründung:

Bei dem o. g. Bauvorhaben ist die Errichtung von drei oberirdischen Besucherstellplätzen geplant, einer davon für Behinderte.

Zwei der Stellplätze werden direkt von der Straße aus angefahren, dazwischen befindet sich die Zufahrt zum dritten Stellplatz, der weiter hinten im Grundstück liegt (siehe Freiflächengestaltungsplan vom 25. 09. 2023).

Die nach § 6, Punkt 10 der Stellplatzsatzung zulässige Breite der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche von 6 m wird bei dieser Stellplatz-anordnung überschritten, die Zufahrtsbreite beträgt 9,9 m anstelle der 6 m gemäß Satzung.

Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks ist diese Anordnung der Stellplätze sinnvoll. Alternativ müssten die drei Stellplätze als Längsparker hintereinander an der Grundstücksgrenze angeordnet werden, was wegen der langen Strecke zum Ausparken sehr

schwierig sein würde und auch für Fußgänger gefährlich.

Der Flächenverbrauch bei dieser Lösung wäre groß und der Eingangsbereich der Gebäude größtenteils als Verkehrsfläche befestigt, eine Begrünung des Eingangsbereichs wäre kaum möglich, Baumpflanzungen wegen der erforderlichen Grenzabstände ebenso wenig.

Die eingereichte Lösung hat dagegen folgende Vorteile:

- Das Ein- und Ausparken ist viel einfacher und sicherer.
- Die befestigte Fläche ist erheblich reduziert, da die lange Zufahrt ins Grundstück entfällt.
- Es sind Baumpflanzung im Eingangsbereich möglich.
- Der Wohnwert ist besser, es gibt eine Grünfläche am Gebäude zum Schutz der Wohnräume anstelle einer Fahrbahn vor den Schlafräumen.
- Die Fahrzeuge am Behindertenstellplatz sind seitlich und hinten zugänglich.

Aus den genannten Gründen beantrage ich im Auftrag des Bauherrn, von dem § 6, Punkt 10, abweichen zu dürfen und die Zufahrtsbreite auf einer Breite von insgesamt 9,90 m herzustellen.

Stellungnahme Bauverwaltung:

Aufgrund der Änderung der Wohnungsgrößen und der damit verbundenen Zunahme von 8 Wohneinheiten ändert sich die Anzahl der nachzuweisenden PKW-Stellplätze von 40 auf 43 sowie die Anzahl der Fahrradabstellplätze von 40 auf 56.

Die Anzahl der nachgewiesenen PKW-Stellplätze verbleibt weiterhin bei 31, davon 1 Car-Sharing, 1 Besucherstellplatz mit Kennzeichnung für Menschen mit Behinderungen und 1 Besucherstellplatz.

Die Anzahl der nachgewiesenen Fahrradabstellplätze beträgt nun 66, davon 4 für Lastenfahrräder und 6 mit Ladestationen für E-Bikes.

Das angepasste Mobilitätskonzept kommt zum Ergebnis, dass die für die 28 Wohneinheiten vorgesehenen 28 Tiefgaragenstellplätze mit den flankierenden Maßnahmen (2 zusätzliche oberirdische Besucherstellplätze, die Bereitstellung eines Car-Sharing-Autos mit festem Stellplatz, die Bereitstellung von 2 E-Lastenrädern mit Stellplätzen als E-Lastenrad-Sharing-Angebot, 2 weitere Stellplätze für Lastenräder, eine elektrische Ladeinfrastruktur für PKWs, eine Fahrradservice-Station, 6 Abstellplätze für E-Bikes, 56 Abstellplätze für Fahrräder) ausreichend ist um den tatsächlichen Bedarf an Stellplätzen für die künftigen Bewohner zu decken.

Bezüglich der in § 5 Abs. 11 und 12 der weiterhin gültigen Regelung aus der Stellplatzsatzung vom 25.09.2025 enthalten Beschränkung der Zufahrtsbreite wird bemerkt, dass diese eine Zufahrtsbreite von maximal 30% der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstückslänge zulässt. Bei einer Frontlänge von 33,61 m beträgt somit die maximale Zufahrtsbreite 10,08 m. Für die beantragte Zufahrtsbreite von 9,90 m ist somit keine Befreiung erforderlich.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 2, Fl. Nr. 945 ist über die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation 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 – Grube / Nonnenwaldstraße

Der bestehende Mischwasserkanal in der Grube im Bereich des Grundstücks Nonnenwaldstraße 2 - Fl. Nr. 945 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 35 („Grube“) vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 35 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 35 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 35 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern, wird daher von einer Steigerung der Abflussmenge im betroffenen Bereich, z.B. durch Versiegelung zusätzlicher Flächen auf dem Grundstück Nonnenwaldstraße 2 - Fl. Nr. 945 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 Nonnenwaldstraße 2 - Fl. Nr. 945 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.

Achtung:

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befinden sich Abwasserentsorgungsanlagen

(Schmutzwasserdruckleitung) der Stadtwerke Penzberg. Zum Schutz der Anlagen- bzw. Kanalleitung ist ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung, Abgrabung sowie Bepflanzung freizuhalten. Der Schutzstreifen muss außerdem jederzeit zugänglich sein. Der Schutzstreifen erstreckt sich über einen Bereich von mindestens 2,5 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungssachse.

Durch geeignete Bauverfahren muss eine Beschädigung der auf dem Grundstück verlaufenden Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg unbedingt vermieden werden. Bei Beschädigung bzw. bei Verdacht auf Beschädigung sind unverzüglich die Stadtwerke Penzberg zu informieren.

Trinkwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 2, Fl. Nr. 945 ist über die im östlichen bzw. westlichen 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 Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Ermäßigung der notwendigen Stellplätze gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg auf Grundlage des qualifizierten Mobilitätskonzeptes der Veomo Mobility GmbH, München, vom April 2026 unter der auflösenden Bedingung zu, dass die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes als Bestandteil der Baugenehmigung beauftragt wird und dass die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes durch den Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Penzberg durch eine Verpflichtungserklärung abgesichert wird.

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. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Ermäßigung der notwendigen Stellplätze gemäß § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg auf Grundlage des qualifizierten Mobilitätskonzeptes der Veomo Mobility GmbH, München, vom April 2026 ab.

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. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Tekturantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 28 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, die gemeindliche Zustimmung gemäß § 36 a BauGB.

Hinweis:

Aus brandschutztechnischen Gründen (Akku-Ladevorgänge der E-Bikes) wird dem Bauherrn empfohlen zu prüfen, den Fahrradraum zur Tiefgarage hin als abgeschlossenen Raum auszubilden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8 Beratung über einen neuen Trafo-Standort an der Heimgartenstraße

1. Vortrag:

Im April 2026 erhielt die Verwaltung eine Standortanfrage von der Bayernwerk Netz GmbH hinsichtlich eines zusätzlichen Standortes für eine Trafostation im Bereich der Grünfläche im Kreuzungsbereich der Schöneberger Straße mit der Heimgartenstraße (Fl. Nr. 1000/49).

Die Erforderlichkeit der zusätzlichen Trafostation ergibt sich aus dem steigenden Leistungsbedarf im Bezug, maßgeblich durch Wallboxen der privaten Anlieger sowie den Einspeisern von PV-Anlagen. Die Problematik entsteht hier aufgrund der weiten Entfernung zu den nächsten versorgenden Trafostationen.

Als potentieller Standort wurde vom Netzbetreiber die Grünfläche im Kreuzungsbereich der Schöneberger Straße / Heimgartenstraße angefragt. In dem Bereich stehen in einer Reihe von West nach Ost vier mittelgroße Bäume (Bergahorn, Vogelkirsche und zwei Rosskastanien) entlang der Grundstücksgrenze zu den nördlichen Privatgrundstücken. Die beiden Rosskastanien wurden vor längerer Zeit durch unbekannte Fremdeinwirkungen mechanisch beschädigt. Teilweise liegt der Stamm frei. Die Bäume haben bis jetzt die Wunden gut abgeschottet. Da es sich jedoch um ein Lebewesen handelt, ist eine Prognose über die verbleibende Lebensdauer nur schwer möglich. Aus aktueller Sicht sind die Bäume als vital einzustufen.

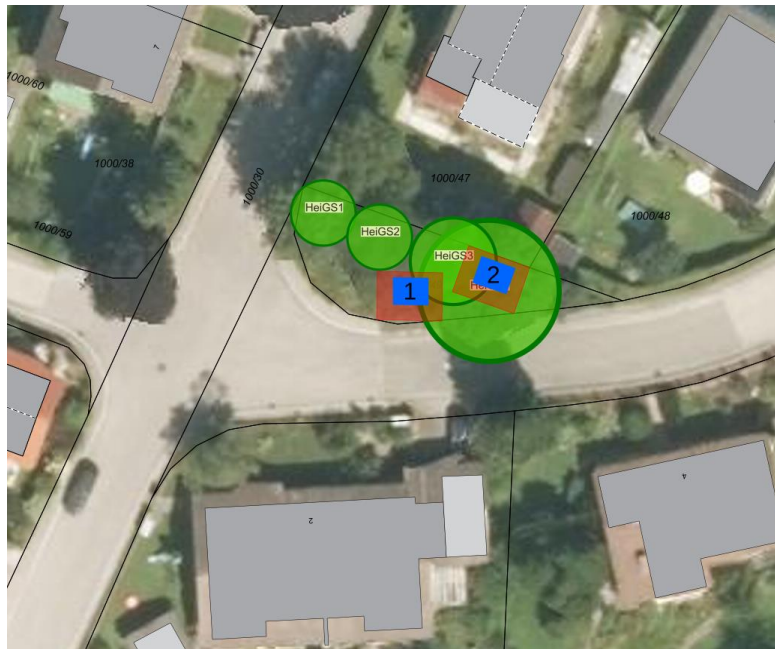
Nach der Prüfung vor Ort erscheinen deshalb nur zwei Standorte sinnvoll.

Bei dem Standort 1 würde die Trafostation direkt hinter dem Gehsteig angeordnet werden. Dieser Standort würde den maximal möglichen Schutz für die vorhandenen Bäume bieten. Dafür steht die Station sehr repräsentativ auf der vorhandenen Fläche.

Beim Standort zwei würde die Station möglichst nah an die dahinterliegenden Grundstücke angeordnet werden. Dafür müssten jedoch zwei Bäume gefällt werden.

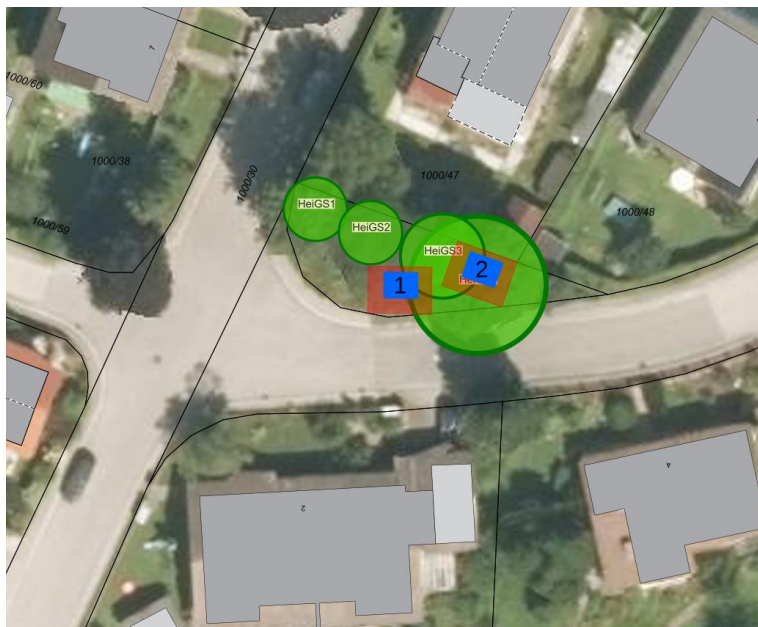
Aus Sicht der Verwaltung sollte der Standort 1 umgesetzt werden, um die vier vorhandenen

Bäume möglichst lange zu erhalten.



2. Beschlussantrag der Verwaltung:

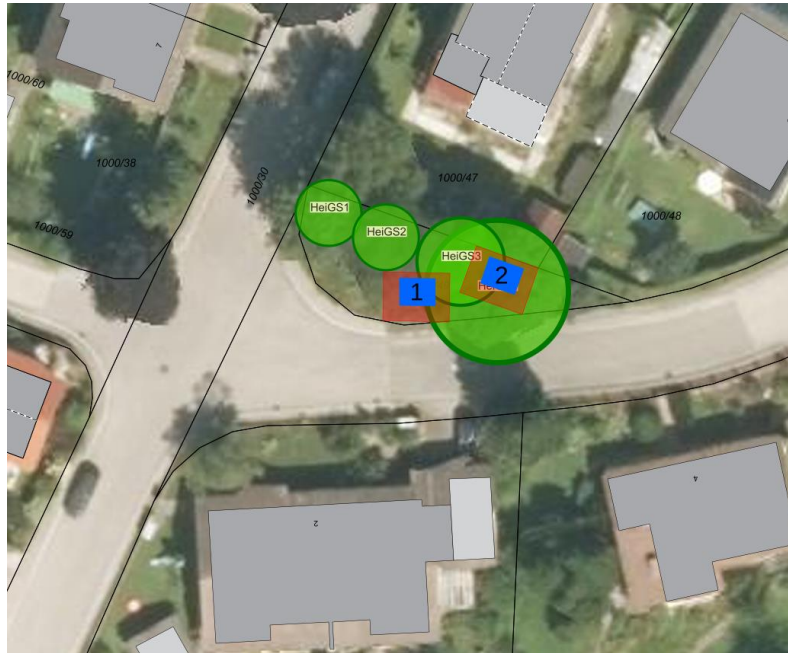
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die neue Trafostation auf der Grünfläche im Kreuzungsbereich der Schöneberger Straße mit der Heimgartenstraße (Fl. Nr. 1000/49) am Standort 1 direkt hinter dem Gehsteig anzuordnen, um die vorhandenen Bäume möglichst lange zu erhalten. Die repräsentative Positionierung der Station direkt nach dem Gehsteig wird dafür in Kauf genommen.



3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die neue Trafostation auf der Grünfläche im Kreuzungsbereich der Schöneberger Straße mit der Heimgartenstraße (Fl. Nr.

1000/49) am Standort 1 direkt hinter dem Gehsteig anzuordnen, um die vorhandenen Bäume möglichst lange zu erhalten. Die tatsächliche Positionierung der Station ist dabei maximal möglich nach Westen zu verschieben.



Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Thomas Kopf
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung