



## STADT PENZBERG

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

---

Sitzungsdatum: Montag, 04.12.2017  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 19:50 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Erste Bürgermeisterin Zehetner war bei den TOP N 1, N 2 und N 3 nicht anwesend.

### Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina  
Bauer, Johannes, Dr.

Zweiter Bürgermeister Dr. Bauer führte bei den TOP N 1, N 2 und N 3 den Vorsitz.

Keller, Thomas  
Lenk, Hardi

Das Ausschussmitglied Lenk war bei den TOP N 1, N 2 und N 3 nicht anwesend.

Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

### 1. Stellvertreter

Kühberger, Michael

### Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 17:45 Uhr

### Verwaltung

Holzmann, Peter  
Klement, Justus  
Maier, Rodja  
Schug, Astrid

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend von 17:35 Uhr bis 18:12 Uhr  
Anwesend ab 17:35 Uhr

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

### Ausschussmitglieder

Anderl, André

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung der Protokolle vom 10.10.2017 und 14.11.2017  | 3/231/2017 |
| <b>2</b>   | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>2.1</b> | Jahresantrag 2018 zur Städtebauförderung  | 3/239/2017 |
| <b>3</b>   | Bebauungsplan „Oberfilz“, 21. Änderung: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss | 3/180/2017 |
| <b>4</b>   | Bebauungsplan "Bahnhof-Areal" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung  | 3/240/2017 |
| <b>5</b>   | MARO Genossenschaft: Bauantrag zum Neubau von Mehrgenerationen-Wohnhäusern mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nrn. 865/47 und 865/53, Mathias-Flurl-Straße                            | 3/234/2017 |
| <b>6</b>   | Fiedler Thomas: Bauvoranfrage zum Neubau eines Hauses in Holzblockbauweise, Fl. Nr. 1986, Flohbühlweg   | 3/235/2017 |
| <b>7</b>   | Josef Schmid Wohnbau GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nr. 803/2, Hochfeldstraße 17   | 3/233/2017 |
| <b>8</b>   | Museum Penzberg - Sammlung Campendonk: Beratung über die Ertüchtigung der HLS-Technik zur Optimierung der Klimawerte sowie energetische Optimierung im Bestand                              | 3/238/2017 |
| <b>9</b>   | Stadtgestaltungssatzung der Stadt Penzberg: Beratung über die Aktualisierung  | 3/241/2017 |

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 der Protokolle vom 10.10.2017 und 14.11.2017**

---

#### **1. Vortrag:**

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Mitglieder die Frage, ob es über die Protokolle zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzungen vom 10.10.2017 und 14.11.2017 Einwendungen gibt.

#### **2. Sitzungsverlauf:**

Es erfolgen keine Einwände. Die Protokolle gelten somit als angenommen.

**Zur Kenntnis genommen**

### **2 Mitteilungen der Verwaltung**

---

#### **2.1 Jahresantrag 2018 zur Städtebauförderung**

---

##### **1. Vortrag:**

Mit dieser Vorlage informiert das Stadtbauamt über die Inhalte im Jahresprogramm 2018 der Städtebauförderung durch die Regierung von Oberbayern.

Das beigefügte Formblatt zeigt die vorläufig geschätzten Projektkosten und möglichen Förderbeträge.

Der beigefügte Plan verdeutlicht die mit der zuständigen Gebietsreferentin abgestimmten Inhalte. Dieser Plan wird in der Sitzung durch den Stadtbaumeister erläutert.

**Zur Kenntnis genommen**

### **3 Bebauungsplan „Oberfilz“, 21. Änderung: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

---

#### **1. Vortrag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 11.07.2017 die 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 1134/17 der Gemarkung Penzberg, Steigenberger Straße 15, angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist für das Grundstück Fl. Nr. 1134/17 der Gemarkung Penzberg, Steigenberger Straße 15,

- die Erweiterung der Baugrenze nach Südosten,
- das Einfügen folgender neuer Festsetzung durch Planzeichen:
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse,
- die Festsetzung eines eingeschossigen Bereichs mit einer maximalen Wandhöhe von 4 m für den Bereich der Baugrenzenerweiterung.

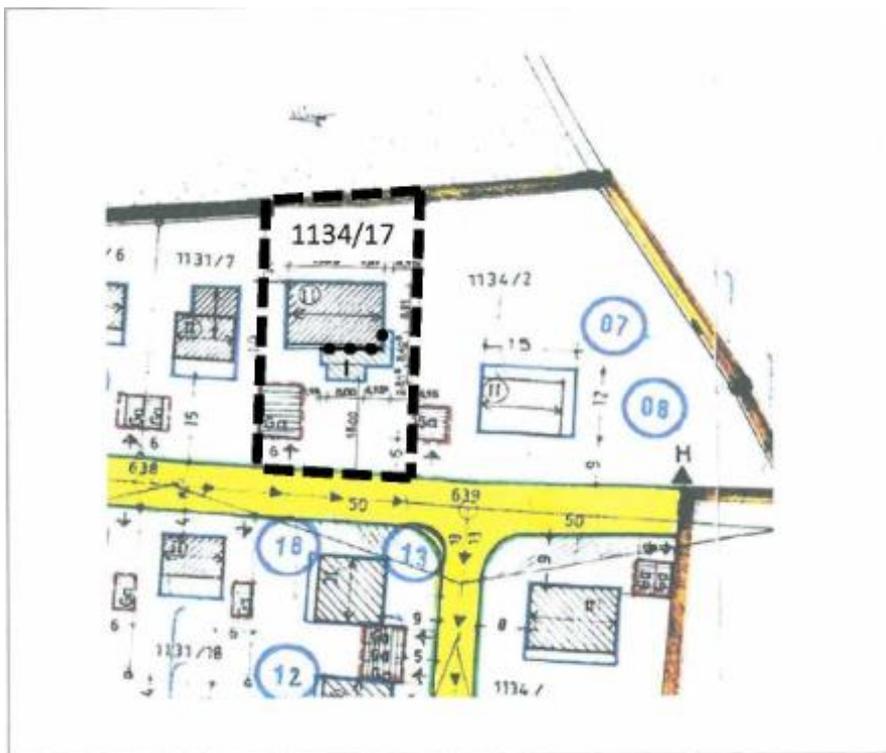
Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ der Stadt Penzberg wurde am 25.07.2017 bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung wurde vom 02.08.2017 bis 04.09.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.07.2017 von der Bebauungsplanänderung unterrichtet und gebeten, ihre Stellungnahmen zur Bebauungsplanänderung bis 28.08.2017 abzugeben.

Der Planteil der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



Legende zur Bebauungsplanänderung:

-  Baugrenze
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse
- | ein Vollgeschoss als Höchstgrenze mit einer maximalen Wandhöhe von 4,0 m

## **2. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurden innerhalb der Auslegungsfrist weder Bedenken, noch Anregungen zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ geäußert.

## **3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Zur 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ wurden folgende Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingereicht:

### **3.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende Stellungnahme abgegeben.

*Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Diese Mindestfestsetzung ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch nicht dadurch entbehrlich, dass Festsetzungen nach § BauNVO § 23 BauNVO über die überbaubare Grundstücksfläche getroffen werden. Denn mit diesen Festsetzungen soll nicht geregelt werden, wo auf dem Grundstück gebaut werden darf, sondern eine übermäßige Nutzung des Grundstücks im Interesse des Bodenschutzes verhindert werden. Deshalb ist auch die Grundfläche von Nebenanlagen mitzurechnen (§ 19 Absatz 4 BauNVO). Etwas anderes kann jedoch gelten, wenn in den textlichen Festsetzungen die zulässige Grundfläche ausdrücklich als die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird. Damit wird den Anforderungen des § 16 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO genügt. Durch diese Regelung wird nämlich zum Ausdruck gebracht, dass die überbaubare Grundstücksfläche gleichzeitig die maßgebliche Grundfläche sein soll (VGH München, Urteil vom 30.01.2014 - Aktenzeichen 15 B 11.750).*

*Die getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Wandhöhe gehören zum Maß der baulichen Nutzung. Dem zitieren Urteil zufolge ist daher auch die Grundflächenzahl bzw. die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen.*

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Grundstück Flurnummer 1134/17 weist eine Grundstücksgröße von 1.201 m<sup>2</sup> auf. Im Hinblick auf die für das direkt östlich angrenzende Nachbargrundstück (Festsetzung GFZ von 0,5) erscheint die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,2 für das Grundstück Flurnummer 1134/17 sinnvoll. Das bestehende Wohnhaus weist eine Grundfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> auf. Somit verbleiben für den Anbau, die Terrassenbereiche sowie die Zuwegungen noch ca. 70 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Verfügung.

Die 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ wird folgendermaßen ergänzt:

Unter IV. Festsetzungen durch Text wird folgende Ziffer 1a eingefügt:

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,2 festgesetzt.

### **3.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)**

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **Planung:**

*Das rund 0,12 ha große Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Penzberg, nördlich der Steigenberger Straße und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen für die Flurnummer 1134/17 der Gemarkung Penzberg die Baugrenze nach Südosten erweitert und die Festsetzungen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen geändert werden, um die Errichtung eines Anbaus mit Terrassenüberdachung und Dachterrasse im 1. OG zu ermöglichen.*

Betroffene Belange:

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)).

Dem Belang Hochwasserschutz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft:

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)).

Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

**3.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland**

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde anschließt.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

**3.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:**

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass zur Bebauungsplanänderung aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim keine Stellungnahme erforderlich ist.

**3.5 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim:**

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Oberfilz“ von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Bedenken bestehen.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

**3.6 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern):**

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1134/17 bestehen und bergbauliche Belange nicht berührt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) wird zur Kenntnis genommen.

### **3.7 Stellungnahme der E.ON SE Immobilien Montan:**

Die E.ON SE (Immobilien/Montan) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.*

*Unsere Unterlagen weisen für diesen Bereich weder Schächte, noch Tagesöffnungen, oder tagesnahen Abbau aus.*

*Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.*

*Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.*

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der E.ON SE (Immobilien Montan) wird zur Kenntnis genommen.

### **3.8 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim hat mitgeteilt, dass von landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

### **3.9 Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim:**

Die Kreisbrandinspektion Weilheim hat mitgeteilt, dass Belange des abwehrenden Brandschutzes durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion wird zur Kenntnis genommen.

### **3.10 Stellungnahme der Bayernwerk AG:**

*Die Bayernwerk AG hat mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.*

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

### **3.11 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:**

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat mitgeteilt, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

### **3.12 Stellungnahme der bayernets (erdgas transport systeme):**

Die bayernets GmbH hat mitgeteilt, dass im Bereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ keine Anlagen der bayernets GmbH liegen und aktuelle Planungen der bayernets GmbH nicht berührt sind.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets GmbH wird zur Kenntnis genommen.

### **3.13 Stellungnahme der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH:**

Die Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH hat mitgeteilt, dass die Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH keine Einwendungen hat.

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen.

### **3.14 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*"Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.*

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

*Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de))."*

#### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

## **4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.14 abgewogen. Die Beschlussvorschläge Nrn. 3.1 bis 3.14 werden zum Beschluss erhoben.

Die Bebauungsplanänderung wurde entsprechend dem Beschlussvorschlag Nr. 3.1 ergänzt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten billigt die 21. Änderung des Bebauungsplans „Oberfilz“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.14 dargestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 21. Änderung des Bebauungsplanes „Oberfilz“ als Satzung.

## **5. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **4 Bebauungsplan "Bahnhof-Areal" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung**

### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat ordnete am 26.07.2016 Folgendes an:

*Der Stadtrat ordnet die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhof-Areal“ der Stadt Penzberg an. Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.*

*Das Einzelhandelskonzept der Stadt Penzberg aus dem Jahr 2015 stellt fest, dass der zentrale Versorgungsbereich bis westlich über die Bahngleise ausgedehnt werden kann.*

*Der Bebauungsplan soll im Sinne der Gebietscharakteristik BauNVO § 11(2) „Sonstige Sondergebiete“ das Flächenpotential für großflächige Handelsbetriebe mit integrierten Stellplatzflächen im Innenstadtbereich erweitern.*

*Ein Verkehrsgutachten muss die Erreichbarkeit des Standortes und die Parkplatzsituation prüfen. Die Leistungsfähigkeit der Sindelsdorfer Straße und Bahnhofstraße ist durch den Bahnübergang stark eingeschränkt. Auswirkungen auf Meichelbeckstraße, Dauerparkersituation und Bahnhofsparkplätze sind gutachterlich zu untersuchen.*

Mit dieser Sitzungsvorlage werden die Grundzüge der Planung dieses Bauleitplanverfahrens vorgelegt. Im Anhang ist die Entwurfsfassung des Plans wiedergegeben.

Eine Verkehrsuntersuchung wurde durch das Stadtbauamt ausgeschrieben und ist beauftragt. Grundlegende Verkehrszählungen wurden zwischen Planungsbüro und Ordnungsamt abgestimmt und finden im Monat November im Bebauungsplangebiet statt.

Die Planinhalte werden in der Sitzung durch den Stadtbaumeister erläutert.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanentwurfes „Bahnhof-Areal“ zur Kenntnis und beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhof-Areal“ einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

### **3. Sitzungsverlauf:**

Das Gremium diskutiert die Auswirkungen der neuen Einzelhandelsflächen auf das Areal am Bahnhof. Dabei wird ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen angemahnt. Zur optimierten Ausnutzung des jetzigen Bahnhofparkplatzes wird vorgeschlagen, das Erdgeschoss des neuen Gebäudevolumens mit attraktiven Einzelhandelsflächen auszustatten. Dabei sollen für die Innenstadt attraktive Geschäfte bevorzugt werden. Die großflächigen Nutzungen von z. B. Discounter, Drogerie oder Biomarkt sollen in das Untergeschoss verlagert werden.

### **4. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanentwurfes „Bahnhof-Areal“ zur Kenntnis.

Zur optimierten Ausnutzung des jetzigen Bahnhofparkplatzes soll das Erdgeschoss des neuen Gebäudevolumens mit attraktiven Einzelhandelsflächen ausgestattet werden. Dabei sollen für die Innenstadt attraktive Geschäfte bevorzugt werden. Die großflächigen Nutzungen von z. B. Discounter, Drogerie oder Biomarkt sollen in das Untergeschoss verlagert werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhof-Areal“ einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>5</b>	<b>MARO Genossenschaft: Bauantrag zum Neubau von Mehrgenerationen-Wohnhäusern mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nrn. 865/47 und 865/53, Mathias-Flurl-Straße</b>
----------	---

#### **1. Vortrag:**

Dieser Antrag wurde vom Antragsteller vor der Sitzung zurückgezogen.

**Zur Kenntnis genommen**

<b>6</b>	<b>Fiedler Thomas: Bauvoranfrage zum Neubau eines Hauses in Holzblockbauweise, Fl. Nr. 1986, Flohbühlweg</b>
----------	--

#### **1. Vortrag:**

Bauvoranfrage des Herrn Thomas Fiedler zum Neubau eines Hauses in Holzblockbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1986, Flohbühlweg.

Das Grundstück Fl. Nr. 1986 der Gemarkung Penzberg befindet sich in keinem Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl. Nr. 1986 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Gemäß § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (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. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei der Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich können topographische Verhältnisse eine Rolle spielen. Außerdem spielt die topographische Lage des Grundstücks (Hügel) eine wesentliche Rolle für die Beurteilung, ob das Ortsbild durch die beantragte Bebauung beeinträchtigt wird. Außerdem liegt das Grundstück Fl. Nr. 1986 der Gemarkung Penzberg nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche an, so dass die Erschließung nicht nachgewiesen ist.

Zur Beurteilung, ob sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, sind Geländeschnitte mit Darstellung der Umgebungsbebauung erforderlich.

Das Landratsamt beurteilt diese Lage als Baulücke im Sinne des 34 BauGB. Eine Bebaubarkeit ist dadurch auf Grund der topografischen Lage jedoch nicht unmittelbar gegeben.

Durch den Antragsteller ist die gesicherte Erschließung nachzuweisen.

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

Der Bauvoranfrage des Herrn Thomas Fiedler zur Errichtung eines Wohnhauses in Holzblockbauweise mit den Ausmaßen von 13 m x 11 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 1986 der Gemarkung Penzberg kann auf Basis des vorgelegten Antrags nicht zugestimmt werden.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>7</b>	<b>Josef Schmid Wohnbau GmbH &amp; Co. KG: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage, Fl. Nr. 803/2, Hochfeldstraße 17</b>
----------	--

## **1. Vortrag:**

Bauantrag der Josef Schmid Wohnbau GmbH & Co. KG zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/2, Hochfeldstraße 17.

Das Grundstück Flurnummer 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist 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).

Beim vorliegenden Antrag ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das beantragte Mehrfamilienwohnhaus weist eine Gebäudelänge von ca. 38,50m und eine Gebäudebreite von ca. 13 m (einschließlich der durchgehenden Balkonreihe) auf. Das Gebäude wird mit vier Geschossen beantragt.

Der Plan beinhaltet nicht die Höhenlage der Gebäude, bezogen auf Normalnull.

Die Umgebungsbebauung ist durch dreigeschossige Wohngebäude geprägt.



Die Grundflächenzahl wird mit 0,24 angegeben. Diese Angabe beinhaltet jedoch nicht die Fläche von Terrassenbereichen bzw. Balkonen sowie Zuwegungen. Diese Flächen sind ebenfalls gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO in die Berechnung der Grundflächenzahl miteinzustellen. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,44 angegeben.

Aus dem Beiblatt (Berechnung der Grund- und Geschossflächenzahl) ist nicht ersichtlich, welche Gebäudeteile in der Berechnung berücksichtigt sind. Diesbezüglich ist eine detaillierte Berechnung erforderlich.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten 0,4 für die Grundflächenzahl und 1,2 für die Geschossflächenzahl. Die Obergrenze für die Geschossflächenzahl wird somit durch das Bauvorhaben überschritten.

#### **Stellplatznachweis:**

Die Planung sieht insgesamt 17 Wohneinheiten vor, wovon 12 Wohnungen größer als 65 m<sup>2</sup> und 5 Wohnungen kleiner als 65 m<sup>2</sup> angegeben werden. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind hierfür insgesamt 32 Stellplätze nachzuweisen, wovon 11 Stellplätze als

Besucherstellplätze frei zugänglich (ohne Tor oder Schrankenanlage) nachzuweisen sind.

Außerdem sind je Wohnung 2 Abstellplätze für Fahrräder, also insgesamt 34 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Die KFZ Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen (32 Stellplätze). Im zeichnerischen Nachweis fehlt noch der Hinweis, welche Stellplätze als Besucherstellplätze ausgewiesen werden und dass diese Besucherstellplätze frei zugänglich sind.

Im Untergeschoss ist ein Fahrradraum mit einer Fläche von 25,68 m<sup>2</sup> geplant. Dieser Fahrradraum bietet Platz für insgesamt 20 Fahrräder. Der Stellplatznachweis ist somit noch für 14 Fahrradabstellplätze zu führen.

### **Nachbarbeteiligung:**

Gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO sind den Eigentümern der benachbarten Grundstücke vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Die Unterschrift gilt als Zustimmung. Fehlt die Unterschrift des Eigentümers eines benachbarten Grundstücks, kann ihn die Gemeinde auf Antrag des Bauherrn von dem Bauantrag benachrichtigen und ihm eine Frist für seine Äußerung setzen.

Die Nachbarbeteiligung wurde vom Bauherrn oder seinem Beauftragten nicht durchgeführt. Außerdem fehlt der Antrag des Bauherrn zur Benachrichtigung der fehlenden Nachbarunterschriften (Gebühr i. H. v. 25,-- € je Nachbar) durch die Stadt Penzberg.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stellt den Bauantrag der Josef Schmid Wohnbau GmbH zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, zurück, da die Planunterlagen nicht vollständig eingereicht worden sind und darüber hinaus zur Beurteilung erforderliche Angaben fehlen.

Die Ziffer 5 des Antrags auf Baugenehmigung (Nachbarbeteiligung) wurde nicht vollständig ausgefüllt.

Außerdem sind die Berechnungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ), der Stellplatznachweis sowie die Höhenlage entsprechend den Ausführungen im Vortrag zu ergänzen.

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung zur Geschossflächenzahl wird bemerkt, dass die in der Berechnung angegebene GFZ von 1,44 die in § 17 BauNVO angegebene Höchstgrenze der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete um 0,24 überschreitet.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird mit der Ergänzung zum Beschluss erhoben, dass die Anzahl der Geschosse unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung um ein Geschoss zu hoch ist und auf maximal drei Vollgeschosse zu reduzieren ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**8 Museum Penzberg - Sammlung Campendonk: Beratung über die Ertüchtigung der HLS-Technik zur Optimierung der Klimawerte sowie energetische Optimierung im Bestand**

**1. Vortrag:**

Dieser Tagesordnungspunkt muss auf Grund von nachzureichenden Detailklärungen mit dem Gutachter abgesetzt werden.

**Zur Kenntnis genommen**

**9 Stadtgestaltungssatzung der Stadt Penzberg: Beratung über die Aktualisierung**

**1. Vortrag:**

Die bauliche Gestaltung der Stadt Penzberg wird seit Jahren durch die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg geregelt.

- Abschnitt a regelt die Zulässigkeit von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Widerkehren.
- Abschnitt b wird die Zulässigkeit von Einfriedungen geregelt.
- Abschnitt c umfasst die Regelungen für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude.
- Abschnitt d befasst sich mit der Zulässigkeit von Fassadengestaltung.
- Abschnitt e regelt die Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Diese Satzung ist dieser Vorlage an der Anlage beigefügt.

Mit diesem Tagesordnungspunkt wird eine Neufassung der Stadtgestaltungssatzung für Penzberg vorgelegt. Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg bleibt unberührt.

Zur Vorbereitung dieser Gestaltungssatzung wurden Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt geführt.

Wesentliche Neuerung bei der Verfassung der hier vorliegenden Gestaltungssatzung ist ein rechtlicher Aspekt. Die formal juristische Haltbarkeit von Satzungen, die generell im ganzen Stadtgebiet Verwendung finden, sind nicht mehr gegeben. In der Rechtsprechung wurden in den letzten Jahren Sichtweisen entwickelt, die es nötig machen, dass gebietsbezogene Gestaltungsregeln aufgestellt werden müssen. Ermächtigungsgrundlage dazu ist Art. 81 der Bayerischen Bauordnung.

Aus diesem Grund wird, anstelle der kombinierten Satzungen über Gestaltung, Garagen und Werbeanlagen für das Stadtgebiet, die Regelung in einzelne Satzungen aufgeteilt.

- a) Eine Gestaltungssatzung für Wohn- und Mischgebiete
- b) Eine Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich
- c) Eine Gestaltungssatzung für Industrie- und Gewerbegebiete sowie Sondergebiete für den Einzelhandel
- d) Eine Garagen- und Stellplatzsatzung
- e) Eine Werbeanlagensatzung

Der hier vorliegende Tagesordnungspunkt behandelt die ersten drei Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet.

Die Stadt Penzberg beabsichtigt durch die Anwendung von drei Gestaltungssatzungen, unterschieden nach Innenstadtbereich, Wohngebieten und Industrie- bzw. Gewerbegebieten, das bauliche Stadtbild Penzbergs zu erhalten und zu verbessern sowie das Verständnis für die Baukultur zu fördern.

## **Gestaltungssatzung für Wohn- und Mischgebiete**

Durch gestalterische Regelungen sollen grundlegende Proportionsfragen in der Ausführung der Dachlandschaften und der Einfriedungen geklärt werden. Die für die Stadt Penzberg typische Vielfalt an Bauformen und das damit verbundene Erscheinungsbild sollen erhalten bleiben.

Die neu vorgelegte Gestaltungssatzung reduziert den Regelungsumfang gegenüber der bestehenden Satzung. Einschränkungen in der Fassadengestaltung sind weitestgehend entfallen.

Die Gestaltungssatzung legt Wert auf die proportionale Gestaltung der Dachlandschaft.

Neu eingefügt wurde die Möglichkeit massive Einfriedungen straßenseitig an den Grundstücken vorzunehmen. Dies gilt nicht für den Innenstadtbereich, die Industrie- und Gewerbegebiete sowie die Sondergebiete für den Einzelhandel.

Damit wird dem größer werdenden Bedürfnis nach Abgrenzung gegenüber verkehrsreichen Straßen Rechnung getragen.

## **Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich**

Die Regelungsinhalte orientieren sich an den Wohngebieten, da auch in der Innenstadt Wert auf die proportionale Gestaltung der Dachlandschaft gelegt wird.

Durch die Blockrandbebauung in der Innenstadt entstehen formelle und informelle Seiten der Bebauung. Die Satzung trägt dem Rechnung und erweitert den Spielraum für Dachaufbauten in den Innenhöfen.

## **Gestaltungssatzung für Industrie- und Gewerbegebiete sowie Sondergebiete für den Einzelhandel**

Eine Gestaltungssatzung für Industrie- und Gewerbegebiete sowie Sondergebiete für den Einzelhandel ist im Penzberger Stadtgebiet nicht nötig. Durch das Auslagern der Werbeanlagensatzung in eine eigenständige Satzung sind die wesentlichen Regelungsinhalte abgedeckt. Die Penzberger Gewerbegebiete sind durch Bebauungspläne geregelt. Darin sind Festlegungen gestalterischer Art getroffen worden.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung von zwei neuen Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet.

Dies sind:

- a) Eine Gestaltungssatzung für Wohn- und Mischgebiete
- b) Eine Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich

Die bisherige Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Ortsgestaltungssatzung) beinhaltet neben den Regelungen in den neuen Gestaltungssatzungen auch Regelungen bezüglich

- Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden. Diese Regelungen wurden bereits in die aktuelle Stellplatzsatzung übernommen und weiter konkretisiert.

- der Zulässigkeit von Werbeanlagen. Diese werden in einer gesonderten Werbeanlagensatzung neu geregelt.

Bis zum Satzungsbeschluss des Stadtrates bleibt die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg in Kraft.

### **3. Sitzungsverlauf:**

Das Gremium diskutiert intensiv über die Inhalte der Gestaltungssatzung. Anhand von Beispielfotos aus dem Stadtgebiet werden die Inhalte der Regelungen konkret besprochen. Dabei kommen verschiedene Ortsteile der Stadt als Anschauungsbeispiele vor.

Das Erfordernis einer Gestaltungssatzung für Industrie-, Gewerbe- sowie Sondergebiete für den Einzelhandel wird in der Diskussion verneint.

### **4. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung von zwei neuen Gestaltungssatzungen für das Stadtgebiet.

Dies sind:

- Eine Gestaltungssatzung für Wohn- und Mischgebiete
- Eine Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich

Nach Beratung im Gremium sind folgende Änderungen in die Gestaltungssatzung für Wohn- und Mischgebiete einzuarbeiten:

- § 3 Ziffer 1 Unterpunkt 3 zu Gestaltung von Gauben „Dachdeckungen in Ziegel sind nur bei Schleppgauben zulässig“ ist ersatzlos zu streichen.
- § 3 Ziffer 1 Unterpunkt 5 zu Gestaltung von Gauben „Dachüberstände sind an Gauben nur zulässig, soweit sie konstruktiv für die Anbringung der Dachentwässerung erforderlich sind“ ist dahingehend zu ändern, indem das maximal zulässige Maß für Dachüberstände an Gauben festgelegt wird.
- § 3 Ziffer 3 Satz 3 der weiteren Regelungen zu Dachaufbauten und Dachformen „Doppelhäuser und Reihenhäuser dürfen aus Gründen des einheitlichen Erscheinungsbildes nur Schleppgauben erhalten, die in ihrer Höhenlage abgestimmt sein sollen“ ist zu streichen.
- § 4 Abschnitt 1 (Einfriedungen als Zäune) Abs. 2 „Anstelle immergrüner Schnitthecken (z. B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen“ ist zu streichen, da dies keine Festsetzung, sondern lediglich eine Empfehlung darstellt.
- § 4 Abschnitt 2 „Einfriedungen als Mauern“ ist zu streichen. Aufgrund der Neuregelung von Tempo 30-Gebieten im Stadtgebiet und der damit verbundenen Lärmreduzierung für von dieser Maßnahme betroffene Wohngebiete ist nach Vorliegen von Ergebnissen bezüglich der Auswirkungen dieser Neuregelung der Tempo 30-Gebiete erneut über das Erfordernis von Regelungen bezüglich der Zulässigkeit von Einfriedungsmauern zu beraten.

Nach Beratung im Gremium sind folgende Änderungen in die Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich einzuarbeiten:

- § 3 Ziffer 1 Unterpunkt 3 zu Gestaltung von Gauben „Dachdeckungen in Ziegel sind nur bei Schleppgauben zulässig“ ist ersatzlos zu streichen

- § 3 Ziffer 1 Unterpunkt 5 zu Gestaltung von Gauben „Dachüberstände sind an Gauben nur zulässig, soweit sie konstruktiv für die Anbringung der Dachentwässerung erforderlich sind“ ist dahingehend zu ändern, indem das maximal zulässige Maß für Dachüberstände an Gauben festgelegt wird
- § 3 Ziffer 3 Satz 2 der weiteren Regelungen zu Dachaufbauten und Dachformen „Doppelhäuser und Reihenhäuser dürfen aus Gründen des einheitlichen Erscheinungsbildes nur Schleppgauben erhalten, die in ihrer Höhenlage abgestimmt sein sollen“ ist zu streichen.
- § 4 Abschnitt 2 (Einfriedungen als Zäune) Abs. 3 „Anstelle immergrüner Schmitthecken (z. B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen“ ist zu streichen, da dies keine Festsetzung, sondern lediglich eine Empfehlung darstellt.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Dr. Johannes Bauer  
Zweiter Bürgermeister

Günter Fuchs  
Schriftführung