



**STADT PENZBERG**

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 20.02.2018  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 20:05 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erste Bürgermeisterin**

Zehetner, Elke

**Ausschussmitglieder**

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

Das Ausschussmitglied Herr Lenk war beim  
TOP N 3 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

**1. Stellvertreter**

Kleinen, Markus

Das Ausschussmitglied Herr Kleinen war  
beim TOP N 3 gem. Art. 49 GO persönlich  
beteiligt

**Schriftführer**

Fuchs, Günter

**Verwaltung**

Blank, Johann  
Holzmann, Peter  
Klement, Justus  
Maier, Rodja  
Meyer, Johannes  
Eberl, Christian  
Schubert, Dieter

Anwesend von 18:15 Uhr bis 20:05 Uhr  
Anwesend von 18:15 Uhr bis 20:05 Uhr  
Anwesend von 18:15 Uhr bis 20:05 Uhr

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Ausschussmitglieder**

Keller, Thomas

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |  |            |
|------------|--|------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung des Protokolls vom 16.01.2018  | 3/026/2018 |
| <b>2</b>   | Mitteilungen der Verwaltung  |            |
| <b>2.1</b> | Naturdenkmal-Verordnung der Eiche GH36 auf Gut Hub   | 2/017/2018 |
| <b>2.2</b> | Bebauungsplan "Ahornstraße": Ausführung des Gewässerentwicklungsplanes   | 2/018/2018 |
| <b>2.3</b> | Überblick über die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne  | 3/038/2018 |
| <b>2.4</b> | Information über Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 66 BayBO  | 3/061/2018 |
| <b>3</b>   | Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 2055/127 und 2055/133, Sindelsdorfer Straße 33                               | 3/018/2018 |
| <b>4</b>   | Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daserweg West - I" Planteil A  | 3/029/2018 |
| <b>5</b>   | Bebauungsplan "Rossweide II": Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 1146 TF)  | 3/039/2018 |
| <b>6</b>   | KEVAL Projekt Penzberg GmbH & Co. KG: Bauantrag zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Duplex Garagen, Fl. Nr. 1122/109, Glaswandstraße 10        | 3/030/2018 |
| <b>7</b>   | Rustemeyer Sebastian: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und drei Stellplätzen, Fl. Nr. 802/7, Walsenstraße 1 | 3/031/2018 |
| <b>8</b>   | Biersack Dr. Ernst: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Ferienwohnung in einer bestehenden Tenne, Fl. Nr. 1163/18, Wölfl 17                  | 3/041/2018 |
| <b>9</b>   | Städtische Musikschule: Vorberatung über den Umbau des ehem. Metropol-Gebäude  | 3/040/2018 |
| <b>10</b>  | Eitzenberger Weiher: Badebetrieb in der Saison 2018  | 3/042/2018 |
| <b>11</b>  | Brunnen am blauen Kiosk: Varianten zur Wieder-Inbetriebnahme   | 3/043/2018 |

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 16.01.2018**

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

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 16.01.2018 Einwendungen gibt.

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

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

**Zur Kenntnis genommen**

### **2 Mitteilungen der Verwaltung**

#### **2.1 Naturdenkmal-Verordnung der Eiche GH36 auf Gut Hub**

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

In der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2017 (Beschluss 2/19/2017) beauftragte der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten die Verwaltung mit der Beantragung zur Ausweisung der Eiche GH36 (Quercus Robur) auf Gut Hub als Naturdenkmal gemäß § 28 Abs. 2 BNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde Weilheim-Schongau.

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht in § 28 die Möglichkeit vor, Einzelgeschöpfe der Natur als Naturdenkmal zu deklarieren. Dies kann aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder aufgrund der Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erfolgen. Folge der Deklaration als Naturdenkmal ist das Verbot der Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder der Veränderung des Denkmals. Der Baum geht in Bezug auf die Verkehrssicherungspflicht an das Landratsamt Weilheim-Schongau über. Die Kosten von Baumpflegemaßnahmen können auf die Stadt Penzberg umgelegt werden.

Die Eiche GH36 steht in seiner Größe und Erhabenheit stellvertretend für die alten Eichenalleebestände im Bereich Gut Hub und Vordermair. Bezüglich des Alters kann leider keine genaue Aussage getroffen werden. Als jedoch im Jahr 1808 in Folge der Säkularisation, eingeleitet durch Kaiser Napoleon, der Steuerdistrikt und im Jahr 1818 die Gemeindebildung St. Johannsrain und damit die „Keimzelle“ der Stadt Penzberg vollzogen wurde, war die Eiche GH36 bereits fest verwurzelt.

Die Stieleiche ist baumphysiologisch betrachtet als vital einzustufen. Mit einer Höhe von ca. 27 m und einer Kronenbreite von ca. 25 m und einem Stammumfang von 5,90 m ist der Baum in seiner Eigenart und Schönheit im Stadtgebiet Penzberg herausragend.

Die „Verordnung des Landratsamtes Weilheim-Schongau über den Schutz einer „Eiche bei Gut Hub“ in der Gemeinde Penzberg als Naturdenkmal“ wurde im Amtsblatt Nr. 03 vom 1. Februar 2018 des Landratsamtes Weilheim-Schongau veröffentlicht.

Die Deklaration zum Naturdenkmal wird folgend durch offizielle Kennzeichnung an bzw. in der Nähe des Baumes sowie durch einen Pressetermin öffentlich bekanntgegeben.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **2.2 Bebauungsplan "Ahornstraße": Ausführung des Gewässerentwicklungsplanes**

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

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Ahornstraße“ und aufgrund der Bebauung der Freifläche nördlich des Langseegrabens wurde die Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung angewandt und der Kompensationsumfang für die Anlage als Ausgleichsfläche ermittelt.

Um den Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten (§ 39 BNatSchG) nachzukommen, wird der Laubwaldsaum als bachtypischer Uferstreifen linksufrig am Langseeegraben entwickelt (Stadt Penzberg, Entwicklungskonzept Langseeegraben, Ausgleichsmaßnahme M 1).

Eigentümer der 0,24 ha großen Maßnahmenfläche sind die Bayrischen Staatsforsten. Die Nutzung der Fl. Nr. 944 ist derzeit Fichtenforst. Eine potentielle natürliche Vegetation beinhaltet einen Grauerlen-(Eschen-) Sumpfwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Walzensiegen-Schwarzerlen-Bruchwald.

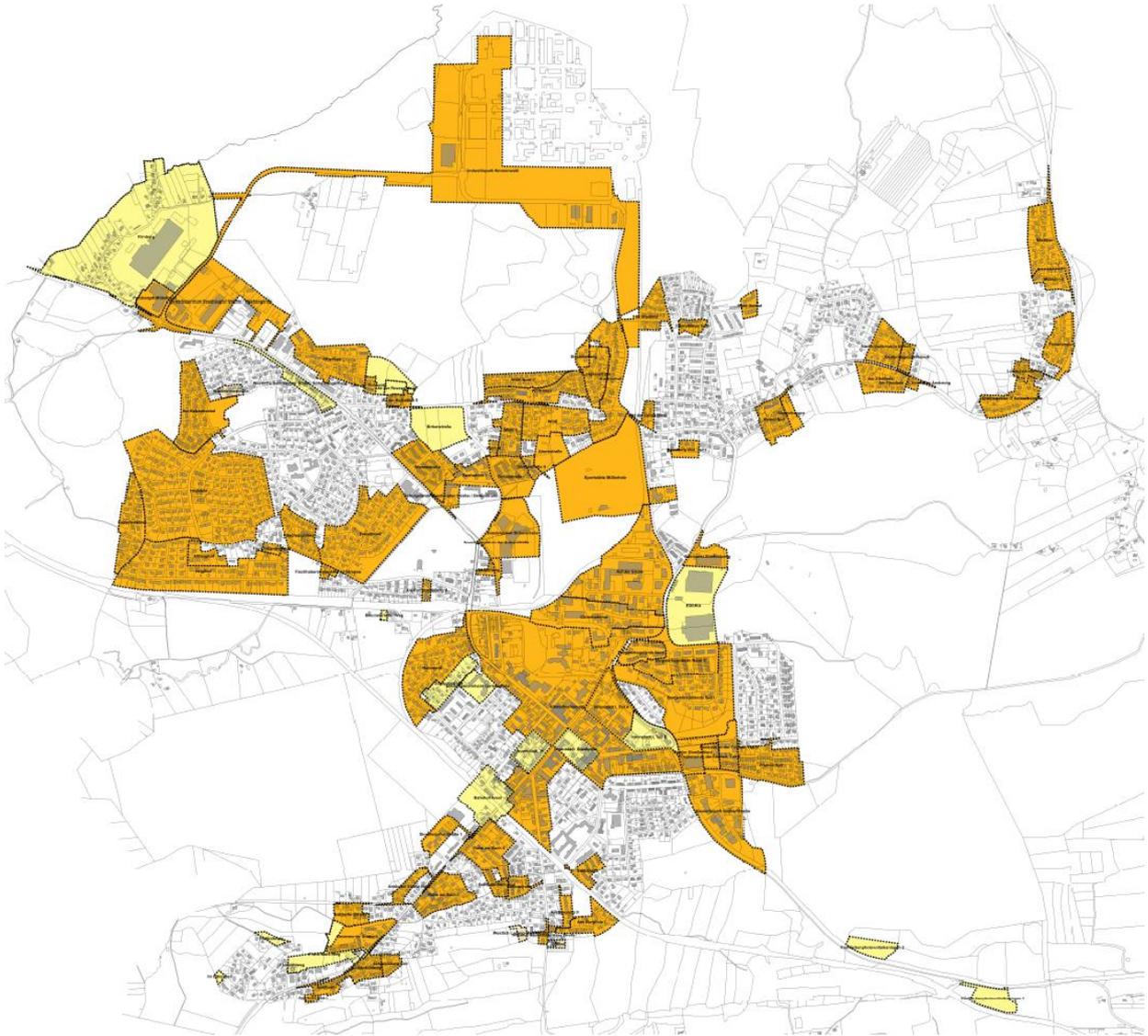
In einem 5 m Streifen am Bachufer sowie in einem 10 m breiten Streifen im Bereich nahestehender Bestandsbauten ist aufgrund der Baumfallgefahr die Entwicklung von Strauchgehölzen durch Initialpflanzung und Selbstentwicklung geplant. Die Fällung von Bäumen am Müllerholz unterstützt zudem den Ausbau des Rad-/ und Gehwegenetzes und somit die Verbindung des Quartiers mit der Innenstadt.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **2.3 Überblick über die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne**

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

In nachfolgendem Übersichtslageplan sind die in Kraft getretenen Bebauungspläne der Stadt Penzberg (orange Farbe) sowie die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (gelbe Farbe) dargestellt.



Im Nachfolgenden werden hiervon die Verfahrensstände von folgenden Bebauungsplänen kurz dargestellt:

#### Bebauungsplan „Kirnberg“:

Der Stadtrat hat am 25.07.2017 den Bebauungsplanentwurf nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt.

Die im Billigungsbeschluss getroffenen Änderungen wurden bereits durch das Planungsbüro in den neuen Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Der für die zusätzliche Bebauung erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf (insbesondere für den Gewerbe- und Industriebetrieb) ist noch zu regeln und die Regelungen im Umweltbericht umzusetzen, bevor der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegt wird.

Die Abteilung 2 bereitet die hierfür erforderliche Beschlussvorlage bzgl. der Ausgleichsfläche vor (voraussichtlicher Termin März 2018).

Auf Grundlage des neuen Planentwurfs werden derzeit zur Vorbereitung des im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Wasserrechtsverfahrens die wasserrechtlichen Unterlagen durch das vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg beauftragte Ingenieurbüro erstellt.

### Bebauungsplan „Birkenstraße West“:

Der Stadtrat hat am 28.11.2017 den Bebauungsplanentwurf nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Am 30.01.2018 hat der Stadtrat in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen, dass die für das Einheimischenmodell vorgesehenen Grundstücke im Teilbereich A dahingehend umzuplanen sind, dass anstelle der Doppelhausgrundstücke Dreispänner geplant werden.

Da im Bauleitplanverfahren alle öffentlichkeitswirksamen Beschlüsse (insbesondere der Auslegungsbeschluss) öffentlich zu fassen sind, ist dieser Beschluss (Änderungen zur öffentlichen Auslegung) in der nächsten Stadtratssitzung (27.02.2018) nachzuholen. Anschließend kann die bereits von der Verwaltung vorbereitete öffentliche Auslegung erfolgen.

### Bebauungsplan „Edeka-Areal“

Der Stadtrat hat am 31.01.2017 den Bebauungsplanentwurf nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt.

Am 30.05.2017 hat der Stadtrat den Antrag der Projektentwicklungsgesellschaft auf Verringerung des Geltungsbereichs auf den SBV-Ausschuss zurückdelegiert.

Am 11.07.2017 wurde der vorgesehene Tagesordnungspunkt in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nach einem Gespräch mit einem Vertreter der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern abgesetzt.

Die Projektentwicklungsgesellschaft sowie die Firma Edeka haben mittlerweile Bauanträge zum Umbau des bestehenden Edeka-Ladens ohne Bauleitplanverfahren eingereicht. Die Baugenehmigungen hierzu wurden im Jahr 2018 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erteilt.

### Bebauungsplan „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“

Damit das vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg vorgesehene neue Hallenbad planungsrechtlich genehmigt werden kann, ist nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.11.2017 durch den Stadtrat gefasst.

Die vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg mit der Planerstellung beauftragten Büros erarbeiten derzeit den Planvorentwurf für das geplante Hallenbad mit zugehörigem Parkhaus.

Diese Angaben werden danach in den Bebauungsplanentwurf übernommen und zur Vorbereitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange genutzt.

### Bebauungsplan „Seniorenwohnheim Gartenstraße“

Der Stadtrat hat am 30.01.2018 den Bebauungsplanentwurf nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt und den Beschluss zur erneuten Auslegung gefasst.

Zur Vorbereitung der erneuten Auslegung ist die Durchführung einer schalltechnischen

Untersuchung bezüglich der Lärmemissionen durch die TG-Ausfahrt erforderlich.

Am 26.01.2018 wurden fünf Ingenieurbüros zur Angebotsabgabe für die schalltechnische Untersuchung bis 08.02.2017 angeschrieben. Vier Angebote sind bei der Stadt Penzberg eingegangen. Die Auftragserteilung kann in der Kalenderwoche 7 oder 8 erfolgen. Nach Einarbeitung der Ergebnisse der noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplanentwurf sowie Festlegung der Verhältniszahl der EOF-geförderten Wohnungen kann die erneute öffentliche Auslegung vorbereitet werden (voraussichtlich April 2018).

#### Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg Süd“:

Folgende Verfahrensschritte sind noch durchzuführen:

Durchführung des Wasserrechtsverfahrens

Grundzustimmung sowie Grundvereinbarung zur SoBoN-Richtlinie

Erarbeitung Planentwurf zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden

Auswertung der Stellungnahmen

Abschluss des Städtebaulichen Vertrags

Satzungsbeschluss

#### Bebauungspläne „Freiflächenphotovoltaikanlagen 1 und 2 an der St 2063“:

Billigungs- und Auslegungsbeschluss im Stadtrat am 30.01.2018.

Derzeit werden vom beauftragten Planungsbüro die Umweltberichte erstellt sowie die Änderungen gemäß Billigungsbeschluss in die Bebauungsplanentwürfe sowie die FNP-Änderungsentwürfe eingearbeitet.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist am 24.02.2018 vorgesehen.

Die öffentliche Auslegung ist vom 05.03.2018 bis 05.04.2018 vorgesehen.

Der Abschluss der Vorhabens- und Erschließungspläne ist am 24.04.2018 vorgesehen.

Die Satzungsbeschlüsse (Bebauungspläne) und Feststellungsbeschlüsse (FNP-Änderungen) sind am 15.05.2018 vorgesehen.

Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderungen durch das Landratsamt Weilheim-Schongau können die Bebauungspläne in Kraft treten (voraussichtlich Sommer dieses Jahres)

Die Bauanträge können bereits bei Planreife der Bebauungspläne (Satzungsbeschluss) genehmigt werden.

#### Bebauungsplan „Bahnhofs-Areal“:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2016 durch den Stadtrat gefasst.

Im Februar 2017 erfolgten Beschlüsse zum Erhalt des Bahnhofsgebäudes und zu den Flächen Bahnhof-West. (Arbeitskreis Bahnhof)

Im Dezember 2017 wurde die zugehörige Verkehrsmengenerhebung im Kontext des Bebauungsplanverfahrens und der Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt am 04.12.2017, dass der Entwurf des Bebauungsplanes „Bahnhof-Areal“ einschließlich Begründung öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Nach Fertigstellung der Begründung zum Bebauungsplan durch das externe Stadtplanungsbüro und der Vorlage des abschließenden Verkehrsgutachtens kann die öffentliche Auslegung Anfang März 2018 erfolgen.

## **Aufstellungsbeschlüsse in 2018 bisher für neue Bebauungspläne:**

Bebauungsplan „Sindelsdorfer Straße 33“:

Bebauungsplan „Kleingartenanlage im Breitfilz“:

Bebauungsplan „Daserweg West“:

## **Beim Bau der Erschließung sind folgende Bebauungspläne in der Betreuung:**

Bebauungsplan „Ahornstraße“:

Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit“:

Bebauungsplan „Innenstadt 1a“:

Bebauungsplan „Sigerichsberg“:

## **Zur Kenntnis genommen**

### **2.4 Information über Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 66 BayBO**

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

Die Bauverwaltung will mit dem nachfolgend abgedruckten Hinweisblatt auf die gesetzliche Verpflichtung der Bayerischen Bauordnung zur Nachbarbeteiligung hinweisen.

Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn oder seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen. Durch die Nachbarbeteiligung sollen die Nachbarn frühzeitig von einem neuen Bauvorhaben in Kenntnis gesetzt werden.

Die Stadt Penzberg möchte durch die Nachbarbeteiligung für ein gutes Miteinander von Bauherrn und Nachbarn beitragen.

#### **Nachbarbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 66 BayBO**

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens müssen diejenigen Nachbarn, die in ihren geschützten Rechten berührt sind oder sein könnten, von dem Bauvorhaben informiert werden (Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Dazu sind der Lageplan und die Bauzeichnungen (Eingabepläne) den Nachbarn zur Unterschrift vorzulegen. Dabei ist ihnen ausreichend Zeit für eine Prüfung einzuräumen (ca. 1 Woche).

Mit der Unterschrift stimmt der Nachbar dem Bauvorhaben zu und verzichtet auf sein Klagerecht gegen die Baugenehmigung.

Die Festlegung des Kreises der zu benachrichtigenden Nachbarn sollte in Abstimmung mit den zuständigen Sachbearbeitern der Bauordnung erfolgen. In der Regel sind dies die unmittelbar anliegenden Grundstücke. Im Einzelfall kann auch ein größerer Umgriff betroffen sein.

Die Liste der Eigentümer benachbarter Grundstücke und deren Anschrift ist beim staatlichen Vermessungsamt zusammen mit dem amtlichen Lageplan erhältlich. Sie ist mit dem Bauantrag einzureichen. Auf den o. g. Eingabeplänen sind alle Nachbargrundstücke und ihre Eigentümer bzw. bei einer Wohnungseigentümergeinschaft deren Vertreter aufzuführen.

Für Nachbarn, die auf den Plänen nicht unterschrieben haben, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Erklärung des Bauherrn über die durchgeführte Nachbarbeteiligung abzugeben (Ziffer 5 des Bauantragsformulars). Im Falle einer WEG genügt die Erklärung über die Vorlage der Pläne an die zuständige Hausverwaltung.

Der Bauherr kann in besonderen Fällen beantragen, dass die Nachbarbeteiligung durch die Gemeinde erfolgen soll (Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO). Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde diese Aufgabe des Bauherrn übernimmt.

Die Stadt Penzberg führt die Nachbarbeteiligung nur in besonders begründeten Fällen durch. Der Antrag ist mit dem Bauantragsformular (Ziff. 5) zu stellen. Die Benachrichtigung der Nachbarn ist für den Antragsteller kostenpflichtig (25 € je Nachbarbeteiligung gem. Kostenverzeichnis - KVz).

Mängel in der Nachbarbeteiligung können zu Verzögerungen im Genehmigungsverfahren führen. Erfahrungsgemäß ist auch die Klagebereitschaft von Nachbarn in diesen Fällen höher.

Auskünfte zur Nachbarbeteiligung erteilen Ihnen gerne die Sachbearbeiter der Bauordnung/Bauverwaltung.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **3 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Fl. Nr. 2055/127 und 2055/133, Sindelsdorfer Straße 33**

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat bereits mit Beschluss vom 08.12.2015 dem Bauantrag der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 20.12.2017 mitgeteilt, dass für den eingereichten Bauantrag keine Genehmigung erteilt werden kann, da eine städtebauliche Einfügung aufgrund der Höhenentwicklung nicht gegeben ist. Eine Festsetzung des Geländes, wie beantragt, ist nicht möglich, da keine Atypik im Gelände vorhanden ist und eine Geländefestsetzung nicht auf Grundlage von Nachbargebäuden (Tiefgaragenauffahrt) geschehen kann. In der eingereichten Planung ist die Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO vom natürlichen Gelände nicht möglich.

Mit Schreiben vom 19.12.2017 beantragt die MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH die Aufstellung eines Bebauungsplanes, damit das Bauvorhaben zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 11 Wohneinheiten auf dem Grundstück Sindelsdorfer Straße 33 realisiert werden kann.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Stadt Penzberg die Übernahme der Planungskosten zugesichert.

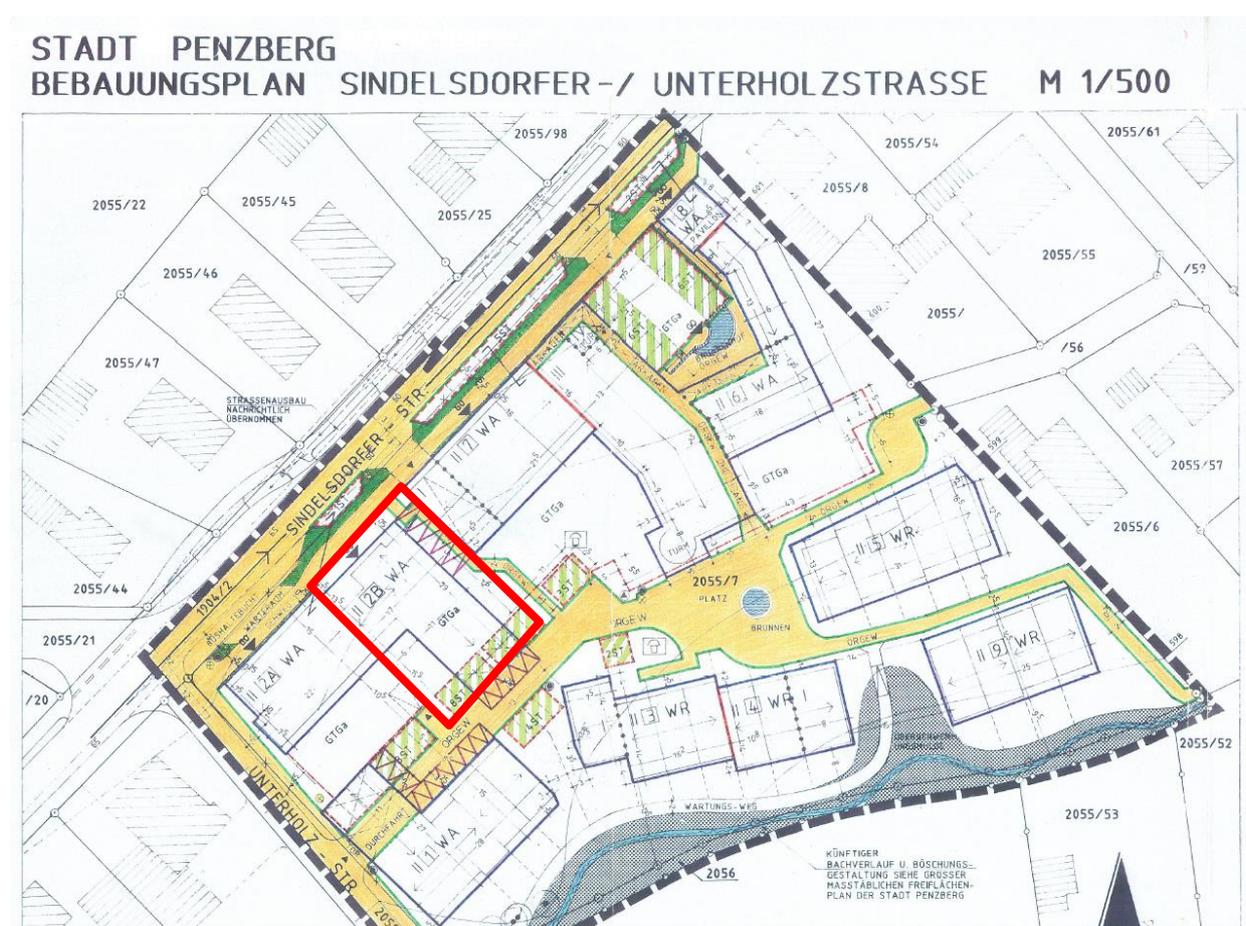
#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für die Erstellung der Wohnanlage Sindelsdorfer Straße 25 a bis 35 a sowie In der Au 1 bis 20 durch die Firma DERAG wurde der Bebauungsplan Sindelsdorfer-/Unterholzstraße durch die Stadt Penzberg aufgestellt. Dieser Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 erlangte formelle

Planreife, wodurch die Grundstücke durch die Firma DERAG bebaut werden konnten, wurde jedoch nicht zur Rechtskraft geführt.

Auf Grundlage dieses Bebauungsplanes hat die Firma DERAG auch einen Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses für das Grundstück Sindelsdorfer Straße 33 beantragt und die Erteilung der Baugenehmigung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erwirkt. Diese Baugenehmigung wurde in der Vergangenheit mehrmals geändert, bis das Landratsamt vor ca. 3 Jahren auf Grundlage einer Gesetzesänderung der Bayerischen Bauordnung bezüglich des Nachweises der Barrierefreiheit von Wohnungen die Verlängerung der Baugenehmigung nicht mehr erteilte.

Der Planteil des Bebauungsplanes „Sindelsdorfer-/Unterholzstraße“ für das Grundstück Sindelsdorfer Straße 33 ist nachfolgend dargestellt.



Das eingereichte Bauvorhaben der MTP Wohn- und Gewerbebau GmbH entspricht weitgehend den Festsetzungen des damaligen Bebauungsplanentwurfs Sindelsdorfer-/ Unterholzstraße.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Flurnummern 2055/127 und 2055/133 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 33, anzuordnen.

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Mit dem Planbegünstigten ist ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und Vorbereitung sowie Durchführung von Verfahrensschritten abzuschließen.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

#### **4 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Daserweg West - I" Planteil A**

---

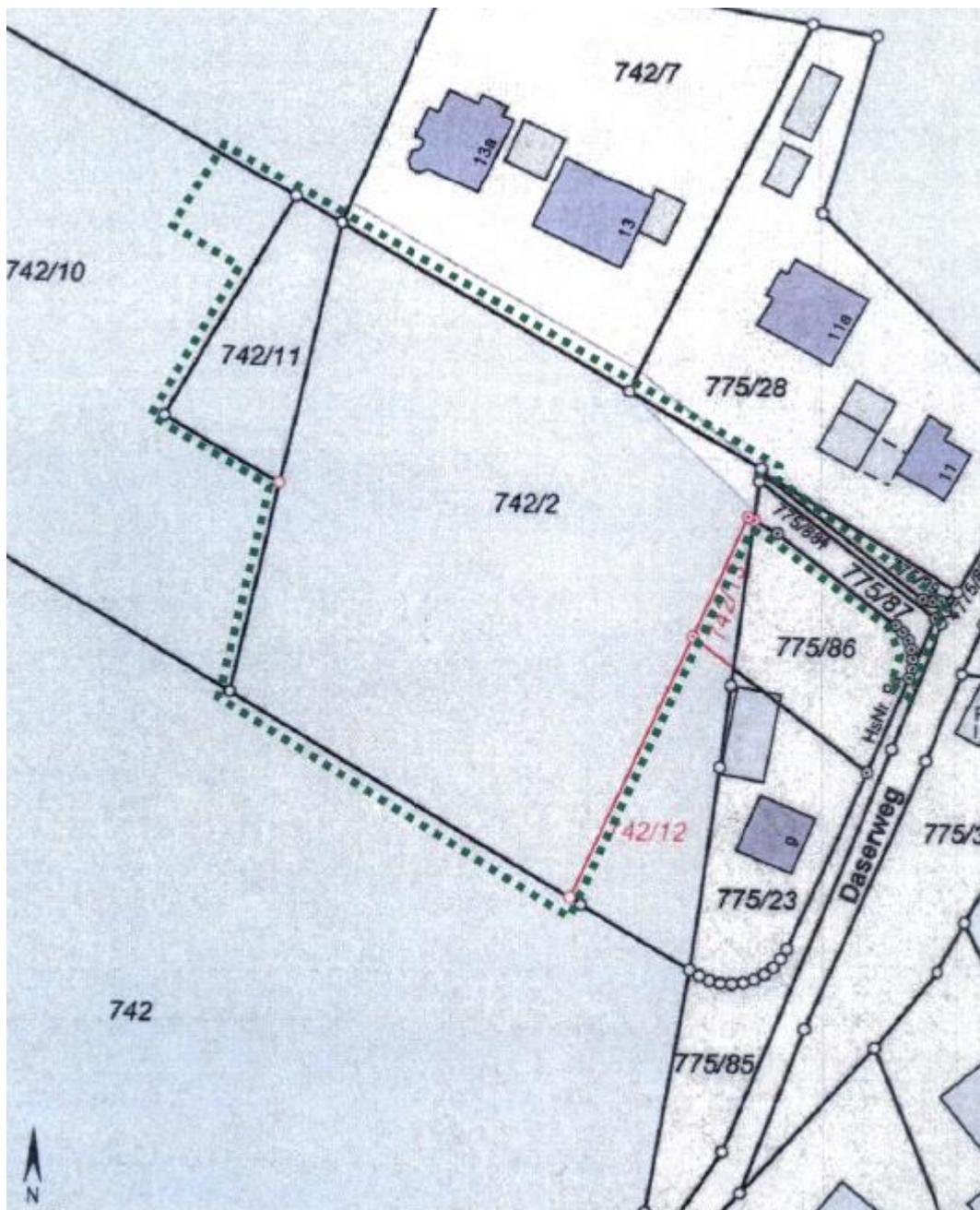
##### **1. Vortrag:**

Am 30.01.2018 hat die Firma gumberger bau projekt GmbH den Antrag auf Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 b BauGB bei der Stadt Penzberg eingereicht.

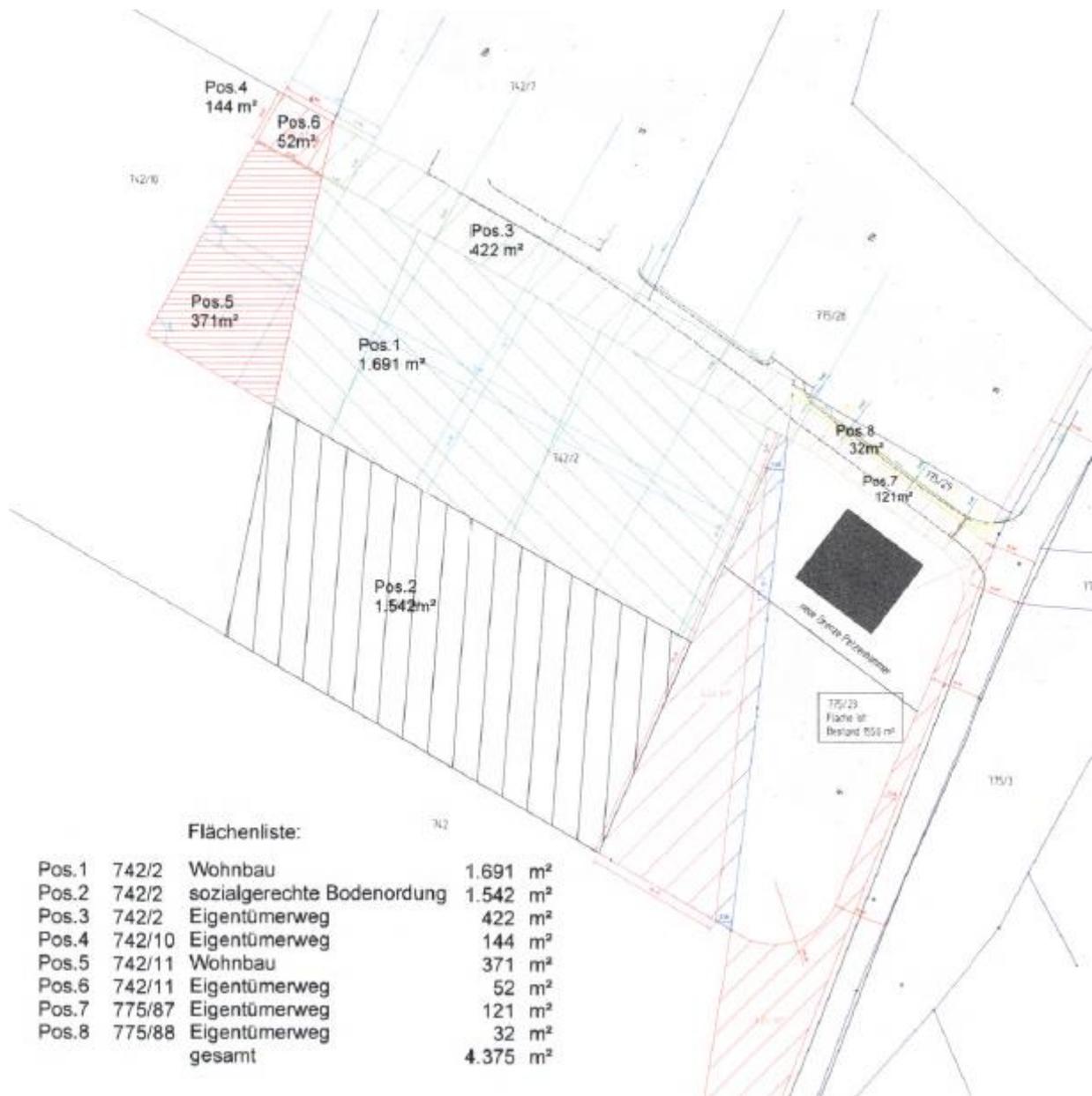
Dem Antrag liegt eine städtebauliche Grundzustimmungserklärung samt Grundlagenvereinbarung zugrunde.

Der Antrag bezieht sich auf die Grundstücke Flurnummern 742/2 und 742/11 der Gemarkung Penzberg sowie auf die Grundstücke Flurnummern 775/87, 775/88 und eine Teilfläche aus der Flurnummer 742/10, die zur Erschließung der Grundstücke Flurnummern 742/2 und 742/11 benötigt werden.

Die zur Aufstellung des Bebauungsplanes beantragten Grundstücke sind nachfolgend dargestellt und befinden sich westlich des Daserwegs.



Die Gesamtfläche des zur Bebauung beantragten Gebietes beträgt 4.375 m<sup>2</sup> und ist in nachfolgendem Flächenplan in die Positionen 1 bis 8 aufgeteilt.



**Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 05.04.2017:**

In der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 05.04.2017 ist unter Ziffer 10.1 geregelt, dass das Neuaufstellen von Bebauungsplänen für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mit einer Gesamtentwicklungsfläche ab 3.000 m<sup>2</sup> nur erfolgt, wenn vor dem Aufstellungsbeschluss der Stadt mindestens 1/3 der Gesamtentwicklungsfläche zum jeweiligen Zeitwert zum Kauf angeboten wird und die planbegünstigten Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Die Gesamtentwicklungsfläche beträgt 4.375 m<sup>2</sup>. 1/3 dieser Fläche beträgt 1.458 m<sup>2</sup>. Der Stadt Penzberg wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Planbegünstigten eine Fläche von 1.542 m<sup>2</sup> zum Kauf angeboten (Anlage 3) sowie die Grundzustimmung zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Übernahme der Planungskosten abgegeben.

Die Voraussetzungen der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) vom 05.04.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen seitens des Planbegünstigten vor.

Die Stadt Penzberg muss nun entscheiden, ob Sie das Kaufangebot annimmt und das angebotene Grundstück zur Schaffung von Wohnraum für sozialgebundene Zwecke verwendet oder auf einen Eigenerwerb verzichtet und mit dem Planbegünstigten einen Zielbindungsvertrag zur Schaffung von sozialgeförderten Wohnraum abschließt.

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“:**

Vom Planbegünstigten wurde bereits ein Bebauungsplanentwurf eingereicht, der sowohl die zur Bebauung beabsichtigten Grundstücke des Planbegünstigten als auch die der Stadt angebotene Grundstücksfläche zur sozialgerechten Bodennutzung sowie das westlich angrenzende städtische Grundstück Flurnummer 742/2 beinhaltet.

Der Planentwurf ist nachfolgend dargestellt:



Von diesem Planentwurf soll zunächst der Teilbereich A (nördlicher Bereich) zur Bebaubarkeit mit drei Wohngebäuden (Doppelhäusern) im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt werden.

Da es sich hierbei um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an ein im Zusammenhang bebautes Ortsteil (Reindl-Daserweg) anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, der auszugsweise nachfolgend dargestellt ist, ist die zur Bebauung beabsichtigte Grundstücksfläche als Wohnbaufläche dargestellt.



### **Stellungnahme des KU Stadtwerke**

Hierzu liegt auch dem Antragsteller eine Gesprächsnotiz vom 02.04.2015 vor, wonach erst eine GEP-Maßnahme in Priorität 8 im Bereich der Staatstraße Reindl durchgeführt werden muss. Nach damaligem Stand war hierfür das Jahr 2018 angesetzt, dies ist um mindestens 2 bis 3 Jahre zu schieben auf Grund vorrangiger GEP-Maßnahmen.

Der Erschließungsträger hat sich verpflichtet, im Baugebiet eine gleichwertige technische Lösung – z. B. Stauraumkanäle – auf eigene Kosten zu erstellen, so dass es zu keinen Beeinträchtigungen der ca. 2020 durchzuführenden GEP-Maßnahme Nr. 8 in der Staatstraße Reindl-Untermakron kommt. Das Nähere wird im Zuge der fortschreitenden Planungen konkretisiert, dies ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend anzusehen.

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

**a)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“ anzuordnen.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flurnummern 742/10, 742 TF, 742/2, 742 TF, 742/11, 775/87 und 775/88 der Gemarkung Penzberg und ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Da es sich hierbei um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an ein im Zusammenhang bebautes Ortsteil (Reindl-Daserweg) anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

**b)**

Die Verwaltung (Abteilung 2) wird beauftragt, dem Stadtrat eine Beschlussvorlage bezüglich des Kaufangebotes über die für die sozialgerechte Bodennutzung vorgesehene Grundstücksfläche zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschläge a) und b) der Verwaltung werden zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis a): Ja 8 Nein 0**

**Abstimmungsergebnis b): Ja 8 Nein 0**

## **5 Bebauungsplan "Rosswiede II": Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 1146 TF)**

### **1. Vortrag**

Am ursprünglichen Standort der geplanten städtischen Kinderkrippe in Modulbauweise am Standort Wölfstraße verbleibt die Baustelle im Stadium der Baufeldfreimachung und des begonnenen Bodenaustausches. Die Sicherungsmaßnahmen der Baustelle und des ermittelten Tagschachtes sind als Abschluss der Baustelle durch die Stadt durchgeführt worden.

Mit dieser Vorlage wird die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Rossweide II“ zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1146 TF thematisiert.

Voraussetzung für die Aufnahme dieser 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes ist die Widmungszustimmung für eine spätere Straße auf Flurstück Nr. 1146 und die kostenlose Abtretung dieses zukünftigen Straßengrundes durch den Eigentümer.

Die Bebauungsplanerweiterung fällt unter die Bagatellgrenze der städtischen SoBoN-Regelung.

### **Hinweis**

Die Planungen für das nördlich gelegene Baugebiet „Rossweide III“ könnten 2018 beginnen. Sie sind mit den beteiligten Eigentümern abzustimmen. Hier ist als erster Schritt die Grundzustimmung zur SoBoN mit einer Grundstücksabtretung von Privatgrund an die Stadt Penzberg zu erarbeiten.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Rossweide II“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs wie im Vortrag dargestellt anzuordnen.

Da es sich hierbei um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an ein im Zusammenhang bebautes Ortsteil anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Voraussetzung für die Aufnahme dieser 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes ist die Widmungszustimmung für eine spätere Straße auf Flurstück Nr. 1146 und die kostenlose Abtretung dieses zukünftigen Straßengrundes durch den Eigentümer.

## **3. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Rossweide II“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs wie im Vortrag dargestellt anzuordnen.

Da es sich hierbei um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an ein im Zusammenhang bebautes Ortsteil anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Voraussetzung für die Aufnahme dieser 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes ist die Widmungszustimmung für eine spätere Straße auf Flurstück Nr. 1146 und die kostenlose Abtretung dieses zukünftigen Straßengrundes durch den Eigentümer. Ebenso muss die Erschließung sichergestellt sein.

Außerdem ist Voraussetzung im Vorgriff vorab zur Entwicklung des Bebauungsplanes „An der Rossweide III“ eine Verpflichtungserklärung nach der Penzberger Richtlinie zur SoBoN zu erstellen, mit der sich der Grundstückseigentümer verpflichtet, mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche der Stadt Penzberg zum Erwerb anzubieten.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag der KEVAL Projekt Penzberg GmbH & Co. KG zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Duplex Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/109 der Gemarkung Penzberg, Glaswandstraße 10.

Für das Grundstück Glaswandstraße liegt ein Vorbescheidsantrag zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 11,00 m x 11,20 m und einer Wandhöhe von 6,30 m im Landratsamt Weilheim-Schongau vor. Die Vorgaben des Vorbescheidsantrages werden in allen wesentlichen Punkten erfüllt. Die Stellplätze werden in Form von 4 Duplexgaragen nachgewiesen.

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn eingehalten. Eine Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn liegt vor, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt.

Ein Antrag auf Befreiung für den geplanten Dachaufbau liegt dem Bauantrag bei. Der Antrag wird wie folgt begründet:

Befreiung für Dachgauben in Richtung Nordosten von Punkt 8) b) der Ortsgestaltungssatzung Konstruktiv ist nur eine Dachneigung von 5 ° notwendig, deshalb wird die Befreiung von Dachneigung von 18° gewünscht, um eine moderne Außengestaltung umzusetzen.

Befreiung für Dachgauben in Richtung Südwesten von Punkt 6) Für diese Gauben wird eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung gewünscht, um die Belichtung des 31 m<sup>2</sup> großen Studios, vor allem der nördlichen Doppelhaushälften zu erhalten.

Aus Symmetriegründen sollen beide DHH gleich gestaltet werden.

von Punkt 8) b) der Ortsgestaltungssatzung Konstruktiv ist nur eine Dachneigung von 5 ° notwendig, deshalb wird die Befreiung von Dachneigung von 18° gewünscht, um eine moderne Außengestaltung umzusetzen.

Von Seiten der Verwaltung ist eine Verhältnismäßigkeit vom geplanten Dachaufbau zum Hauptdach gegeben. Dem Antrag auf Befreiung kann somit zugestimmt werden.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der KEVAL Projekt Penzberg GmbH & Co. KG zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Duplex Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/109 der Gemarkung Penzberg, Glaswandstraße 10, 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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der KEVAL Projekt Penzberg GmbH & Co. KG zur Errichtung von zwei Doppelhäusern mit

Duplex Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/109 der Gemarkung Penzberg, Glaswandstraße 10, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Befreiung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung für den geplanten Dachaufbau.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**7 Rustemeyer Sebastian: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und drei Stellplätzen, Fl. Nr. 802/7, Walserstraße 1**

**1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid des Herrn Sebastian Rustemeyer zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 802/7 der Gemarkung Penzberg, Walserstraße 1.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Gegenstand des Vorbescheides ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 8,00 m x 11,50 m. Die Wandhöhe wird mit 5,75 m dargestellt. Das Einfamilienhaus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32°.

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 Antrag auf Vorbescheid des Herrn Sebastian Rustemeyer zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und drei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 802/7 der Gemarkung Penzberg, Walserstraße 1, das gemeindliche Einvernehmen.

Der Vorbescheidsantrag 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 Biersack Dr. Ernst: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Ferienwohnung in einer bestehenden Tenne, Fl. Nr. 1163/18, Wöfl 17**

**1. Vortrag:**

Der Antrag auf Vorbescheid des Herrn Dr. Ernst Biersack zur Errichtung einer Ferienwohnung in einer bestehenden Tenne auf dem Grundstück Fl. Nr. 1163/18 der Gemarkung Penzberg, Wöfl 17, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Vorbescheides ist die Errichtung einer Ferienwohnung in der bestehenden Tenne mit den Ausmaßen von 18,70 mx 7,98 m.

Es wird folgende Frage zum Antrag gestellt:

- Kann in der bestehenden Tenne eine Ferienwohnung errichtet werden, wenn das bestehende Gebäude in seinen Außenmaßen und Kubatur und seiner äußeren Gestalt weitestgehend unverändert bleibt und die erforderlichen Abstandsflächen von den Nachbarn übernommen werden.

Eine Übernahme der Abstandsflächen durch die Nachbarn liegt vor. Die fehlende Nachbarunterschrift Fl. Nr. 1163/22 wird urlaubsbedingt nachgereicht.

Von Seiten der Verwaltung wird zu dem Antrag auf Vorbescheid Folgendes bemerkt:

- Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden. Eine Übernahme der Abstandsflächen durch die Nachbarn liegt vor, die fehlende Nachbarunterschrift Fl. Nr. 1163/22 wird nachgereicht. Die Prüfung abstandsrechtlicher Belange erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Die geforderten Stellplätze müssen beim Bauantrag in Form einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen werden.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid des Herrn Dr. Ernst Biersack zur Errichtung einer Ferienwohnung in einer bestehenden Tenne auf dem Grundstück Fl. Nr. 1163/18, Wölfl 17, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass die fehlende Unterschrift der Abstandsflächenübernahme erfolgt.

Der Vorbescheidsantrag kann nach Einreichung der fehlenden Nachbarunterschrift der Abstandsflächenübernahme 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**

## **9 Städtische Musikschule: Vorberatung über den Umbau des ehem. Metropol-Gebäude**

### **1. Vortrag:**

In seiner Sitzung vom 04.12.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten den denkmalgeschützten Pfründner-Bau besichtigt.

Beschlussfassung des SBV:

Dieser Beschluss dient als Empfehlung an den Stadtrat.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stellt nach einer

Ortsbesichtigung des Pfründnerbaus zum Zwecke der Unterbringung der Musikschule  
Folgendes fest:

- Die Grundstruktur des historischen Gebäudes ist für eine appartementähnliche Nutzung ideal. Mit geringem finanziellen Aufwand ließe sich das Gebäude als Wohnheim umbauen.
- Der Dachraum des Gebäudes ist in einem guten Zustand, jedoch für eine Nutzung aufgrund der geometrischen Randbedingungen nicht nutzbar.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt daher, von dem Vorhaben, die Musikschule bzw. Räumlichkeiten für die Musikschule im Pfründnerbau unterzubringen, Abstand zu nehmen.

Weitere Standorte für die städtische Musikschule wurden verwaltungsintern diskutiert und geprüft.

1. Der ehemalige Schlachthof an der Karlstraße soll einer Wohnbebauung zugeführt werden und kommt als Standort nicht in Betracht.
2. Das städtische Areal der ehemaligen Molkerei in der Christianstraße soll für eine Schulerweiterung/-Wohnbebauung freigehalten werden und kommt als Standort nicht in Betracht.
3. Die Grundstücke der städtischen Sporthallen an der BGM-Prandl Schule kommen vor dem Hintergrund der Sanierung der J. Boos-Sporthalle als Standort nicht in Betracht.

In Abstimmung mit den Vertretern der städtischen Musikschule wurde auf Grundlage eines Konzeptentwurfes des Stadtbaumeisters ein Grundkonzept für die Nutzung durch die städtische Musikschule entwickelt.

Das Projekt erhält das historische Gebäude und schafft Raum für einen Musik-Saal im EG, einen Probenraum sowie kleine Unterrichtsräume im OG.

Die Vorstellung der Skizzen, die allesamt mit allen Verantwortlichen der Musikschule (Hr. Meyer, Hr. Zehentbauer, Fr. Hennen, Hrn. Pfannkuch) der Musikschule (im Anhang dieser Vorlage beigefügt) erfolgt in der Sitzung.

Zur Realisierung des Projektes ist im ersten Schritt die Beauftragung eines Planungsteams in den Bereichen:

- Architektur
- Haustechnik
- Elektro
- Brandschutz
- Bauphysik

mit max. den Leistungsphasen I und II der HOAI in einem Stufenvertrag notwendig.

Die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sind auf der HHST 1.3330.9400 für das Jahr 2018 vorhanden.

Im Jahr 2007 wurde ein Entwurf zum Umbau des Metropol-Gebäudes für die Nutzung der Musikschule erstellt. Dieser Entwurf ist in den Anhängen zu dieser Vorlage dokumentiert. Der Versuch ein zu umfangreiches Raumprogramm in dem Bestandsvolumen unterzubringen stellt aus Sicht des Stadtbaumeisters keinen Erhalt des historischen Gebäudes dar.

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

a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat folgende Standorte für die städtische Musikschule mit der jeweiligen Begründung auszuschließen:

1. Der denkmalgeschützte Pfründer-Bau an der Zugspitzstraße soll einer Wohnnutzung zugeführt werden und kommt als Standort nicht in Betracht.
2. Der ehemalige Schlachthof an der Karlstraße soll einer Wohnbebauung zugeführt werden und kommt als Standort nicht in Betracht.
3. Das städtische Areal der ehemaligen Molkerei in der Christianstraße soll für eine Schulerweiterung freigehalten werden und kommt als Standort nicht in Betracht.
4. Die Grundstücke der städtischen Sporthallen an der BGM-Prandl Schule kommen vor dem Hintergrund der Sanierung der J. Boos-Sporthalle als Standort nicht in Betracht.

b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat den Umbau des ehemaligen Metropol-Gebäudes für die Nutzung durch die städtische Musikschule.

Das Projekt erhält das historische Gebäude und schafft Raum für einen Musik-Saal im EG, einen Probenraum sowie kleine Unterrichtsräume im OG.

Das ehemalige Projekt „Umbau Metropolkino Penzberg“ wird nicht weiterverfolgt, da es den Erhalt des Gebäudes nicht gewährleistet.

c)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt das Stadtbauamt mit der Beauftragung eines Planungsteams in den Bereichen:

- Architektur
- Haustechnik
- Elektro
- Brandschutz
- Bauphysik

mit max. den Leistungsphasen I und II der HOAI in einem Stufenvertrag.

Die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sind auf der HHST 1.3330.9400 für das Jahr 2018 vorhanden.

## **3. Beschluss:**

a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat den Umbau des ehemaligen Metropol-Gebäudes für die Nutzung durch die städtische Musikschule.

Das Projekt erhält das historische Gebäude und schafft Raum für einen Musik-Saal im EG, einen Probenraum sowie kleine Unterrichtsräume im OG.

Das ehemalige Projekt „Umbau Metropolkino Penzberg“ wird nicht weiterverfolgt, da es den Erhalt des Gebäudes nicht gewährleistet.

b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt das Stadtbauamt mit der Erarbeitung einer Vorschlagsliste für ein Planungsteam. Dabei sind für den Bereich Architektur mindestens zwei Vorschläge zu erstellen. In folgenden Bereichen sollen die Leistungsphasen 1 und 2 der HOAI in einem Stufenvertrag vergeben werden.

- Architektur
- Haustechnik
- Elektro
- Brandschutz
- Bauphysik
- Tragwerksplanung

Die dafür erforderlichen Haushaltsmittel sind auf der Haushaltsstelle 1.3330.9400 für das Jahr 2018 vorhanden.

**Abstimmungsergebnis a): Ja 8 Nein 0**

**Abstimmungsergebnis b): Ja 8 Nein 0**

## **10 Eitzenberger Weiher: Badebetrieb in der Saison 2018**

### **1. Vortrag:**

Auch im letzten Sommer gab es Anrufe von Badegästen, die berichteten, dass Wurzelstöcke vom Grund des Sees soweit nach oben stehen, dass man sich daran stößt und somit eine erhebliche Unfallgefahr besteht.

In 2016 wurde bereits ein Wurzelstock entfernt, der in der Nähe des Floßes ausgemacht werden konnte. Neben den Bauhofleistungen wurde dabei zusätzlich eine spezielle Unterwassermotorsäge eingesetzt.

In 2017 gab es wieder Anrufe von Badegästen die erneut beim Hineinspringen vom Floß in den See Wurzelstöcke bemerkten.

Um nicht erneut die Aktion mit der Unterwassermotorsäge durchzuführen, wurde mit dem Verpächter des Geländes telefoniert. In früheren Jahren wurde der See im Winter auch abgelassen und der Grund des Sees somit sichtbar. Damit hätten großflächig im Bereich der Ankerstelle des Floßes die Wurzelstöcke entfernen werden können.

Herr Popp (Verpächter) möchte den See aber nicht mehr ablassen. Er befürchtet, dass der Damm an der Ostseite entlang des Nantesbucher Weges Schaden erleidet.

### **2. Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, das städtische Bade-Floß im Eitzenberger Weiher auf Grund der Unfallgefahr durch heraufwachsende Wurzelstöcke vom Grund des Sees in der Badesaison 2018 nicht zu installieren.

### **3. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, das städtische Bade-Floß im Eitzenberger Weiher in der Badesaison 2018 zu installieren.

Der städtische Bauhof wird beauftragt, zusammen mit den Rettungsorganisationen und externen Firmen die Voraussetzung für einen gefahrlosen Betrieb der Badeplattform umzusetzen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **11 Brunnen am blauen Kiosk: Varianten zur Wieder-Inbetriebnahme**

---

### **1. Vortrag:**

Diese Vorlage konnte krankheitsbedingt nicht erstellt werden.

### **Zur Kenntnis genommen**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs  
Schriftführung