



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.11.2018
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina
Bauer, Dr. Johannes
Keller, Thomas
Lenk, Hardi
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Kühberger, Michael

2. Stellvertreter

Kammel Rüdiger

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann
Holzmann, Peter
Jähnichen, Patrick
Klement, Justus

anwesend bis 20:00 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Anderl, André
Reitmeier, Manfred

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 09.10.2018 | 3/214/2018 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 2.1 | Errichtung einer Streetball-Anlage und Tischtennisplatte auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs | 3/242/2018 |
| 2.2 | Städtebauliche Entwicklung des Bahnhof-Areals | 3/241/2018 |
| 3 | 73. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nr. 879/6, Karlstraße 33: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung | 3/194/2018 |
| 4 | 74. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56, Karlstraße 3: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung | 3/220/2018 |
| 5 | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" zur Errichtung einer Gabionenwand, Fl. Nr. 866, Am Schloßbichl 9 | 3/219/2018 |
| 6 | Breunetsrieder Weg 6, Fl. Nr. 1003/4: Bauantrag zur Aufstockung eines best. Wohngebäudes und Erweiterung auf 2 WE | 3/216/2018 |
| 7 | Obermaxkron 27, Fl. Nr. 764/3: Antrag auf Vorbescheid für Umbau und Erweiterung des Nebengebäudes mit Einzelgaragen | 3/212/2018 |
| 8 | Grube an der St 2370, Fl. Nr. 845/32 TF : Bauantrag zur Errichtung eines Discounters | 3/223/2018 |
| 9 | Grube 18, Fl. Nr. TF aus 845/25 und 845/32: Bauantrag zur Errichtung von Fachmärkten | 3/222/2018 |
| 10 | Nonnenwaldstraße 24 b, Fl. Nr. 815/5: Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 12 Wohneinheiten | 3/217/2018 |
| 11 | Wölfelstraße 4, Fl. Nr. 1128/6: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung | 3/218/2018 |
| 12 | Baugebiet "Birkenstraße West": Vorberatung zu den Kriterien für einen ökologischen, klima- und umweltverträglichen Geschosswohnungsbau | 2/103/2018 |
| 13 | Ökologischer Kriterienkatalog: Antrag der Ortsgruppe Penzberg des Bund Naturschutz auf Aufstellung und künftige Anwendung | 2/100/2018 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 09.10.2018

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 09.10.2018 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Errichtung einer Streetball-Anlage und Tischtennisplatte auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner September-Sitzung die Errichtung einer Streetball-Anlage und Tischtennisplatte auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs an der Karlstraße auf der Gebäudeseite hin zum Spielplatz Gustavstraße beschlossen.

Der Stadtbaumeister informiert darüber, dass die geplante Ausführung bis zum Jahresende aufgrund der vorliegenden Angebote nur zu einem unwirtschaftlich hohen Budget ausgeführt werden könnte. Deshalb wurde beschlossen, die Baumaßnahme im Frühjahr nächsten Jahres zu starten.

Die Ausführungsabsicht wird ebenfalls durch den neu gestellten Antrag der CSU-Fraktion zur Errichtung eines provisorischen Stellplatzes anstelle des ehemaligen Schlachthofgebäudes zu hinterfragen sein.

Zur Kenntnis genommen

2.2 Städtebauliche Entwicklung des Bahnhof-Areals

1. Vortrag:

Das Areal um den Penzberger Bahnhof ist Gegenstand von vielfältigen Betrachtungen. Im beigefügten Lageplan sind die laufenden Prozesse räumlich dargestellt. Diese Themen sollen erörtert werden, so dass alle beteiligten Interessengruppen auf dem gleichen Kenntnisstand sind.

Aus diesem Grund lädt die Stadt Penzberg am 29.11.2018 die beiden Interessengruppen, Verein für Denkmalpflege & Penzberger Stadtgeschichte sowie die Einzelhandelsvereinigung PIP zu einem Gespräch ein.

In Listenform ergeben sich folgende Fragestellungen und Optionen:

1. Privates Projekt“ Ecke Bahnhofsstraße / Philippstraße
(B-Planänderung und Projekt wird durch Investor bearbeitet)
2. Privates Projekt“ Ersatz des Wohnhauses an der Philippstraße
(B-Planänderung und Projekt wird durch Investor bearbeitet)
3. Projekt „Bahnbogen“
(im Förderprogramm Zukunft Stadtgrün)
4. Projekt „Bahnhof West“
(Veräußerung der Städtischen Flächen westlich des Bahngleises)
5. B-Plan „Bahnhofs-Areal“ als übergeordnetes Planungsinstrument
(im Verfahren / Verkehrsgutachten für Projekt „Bahnhof-West“ bereits erstellt)
6. Ideen-Wettbewerb „Bahnhofs-Areal“
(Bereitstellung von Mitteln im Haushaltsjahr 2019 erforderlich)
7. Projekt „Freizeitgartenanlage Breitfilz“
(Bereitstellung von Mitteln im Haushaltsjahr 2019 erforderlich)
8. Projekt „städtische Grundstücke zwischen Bahngleis und Alpenstraße“
(hierzu B-Plan Änderung „Halbmond“ anzuordnen)
9. Bahnhofsgebäude
(Interessent mit Nutzungskonzept steht bereit)
10. Wohngebäude Philippstraße 30
(zur Entwicklung einer eventuellen Parkraumlösung östlich des Bahngleises)
(eventuell in Verbindung mit Privat-Projekt auf Grundstück neben Postgebäude)

Zur Kenntnis genommen

3	73. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nr. 879/6, Karlstraße 33: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung
----------	---

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 897 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für das Grundstück dargestellt.



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Karlstraße 33 (Hotel Olympia) eine viergeschossige geschlossene Bauweise entlang der Staatsstraßen sowie eine zwei- bzw. eingeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 28° festgesetzt.

Mit Schreiben vom 21.09.2018 wird die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ gemäß den Planungsvarianten 1 oder 2 mit der Zielsetzung der Sanierung des Gebäudes beantragt. Für die zukünftige Nutzung des Gebäudes ist ein altersgerechtes, betreutes Wohnen vorgesehen.

Die Planungsvarianten unterscheiden sich bezüglich der Dachform (Flachdach bzw. Walmdach). Die Planungsvarianten beinhalten eine Erhöhung der Anzahl der Geschosse auf 6 Vollgeschosse und sind nachfolgend dargestellt:

Variante Flachdach:



Variante Walmdach:



Beurteilung der beantragten Erhöhung der Geschosse auf 6 Vollgeschosse:

In den nachfolgenden Aufnahmen ist das Gebäude (Hotel Olympia mit den Nachbargebäuden an der Bahnhofstraße dargestellt.

Das Gebäude des Hotel Olympia weist bisher 4 Geschosse sowie ein Dachgeschoss auf. Das Volksbankgebäude weist ebenfalls 4 Geschosse sowie ein Dachgeschoss auf.



Das an das Hotel Olympia angebaute Gebäude (Bild unten) weist drei Geschosse sowie ein darüberliegendes Dachgeschoss auf.



Das der Volksbank gegenüberliegende Gebäude, in dem sich Müller-Brot befindet, weist 5 Geschosse mit Flachdach auf.

Für das Volksbankquartier ist im Anschluss an das Eckgebäude ein Gebäude mit 5 Vollgeschossen als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit leicht geneigtem Satteldach DN 12° im Rahmen der in Aufstellung befindlichen 71. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ vorgesehen.



Entwurfsskizze Ansicht von der Bahnhofstraße

Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN):

Gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erfolgt eine Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung ab

einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m², die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung durch das Planungsbüro erforderlich.
Sofern die Geschossflächenmehrung mindestens 500 m² beträgt, ist die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar.

Verfahren zur Durchführung der Bebauungsplanänderung:

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung tangiert sind, diese Bebauungsplanänderung jedoch der Nachverdichtung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Anwendbarkeit des § 17 (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die in nachfolgend dargestellter Tabelle enthaltenen Obergrenzen nicht überschritten werden.

◀ § 17 ▶ **Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**

(1) Bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 dürfen, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist, oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Da durch die beantragte Bebauungsplanänderung die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung (Mischgebiet GFZ 1,2) auf jeden Fall überschritten werden, bedarf diese Überschreitung einer ausführlichen städtebaulichen Begründung.

Die Änderung der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung (urbanes Gebiet gemäß § 6 a BauNVO oder Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO) erfordert aus städtebaulichen Gründen ein größeres Gebiet und ist für ein einzelnes Grundstück städtebaulich nicht begründbar.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 73. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 879/6 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, unter folgenden Maßgaben anzuordnen.

- Im Hinblick auf die Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhen entlang der Bahnhofstraße ist die Erhöhung der Anzahl der Geschosse auf 5 Geschosse zu reduzieren, wobei das fünfte Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach oder flach geneigtem Dach festzusetzen ist.
- Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung durch das Planungsbüro erforderlich. Sofern die Geschossflächenmehrung mindestens 500 m² beträgt, ist die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar. Hierbei ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

3. Sitzungsverlauf:

Herr Stadtrat Lenk (SPD) regt an, folgende gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

Die Fassadenflächen des Staffelgeschosses sind mit einem deutlichen und kleinteilig gegliederten Materialwechsel gegenüber den sonstigen Gebäudefassaden auszuführen. Die Brüstung des Staffelgeschosses hat aus Glas zu erfolgen. Eine massive Brüstung aus Ziegel oder Beton ist unzulässig.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 73. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 879/6 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, unter folgenden Maßgaben anzuordnen:

a)

Im Hinblick auf die Anzahl der Geschosse und Gebäudehöhen entlang der Bahnhofstraße ist die Erhöhung der Anzahl der Geschosse auf 5 Geschosse zu reduzieren.

b)

Das fünfte Geschoss ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss mit Flachdach oder flach geneigtem Dach festzusetzen.

c)

Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung durch das Planungsbüro erforderlich.

Sofern die Geschossflächenmehrung mindestens 500 m² beträgt, ist die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar.

Hierbei ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Abstimmungsergebnis a): Ja 8 Nein 0

Abstimmungsergebnis b): Ja 5 Nein 3

Gegenstimmen: StRe Dr. Bauer, Kammel, Kühberger

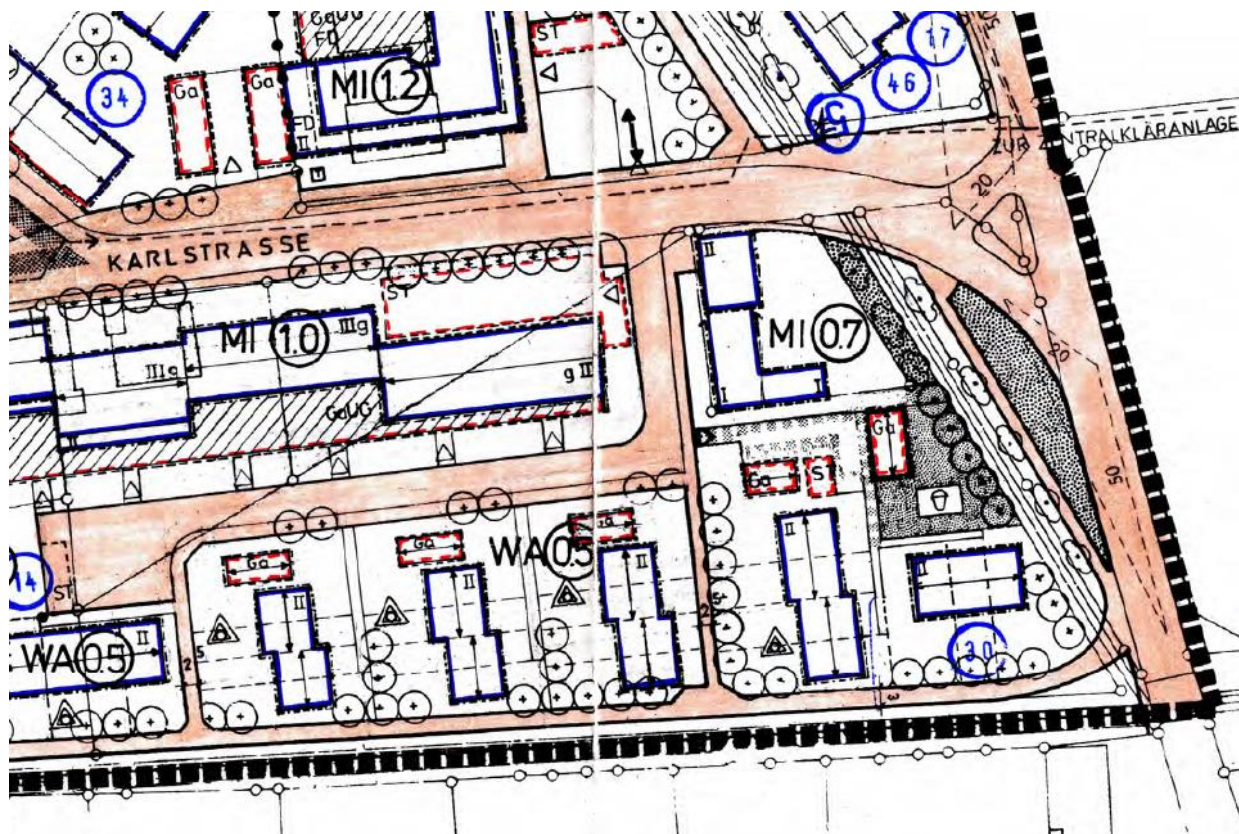
Abstimmungsergebnis c): Ja 8 Nein 0

4	74. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56, Karlstraße 3: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung
----------	--

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für das Grundstück dargestellt.



Auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/56 Gemarkung Penzberg befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude und ein 1-geschossiges Betriebsgebäude sowie teils offene Nebengebäude.

Das Grundstück liegt an der Karlstraße und an der Straße Am Schwadergraben. Die Straße Am Schwadergraben fällt auf die Länge des Antragsgrundstücks etwa 1,70 m ab. Das Grundstück wird auf der Ostseite von der Ufersaumbegrünung des Säubachs begrenzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ sieht für das Grundstück Karlstraße 3 u. a. folgende Festsetzungen vor.

- Mischgebiet (MI)
- GFZ, max. 0,70
- Baugrenzen für ein zweigeschossiges Gebäude an der Karlstraße
- Baugrenzen für ein eingeschossiges Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich

Mit Schreiben vom 06.10.2018 wird die Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ beantragt.

Die bisherigen Gebäude sollen durch ein mehrgeschossiges Wohngebäude mit Tiefgarage ersetzt werden. Auf dem Baugrundstück sind 12 bis 15 barrierefrei angeschlossene Wohneinheiten vorgesehen.

Der Baukörper an der Karlstraße soll so gesetzt werden, dass die heute vorhandene Gehsteigbreite noch vergrößert wird und der Gehsteig einen deutlich sicheren Abstand zum Verkehr auf der Karlstraße hat.

Der Baukörper am Säubach soll mit einem geringen Abstand zur Ufersaumbegrünung gesetzt werden, so dass dieser Bereich eine wertige Erschließungszone werden kann und nicht als Rückseite für die Unterbringung von Nebengebäuden wie Gartengeräteschuppen und dgl. verwendet wird.

Der Baukörper an der Karlstraße soll sich am Urgelände an der Karlstraße (Gehsteig) orientieren als 3-geschossiges Gebäude - mit einem überhohen Erdgeschoss bzw. einer rückwärtigen Maisonette-Einheit ausgeführt werden.

Der Baukörper am Säubach soll sich mit seinem EG an dem tiefer liegenden Urgelände am Säubach orientieren und als 4-geschossiges Gebäude mit drei Regelgeschossen und einem vierten, zurückgesetzten Dachgeschoss ausgeführt werden.
Ein zur Karlstraße hin transparenter Treppenraum soll die beiden Baukörper verbinden.
Die Anordnung der Gebäude ist so gewählt, dass auf der Südwestseite ein schallabgewandter ruhiger Innenhof entsteht.

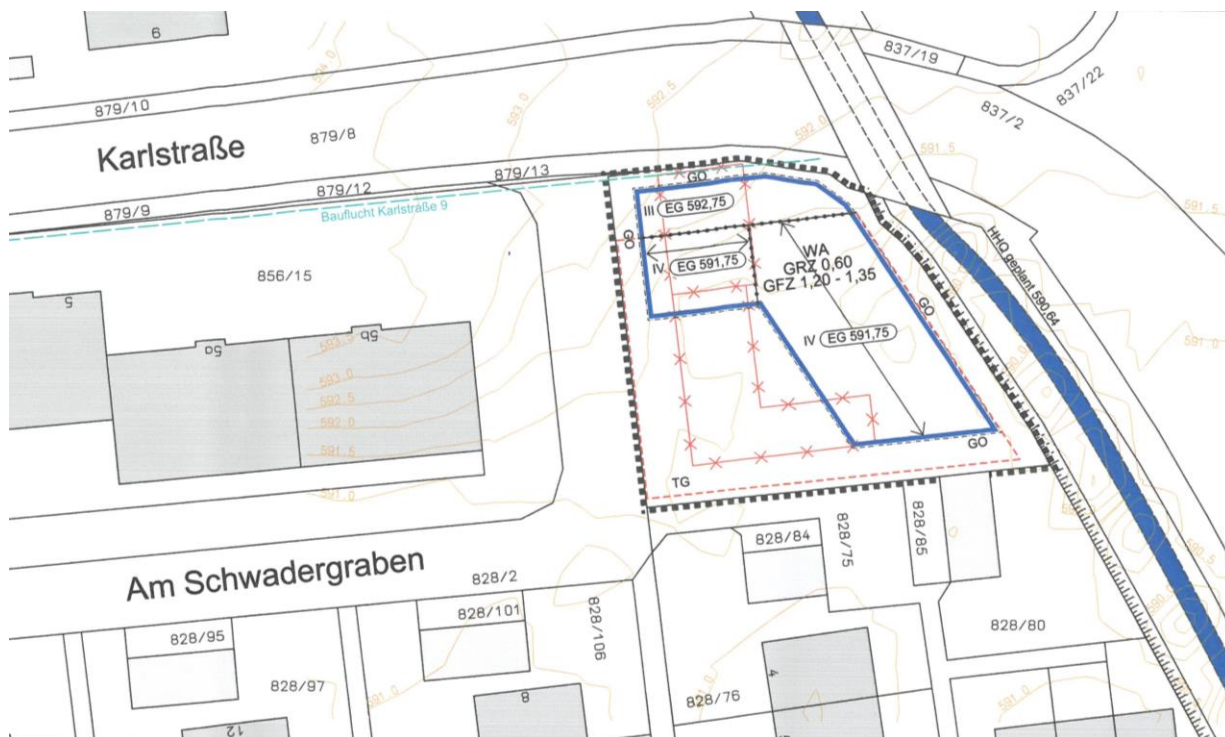
Der ruhende Verkehr soll im rückwärtigen Hof und vor allem in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zum Hof und zur Tiefgarage soll von der Straße Am Schwadergraben her geschehen. Die Nebenstraße Am Schwadergraben lässt die Erschließung abseits der stark befahrenen Karlstraße - ohne Störung des Verkehrs- zu und bietet aufgrund ihrer abfallenden Neigung eine Tiefgaragenzufahrt mit einer angenehm kurzen Rampe.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage zu den stark befahrenen Straßen Karlstraße und Bichler Straße bedeutenden Schallemissionen ausgesetzt.
Es ist vorgesehen, die Nutzungen in den geplanten Gebäuden offensiv mit schallschützenden Maßnahmen gegen den Verkehrslärm zu schützen und so attraktive und hochwertige Wohnungen zu schaffen. Im Einzelnen sind dies eine Grundrissorientierung der Wohnungen zur schallabgewandten Hofseite der Bebauung und das Vorschalten des Treppenhauses und der Laubengangerschließung zur Bichler Straße hin.

Zur Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens wird eine Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg mit folgenden Planinhalten beantragt:

- Änderung des Gebietscharakters von Mischgebiet (MI) zu Allgemeinem Wohngebiet (WA), zur Erreichung der Zulässigkeit eines größeren Wohnanteils als im Mischgebiet
- Festsetzung der NN-Höhe der Erdgeschosse.
- Zulässigkeit von drei bzw. vier Vollgeschossen gemäß nachfolgend dargestellter Planung.
- Zulässigkeit der vorhandenen maximalen GRZ 0,40 im WA-Gebiet (Obergrenze lt. § 17 Abs. 1 BauNVO).
- Zulässigkeit der vorhandenen GRZ 0,70 aus der heutigen Nutzung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO im künftigen WA-Gebiet (Überschreitung der 50 %-Obergrenze für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, Kompensierung durch 80 cm-TG-Überdeckung).
- Zulässigkeit der vorhandenen maximalen GFZ 1,20 im WA-Gebiet (Obergrenze lt. § 17 Abs. 1 BauNVO); ggf. Überschreitung der Obergrenze nach § 17 Abs. 2 BauNVO auf GFZ 1,35
- Regelungen zum Schallschutz/Grundrissorientierung
- Neusituierung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze).
- Regelung von Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung sind nachfolgend dargestellt:



Beurteilung der beantragten Bebauungsplanänderung durch die Verwaltung:

In der nachfolgenden Aufnahme ist das Gebäude Karlstraße 3 (bisher 2 Vollgeschosse mit darüberliegendem Dachgeschoss) dargestellt.



Die nachfolgende Aufnahme zeigt das nördlich angrenzende Wohngebäude Karlstraße 5 b (3 Vollgeschosse + Dachgeschoss)



Im unterem Foto ist der Uferbereich des Säubachs mit dahinterliegender Bebauung dargestellt. Im Vordergrund sind die auf dem Antragsgrundstück vorhandenen eingeschossigen Nebengebäude und im Hintergrund das Wohnhaus Karlstraße 5 b ersichtlich.

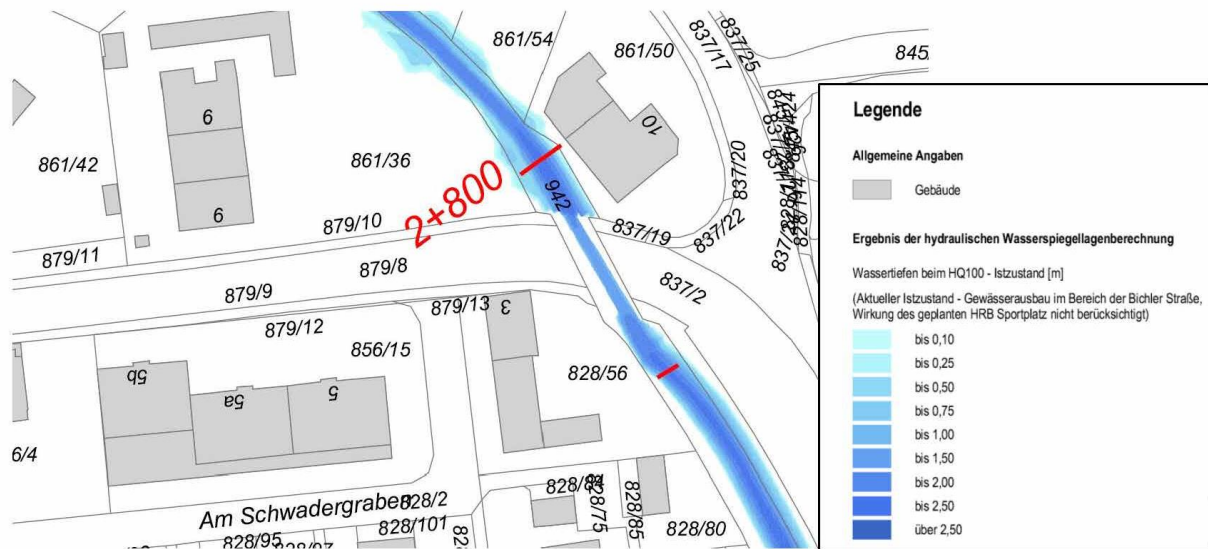


Hochwasserschutz-Überschwemmungsgebiet:

Das Grundstück Fl. Nr. 828/56, Karlstraße 3, liegt im Ergebnis der hydraulischen Untersuchung außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100. Diese Aussage bezieht sich auf den aktuellen Istzustand, d. h. nach der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahmen an der Bichler Straße jedoch ohne Berücksichtigung des HRB am Sportplatz.

Nachfolgend sind die Wassertiefen des Säubachs für den Bereich dargestellt.

Wassertiefen des Säubachs auf Höhe Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 828/56 (Stand vom 21.08.2017):



Verfahren zur Durchführung der Bebauungsplanänderung:

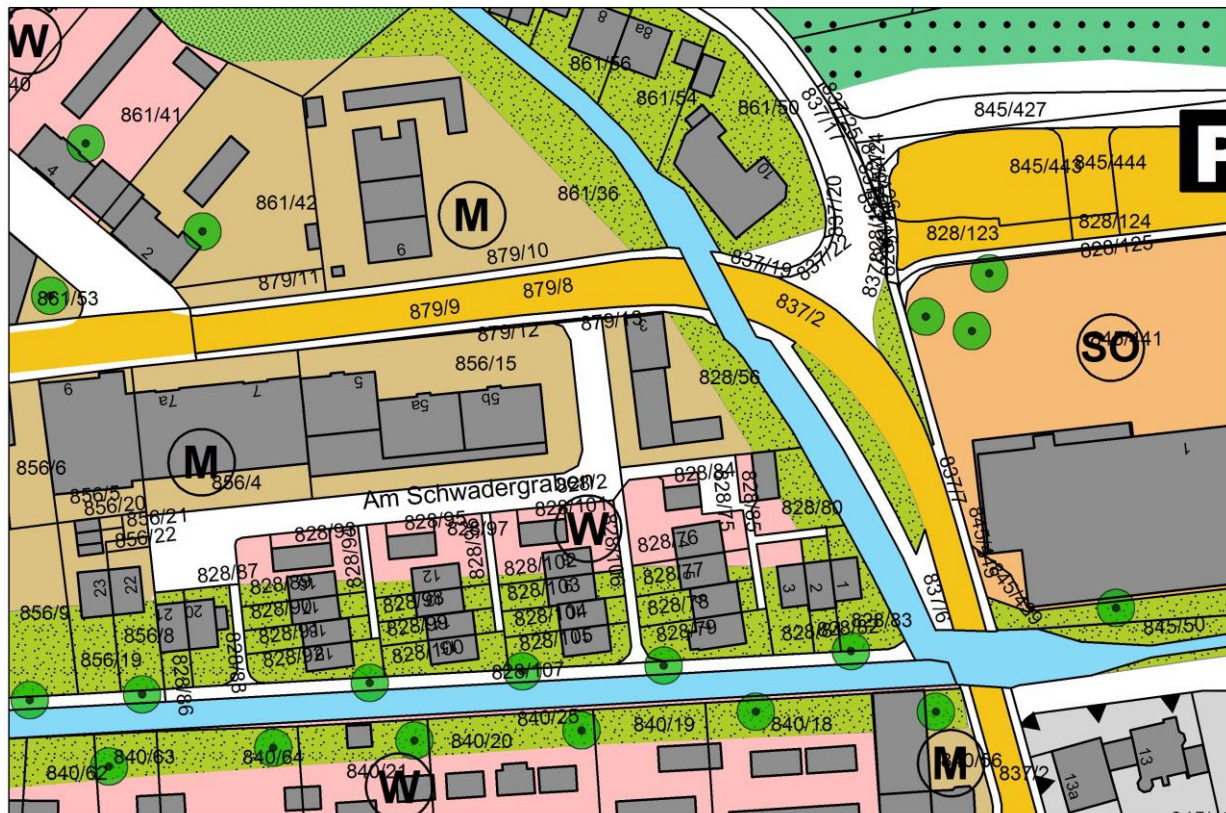
Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung tangiert sind, diese Bebauungsplanänderung jedoch der Nachverdichtung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet (MI) auf Allgemeines Wohngebiet (WA) lediglich für das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg ist städtebaulich begründbar, da dieses Grundstück im unmittelbaren Zusammenhang mit dem ebenfalls von der Straße „Am Schwadergraben“ im Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ festgesetzten allgemeinen Wohngebiet der Siedlung „Am Schwadergraben“ steht.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche sowie den östlichen Grundstücksbereich mit einer Breite von ca. 10 m als Grünfläche (Schutzstreifen zum Säubach) aus.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Bei einer Änderung der Art der baulichen Nutzung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN):

Gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erfolgt eine Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m², die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass die Planbegünstigten folgende Leistungen tragen:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs- / Gutachtenkosten, externe Planungskosten Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht etc.
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen
- Herstellungskosten oder Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre bei Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Grundschule
- Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus → Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau oder Ablösung der Wertminderung durch den Anteil des 30%igen geförderten Wohnungsbau an die Stadt.

Vor dem Aufstellungsbeschluss ist gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger SoBoN-Richtlinie durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Im Antragsschreiben (letzter Absatz) hat der Antragsteller signalisiert, in Abstimmung mit der Stadt Penzberg der SoBoN beizutreten.

Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung erforderlich.

Ausgehend von der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg festgesetzten Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 beträgt die Geschossflächenmehrung bei einer GFZ von 1,2 den Wert von 622,50 m² sowie bei einer GFZ von 1,35 den Wert von 809,25 m².

Ausgehend von dieser Geschossflächenmehrung sieht die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unter Ziffer 9 vor, dass je m² zusätzlicher Geschossfläche für Wohnnutzung Folgekosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur für Kinder bis 10 Jahre Folgekosten in Höhe von 67,75 € erhoben werden.

Außerdem sieht die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) unter Ziffer 10.2 vor, dass 30 % der Geschossflächenmehrung für den sozial gebundenen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 74. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3, anzuordnen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Beschluss zu § 55 Geschäftsordnung:

Das Ausschussmitglied Herr Kühberger stellt einen Antrag zu § 55 Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt Ö 4 im nichtöffentlichen Teil der Sitzung zu behandeln.

Abstimmungsergebnis: Ja 2 Nein 6

Gegenstimmen: Erste Bürgermeisterin Zehetner, StRe Bartusch, Dr. Bauer, Keller, Lenk, Schmuck

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 74. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3, anzuordnen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Die im Flächennutzungsplan auf dem Grundstück Flurnummer 828/56 der Gemarkung Penzberg ausgewiesene Grünfläche (Schutzstreifen zum Säubach) mit einer Breite von ca. 10 m ist zu berücksichtigen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" zur Errichtung einer Gabionenwand, Fl. Nr. 866, Am Schloßbichl 9
----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Gabionenwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 866 der Gemarkung Penzberg, Am Schloßbichl 9.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung einer 23 cm breiten Gabionenwand zur Westseite der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,00 m. Die Gabionenwand erhält auf der Grundstücksgrenze eine Länge von 17,00 m.

Die beantragte Gabionenwand entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, in der unter Abschnitt B § 3 Abs. 1 geregelt ist, dass die Einfriedungen straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m auszuführen sind und sich bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anzupassen haben und sich in das Stadtgebiet einzufügen haben. Auch die Formulierung, dass zwischen den Grundstücken auch ein Maschendrahtzaun zulässig ist, schließt nicht die Errichtung von anderen Einfriedungen (z. B. Sichtschutzzäune) aus. Für die Errichtung der Gabionenwand ist somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat die Verwaltung bereits beauftragt, die Ortsgestaltungssatzung bezüglich des Abschnittes b Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten. Die Verwaltung schlägt vor, dass die beabsichtigte Gabionenwand zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 866 und Fl. Nr. 1004/2 auf eine Länge von 17,00 m und einer Höhe von 2,00 m errichtet werden kann.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Gabionenwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 866 der Gemarkung Penzberg, Am Schloßbichl 9, in der beantragten Form die Zustimmung.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 8

6	Breunetsrieder Weg 6, Fl. Nr. 1003/4: Bauantrag zur Aufstockung eines best. Wohngebäudes und Erweiterung auf 2 WE
----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes und Erweiterung auf 2 WE auf dem Grundstück Fl. Nr. 1003/4 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 6.

Der vorliegende Bauantrag zur Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes und Erweiterung auf 2 WE befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Im Außenbereich können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bauantrag sieht eine Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes und Erweiterung auf 2 WE mit den Ausmaßen von 9,55 m x 13,50 m vor. Die Wandhöhe wird von Oberkante Fertigfußboden mit 5,45 m dargestellt. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 20°.

Der beantragten Wohneinheit kann zugestimmt werden, wenn nach Überprüfung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes und Erweiterung auf 2 WE auf dem Grundstück Fl. Nr. 1003/4 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 6, 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

7	Obermaxkron 27, Fl. Nr. 764/3: Antrag auf Vorbescheid für Umbau und Erweiterung des Nebengebäudes mit Einzelgaragen
----------	--

1. Vortrag:

Der Antrag wurde noch vor der Sitzung zurückgezogen.

Zur Kenntnis genommen

8	Grube an der St 2370, Fl. Nr. 845/32 TF : Bauantrag zur Errichtung eines Discounters
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Flurnummer 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube.

Das zur Bebauung beantragte Grundstück befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.07.2010 gefasst.

Die Verkaufsfläche wird mit 1.403 m² angegeben.

Für die am Standort „Edeka-Areal“ beantragten Nutzungen zur Erweiterung/Verlagerung des Lebensmitteldiscounters „Lidl“ und zur Ansiedlung/Verlagerung weiterer Fachmärkte liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung der Firma CIMA vom März 2018, ergänzt am 18.07.2018 mit dem Ergebnis vor, dass im Bereich Lebensmittel keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

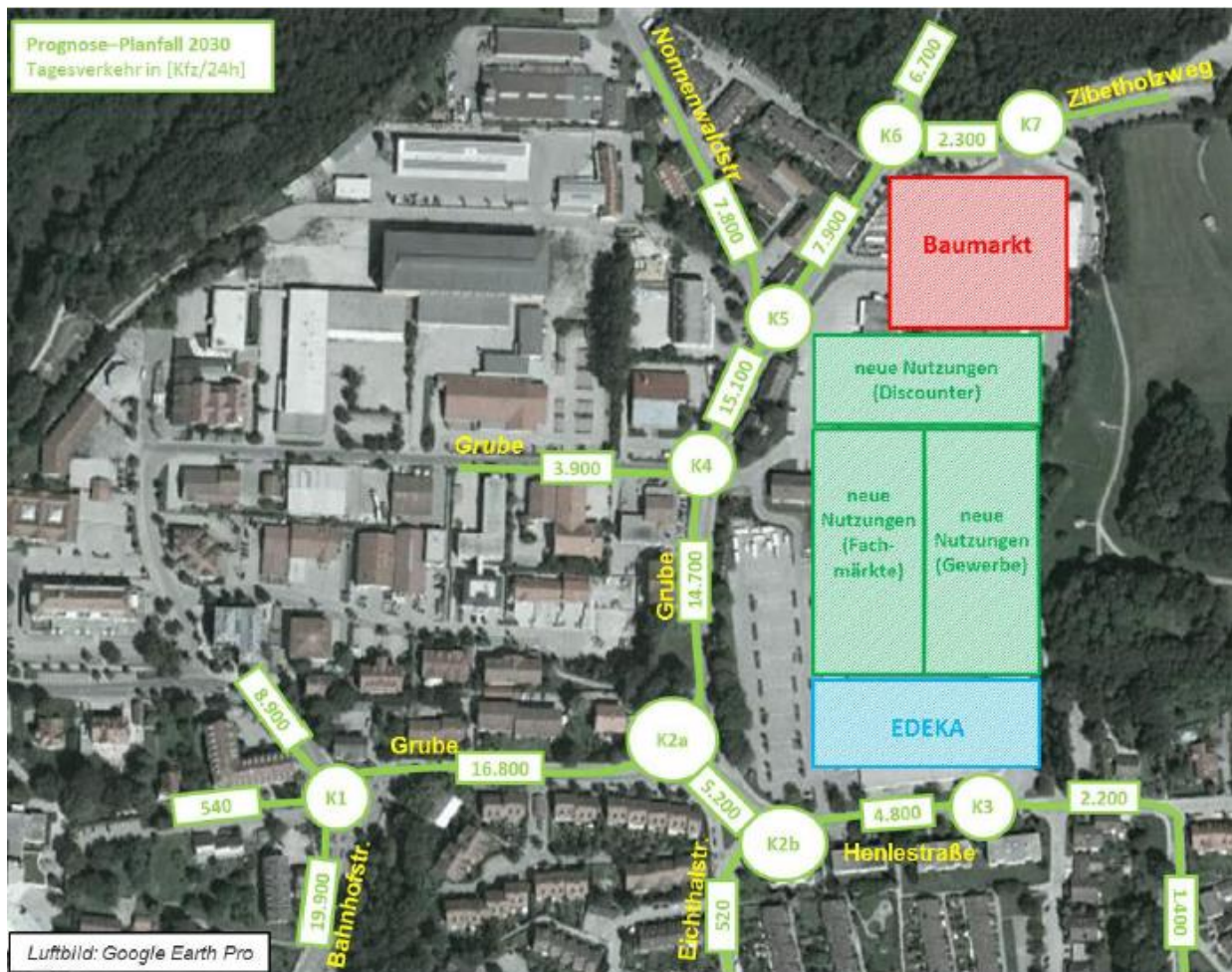
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ künftig geplanten Nutzungen mit zusätzlichen Fachmärkten, einem Lebensmitteldiscounter, sowie gewerblichen Bauflächen wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde anhand der geplanten Nutzungen ein Neuverkehr von 4.945 KFZ-Fahrten pro Tag ermittelt.

Darauf aufbauend wurden die Leistungsfähigkeiten an wesentlichen Knotenpunkten im Bereich des Vorhabens berechnet.

Aufgrund dieser Leistungsfähigkeitsberechnung wird am Knotenpunkt K4 „Grube/Zufahrt Edeka“ die Realisierung eines Kreisverkehrs empfohlen.

Für den Knotenpunkt K2a „Grube (St 2370) / Henlestraße / Eichthalstraße (West)“ sind aus verkehrlichen Gründen die Errichtung eines Kreisverkehrs oder einer Lichtsignalanlage möglich, wobei die Variante „Lichtsignalanlage“ eher geeignet ist, die Verkehre über das Hauptstraßennetz zu führen.



Zur ausreichenden Erschließung für den Discounter ist die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage im Bereich des Knotenpunktes K4 sowie einer Lichtsignalanlage im Bereich des Knotenpunktes K2a erforderlich. Der Bau dieser Anlagen sollte durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden.

2. Beschluss des Stadtrats vom 23.10.2018:

Am 23.10.2018 hat der Stadtrat beschlossen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ beibehalten bleibt und der Entwurf des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ bezüglich der Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass

- der räumliche Bereich des Sondergebietes SO3 reduziert wird und die Restfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird
- an Stelle des Sondergebietes SO4 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird

Außerdem hat der Stadtrat für das Gebiet des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB als Satzung beschlossen.

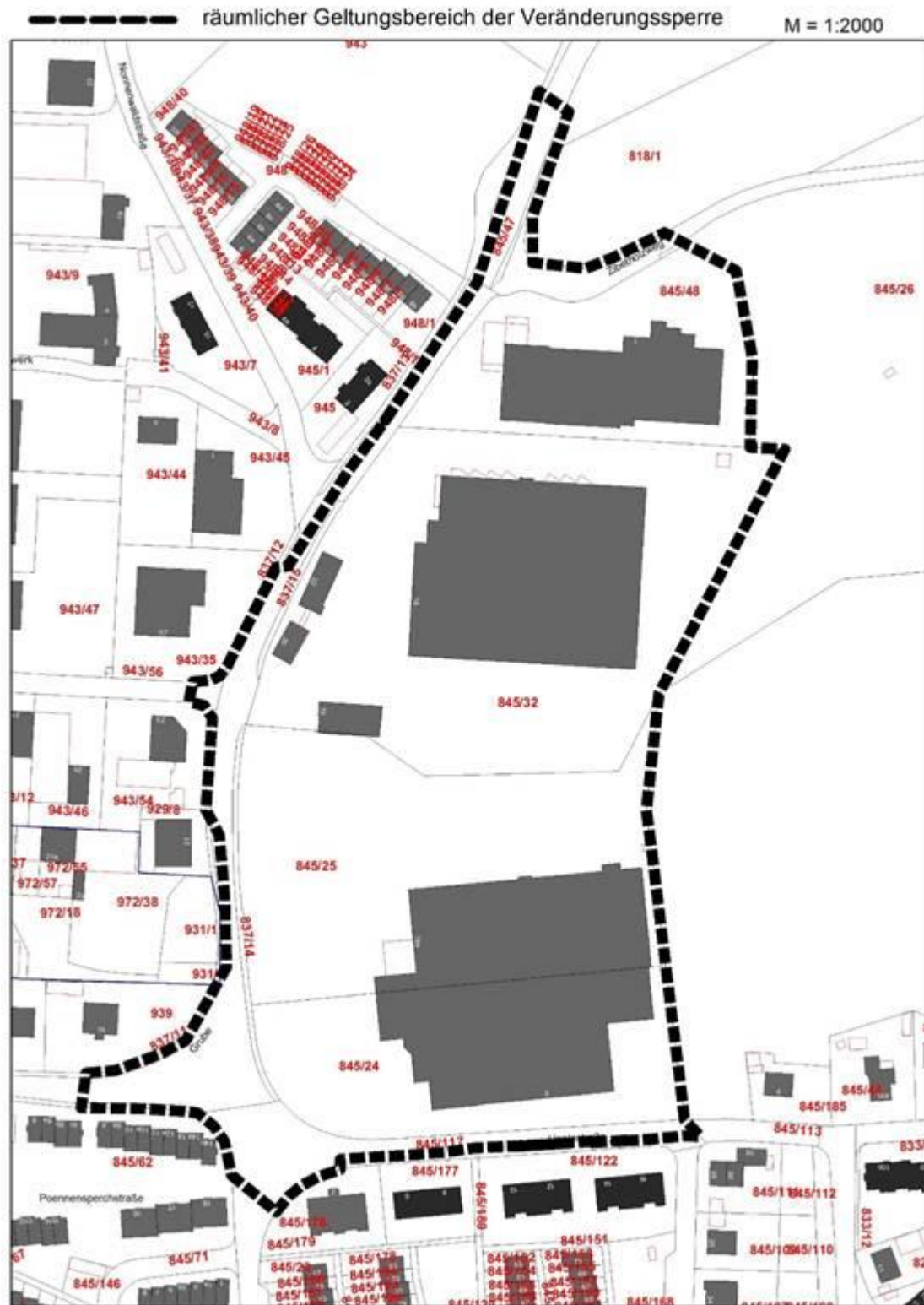
3. weiterer Vortrag:

Die vom Stadtrat am 23.10.2018 beschlossene Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.11.2018 in Kraft getreten.

Als Rechtsfolge der Veränderungssperre dürfen innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes (Bebauungsplangebiet „Edeka-Areal“) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist nachfolgend dargestellt.



Der beantragte Lebensmitteldiscounter befindet sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Sondergebietsfläche SO4. Am 23.10.2018 hat der Stadtrat beschlossen, dass an Stelle des Sondergebietes SO4 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird. Zur Sicherung der Planungsziele hat der Stadtrat eine Veränderungssperre beschlossen. Der Bauantrag mit dem beantragten Discounter entspricht nicht den neuen Planungszielen, die eine Nutzung als Gewerbegebiet beinhalten.

Da der Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters nicht den neuen Planungszielen des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ entspricht, scheidet insofern auch die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre aus.

Außerdem ist für die ausreichende Erschließung für das Bauvorhaben die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage sowie einer Lichtsignalanlage erforderlich. Die Errichtung dieser Maßnahmen ist derzeit nicht gesichert, so dass die Erschließung nicht gesichert ist.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters auf dem Grundstück Flurnummer 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB versagt.

Der beantragte Lebensmitteldiscounter befindet sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Edeka-Areal“.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ hat der Stadtrat am 23.10.2018 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Diese Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.11.2018 in Kraft getreten.

Als Rechtsfolge der Veränderungssperre dürfen innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes (Bebauungsplangebiet „Edeka-Areal“) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Außerdem hat der Stadtrat beschlossen, dass an Stelle des Sondergebietes SO4 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird.

Der Bauantrag mit dem beantragten Lebensmitteldiscounter entspricht nicht den neuen Planungszielen, die eine Nutzung als Gewerbegebiet beinhalten.

Da der Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters nicht den neuen Planungszielen des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ entsprechen, scheidet insofern auch die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre aus.

Des Weiteren ist für die ausreichende Erschließung für das Bauvorhaben die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage sowie einer Lichtsignalanlage erforderlich. Die Errichtung dieser Maßnahmen ist derzeit nicht gesichert, so dass die Erschließung nicht gesichert ist.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung von Fachmärkten auf den Grundstücken Flurnummern 845/25 und 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube.

Die zur Bebauung beantragten Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 27.07.2010 gefasst.

Im nördlichen Anschluss an das E-Center wird ein Fachmarktcenter mit 5 Fachmärkten mit folgenden Verkaufsflächen beantragt:

- Fachmarkt 1: Tiernahrung mit 705 m²
- Fachmarkt 2: Textil mit 941 m²
- Fachmarkt 3: Textil mit 449 m²
- Fachmarkt 4: Möbel/Matratzen mit 805 m²
- Fachmarkt 5: Elektro mit 1236 m²

Die Gesamtverkaufsfläche wird mit insgesamt ca. 4.136 m² angegeben.

Für die am Standort „Edeka-Areal“ beantragten Nutzungen zur Erweiterung/Verlagerung des Lebensmitteldiscounters „Lidl“ und zur Ansiedlung/Verlagerung weiterer Fachmärkte liegt eine Verträglichkeitsuntersuchung der Firma CIMA vom März 2018, ergänzt am 18.07.2018, mit dem Ergebnis vor, dass die innenstadtrelevanten Sortimente „Textil“ mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² als städtebaulich verträglich bewertet werden kann.

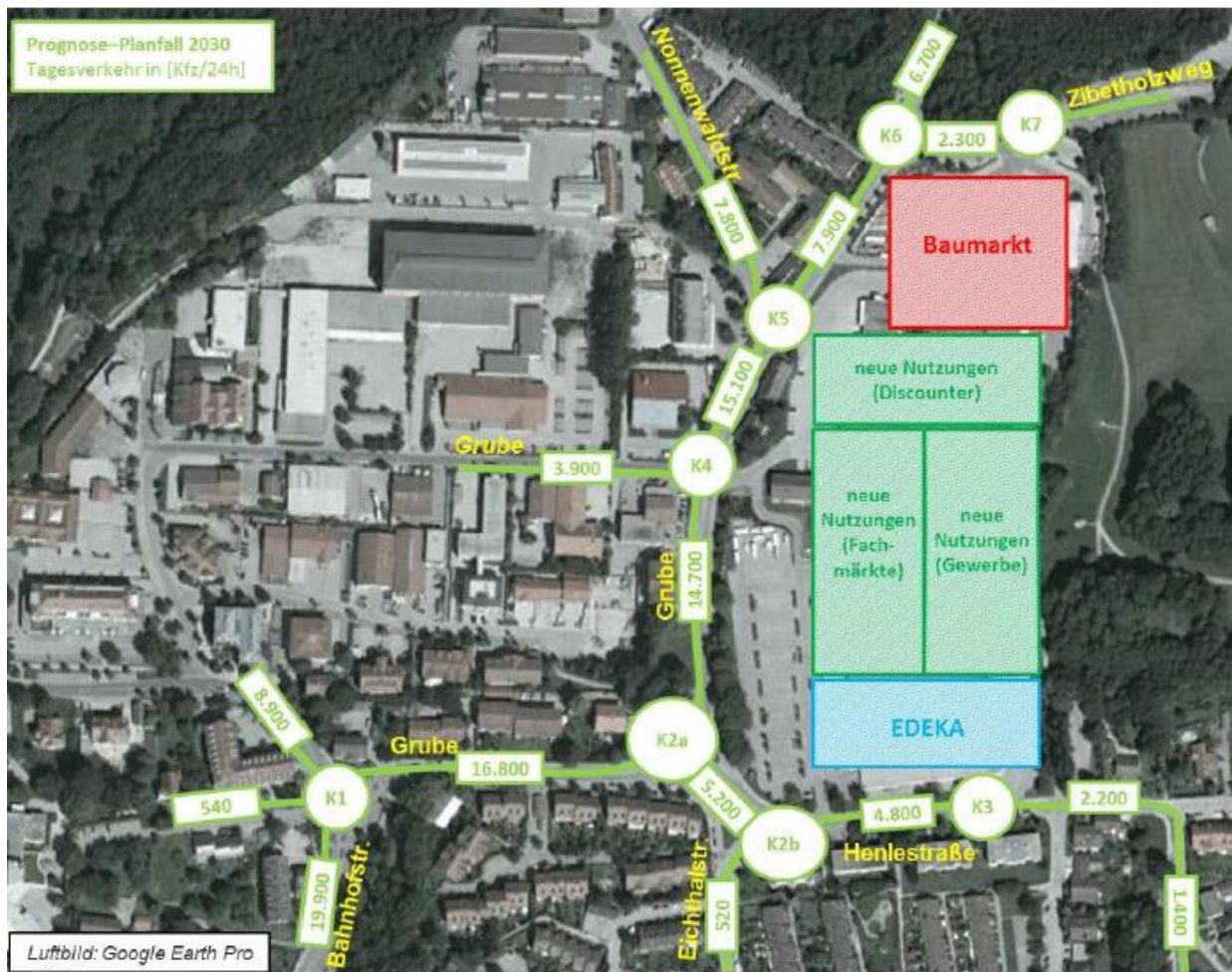
Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ künftig geplanten Nutzungen mit zusätzlichen Fachmärkten, einem Lebensmitteldiscounter, sowie gewerblichen Bauflächen wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Als Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde anhand der geplanten Nutzungen ein Neuverkehr von 4.945 KFZ-Fahrten pro Tag ermittelt.

Darauf aufbauend wurden die Leistungsfähigkeiten an wesentlichen Knotenpunkten im Bereich des Vorhabens berechnet.

Aufgrund dieser Leistungsfähigkeitsberechnung wird am Knotenpunkt K4 „Grube/Zufahrt Edeka“ die Realisierung eines Kreisverkehrs empfohlen.

Für den Knotenpunkt K2a „Grube (St 2370) / Henlestraße / Eichthalstraße (West)“ sind aus verkehrlichen Gründen die Errichtung eines Kreisverkehrs oder einer Lichtsignalanlage möglich, wobei die Variante „Lichtsignalanlage“ eher geeignet ist, die Verkehre über das Hauptstraßennetz zu führen.



Zur ausreichenden Erschließung für den Discounter ist die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage im Bereich des Knotenpunktes K4 sowie einer Lichtsignalanlage im Bereich des Knotenpunktes K2a erforderlich. Der Bau dieser Anlagen sollte durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden.

2. Beschluss des Stadtrats vom 23.10.2018:

Am 23.10.2018 hat der Stadtrat beschlossen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ beibehalten bleibt und der Entwurf des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ bezüglich der Art der baulichen Nutzung dahingehend geändert wird, dass

- der räumliche Bereich des Sondergebietes SO3 reduziert wird und die Restfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird
- an Stelle des Sondergebietes SO4 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird

Außerdem hat der Stadtrat für das Gebiet des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ zur Sicherung der Planungsziele eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 und 16 BauGB als Satzung beschlossen.

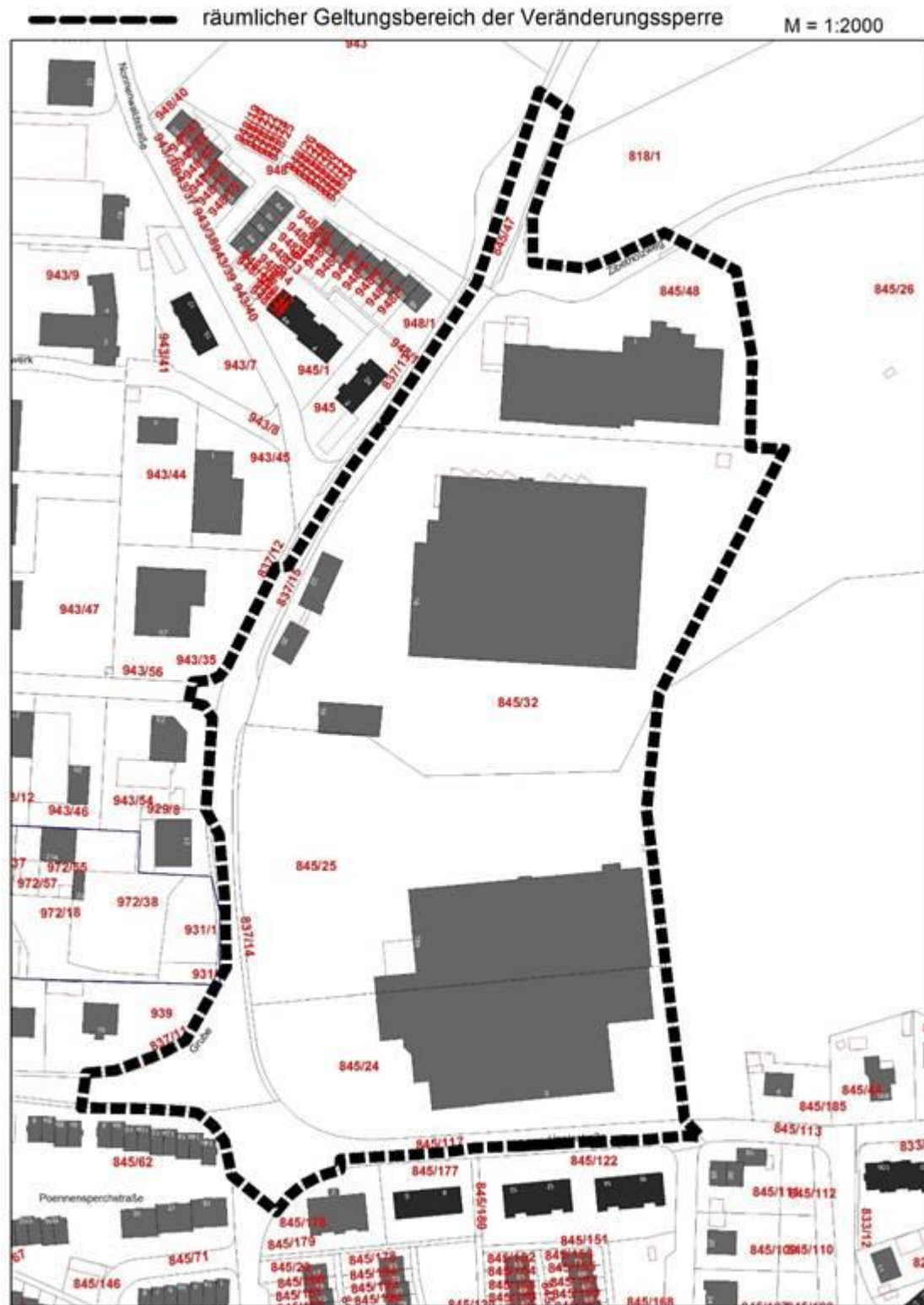
3. weiterer Vortrag:

Die vom Stadtrat am 23.10.2018 beschlossene Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.11.2018 in Kraft getreten.

Als Rechtsfolge der Veränderungssperre dürfen innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes (Bebauungsplangebiet „Edeka-Areal“) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist nachfolgend dargestellt.



Die beantragten Fachmärkte befinden sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf dargestellten Sondergebietsfläche SO3. Am 23.10.2018 hat der Stadtrat beschlossen, dass der räumliche Bereich des Sondergebietes SO3 reduziert wird und die Restfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird. Zur Sicherung der Planungsziele hat der Stadtrat eine Veränderungssperre beschlossen.

Der Bauantrag mit den beantragten Fachmärkten entspricht nicht den neuen Planungszielen, die eine Reduzierung der Sondergebietsfläche zu Gunsten eines Gewerbegebietes beinhalten. Da der Bauantrag zur Errichtung von 5 Fachmärkten nicht den neuen Planungszielen des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ entsprechen, scheidet insofern auch die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre aus.

Außerdem ist für die ausreichende Erschließung für das Bauvorhaben die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage sowie einer Lichtsignalanlage erforderlich. Die Errichtung dieser Maßnahmen ist derzeit nicht gesichert, so dass die Erschließung nicht gesichert ist.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Bauantrag zur Errichtung von Fachmärkten auf den Grundstücken Flurnummern 845/25 und 845/32 der Gemarkung Penzberg, Grube, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB versagt.

Die beantragten Fachmärkte befinden sich innerhalb des Bebauungsplangebietes „Edeka-Areal“.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ hat der Stadtrat am 23.10.2018 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Diese Veränderungssperre ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.11.2018 in Kraft getreten.

Als Rechtsfolge der Veränderungssperre dürfen innerhalb des von der Veränderungssperre betroffenen Gebietes (Bebauungsplangebiet „Edeka-Areal“) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Außerdem hat der Stadtrat beschlossen, dass der räumliche Bereich des Sondergebietes SO3 reduziert wird und die Restfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt wird. Der Bauantrag mit den beantragten Fachmärkten entspricht nicht den neuen Planungszielen, die eine Reduzierung der Sondergebietsfläche zu Gunsten eines Gewerbegebietes beinhalten. Da der Bauantrag zur Errichtung von 5 Fachmärkten nicht den neuen Planungszielen des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ entsprechen, scheidet insofern auch die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre aus.

Des Weiteren ist für die ausreichende Erschließung für das Bauvorhaben die Errichtung einer Kreisverkehrsanlage sowie einer Lichtsignalanlage erforderlich. Die Errichtung dieser Maßnahmen ist derzeit nicht gesichert, so dass die Erschließung nicht gesichert ist.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24 b.

Das Grundstück Fl. Nr. 815/5 der Gemarkung Penzberg befindet sich in keinem Bebauungsplan, so dass sich die Bebaubarkeit bzw. Benutzbarkeit des Grundstücks nach § 34 BauGB beurteilt.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der genehmigten Nutzung auf diesem Grundstück sowie auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Mischgebiet zugeordnet werden kann.

Mit Bescheid vom 04.02.2016 wurde einem Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 8 Wohneinheiten bereits die bauaufsichtliche Genehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass entweder

1. die benachbarte Lackieranlage auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg stillgelegt wird, oder
2. der Abgaskamin der Lackieranlage auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg um zusätzlich 5 m erhöht wird, dies entspricht insgesamt 10 m über den First vom Gebäude des Herrn Schäfer auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg, oder
3. der Abgaskamin in den Norden des Schreinereigebäudes auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg mit einem Mindestabstand von 50 m zum beantragten Gebäude des Herrn Schneider auf der Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg verlegt wird.

Außerdem ist die Baugenehmigung u. a. mit folgenden Auflagen bezüglich des Stellplatzbedarfs sowie des Lärmschutzes versehen:

Stellplätze:

Auf dem Baugrundstück sind **8 Garagen-Stellplätze und 8 PKW –Stellplätze** mit der nach Abs. 1 GaV erforderlichen Größe bis zur Bezugsfertigkeit der Anlage benutzbar herzustellen. Diese müssen auf Dauer zur Verfügung stehen.

Die Stellplätze sind Bestandteil des jeweils zugehörigen genehmigten Vorhabens gemäß dem Stellplatzplan und dürfen deshalb nicht anderweitig genutzt oder verkauft werden.

Lärmschutz:

1. Antragsgemäß müssen die nach Süden orientierten Balkone der Wohnungen 2, 4, 6 und 8 festverglast ausgeführt werden.
2. Antragsgemäß sind die nach Osten orientierten Wohn- und Schlafzimmerfenster der Wohnungen 4 und 8 feststehend (d. h. nicht offenbar) auszuführen.
3. Für die auf der Westseite des Gebäudes im Lärmpegelbereich V (DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau) liegenden Kinder-, Schlaf- und Wohnräume ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 zu bestimmen. Die ermittelten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße dürfen nicht unterschritten werden.
4. Folgende Zimmer sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten:
Wohnungen 1 und 5: Kinder- und Schlafzimmer
Wohnungen 2 und 6: Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer
Wohnungen 4 und 8: Schlaf- und Wohnzimmer
Die Schalldämmung der Fenster darf durch die Lüfter nicht abgemindert werden.

5. Die Eigengeräusche der Lüftungseinrichtungen in 1 m Abstand dürfen bei der notwendigen Betriebsluftmenge einen Schalldruckpegel von $L_pA = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten (empfohlen werden Geräte mit $L_pA 25 \text{ dB(A)}$).

2. Stellungnahme der Verwaltung:

Nutzungsübersicht

Zur Darstellung des wesentlichen Unterschieds der bisher genehmigten Planung vom 04.02.2016 und dem neu eingereichten Bauantrag wurde von der Verwaltung nachfolgende Tabelle gefertigt.

In nachfolgender Tabelle ist der bisher genehmigte Bauantrag mit Auflistung der jeweiligen Hauptnutzungen in den einzelnen Geschossen mit Angabe der Flächen der jeweiligen Hauptnutzungen sowie Zuordnung zur gewerblichen Nutzung oder Wohnnutzung dem neu beantragten Bauantrag gegenübergestellt, wobei die gewerbliche Nutzung mit „G“ sowie die Wohnnutzung mit „W“ benannt ist.

Geschoss	Genehmigte Nutzung	Fläche in m²	Art der Nutzung	Beantragte Nutzung	Fläche in m²	Zuordnung
Untergeschoss	Lager Pakraum	309,39 127,46	G G	Tiefgarage		
Erdgeschoss	Büro Verkauf	118,00 151,38	G G	Büro Abstellräume	99,85	G
1.Obergeschoss	4 WE	396,67	W	6 WE	416,61	W
2.Obergeschoss	4 WE	388,33	W	6 WE	426,71	W
Dachgeschoss	Speicher			2 WE	139,73	W
Summe Flächen		1491,23			1082,90	
Summe Wohnflächen		785			983,05	
Summe Gewerbeflächen		706,23			99,85	
Verhältnis Wohnen zu Gewerbe		52,64 % 47,36 %	W G		90,78 % 9,22 %	W G

Der Bauantrag sieht eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 8 WE auf 14 WE vor. Das bisher gewerblich genutzte Untergeschoss soll künftig als Tiefgarage genutzt werden. Im bisher gewerblich genutzten Erdgeschoss sind 2 Büroeinheiten mit baulicher Verbindung zu den darüber liegenden Wohneinheiten geplant. Die Restfläche soll als Abstellräume für die jeweiligen Wohneinheiten dienen.

Das bisher als Squashcenter genutzte 1. und 2. Obergeschoss, in welchen mit Genehmigungsbescheid vom 04.02.2016 jeweils 4 Wohneinheiten mit aufgrund von Schallschutzvorgaben innenliegenden festverglasten Loggien genehmigt worden sind, werden nun jeweils 6 Wohneinheiten mit vorgelagerten Balkonen beantragt.

Im Dachgeschoss sollen zwei weitere Wohnungen entstehen.

Stellplatznachweis:

Für das Vorhaben sind insgesamt 30 PKW- sowie 28 Fahrradabstellplätze nach der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 11 Tiefgaragenplätze, 8 Garagenplätze sowie 19 oberirdische Besucherstellplätze, wovon 2 Besucherstellplätze behindertengerecht dargestellt sind. Insgesamt werden 38 PKW-Stellplätze sowie 30 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen:

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

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Aufgrund der genehmigten Nutzung auf diesem Grundstück sowie auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Mischgebiet zugeordnet werden kann.

Gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ein Mischgebiet hat die besondere Funktion, dass es qualitativ und quantitativ der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dient. In quantitativer Hinsicht ist zu beachten, dass die beiden Hauptnutzungsarten (Wohnen und Gewerbe) in einem ausgewogenen Verhältnis vorhanden sind.

Der vom Landratsamt mit Bescheid vom 04.02.2016 unter aufschiebenden Bedingungen und mit Auflagen genehmigte Bauantrag zur Nutzungsänderung beinhaltet mit einem Anteil von 52,64 % Wohnnutzung und 47,36 % gewerblicher Nutzung ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis.

Demgegenüber liegt beim neu zu beurteilenden Bauantrag (1. Tektur) der Wohnanteil bei 90,78 % und der gewerbliche Anteil bei lediglich 9,22 %. Die gewerbliche Nutzung stellt hierbei lediglich eine Randnutzung dar. Das ausgewogene Nutzungsverhältnis wird gänzlich verfehlt.

Verschärft wird das Übergewicht der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung noch durch das auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 bestehende Wohngebäude Nonnenwaldstraße 24 a.

Aufgrund des viel zu hoch beantragten Wohnanteils im Mischgebiet kann kein ausgewogenes Nutzungsverhältnis Wohnen zu Gewerbe erreicht werden, so dass das Bauvorhaben im Mischgebiet nicht zulässig ist.

In nachfolgendem Plan (Auszug aus dem Flächennutzungsplan) sind die genehmigten Nutzungen Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet dargestellt.

Ob die im Genehmigungsbescheid vom 04.02.2016 enthaltenen aufschiebenden Bedingungen sowie Auflagen bezüglich des Immissionsschutzes erfüllt werden können, obliegt der Prüfung der Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau). Die beantragte Wohnnutzung darf nicht zu Einschränkungen der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen.

Das bedeutet, dass die Interessen der vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu berücksichtigen sind, insbesondere dass mit der an die Gewerbe- und Handwerksbetriebe heranrückenden Wohnnutzung keine Abwehransprüche der künftigen Wohnungsinhaber gegen die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe verbunden sein dürfen.

Außerdem ist sicherzustellen, dass die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB eingehalten werden.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 14 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24 b, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB versagt.

Durch die im Bauantrag angestrebte Wohnnutzung (14 Wohneinheiten) wird das im Mischgebiet erforderliche ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht eingehalten. Zusammen mit dem auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 befindlichen Einfamilienhaus würde der Anteil der Wohnnutzung auf 92,08 % ansteigen und der gewerbliche Anteil bei lediglich 7,92 % liegen.

Dieses Nutzungsverhältnis ist im Mischgebiet nicht zulässig.

Außerdem darf die beantragte Wohnnutzung nicht zu Einschränkungen der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen.

Das bedeutet, dass die Interessen der vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu berücksichtigen sind, insbesondere dass mit der an die Gewerbe- und Handwerksbetriebe heranrückenden Wohnnutzung keine Abwehransprüche der künftigen Wohnungsinhaber gegen die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe verbunden sein dürfen.

4. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Kammel

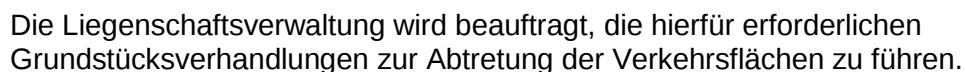
11	Wölflstraße 4, Fl. Nr. 1128/6: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/6 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 4. Das Grundstück Fl. Nr. 1128/6 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung mit den Ausmaßen von 10,00 m x 15,00 m und einer Traufhöhe von 6,00 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit 30° Dachneigung gewählt. Die Stellplätze werden in Form von 3 Carports und 3 Stellplätzen nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit ist auf der rechten Straßenseite ein durchgängiger Gehweg erforderlich. Um diesen Gehweg zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus Fl. Nr. 1128/6 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche beträgt 13,90 m² und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/6 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen.

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit ist auf der rechten Straßenseite ein durchgängiger Gehweg erforderlich. Um diesen Gehweg zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus Fl. Nr. 1128/6 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche beträgt 13,90 m². Die Liegenschaftsverwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.

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 Antrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/6 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass sich das beantragte Doppelhaus bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Hierbei ist insbesondere die beantragte Gebäudehöhe (Firsthöhe von ca. 10,19 m) deutlich zu reduzieren. Dem Antragsteller wird empfohlen, diesbezüglich mit dem Stadtbauamt Penzberg (Stadtbaumeister) einen Termin zu vereinbaren.

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit ist auf der rechten Straßenseite ein durchgängiger Gehweg erforderlich. Um diesen Gehweg zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus Fl. Nr. 1128/6 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche beträgt 13,90 m². Die Liegenschaftsverwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Nach Abänderung der Baupläne bezüglich der deutlichen Reduzierung der beantragten Gebäudehöhe (Firsthöhe) kann der Bauantrag 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.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12	Baugebiet "Birkenstraße West": Vorberatung zu den Kriterien für einen ökologischen, klima- und umweltverträglichen Geschosswohnungsbau
-----------	---

1. Vortrag:

Nachdem die Folgen des Klimawandels Jahr für Jahr immer deutlicher in den Vordergrund treten, ist es an der Zeit, dass neben der Umsetzung von wirkungsvollen Aktionsplänen auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und die damit verbundenen Wetterextreme ergriffen werden.

Im Rahmen der Stadtentwicklung ist es dabei möglich durch bauliche Maßnahmen das Mikroklima der Stadt Penzberg zu verbessern und das ökologische Bewusstsein der Bevölkerung zu schärfen. Konkret hat die Stadt Penzberg im Zuge der Planung von vier Mehrfamilienhäusern westlich der Birkenstraße Einfluss auf die Gestaltung des Wohnraumes,

des zukünftigen Miteinanders, aber auch auf die Planungen der Gebäudestruktur und der technischen Gebäudeausstattung. In Form eines für das Oberland einzigartigen Pilotprojektes kann die Stadt Penzberg ihre Verpflichtung zum Klimaschutz, die sie mit der Erstellung des Klimaschutzkonzeptes 2011 eingegangen ist, bekräftigen und klima- und umweltverträgliche Kriterien für den Bau und die Gestaltung der Mehrfamilienhäuser und den Bezug von Baustoffen aufstellen.



Beispiel "Solarsiedlung", Freiburg (Quelle: Rolf Disch, <http://www.rolfdisch.de/projekte/die-solarsiedlung>)

Jedes Bauvorhaben ist ein Eingriff in die Natur und mit Umweltbelastungen verbunden und mit jedem Gebäude entsteht für viele Jahrzehnte ein neuer Energieverbraucher. Dies macht eine sorgfältige Planung, die die Nutzung von ökologischen und nachhaltigen Ressourcen und die Lebensqualität der Anwohner zum Thema macht, unabdingbar. Aus diesem Grund hat das Sachgebiet Umwelt und Klimaschutz in Abstimmung mit dem Stadtbauamt einen Kriterienkatalog zur ökologischen Entwicklung des Geschosswohnungsbaus und zur zukunftsorientierten Entwicklung der Elektromobilität im Baugebiet „Birkenstraße-West“ entwickelt.

Folgende Kriterien empfiehlt die Stadtverwaltung:

Energieeffizienzstandard:

Um ein maßvolles und dennoch engagiertes Energieeffizienzziel im Gebäudebereich zu erreichen, soll ein Energiestandard von 40 oder 55 kWh/m²*a festgelegt werden. Ein geringerer Wert wird nicht empfohlen, da für dessen Erreichung ein größerer technischer Aufwand erforderlich ist. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass Nutzer die Komplexität der baulichen und technischen Gegebenheiten zum Teil missverstehen und Maßnahmen ergreifen, die der Förderung der Energieeffizienz entgegenstehen. Als Beispiel sei hier das Dauerlüften durch Kippstellung der Fenster bei einem Passivhaus genannt.

Gebäudeplanung und -technik:

Eine kompakte Bauweise mit einem niedrigen A/V-Wert (Verhältnis wärmeabstrahlende Hülle zu beheizendem Volumen) wird empfohlen.

Die Gebäudeausrichtung ist so zu wählen, dass ein Maximum an passiven solaren Gewinnen erzielt werden kann. Vor allem sollten die Gebäudehöhen derart gewählt werden, dass im nördlichen Teil der Bebauung die Wohnungen im Erdgeschoss im Winter nicht verschattet werden.

Zur Vermeidung von Wärmebrücken ist von der Installation von offenen Balkonen abzusehen. Vielmehr wird die Einhausung von Balkonen zur Herstellung thermischer Pufferzonen empfohlen. So soll die Möglichkeit von Schimmelbildung im Innenbereich reduziert werden.

Um in einem weitestgehend luftdichten Mehrfamilienhaus einen adäquaten Luftaustausch zu gewährleisten, ist eine zentrale Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung zu installieren. Weitere Elemente einer zukunftsorientierten und energieeffizienten Gebäudetechnik sind die Installation von Smart Metern und eines zusätzlichen Warmwasseranschlusses für Wasch- und Spülmaschine.

Aktivierung der Dachfläche:

Flach- oder Pultdächer mit geringer Neigung ($<15^\circ$) sind zugunsten einer kompakten Gebäudebauweise zu bevorzugen. Die Dächer sollen als Ausgleich für verloren gegangene Retentionsflächen begrünt werden. Die auf ihnen wachsenden Pflanzen helfen, das Mikroklima zu verbessern und tragen zur Erhöhung der Artenvielfalt bei.

Zusätzlich zur Dachbegrünung sollen Dachgärten zur Versorgung der Anwohner und gemeinschaftliche Aufenthaltsplätze auf den Dächern eingerichtet werden. Dies hat die Förderung des sozialen Miteinanders und die Etablierung von Erholungs- und Ruhezonen als Ziel.

Einsatz nachhaltiger Baumaterialien:

Als Baumaterialien sollen nur langlebige Produkte zum Einsatz kommen, deren Produktion möglichst energie- und schadstoffarm und deren Recyclingfähigkeit besonders hoch ist. Explizit wird auf Ziegelbauweise Wert gelegt, der großflächige Einsatz von Beton kommt aufgrund der schlechten Energiebilanz bzw. hohen CO_2 -Emissionen bei der Herstellung nicht in Betracht. Gleiches gilt für PVC oder Mineralwolle im Bereich der Wärmedämmung. Ausdrücklich wird das Bauen mit Holz bevorzugt, da dies ein natürlicher und nachwachsender Roh- bzw. Werkstoff ist. Generell sind jedoch Baustoffe wie Tropenhölzer, FCKW/CKW-haltige Dämmstoffe und dergleichen nicht zulässig.

Fernwärmeversorgung:

Die Wärmeversorgung soll mittels Fernwärme realisiert werden. Diese wird zu mindestens 50 Prozent nachhaltig und CO_2 -neutral aus Hackschnitzeln, die aus der Region Oberland bezogen werden, hergestellt.

Nutzung solarer Strahlungsenergie:

Zum Pilotcharakter des Geschosswohnungsbaus westlich der Birkenstraße gehört die Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie und deren Nutzung durch die Hausbewohner. Im Rahmen eines Mieterstrommodells kann der Strom günstiger als vom Energieversorger bezogen werden und es findet eine lokale Verknüpfung zwischen Stromerzeugung und –nutzung statt, die die Hausbewohner weiter für die Belange der Energiewende und des Klimaschutzes sensibilisiert.

Hausfassade:

Die Nutzung der Hausfassade ist ebenfalls in Betracht zu ziehen. Ihr würde beispielsweise durch eine vertikale Begrünung (z. B. Sonnenschutz im Sommer, nach Laubfall solare Gewinne im Winter) oder durch das Anbringen von PV-Modulen eine sinnvolle Verwendung zukommen. Gleichmaßen birgt dieses Kriterium Raum für innovative gestalterische Elemente.

Regenwassernutzung:

Der Einbau einer Regenwasserzisterne soll der Entlastung des Abwassernetzes und der Bewässerung der Grünanlagen dienen bzw. die Nutzung von Regenwasser durch die Anwohner ermöglichen.

Alternativ kann mit dem gewonnenen Wasser auch im Bereich der Toilettenspülung gearbeitet werden.

Nachhaltige und zukunftsorientierte Mobilität:

Zur Förderung einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Mobilität soll im Bereich der Tiefgarage ein Angebot zum Aufladen von E-Fahrzeugen geschaffen werden. Gleichsam wird empfohlen, jeden Parkplatz mit einem Leerrohr zu erschließen, sodass zukünftig auf Initiative

und Kosten der Anwohner weitere Wandladestationen an die Stromverteilung angeschlossen werden können.

Im öffentlichen Bereich soll zudem jeder fünfte Parkplatz mit einer Ladesäule von 2 x 22 kW oder alternativ mit einem Leerrohr zur zukünftigen Erschließung ausgestattet werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Umsetzung des Kriterienkataloges für einen klima- und umweltverträglichen Geschosswohnungsbau im Rahmen seiner Planungen für das Baugebiet „Birkenstraße-West“.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Ökologischer Kriterienkatalog: Antrag der Ortsgruppe Penzberg des Bund Naturschutz auf Aufstellung und künftige Anwendung

1. Vortrag:

Die Ortsgruppe Penzberg des Bund Naturschutz in Bayern e.V. reichte im Juli 2018 einen Antrag für einen „Ökologischen Kriterienkatalog der Stadt Penzberg“ ein. Dieser wurde durch die Fachabteilungen der Verwaltung geprüft und kommentiert.

2. Stellungnahme der Verwaltung

Stadtbauamt

Aus der Sicht des Stadtbauamtes sind die Inhalte des Ökologischen Kriterienkataloges sinnvoll und mit realistischem Ansatz (Stand der Erkenntnis) beschrieben. Jedoch ist die Überprüfung der Umsetzung durch das Stadtbauamt kapazitätsbedingt nicht möglich.

Tiefbauamt

Aus der Sicht des Tiefbauamtes sind die vorgeschlagenen Punkte sinnvoll und richtig. Anmerkungen bzw. Fragen stellen sich jedoch noch zu folgenden Einzelpunkten:

Zu 2.) Baustoffe - Verbot von Rollläden

Im Hinblick auf das Thema Einbruchssicherheit sollten Rollläden im Erdgeschoss zugelassen werden.

Zu 4.1.) Haustechnik – Brennstoffe

Beinhaltet diese Formulierung auch, dass Schwedenöfen nicht mehr zulässig wären oder fallen diese unter die Ausnahmeregelung?

Zu 4.6.) Regenwassernutzung

Hierbei wird das Versickern gefordert. Aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse ist dies in Penzberg in den seltensten Fällen möglich.

Zu 5.) Stellplätze

Da die meisten Haushalte oft über mehr Fahrzeuge verfügen, als Stellplätze in der Stellplatzsatzung gefordert werden, muss klar sein, dass mehr Fahrzeuge auf meist zu engen Straßen geparkt werden.

Des Weiteren gibt das Tiefbauamt zu bedenken, dass die Stadt Penzberg wie z. B. im Baugebiet Birkenstraße im Einheimischenmodell verkaufen möchte und unseres Wissens auch die Einkommensobergrenzen dazu klar benannt hat. Die genannten Forderungen führen sicherlich nicht zu einer Verbilligung des Bauens. Ob dies in Anbetracht der aktuellen Bauland- und Baupreise noch für die entsprechenden Bewerber bezahlbar bleibt, ist sicherlich eine Frage wert.

Zusätzlich stellt sich die Frage, wer für die Kontrolle zuständig wäre. Allein Punkt 2. „Baustoffe“ ist sehr umfangreich. Wäre diese mit einer Checkliste und dem Bestätigungsschreiben erledigt?

Es ist zu befürchten, dass der Kriterienkatalog ohne Kontrolle zu einem zahnlosen Papiertiger verfällt, welcher einen massiven Verwaltungsaufwand erzeugt. In diesem Zusammenhang ist auch der Satz „Bei Verstößen gegen den Ökologischen Kriterienkatalog können von der Stadt Vertragsstrafen verhängt werden.“ äußerst vage formuliert. Wer legt die Art sowie Höhe der Strafe fest? Diese sollten auf jeden Fall vor Erlass festgelegt werden.

Mit dem derzeit vorhandenen Personal in der Bauverwaltung wird es nicht möglich sein, diesen Katalog umzusetzen, zu kontrollieren und im Härtefall zu sanktionieren.

Ordnungsamt

Das Ordnungsamt möchte seine Sichtweise zu einigen Punkten des Kriterienkataloges folgend darlegen:

Zu 1.) Gebäudeplanung

Photovoltaik sowie Solaranlagen sind unbedingt anzustreben. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern sowie bei Industrie- und Gewerbebauten ist eine hohe Effizienz gegeben. Wohnhäuser sollten grundsätzlich mit Satteldächern ausgestattet sein, um diese Anlagen gestalterisch integrieren zu können.

Zu 4.6.) Regenwassernutzung

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Penzberger Bodenverhältnisse selten realisierbar. Der Bau von Zisternen für die Regenwasserspeicherung sollte finanziell gefördert werden. Das Regenwasser kann zur Toilettenspülung sowie zum Garten gießen genutzt werden. Die Abwassergebühren sollten entfallen bzw. geringer veranschlagt werden.

Zu 5.) Stellplätze

Die meisten Haushalte verfügen oft über mehr Fahrzeuge, als Stellplätze in der Stellplatzsatzung gefordert werden. Der Straßenraum wird immer enger geplant, sodass Abstellplätze, auch für Besucher etc. immer knapper werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ist deshalb weiterhin konsequent anzuwenden.

Bevor abschließend über diesen umfangreichen Maßnahmenkatalog abgestimmt wird, ist über die notwendige personelle Besetzung hinsichtlich der Kontrolle und den Vollzug von Sanktionen bei Verstößen nachzudenken. Eine Vorschrift ohne Überwachung und ggf. Sanktionen hat nur einen deklaratorischen Wert.

Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung schildert folgend ihre Sichtweise zum Ökologischen Kriterienkatalog:

Zu 2.) Baustoffe

Wird unterstützt, jedoch in der Praxis schlecht möglich. Materialien, welche die Gesundheit beeinträchtigen, müssten bereits verboten sein. Materialien, welche das Wohlbefinden nicht beeinträchtigen, ist Subjektiv und sollte gestrichen werden. Änderungsvorschlag: „Es sollten in erster Linie [...]“.

Zu 3.) Wärmeschutz

Dieser Punkt sollte allgemeingültig auf die jeweils aktuellsten Versionen von EnEV oder EEWärmeG ausgelegt werden.

Zu 4.2.) Solartechnik

Für Neubauten bzw. sanierte Gebäude im EEWärmeG bereits für Solarthermie definiert. Ziel ist ungenau formuliert und müsste detaillierter ausgearbeitet werden.

Zu 4.3.) Heizung

Wird unterstützt, jedoch möglicher Konflikt mit Punkt 4.1 Absatz 2 in dem Sinne, dass keine festen Brennstoffe zur Beheizung eingesetzt werden dürfen. Hier müsste ebenfalls eine detailliertere Definition erfolgen.

Zu 4.4.) Klimatisierung und Gebäudekühlung

Zusatz: In erster Linie ist der Einsatz von Klima- oder Lüftungsgeräten zu vermeiden. Hierfür ist der Einsatz von Sonnenschutzelementen oder die Verschattung durch Pflanzenbewuchs, welcher im Sommer Schatten spendet und im Winter solare Gewinne ermöglicht, zu prüfen.

Zu 4.6.) Regenwassernutzung

Wird mit folgender Änderung unterstützt: „Zur Gartenbewässerung ist in erster Linie [...]“.

Die Finanzverwaltung befindet die Errichtung eines Ökologischen Kriterienkataloges als wünschenswert, jedoch in der Praxis nicht umsetzbar. Die Verpflichtung von Bauherren zu kostensteigernden Maßnahmen ist rechtlich nicht haltbar und kann von diesem angefochten werden.

Der Ökologische Kriterienkatalog im Antrag des Bund Naturschutz ist Deckungsgleich mit dem der Stadt München. Es fällt auf, dass nahezu sämtliche Punkte Bekenntnisse der Stadt (München) sind und nur wenige Ausnahmen stellen Verbote oder rechtlich bindende Gebote dar.

Zudem verweist die Finanzverwaltung auf das bereits beschriebene Personalproblem in der Verwaltung bzgl. der Überprüfung der Einhaltung der Kriterien.

Die Einführung des Kriterienkataloges wird abgelehnt.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den Antrag der Ortsgruppe Penzberg des Bund Naturschutz für einen Ökologischen Kriterienkatalog für die Bebauung vorgesehener städtischer Flächen, abzulehnen.

Die Ziele des Kriterienkataloges wären wünschenswert, jedoch in der Praxis nicht umzusetzen. Zum einen hat die Verwaltung derzeit keinerlei Kapazitäten übrig, zum anderen ist die schwammige textliche Gestaltung zu bemängeln. Zudem ist die Verpflichtung potenzieller Bauherren zur Einhaltung rechtlich nicht durchsetzbar.

4. Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit dem Bund Naturschutz (Ortsgruppe Penzberg) einen ökologischen Kriterienkatalog für „nachhaltiges Bauen“ zu erstellen. Dieser ökologische Kriterienkatalog soll künftigen Bauwerbern als Empfehlung dienen und wird von der Verwaltung den Bauplanmappen als Empfehlung für nachhaltiges Bauen beigelegt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung