



STADT PENZBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES AUSSCHUSSES FÜR STADTENTWICKLUNG-, BAU- UND VERKEHRSANGELEGENHEITEN

Sitzungsdatum: Dienstag, 10.10.2017
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 19:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Anderl, André
Bartusch, Regina
Bauer, Johannes, Dr.
Lenk, Hardi
Reitmeier, Manfred

1. Stellvertreter

Kleinen, Markus
Probst, Maria-Walburga

Schriftführer

Fuchs, Günter Anwesend von 18:00 Uhr bis 19:55 Uhr

Verwaltung

Blank, Johann Anwesend von 18:00 Uhr bis 19:55 Uhr
Jauß, Johannes
Klement, Justus
Kravanja, Stefan Anwesend von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr
Schug, Astrid Anwesend von 18:00 Uhr bis 19:55 Uhr
Suttner, Anita Anwesend von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr
Schubert, Dieter Anwesend von 18:00 Uhr bis 19:55 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Keller, Thomas
Schmuck, Ludwig

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 11.07.2017 | 3/198/2017 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 2.1 | Vorfahrtsänderung: Knotenpunkt Wölfl - Nonnenwaldstraße - Haselbergstraße | 3/202/2017 |
| 2.2 | Vandalismus-Schäden am öffentlichen WC auf dem Stadtplatz | 3/213/2017 |
| 2.3 | Obermaxkron Höhe Klärwerk: Information der Öffentlichkeit über Rückschnitt von Grün aus verkehrstechnischer Sicht | 3/214/2017 |
| 3 | Bebauungsplan „Froschholz“: Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1000, Fischhaberstraße | 3/122/2016 |
| 4 | Keval Projekt Penzberg GmbH & Co. KG: Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nr. 1122/109, Glaswandstraße 10 | 3/191/2017 |
| 5 | Kowalski Arnulf: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 1122/108, Waxensteinstraße 36 | 3/192/2017 |
| 6 | gumberger BAU plan GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Doppelhäusern mit Einzelgarage, Fl. Nr. 742/2, Nähe Daserweg | 3/193/2017 |
| 7 | Weber Markus: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 1122/13, Blombergstraße 4 | 3/194/2017 |
| 8 | Weber Markus: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 1122/13 TF, Blombergstraße 4 | 3/195/2017 |
| 9 | Adlerhaus GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Reihenhauses (3-Spänner) mit Garagen, Fl. Nr. 1128/23, Seeshaupter Straße 47 | 3/197/2017 |
| 10 | Spielplätze der Stadt Penzberg: Vorberatung über die zukünftige konzeptionelle Ausrichtung | 3/200/2017 |

Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner eröffnet um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 11.07.2017

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Mitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 11.07.2017 Einwendungen gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Das Protokoll gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen Ja 8 Nein 0

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Vorfahrtsänderung: Knotenpunkt Wölfl - Nonnenwaldstraße - Haselbergstraße

1. Vortrag:

Für den bereits seit längerem angedachten Kreuzungsumbau inklusive einer Änderung der Vorfahrtsituation wurden aufgrund von Haushaltseinsparungen seit den Haushaltsberatungen zum Haushalt 2016 keine Finanzmittel mehr auf der Haushaltsstelle 1.6330.9500 eingestellt.

Mit Antrag vom 29.06.2017 hat die BfP-Fraktion beantragt, diese Planungen wieder weiter zu verfolgen und im Haushalts- und ggf. im Finanzplan 2018/2019 entsprechende Finanzmittel bereit zu stellen.

Die Verwaltung hat daraufhin bereits eine Vermessung des Knotenpunktes beauftragt. Diese Ergebnisse liegen der Verwaltung seit dem 28.08.2017 vor. Eine Lösung für eine provisorische Markierung und Umbeschilderung des Knotenpunktes wird derzeit erarbeitet.

Diese Vorarbeiten dienen der Bearbeitung des Antrages der BfP-Fraktion.

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vandalismus-Schäden am öffentlichen WC auf dem Stadtplatz

1. Vortrag:

Der Stadtbaumeister informiert über Vandalismus-Schäden am öffentlichen WC auf dem Stadtplatz.

Wiederholt wurden Fassaden-Paneele des Gebäudes zerstört. Die Polizei hat erfolgreich Täter ermittelt. Die entstandenen Schadstellen werden ausgebessert.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Obermaxkron Höhe Klärwerk: Information der Öffentlichkeit über Rückschnitt von Grün aus verkehrstechnischer Sicht

1. Vortrag:

Der Stadtbaumeister informiert, dass durch eine externe Firma ein Rückschnitt des straßenbegleitenden Grüns an der Straße Obermaxkron Höhe Klärwerk erfolgen wird.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen diese Arbeiten vorgenommen werden. (Der Vortrag wird durch Fotos der betreffenden Straßenabschnitte erläutert)

Nach einer durch den Bauhof vorgenommenen Angebotseinholung wird in der kommenden Woche der Auftrag vergeben.

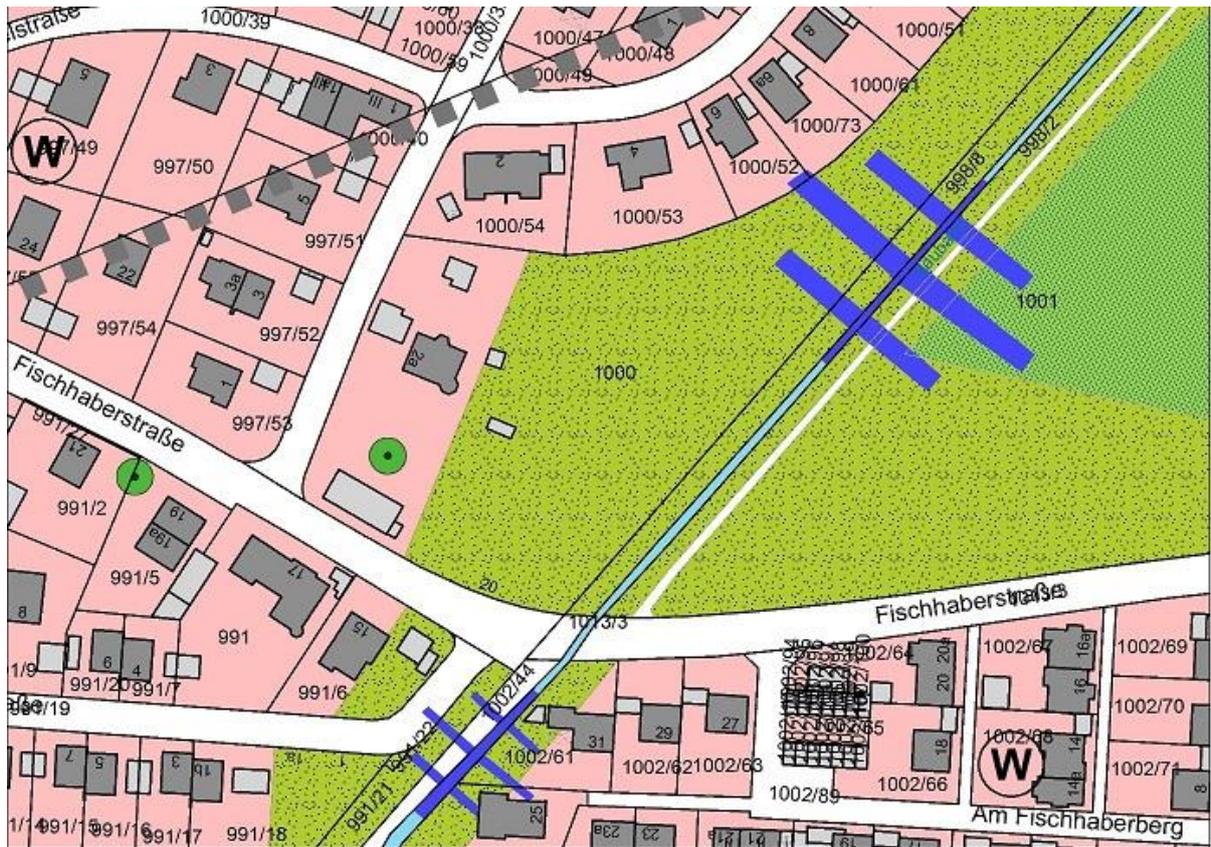
Zur Kenntnis genommen

3 Bebauungsplan „Froschholz“: Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1000, Fischhaberstraße

1. Vortrag:

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg weist den zur Bebauung beantragten östlichen Grundstücksbereich der Flurnummer 1000 als stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche aus.



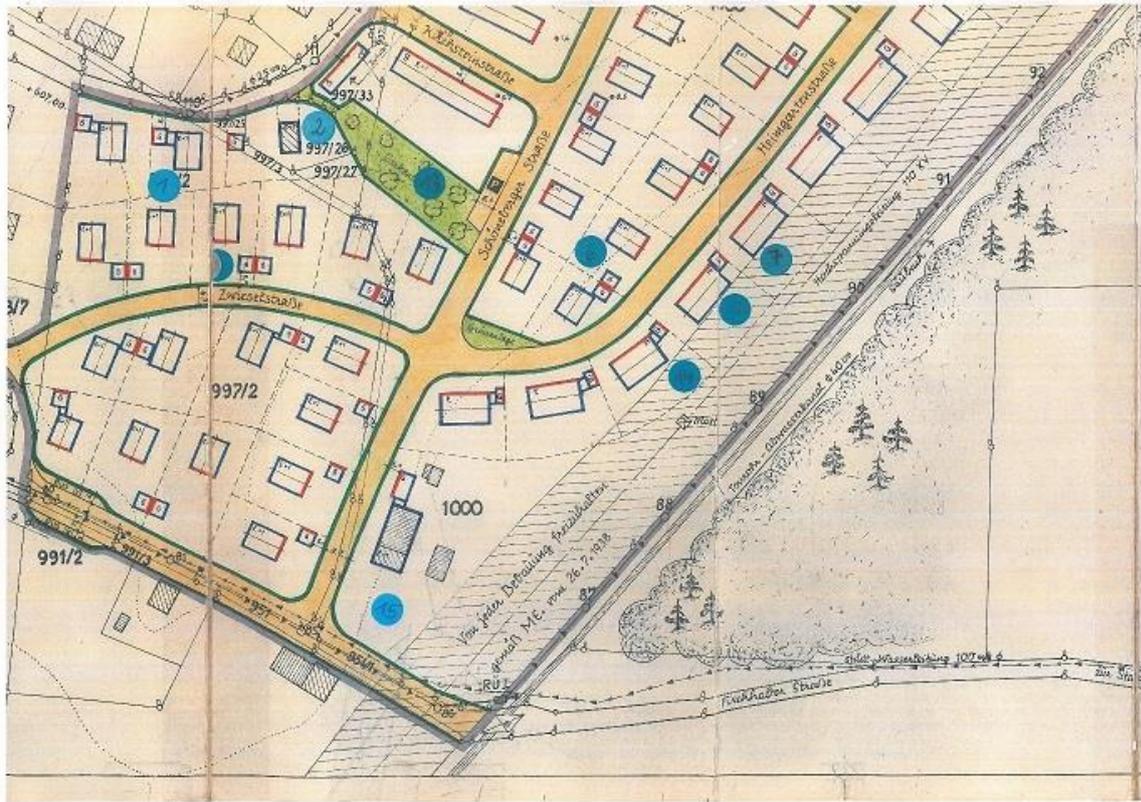
Legende:

- Wohnbaufläche
- stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche

Bebauungsplan „Froschholz“ vom 20.10.1965

Das Grundstück Flurnummer 1000 befindet sich komplett innerhalb des Bebauungsplanes „Froschholz“, wobei ein Bauraum entsprechend dem bestehenden Wohnhaus mit angrenzendem landwirtschaftlichen Gebäude mit den Ausmaßen von 23 m x 12 m festgesetzt ist.

Der östliche Grundstücksbereich ist mit einem Bauverbot (von jeder Bebauung freizuhalten) belegt.



Bebauungsplan „Froschholz“ vom 10.10.2001:

Der Bebauungsplan vom 20.10.1965 wurde überarbeitet und am 10.10.2001 in der neuen Version rechtskräftig.

Dieser sieht für das Grundstück Fl. Nr. 1000 einen fließenden Bauraum mit einer Tiefe von 20,5 m mit Abstand zur Schöneberger Straße von 12 m vor.

Die Länge des Bauraumes beträgt ca. 65 m, so dass bei Einhaltung von Abstandsflächen zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen den Gebäuden die **Errichtung von 3 Wohnhäusern** entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen ist.



12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

12.1

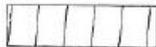


nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für Dachflächen, die nicht begrünt sind und für wasserundurchlässig befestigte Wege und Straßen, für die gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, i. V. mit § 18a WHG, das Niederschlagswasser, zum Zweck des Abbaus der Niederschlags-spitzenwerte aus dem Kanalnetz, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muss. Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zisternen, Rigolen oder Schächten in folgendem Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

| Fläche m2 | Volumen m3 (mind.) |
|-----------|--------------------|
| 1 - 75 | 2,0 |
| 76 - 150 | 4,0 |
| 151 - 225 | 6,0 |
| 226 - 300 | 8,0 |
| 301 - 375 | 10,0 |
| 376 - 450 | 12,0 |

Die Mindestspeichermenge von 2,0 m3 darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

12.2



Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschl. der Rückhaltung und der Regelung des Wasserabflusses entsprechend §9 (1) Nr.14 u. 16 BauGB

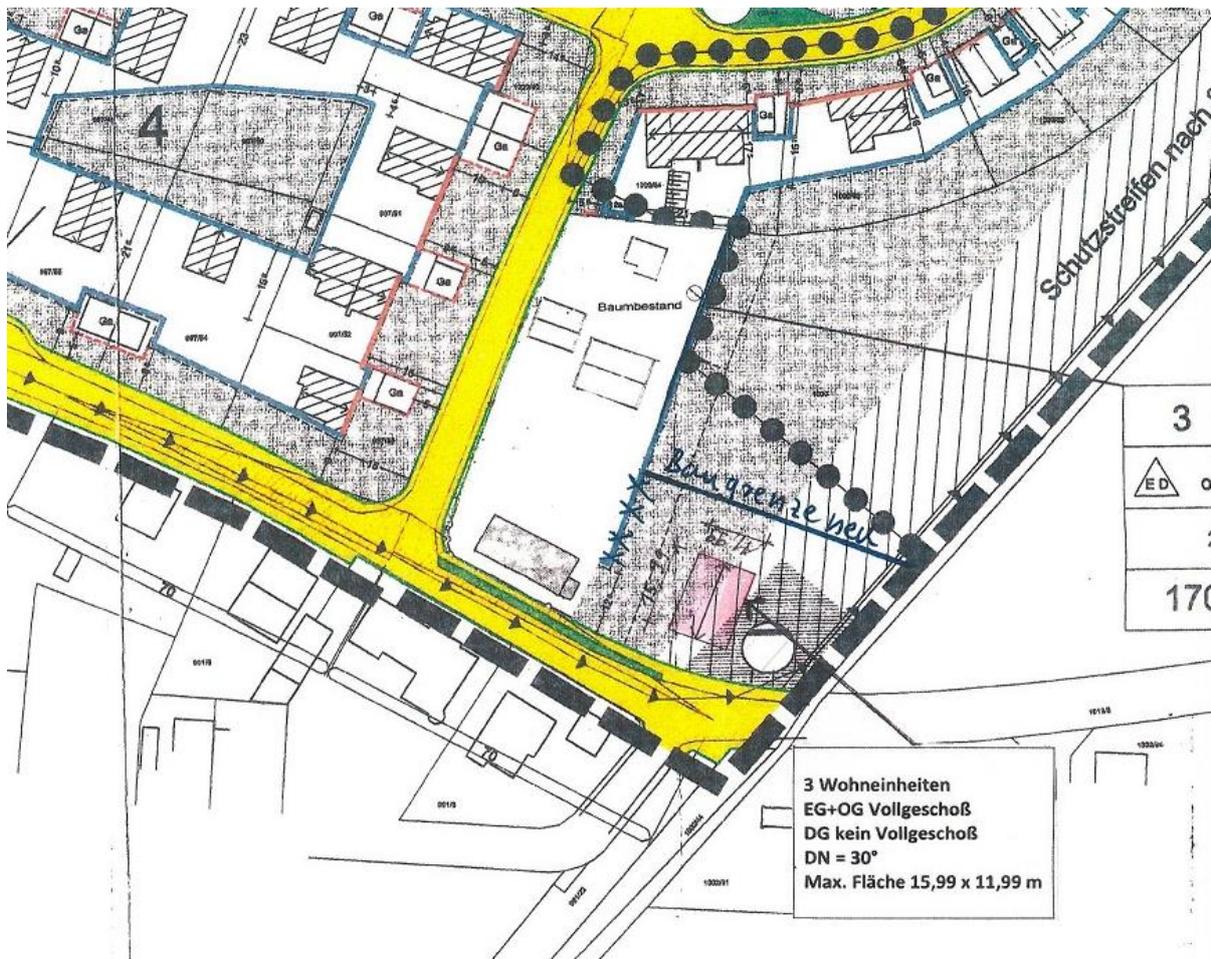
Der östliche Bereich ist weiterhin als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und mit dem Planzeichen Ziffer 12.1 bzw. 12.2 belegt.

Bauantrag für das bestehende Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a:

Am 30.04.2002 hat Herr Stefan Kirner den Bauantrag für das bestehende Einfamilienwohnhaus Schöneberger Straße 2 a mit den Ausmaßen von ca. 13 m x 10 m eingereicht.

Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 16.08.2015:

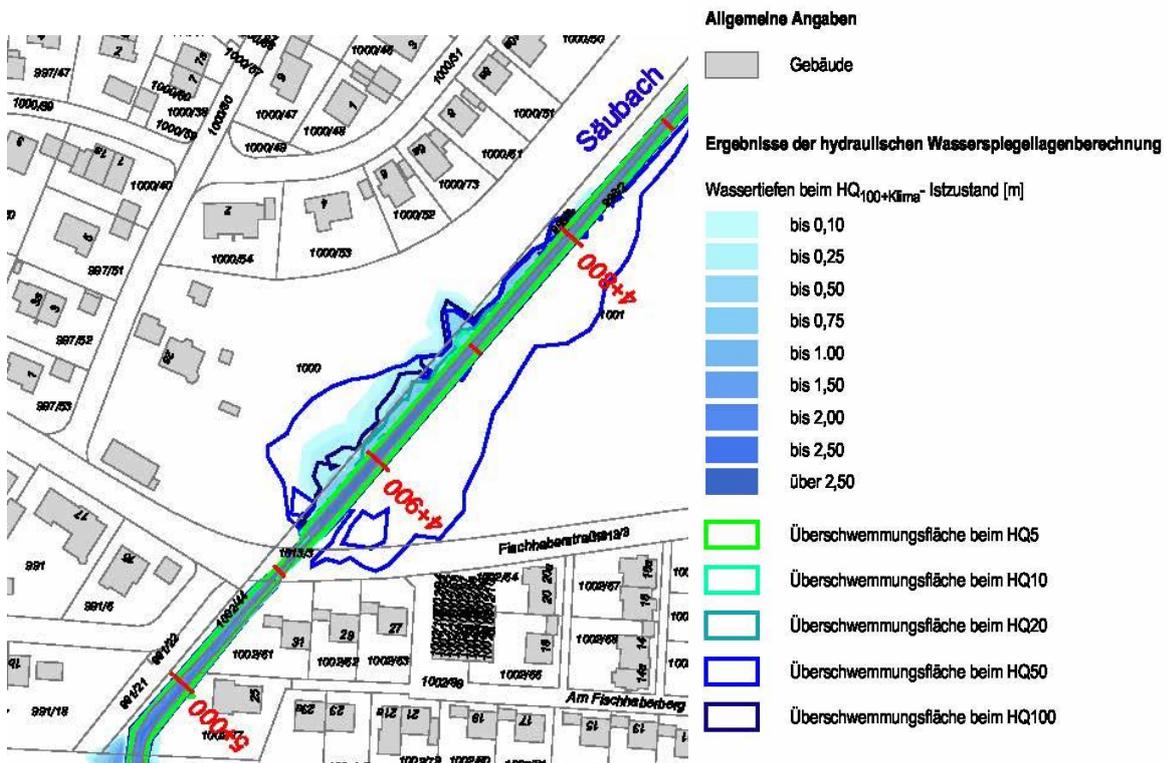
Am 16.08.2015 hat Herr Kirner einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im südöstlichen Grundstücksbereich beantragt.



Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.10.2015 nach Empfehlungsbeschluss des SBV-Ausschusses vom 13.10.2015 die Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg entsprechend dem Antrag des Herrn Kirner nicht angeordnet, da der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, als auch durch ein faktisches Überschwemmungsgebiet beeinträchtigt werden könnte und dem Gewässerentwicklungskonzept, das eine Gehölzsaumentwicklung vorsieht, entgegensteht.

Überschwemmungsgebiet bei Starkregenereignissen:

Legende



Auszug aus dem Gewässerentwicklungskonzept:

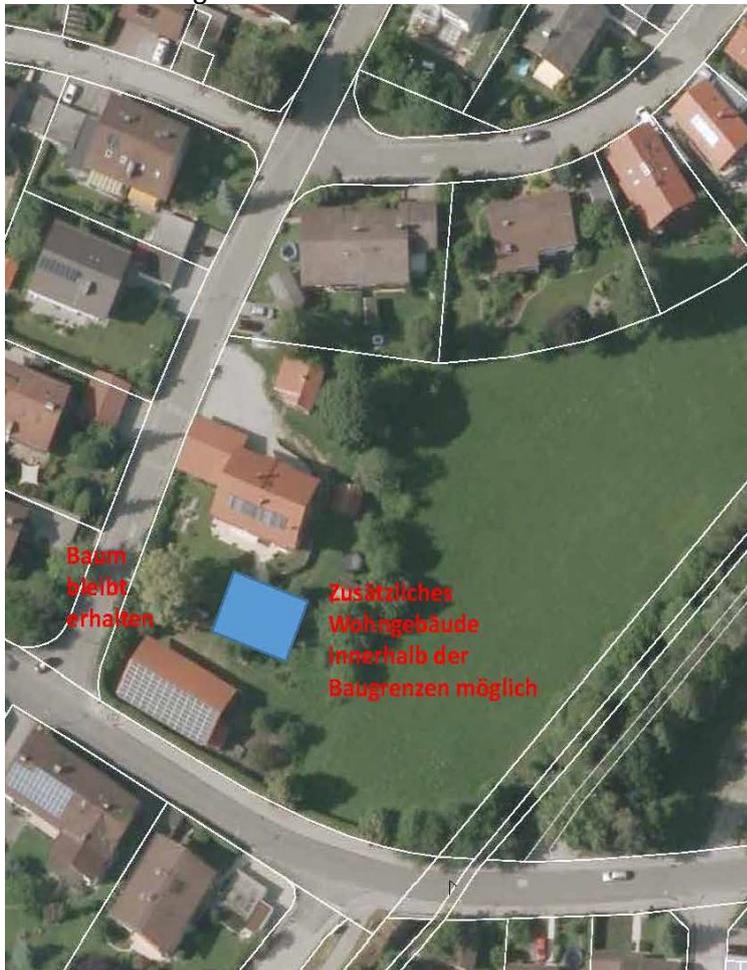


1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm

- 10 m breiten Uferstreifen linksufrig auf der Böschungsoberkante erwerben und als Gehölzsaum entwickeln
- Uferanbrüche an der steilen Böschung zulassen und zusätzlich durch Störobjekte (Wurzelstock, großer Stein) verursachen, um Strukturvielfalt von Bach und Ufer sowie Eigenentwicklung zu verbessern
- Uferbefestigung bei Bedarf naturbetont aus Wasserbausteinen mit Lückensystem errichten (keine senkrechten Mauern oder Wände aus Beton, Holz oder Stahl – langfristig auf Umgestaltung bestehender Mauern hinwirken); vorrangig nur den Böschungsfuß mit Steinen sichern
- Verbesserung der Bachstruktur durch Einbau größerer Steine sowie durch Förderung kleinräumiger Eigenentwicklungen im Bachbett
- Wasserspielbereich südlich des alten Bahndamms erhalten und entwickeln sowie begehbare Erlebnispunkte am Bach anlegen

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass der bestehende Bebauungsplan „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1000 der Gemarkung Penzberg unter Berücksichtigung der Erhaltung des schützenswerten Baumes im Südwesten des Grundstücks eine Bebauung mit einem Dreifamilienwohnhaus, EG + OG + DG (ohne Kniestock mit Doppelpfette von maximal 40 cm), DN 28° bis 32° mit einer maximalen Grundfläche von 192 m² innerhalb der Baugrenzen zwischen dem bestehenden Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a und dem bestehenden Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks vorsieht.

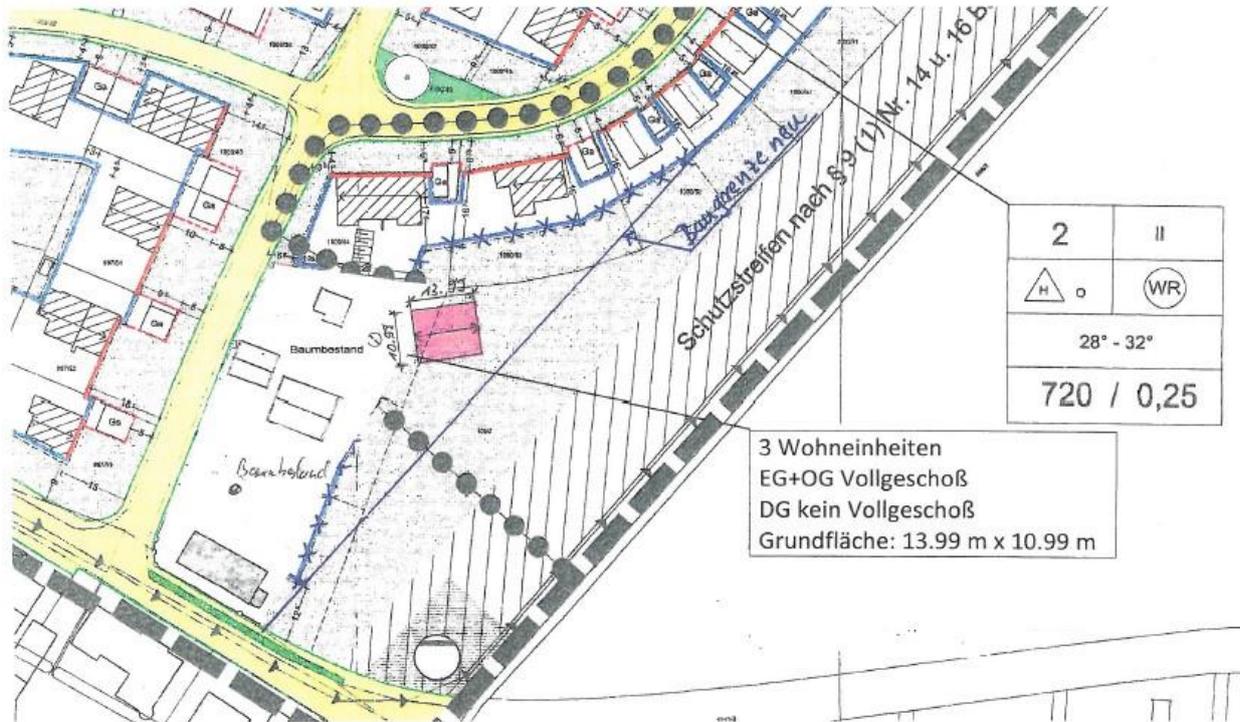
Plandarstellung Luftbild mit zusätzlichem Wohnhaus innerhalb der Baugrenzen:



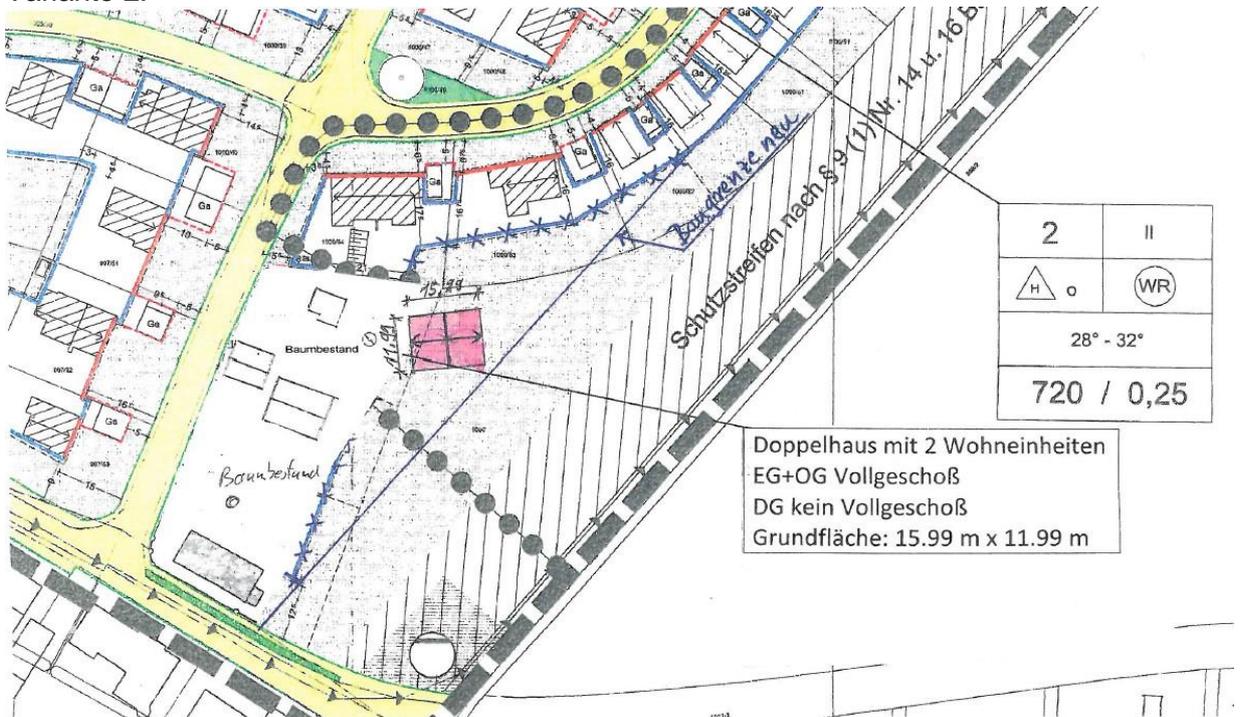
Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 15.11.2015:

Herr Kirner hat am 15.11.2015 einen erneuten Antrag auf Bebauungsplanänderung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im nördlichen Grundstücksbereich eingereicht, wobei vom Antragsteller Variante 1 bevorzugt wird.

Variante 1:



Variante 2:



Dieser Antrag wurde jedoch am 07.12.2015 vom Antragsteller zurückgezogen, nachdem die Beschlussvorlage für die SBV-Sitzung vom 08.12.2015 erstellt worden ist, die einen ablehnenden Vorschlag der Verwaltung vorsah,

da der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort

- sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den beantragten Erweiterungsbereich als sonstige stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche ausweist, widerspricht,
- als auch den Zielen des Bebauungsplanes, der keine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht und in dem die rückwärtigen Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für die Regenrückhaltung festgesetzt sind, nicht entspricht.

Auf die Bebauungsmöglichkeit zwischen dem bestehenden Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a und dem bestehenden Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Froschholz“ wurde erneut verwiesen.

Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 13.04.2016:

Am 13.04.2016 reichte Herr Zach einen Antrag auf zusätzliche Bebauung des von der Bebauung freizuhaltenden Bereichs mit 4 Wohngebäuden im östlichen Grundstücksbereich und einem Garagenhof im Süden ein.

Der Geltungsbereich der Änderung beträgt 5.400 m².

Vom Grundstückseigentümer (Herr Kirner) fehlte jeglicher Nachweis zur Zustimmung zum Antrag auf Bebauungsplanänderung.

Auch fehlte der Vollmachtsnachweis für Herrn Zach durch den Grundstückseigentümer.

Am 10.05.2016 fand durch den SBV-Ausschuss eine Ortsbesichtigung statt.



Parameter:

Bauland innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: ca. 5.400 m²

Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich: < 0,10 GRZ

Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 29.05.2017:

Am 29.05.2017 reichte Herr Zach einen Antrag auf zusätzliche Bebauung des südöstlichen Grundstücksbereichs, der im Flächennutzungsplan als stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche ausgewiesen ist, ein.

Dieser Antrag war ebenso, wie der Antrag vom 13.04.2016 nicht mit der Unterschrift des Grundstückseigentümers versehen. Auch lag keine Vollmacht des Grundstückseigentümers für Herrn Zach vor.

Der Antrag sieht eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden mit einer Geschossfläche von 480 m² vor. Der Geltungsbereich wurde nun von 5.400 m² auf 2.300 m² minimiert.



Hausgröße max. 9,75 m x 12,25 m (GR 120 m², GF 240 m²)

Parameter:

Bauland innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: ca. 2300 m²

Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich: ca. 0,10 GRZ

Die Minimierung des Geltungsbereichs sowie der zusätzlichen Geschossfläche diente dazu, damit die Grenzwerte der durch den Stadtrat am 28.03.2017 beschlossenen Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unterschritten wird, damit die SoBoN für die Bebauungsplanänderung nicht angewandt werden muss.

Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass ab einer Gesamtentwicklungsfläche von 3.000 m² zusammen mit dem Antrag auf Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes für Wohnbaugebiet oder gemischtes Bauland mindestens 1/3 der Grundstücksfläche der Stadt Penzberg zum derzeitigen Grünbaugebietpreis angeboten wird und eine entsprechende Grundzustimmung zur SoBoN als Verpflichtungserklärung vom Antragsteller abgegeben wird.

Diese Verpflichtungserklärung beinhaltet auch die Herstellung oder Ablösung von Infrastrukturkosten für Kindereinrichtungen.

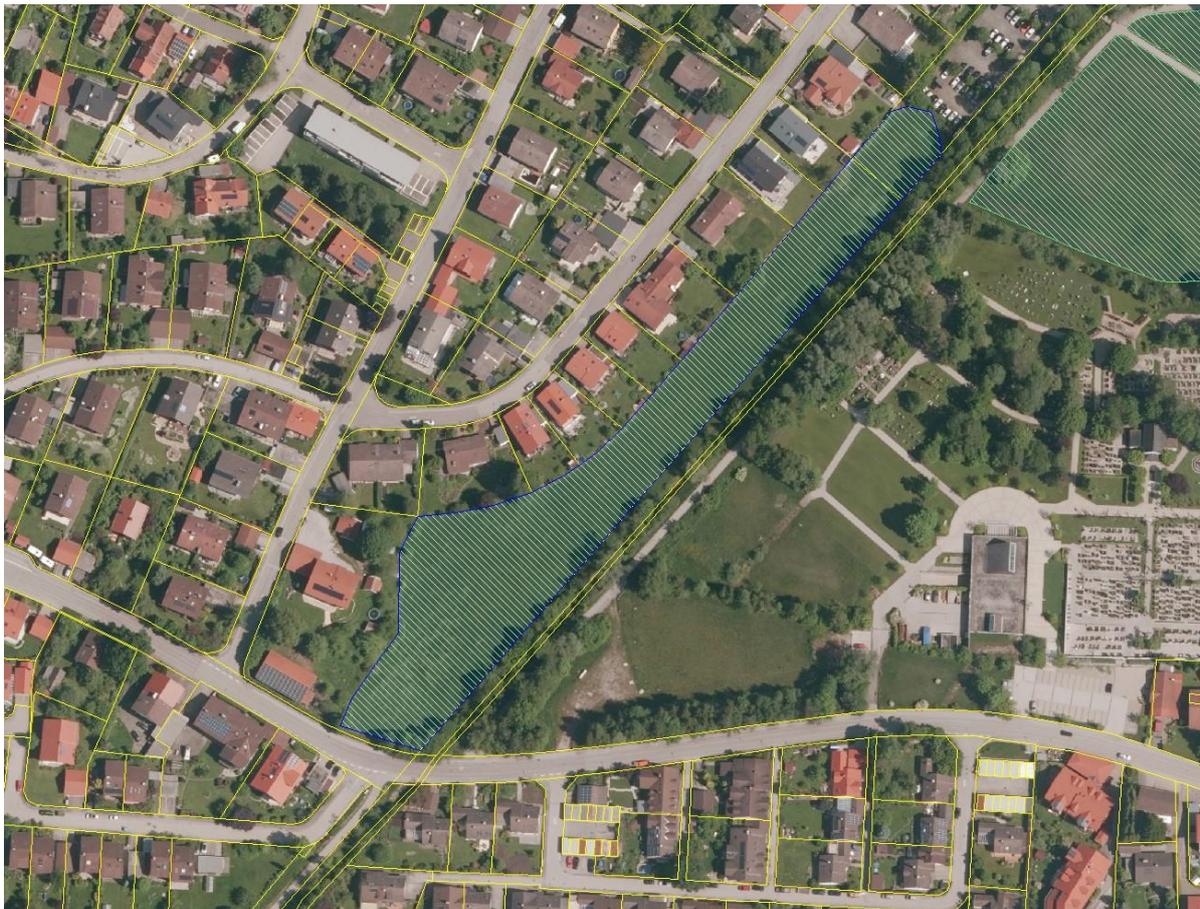
Außerdem sieht die SoBoN bei einer Bebauungsplanänderung, die zur Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m² oder mehr führt, vor, dass mindestens 30 % der zusätzlichen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

Auf Rückfrage von Herrn Kirner bezüglich der Behandlung des Antrags wurde ihm durch Herrn Stadtbaumeister Klement in Abstimmung mit der Ersten Bürgermeisterin Frau Zehetner per E-Mail mitgeteilt, dass

- zunächst das bestehende Baurecht innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Froschholz“ ausgeschöpft werden soll.
- Zudem im Stadtgebiet keine Briefmarkenbaugebiete mehr in Angriff genommen werden sollen.
- Bei der beantragten Erweiterung des B-Planes von Seiten des Stadtbauamtes eine recht knappe Unterschreitung der SoBoN relevanten Flächengröße des Vorhabens auffällig ist.

Auskunft durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:

Auf Anfrage wurde der Stadt Penzberg durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Weilheim mitgeteilt, dass der zur Bebauung beabsichtigte Grundstücksbereich als landwirtschaftliche Fläche beim AELF geführt wird (grün schraffierte Fläche im nachfolgenden Plan).



Stellungnahme des KU Stadtwerke vom 04.10.2017:

Auch der vorhandene Mischwasserkanal im Bereich Schöneberger Straße / Fischhaberstraße ist als überlastet anzusehen, weshalb für diesen Teilbereich 2 GEP-Maßnahmen vorgesehen sind:

- Alpenrosenstraße, Wankstraße, Edelweißstraße, Priorität 5 vorauss. im Jahr 2018/19
- Fischhaberstraße, Priorität. 6 im Jahr 2020/21

Es könnte vom Bauablauf vorteilhaft sein, erst die o. g. Projekte durchzuführen. Allerdings wäre zu beachten, dass nicht unbedeutende Bereiche des Stadtgebietes ähnlich gelagerte Überlastungen aufweisen und dann identisch behandelt werden müssten.

Falls das Grundstück nachweislich sickertfähig wäre und vom geplanten Projekt kein Regenwasser abgeleitet würde, wäre die Überlastungssituation obsolet.

Stellungnahme des Ordnungsamtes Penzberg vom 04.10.2017

„Aus Sicht der Friedhofsverwaltung wäre es wünschenswert, den seit Jahrzehnten vorhandenen Grüngürtel rund um das Friedhofsgelände zu erhalten.“

Stellungnahme bezüglich Auswirkungen zum Säubach:

Der Wohnweg ist mit einem Abstand von ca. 20 m zum Säubach eingezeichnet. Das Gewässerentwicklungskonzept sieht den Erwerb eines 10 m breiten Uferstreifens mit Entwicklung eines Gehölzsaumes vor.

Neben dem Gewässerentwicklungskonzept ist bezüglich der Nähe zum Säubach das Hochwasserschutzkonzept zu beachten. Die berechnete Überflutungsfläche bei Hochwasser inklusive Klimazuschlag ist in der Planung enthalten. Diese Fläche wird durch die beantragte Bebauung nicht tangiert.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag des Herrn Stefan Kirner zur Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ mit Neufestsetzung von Baugrenzen für zwei zusätzliche Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils 120 m² sowie einer Geschossfläche von jeweils 240 m² im südöstlichen Grundstücksbereich, wie nachfolgend dargestellt, nicht zuzustimmen und die Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg nicht anzuordnen, da

- die in § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Planerforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Der Grundeigentümer und Antragsteller hat nach dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit, eine Wohnbebauung entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes zwischen dem bestehenden Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a und dem bestehenden Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks unter Berücksichtigung der Erhaltung des schützenswerten Baumes im Südwesten zu errichten.
- der Umgriff der Bebauungsplanänderung städtebaulich nicht sinnvoll ist und der Umgriff der beantragten Bebauungsplanänderung nur deshalb so beantragt wird, damit die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nicht anwendbar ist, wodurch die Bebauungsplanänderung keine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB)

- der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort
 - sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den beantragten Erweiterungsbereich als sonstige stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche ausweist, widerspricht,
 - als auch den Zielen des Bebauungsplanes, der keine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht und in dem die rückwärtigen Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für die Regenrückhaltung festgesetzt sind, nicht entspricht.



Hausgröße max. 9,75 m x 12,25 m (GR 120 m², GF 240 m²)

Parameter:

Bauland innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: ca. 2300 m²

Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich: ca. 0,10 GRZ

3. Sitzungsverlauf:

Ausschussmitglied Herr Reitmeier (BfP-Fraktion) stellt folgenden Antrag zur Geschäftsordnung: Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nach Durchführung einer Ortsbesichtigung erneut behandelt.

4. Beschluss zum Antrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den Antrag zur Geschäftsordnung abzulehnen

Abstimmungsergebnis: Ja: 3 Nein: 5

Gegenstimmen: Erste Bürgermeisterin Zehetner, StRe Bartusch, Lenk, Kleinen, Probst

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Reitmeier

| | |
|----------|--|
| 4 | Keval Projekt Penzberg GmbH & Co. KG: Bauantrag zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nr. 1122/109, Glaswandstraße 10 |
|----------|--|

1. Vortrag:

Bauantrag der Firma Keval Projekt Penzberg GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/109 der Gemarkung Penzberg, Glaswandstraße 10.

Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Anstelle des vorhandenen Einfamilienhauses, das über dem EG ein DG mit Kniestockhöhe von 80 cm aufweist, wird nun die Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage mit den Ausmaßen von 14,99 m x 15,99 m sowie einer Traufhöhe von 8,75 m beantragt. Das geplante Zeltdach erhält eine Dachneigung von 12°. Die benötigten Stellplätze werden mit 4 oberirdischen und 8 Tiefgaragenplätzen nachgewiesen. Die benötigten Nachbarunterschriften werden derzeit eingeholt.

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird mit 0,29, die GRZ II mit 0,53 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,77 angegeben. Es ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass die Umgebungsbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt ist und sich die beantragte dreigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 8,75 m bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht einfügt.

Bei der Beurteilung des Einfügegebotes ist der nordseitige Straßenzug der Glaswandstraße zu betrachten. Bei dieser Betrachtung ist das zweigeschossige 5-Familienhaus, Glaswandstraße 12, das die vorhandene Wohnbebauung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, bereits deutlich überschreitet und somit einen „Ausreißer“ darstellt, nicht als Bezugsfall für die Beurteilung heranzuziehen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Firma Keval Projekt Penzberg GmbH & Co. KG zur Errichtung eines Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/109 der Gemarkung Penzberg, Glaswandstraße 10, das gemeindliche Einvernehmen nicht, da sich das Bauvorhaben bezüglich

der Dreigeschossigkeit nicht in die Umgebungsbebauung, die mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt ist, einfügt.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Kowalski Arnulf: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage, Fl. Nr. 1122/108, Waxensteinstraße 36

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid des Herrn Arnulf Kowalski zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/108 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 36, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Vorbescheides ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit den Ausmaßen von 11,00 m x 12,00 m. Die Wandhöhe wird mit 4,70 m dargestellt. Das Zweifamilienhaus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 24°.

Die Zufahrtsbreite, also der Abstand zwischen Haus und Doppelgarage, sind nicht ausreichend. Die vorgesehenen Stellplätze am Wohnhaus lassen keine Befahrung der Doppelgarage zu.

Laut Art. 6 Nr. 9 BayBO darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung (Garagen/Nebengebäude) auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Um das Bauvorhaben umsetzen zu können, sollte das neu geplante Nebengebäude um 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden bzw. eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück stattfinden oder eine Grundstücksteilung erfolgen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid des Herrn Arnulf Kowalski zur Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/108 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 36, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass die Garagen- und Stellplatzsituation überarbeitet und die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden.

Der Vorbescheid kann nach Überarbeitung der Pläne an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 gumberger BAU plan GmbH: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Doppelhäusern mit Einzelgarage, Fl. Nr. 742/2, Nähe Daserweg

1. Vortrag:

Dieser Antrag wurde mit Schreiben vom 06.10.2017 vom Antragsteller zurückgezogen.

Zur Kenntnis genommen

7 Weber Markus: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses, Fl. Nr. 1122/13, Blombergstraße 4

1. Vortrag:

Der Bauantrag von Herrn Markus Weber zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/13 TF der Gemarkung Penzberg, Blombergstraße 4, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 13,24 m x 6,99 m. Die Traufhöhe wird mit 5,95 m dargestellt. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist aus Sicht der Verwaltung gegeben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Herrn Markus Weber zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/13 TF der Gemarkung Penzberg, Blombergstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8 Weber Markus: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl. Nr. 1122/13 TF, Blombergstraße 4

1. Vortrag:

Der Vorbescheidsantrag von Herrn Markus Weber zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/13 TF der Gemarkung Penzberg, Blombergstraße 4, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Vorbescheides ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 7,75 m x 11,00 m. Die Wandhöhe wird mit 6,00 m dargestellt. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°.

Es wird folgende Frage zum Antrag gestellt:

- a) Ist die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/13 zulässig und wird ihr zugestimmt?
- b) Ist die geplante Lage des Wohngebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?
- c) Ist die geplante Lage der Garage zulässig und wird ihr zugestimmt?
- d) Ist die geplante Geschossigkeit und Höhe des Wohngebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?
- e) Ist die geplante Erschließung des Wohngebäudes und der Garage zulässig und wird ihr zugestimmt?
- f) Ist die geplante technische Erschließung des Wohngebäudes zulässig und wird ihr zugestimmt?
- g) Ist die geplante Grundstücksteilung zulässig und wird ihr zugestimmt?

Von Seiten der Verwaltung werden die gestellten Fragen wie folgt beantwortet:

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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 Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist aus Sicht der Verwaltung gegeben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag von Herrn Markus Weber zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/13 TF der Gemarkung Penzberg, Blombergstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen.

Der Vorbescheid kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid der Adlerhaus GmbH zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Reihenhauses (3-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück der Gemarkung Penzberg Fl. Nr. 1128/23, Seeshaupter Straße 47.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden sind:

- a) Ist das Bauvorhaben lt. Planung grundsätzlich inklusive Erschließung und Zufahrt planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?
- c) Wird einer Staffelung der einzelnen Reihenhäuser von ca. 0,45 m Höhendifferenz zwischen den einzelnen Reihenhäusern lt. Planung zugestimmt?
- d) Begründung: Auszugleich der Höhendifferenz zwischen tiefstem Punkt im Grundstück (ca. 612,50 m ü. NN) und Kreuzung Krottenkopfstraße/Seeshaupter Straße (ca. 613,90 m ü. NN.)
- e) Ist die geplante Gestaltung, hier besonders die Dachform mit versetztem Pultdach, Dachneigung jeweils 18°, zulässig?
- f) Begründung: Durch die kompakte Bauweise der Reihenhäuser ist es notwendig, die mögliche Wohnfläche optimal auszunutzen. Dies wird mit dem zusätzlichen Raum im Dachgeschoss erreicht (DG kein Vollgeschoss). Außerdem ist mit der südwestlichen Dachfläche ein optimaler Platz für die solare Energiegewinnung gegeben.
- g) Sind die geplanten Garagen und Stellplätze planungsrechtlich zulässig (Zufahrt über Seeshaupter Straße)?

Erläuterung bzw. Situation zum Vorhaben:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/23, Gemarkung Penzberg, soll ein Reihenhaus (3-Spänner) mit Garagen gebaut werden. Das Reihenhaus soll auf Grund der baulichen Entwicklung und dem Druck nach geeigneten Wohnbauflächen durch Nachverdichtung von Wohnnutzung der Innenentwicklung dienen. Die auf dem Grundstück bestehenden Gebäude sollen abgebrochen werden.

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantragt werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden
- b) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- e) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen (übergeordnete Straße) grundsätzlich nicht zulässig sind. Wenn eine rückwärtige Erschließung (auf eine untergeordnete Straße) nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Anbindung an die Hauptverkehrsstraße erfolgen. Das Ein- und Ausfahren ist dann in jedem Fall nur in Fahrrichtung vorwärts erlaubt – d. h. eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück muss gewährleistet sein. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Straßennetz möglichst wenig zu behindern (z. B. nur rechts ein- und ausfahren).

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid der Adlerhaus GmbH zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau eines Reihenhauses (3-Spänner) mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/23 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 47, unter der Voraussetzung das gemeindliche Einvernehmen, dass die Baupläne bezüglich der Fahrkurven dahingehend überarbeitet werden, indem das Ein- und Ausfahren in Fahrrichtung vorwärts nachgewiesen wird.

Nach Einreichen der überarbeiteten Pläne kann der Vorbescheidsantrag an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. 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.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10 Spielplätze der Stadt Penzberg: Vorberatung über die zukünftige konzeptionelle Ausrichtung

1. Vortrag:

Die Stadt Penzberg hält im Stadtgebiet 14 Spielplätze vor.
Zur Dokumentation ist dieser Vorlage ist eine Bestandsaufnahme angehängt.

In einer Besichtigungsfahrt werden die Penzberger Spielplätze begutachtet.

Anlass für diesen Tagesordnungspunkt ist ein Antrag der BfP Fraktion des Stadtrates vom 21.06.2017 zur „Sanierung der Spielplätze in Penzberg“.

Im Vergleich dazu sollen in der Ortsbesichtigung folgende Spielplätze in Nachbargemeinden besucht werden:

- Bichl
- Benediktbeuern
- Sindelsdorf

Die zur Verfügung stehenden drei Stunden sind für die Besichtigung von 17 Spielplätzen sicherlich zu knapp bemessen. Das Stadtbauamt schlägt daher vor, zu Beginn der Besichtigungsfahrt, eventuelle Prioritäten zu vereinbaren.

Die Mitarbeiter des Bauhofs, Herr Eberl, Frau Suttner und Herr Kravanja nehmen an der Fahrt teil.

2. Sitzungsverlauf:

Bei der Besichtigungsfahrt waren anwesend:

Erste Bürgermeisterin Zehetner,
Stadtrat Kleinen
Stadträtin Probst
Stadtrat Lenk

Stadträtin Niebling-Rößle
Stadtrat Schmuck
Stadtrat Dr. Bauer
Stadtrat Anderl
Stadträtin Bartusch

Verwaltung:

Frau Suttner, Herr Kravanja, Herr Maier, Herr Jauß, Herr Klement

Frau Stadträtin Niebling-Rößle hat im öffentlichen Teil der Sitzung den Antrag der BfP-Fraktion vom 21. Juni 2017 erläutert und die Behandlung des vorgebrachten Themas als abschließend angesehen.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt nach Ortsbesichtigungen auf Spielplätzen im Stadtgebiet und in den Nachbargemeinden folgendes weitere Vorgehen:

Der Spielplatz Kurfürst-Max-Siedlung II soll auf Grund fehlender Nutzung stillgelegt werden. In direkter Nachbarschaft kann der Spielplatz Kurfürst-Max-Siedlung I genutzt werden.

In den Haushaltsberatungen für das Jahr 2018 ist ein Budget für die Attraktivierung der städtischen Spielplätze festzulegen.

Die Mittel sind zum naturnahen Ausbau der bestehenden Anlagen zu verwenden. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verwendung der Mittel zu planen und beschlussmäßig vorzubereiten.

Es sind die Anschaffungen: Nestschaukeln, Seilbahnen sowie Tische und Bänke für Erwachsene in der Planung zu berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung