



STADT PENZBERG

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.02.2019  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 19:08 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

#### Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina  
Bauer, Johannes, Dr.  
Keller, Thomas  
Kühberger, Michael  
Lenk, Hardi

Das Ausschussmitglied Herr Lenk war bei  
TOP Ö 1 und Ö 2.1 nicht anwesend.

Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

#### Schriftführer

Fuchs, Günter

#### Verwaltung

Blank, Johann  
Holzmann, Peter  
Klement, Justus  
Schug, Astrid

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

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |            |                                                                                                                                                                                                                    |            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung des Protokolls vom 15.01.2019                                                                                                                                                                          | 3/038/2019 |
| <b>2</b>   | Mitteilungen der Verwaltung                                                                                                                                                                                        |            |
| <b>2.1</b> | Generalsanierung der Josef-Boos-Sporthalle: Sachstandsbericht                                                                                                                                                      | 3/024/2019 |
| <b>3</b>   | Ferienchalets in St. Johannisrain: Aufstellung einer Außenbereichssatzung                                                                                                                                          | 3/036/2019 |
| <b>4</b>   | 19. Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg:<br>Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche des<br>Grundstücks Flurnummer 1000, Fischhaberstraße / Schöneberger Straße | 3/037/2019 |
| <b>5</b>   | Dr.-Gotthilf-Näher-Straße, Fl. Nr. 1208/2: Bauantrag zur Errichtung eines<br>Kunstwerks                                                                                                                            | 3/033/2019 |
| <b>6</b>   | An der Freiheit 152 b, Fl. Nr. 845/282: Antrag auf Vorbescheid zum Anbau<br>eines Wohngebäudes an Doppelhaushälfte                                                                                                 | 3/032/2019 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

## **1 Genehmigung des Protokolls vom 15.01.2019**

### **1. Vortrag:**

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Mitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 15.01.2019 Einwendungen gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

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

**Zur Kenntnis genommen**

## **2 Mitteilungen der Verwaltung**

### **2.1 Generalsanierung der Josef-Boos-Sporthalle: Sachstandsbericht**

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

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.10.2018 ergänzend die Durchführung der Maßnahmen als Grundlage der Planungsaufgabe der Generalsanierung beschlossen:

Krankheitsbedingt kann der Sachstandsbericht nicht gehalten werden.

Die Kostensituation der Generalsanierung der Sporthalle wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheit am 12.03.2019 ausführlich dargestellt.

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

Der Stadtbaumeister erläutert den Stand der Planungen in diesem Projekt.

Anhand der Dokumente aus der Bestandsaufnahme 2018 sowie den durch das Vermessungsbüro erstellten Bestandsunterlagen wird verdeutlicht, welche Analysen und Planungsgrundlagen in den zurückliegenden Monaten ermittelt worden sind.

Die auf Basis der durchgeführten Vermessung und erstellten Planunterlagen entstandenen Bruchplanungen zeigen, dass die beiden Vereinsbereiche von den Untersuchungs- und Umbaumaßnahmen ausgespart bleiben. Anhand der Planunterlagen ist aber deutlich zu erkennen, dass der Baustellenbetrieb und die Umbauarbeiten dennoch diese Bereiche tangieren werden.

Ein vorbereitendes Gespräch mit den Vertretern des Schützenvereins und der Sportkegler konnte erst Rahmenbedingungen für den Baubetrieb klären.

Anhand des vom Architekturbüro erstellten Planungsterminplans werden die im Jahr 2019 beginnenden Baumaßnahmen im Einzelnen vorgestellt.

Ab April 2019 beginnt die Bauphase mit Vorabmaßnahmen wie z. B. der Erstellung einer Baustraße im Außenbereich. Anfang Mai wird Abbrucharbeit und Schadstoffsanierung auf der Baustelle der Generalsanierung erfolgen. Für den Beginn im Juli ist die Betonsanierung der Bodenplatte geplant.

Die Kostensituation der Generalsanierung der Sporthalle wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheit am 12.03.2019 ausführlich dargestellt.

## Zur Kenntnis genommen

### 3 Ferienchalets in St. Johannisrain: Aufstellung einer Außenbereichssatzung

#### 1. Vortrag:

Abgabetermin für die Einreichung der Antragsunterlagen war am 22.01.2019. Die interne Bauplanbesprechung fand am 24.01.2019 statt.

Am Freitag, 01.02.2019 ging per E-Mail folgende Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Wohneinheiten zur Hotelnutzung in Verbindung mit dem Hotel Berggeist bei der Stadt Penzberg ein.



Diese vier Wohneinheiten werden in Form von Chalets auf dem Grundstück Flurnummer 12/1 der Gemarkung Penzberg in St. Johannisrain beantragt.

Bauplanungsrechtlich ist St. Johannisrain dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Da das Vorhaben nicht im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) privilegiert ist, könnte es allenfalls gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Durch das Vorhaben werden jedoch zumindest folgende öffentliche Belange beeinträchtigt:

- § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB: Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.
- § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB: Das Vorhaben lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten.

Ob die Erschließung für das Vorhaben gesichert ist, bedarf einer internen Überprüfung durch die einzelnen Fachabteilungen, die aufgrund des verspäteten Eingangs der Antragsunterlagen nicht erfolgen konnte.

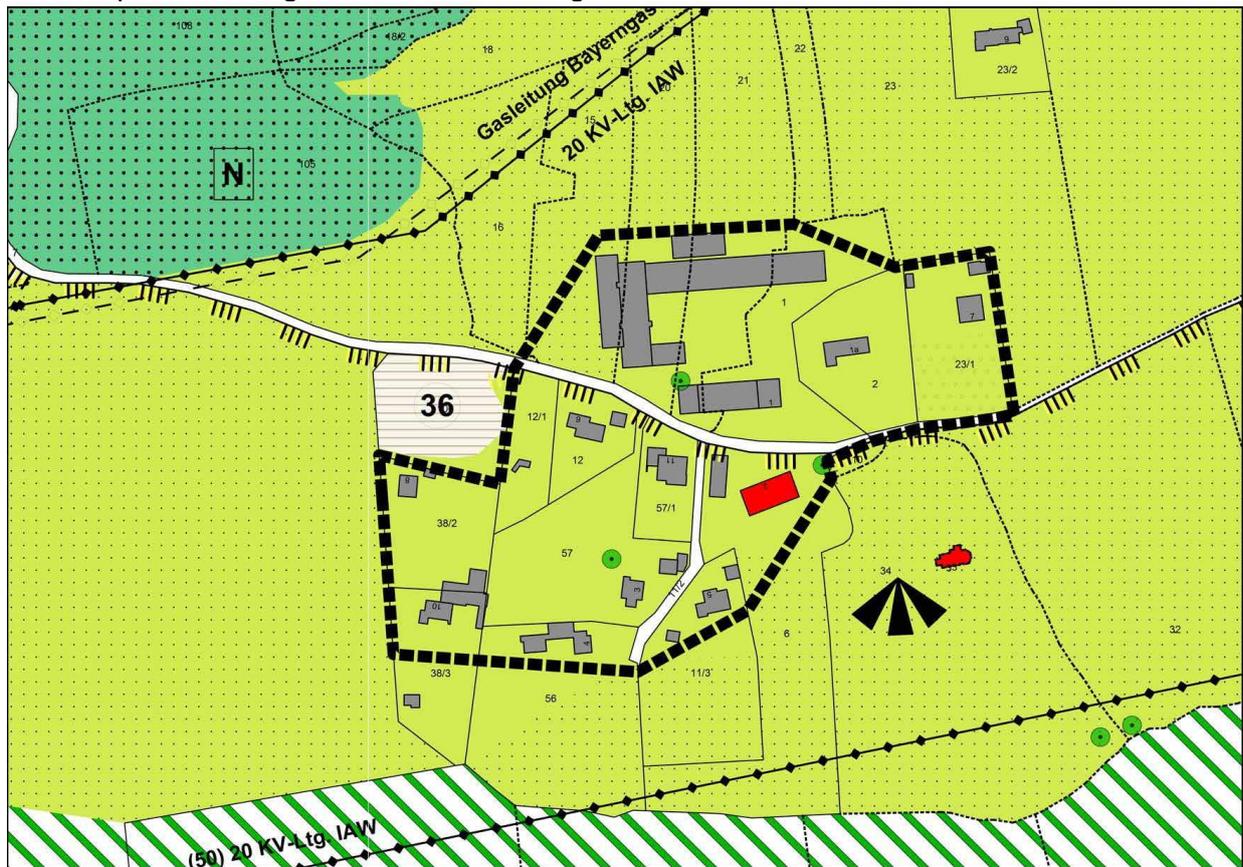
Durch die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist das Vorhaben nur zulässig, wenn die Stadt Penzberg vorher eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufstellt.

Durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus dem Bayernatlas mit Darstellung des Biotop Nr. 36 (Hochstaudenflur und Großseggenried in St. Johannisrain – in nachfolgendem Lageplan rot schraffiert gekennzeichnet) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Loisach-Kochelsee-Moore“ (in nachfolgendem Lageplan grün gepunktet gekennzeichnet) dargestellt.



Nachfolgend ist der mögliche Geltungsbereich für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für die Splittersiedlung St. Johannisrain dargestellt.



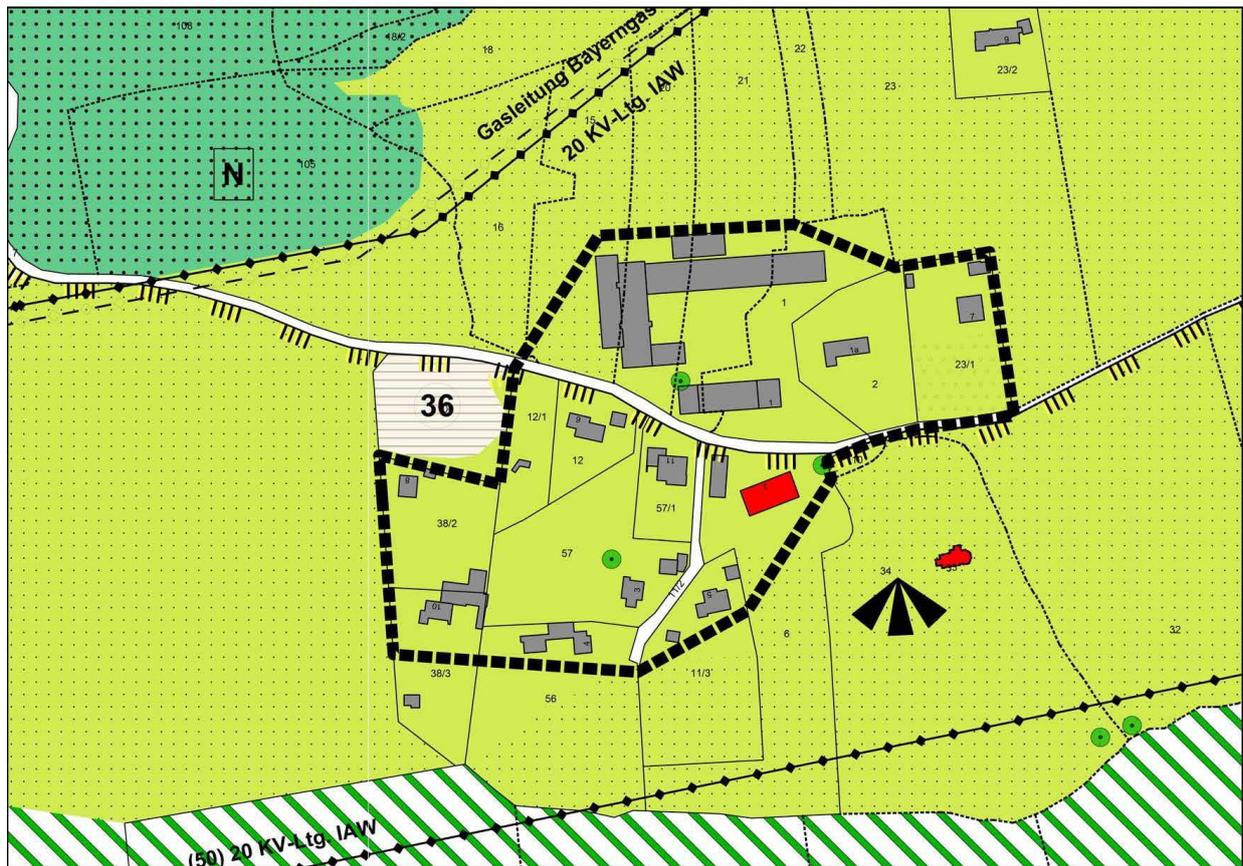
Aufgrund der großen Abstände der einzelnen Gebäude untereinander würden mehrere zusätzliche Häuser errichtet werden können. Die Festlegung der zusätzlichen Wohngebäude erfolgt durch die Festlegung von Bauräumen.

Durch die beantragte Bebauung könnte das Biotop Nr. 36 (Hochstaudenflur und Großseggenried) in St. Johannisrain, Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG= „Loisach-Kochelsee-Moore“) betroffen sein.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Splittersiedlung St. Johannisrain, zu beschließen.

Der mögliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in nachfolgendem Plan auf Plangrundlage des Flächennutzungsplanes dargestellt.



### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

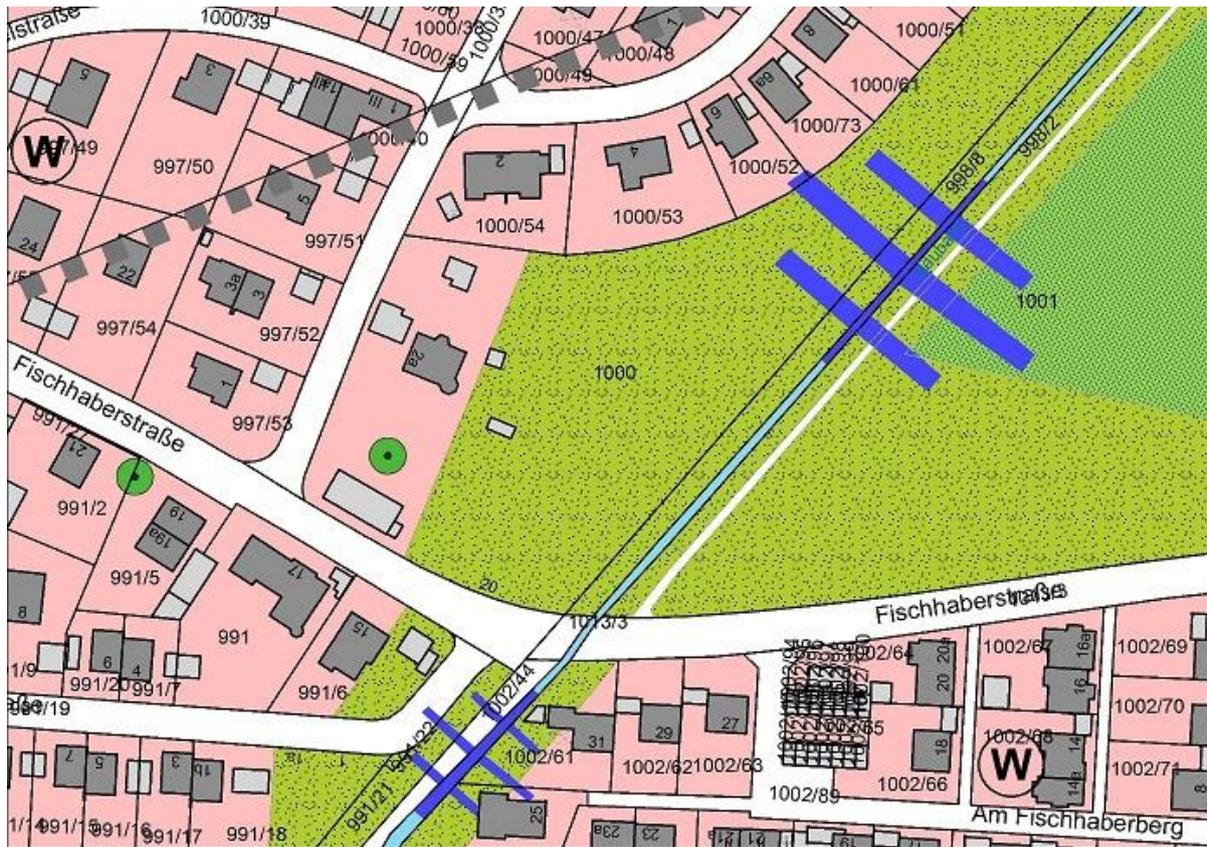
**Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2**  
Gegenstimmen: StRe Dr. Bauer, Reitmeier

## **4 19. Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg: Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1000, Fischhaberstraße / Schöneberger Straße**

### **1. Vortrag:**

#### **Flächennutzungsplan:**

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



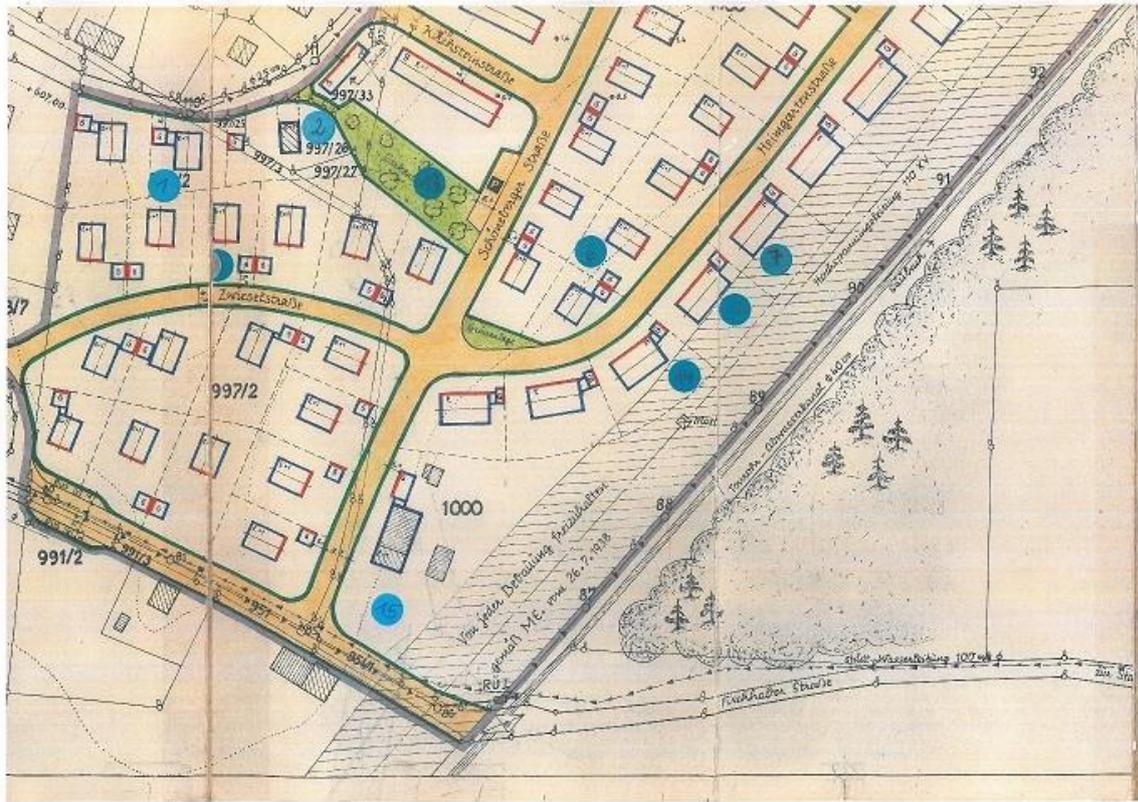
Legende:

- Wohnbaufläche
- stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche

### **Bebauungsplan „Froschholz“ vom 20.10.1965**

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

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



### **Bebauungsplan „Froschholz“ vom 10.10.2001:**

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

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

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



## 12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

12.1



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

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

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

12.2



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

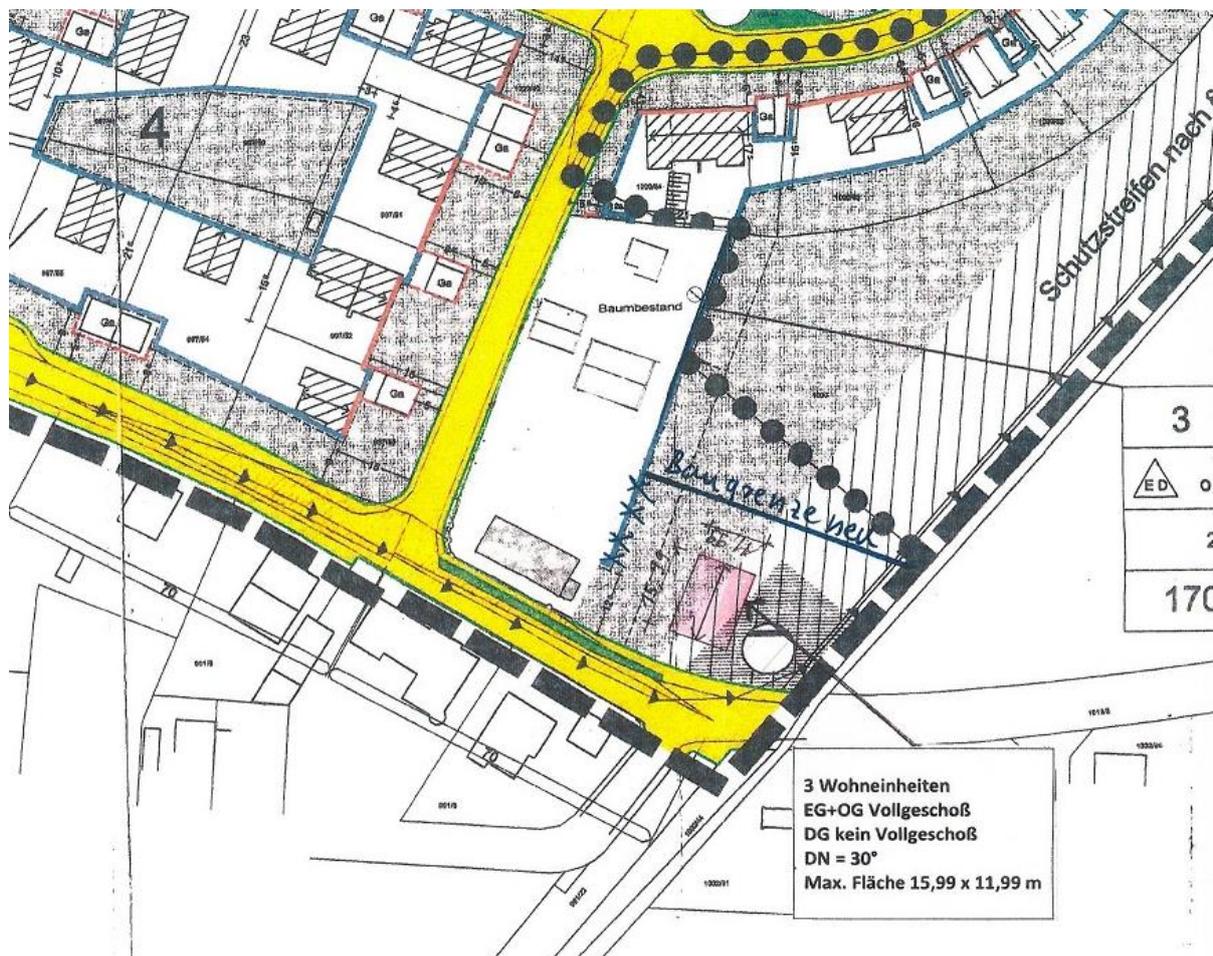
Der östliche Bereich ist weiterhin als nicht überbaubare Fläche festgesetzt und mit dem Planzeichen Ziffer 12.1 bzw. 12.2 belegt.

### **Bauantrag für das bestehende Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a:**

Am 30.04.2002 wurde der Bauantrag für das bestehende Einfamilienhaus Schöneberger Straße 2 a mit den Ausmaßen von ca. 13 m x 10 m eingereicht.

### **Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 16.08.2015:**

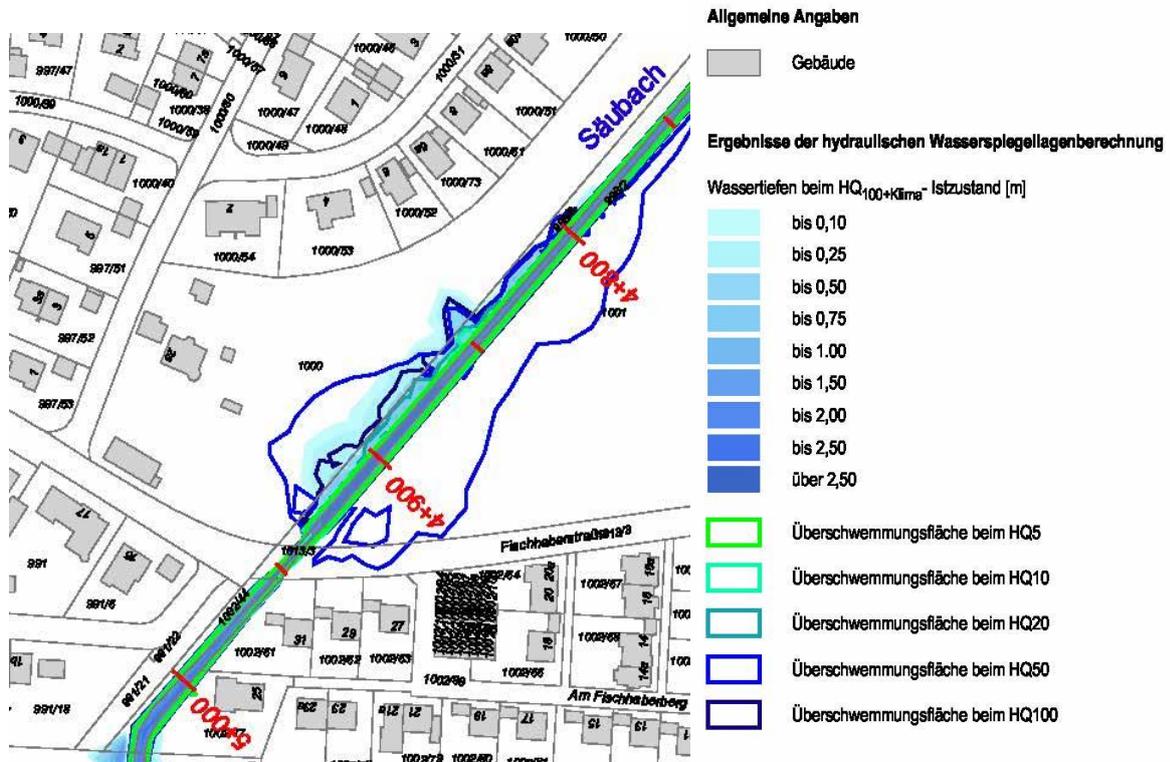
Am 16.08.2015 wurde folgender Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im südöstlichen Grundstücksbereich beantragt.



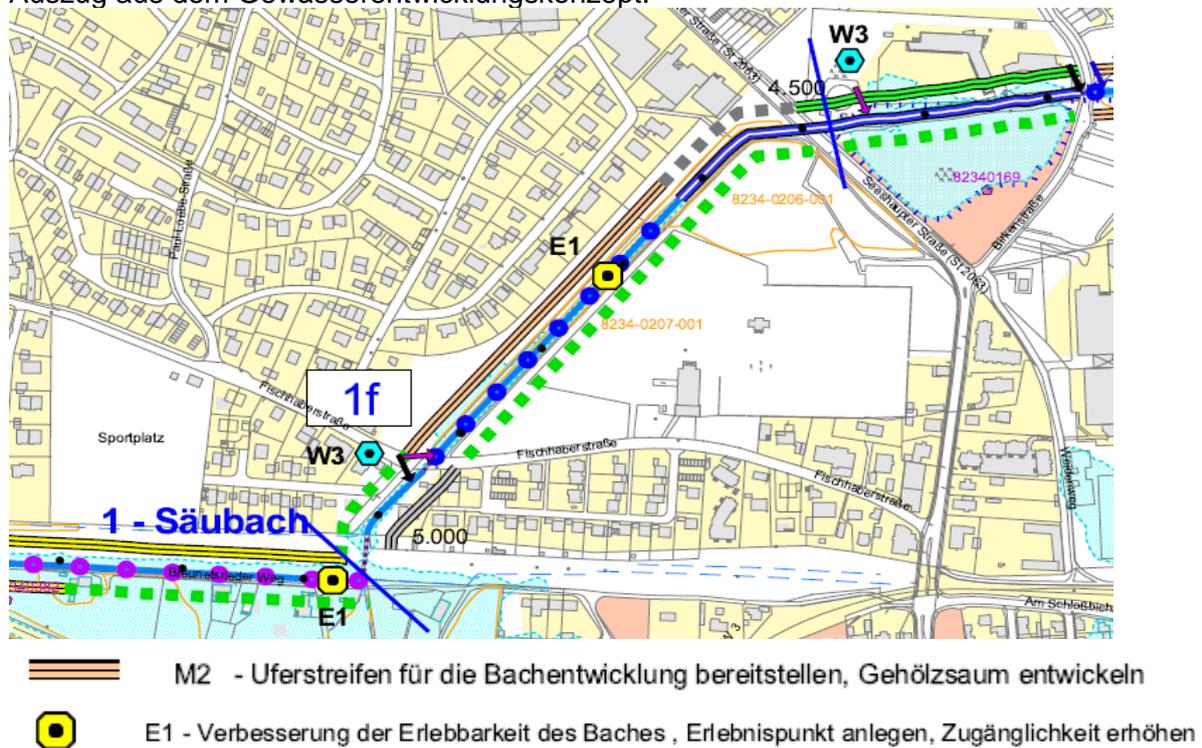
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.10.2015 nach Empfehlungsbeschluss des SBV-Ausschusses vom 13.10.2015 die Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg nicht angeordnet, da der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort sowohl den Darstellungen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

# Überschwemmungsgebiet bei Starkregenereignissen:

## Legende



## Auszug aus dem Gewässerentwicklungskonzept:

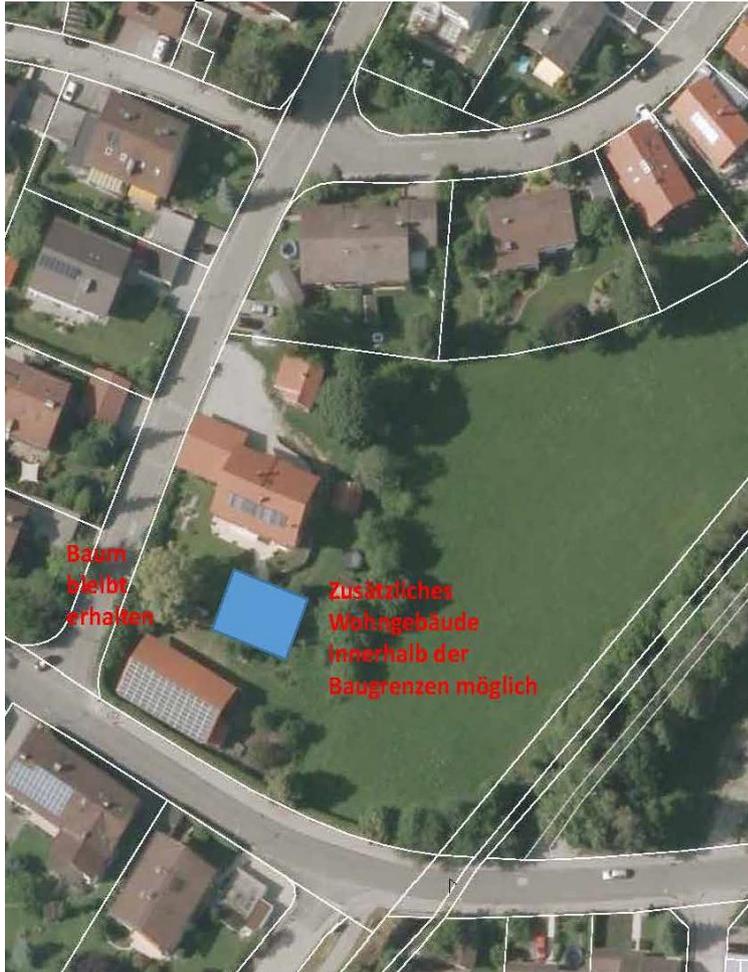


## 1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm

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

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

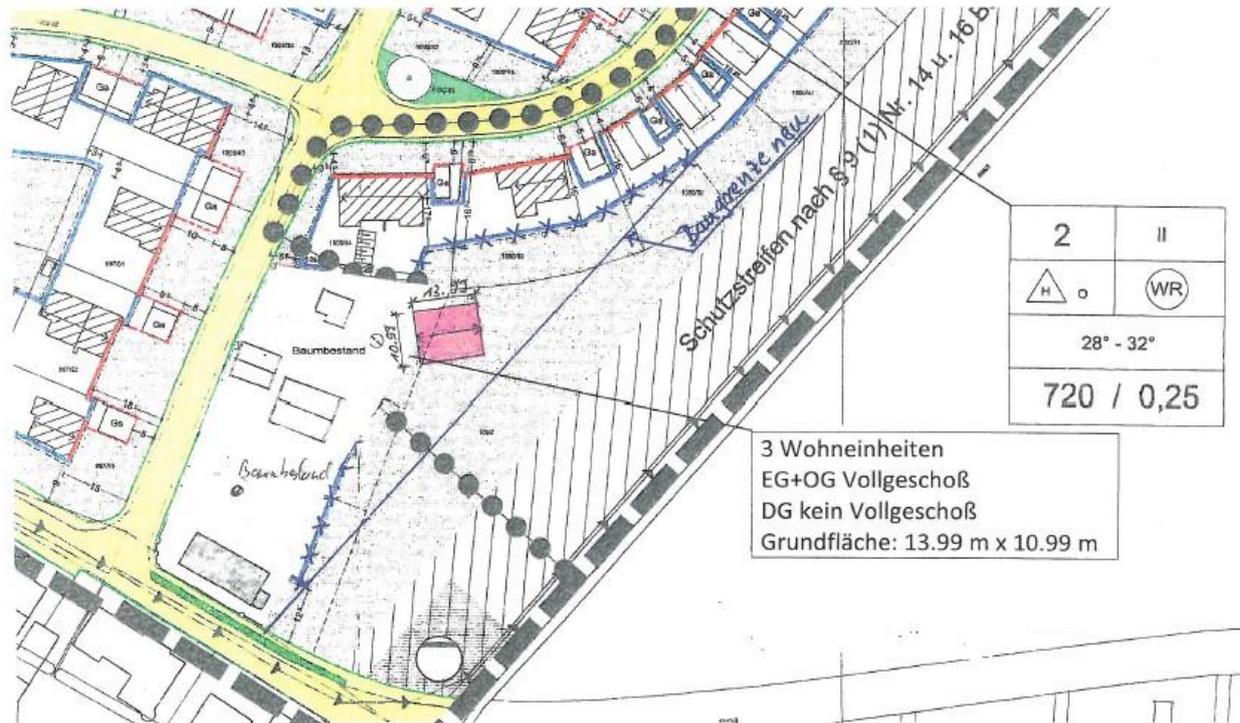
Plandarstellung Luftbild mit zusätzlichem Wohnhaus innerhalb der Baugrenzen:



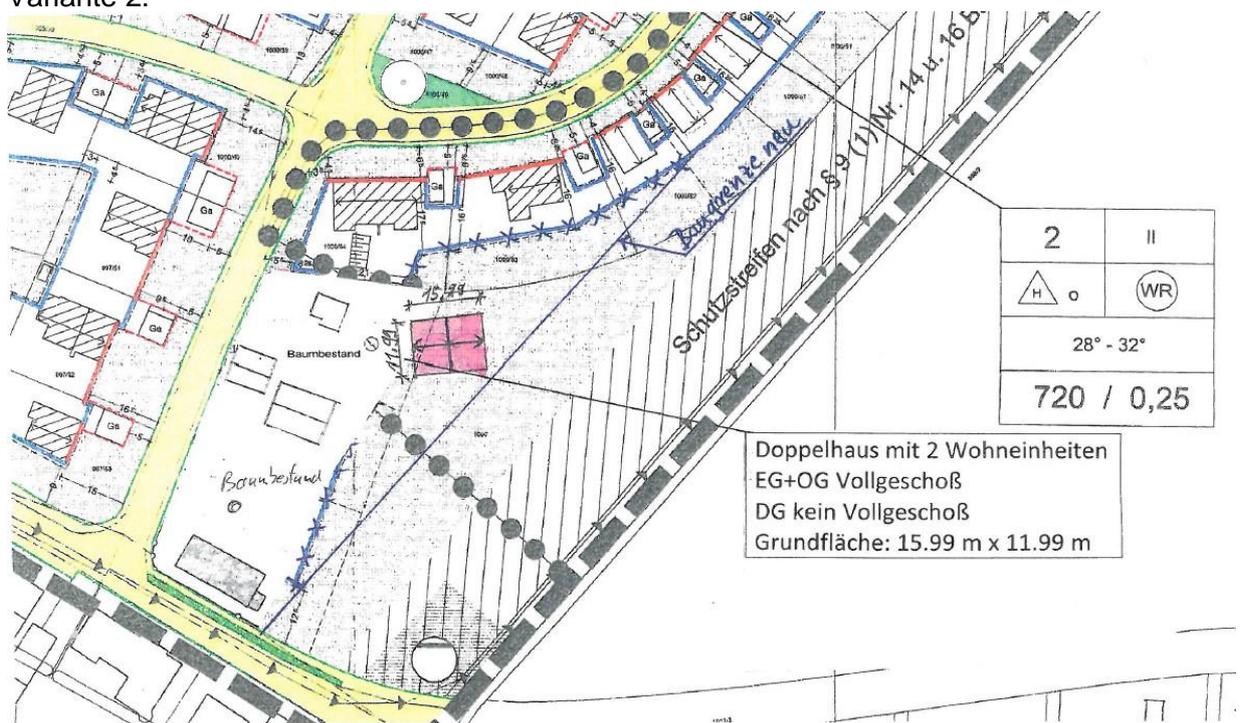
**Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 15.11.2015:**

Am 15.11.2015 wurde ein Antrag auf Bebauungsplanänderung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im nördlichen Grundstücksbereich eingereicht, wobei vom Antragsteller Variante 1 bevorzugt wird.

Variante 1:



Variante 2:



Dieser Antrag wurde jedoch am 07.12.2015 vom Antragsteller zurückgezogen, nachdem die Beschlussvorlage für die SBV-Sitzung vom 08.12.2015 erstellt worden ist, die einen ablehnenden Vorschlag der Verwaltung vorsah, da der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks FI. Nr. 1000 beantragte Standort

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

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

### **Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 13.04.2016:**

Am 13.04.2016 wurde ein Antrag auf zusätzliche Bebauung des von der Bebauung freizuhaltenen Bereichs mit 4 Wohngebäuden im östlichen Grundstücksbereich und einem Garagenhof im Süden eingereicht.

Der Geltungsbereich der Änderung beträgt 5.400 m<sup>2</sup>.

Vom Grundstückseigentümer fehlte jeglicher Nachweis zur Zustimmung zum Antrag auf Bebauungsplanänderung.



### Parameter:

Bauland innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: ca. 5.400 m<sup>2</sup>  
Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich: < 0,10 GRZ

### **Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung vom 05.04.2017:**

Am 28.03.2017 hat der Stadtrat die Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung bei laufenden sowie neu beantragten Bebauungsplanverfahren beschlossen. Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass ab einer Gesamtentwicklungsfläche von 3.000 m<sup>2</sup> zusammen mit dem Antrag auf Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mindestens 1/3 der Grundstücksfläche der Stadt Penzberg zum derzeitigen Grünbaulandpreis angeboten wird und eine entsprechende Grundzustimmung zur SoBoN als Verpflichtungserklärung vom Antragsteller abgegeben wird. Diese Verpflichtungserklärung beinhaltet auch die Herstellung oder Ablösung von Infrastrukturkosten für Kindereinrichtungen.

Außerdem sieht die SoBoN bei einer Bebauungsplanänderung, die zur Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m<sup>2</sup> oder mehr führt, vor, dass mindestens 30 % der zusätzlichen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

### **Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 29.05.2017:**

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

Dieser Antrag war ebenso, wie der Antrag vom 13.04.2016 nicht mit der Unterschrift des Grundstückseigentümers versehen.

Der Antrag sieht eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden mit einer Geschossfläche von 480 m<sup>2</sup> vor. Der Geltungsbereich wurde nun von 5.400 m<sup>2</sup> auf 2.300 m<sup>2</sup> minimiert.



Hausgröße max. 9,75 m x 12,25 m (GR 120 m<sup>2</sup>, GF 240 m<sup>2</sup>)

Parameter:

Bauland innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: ca. 2300 m<sup>2</sup>

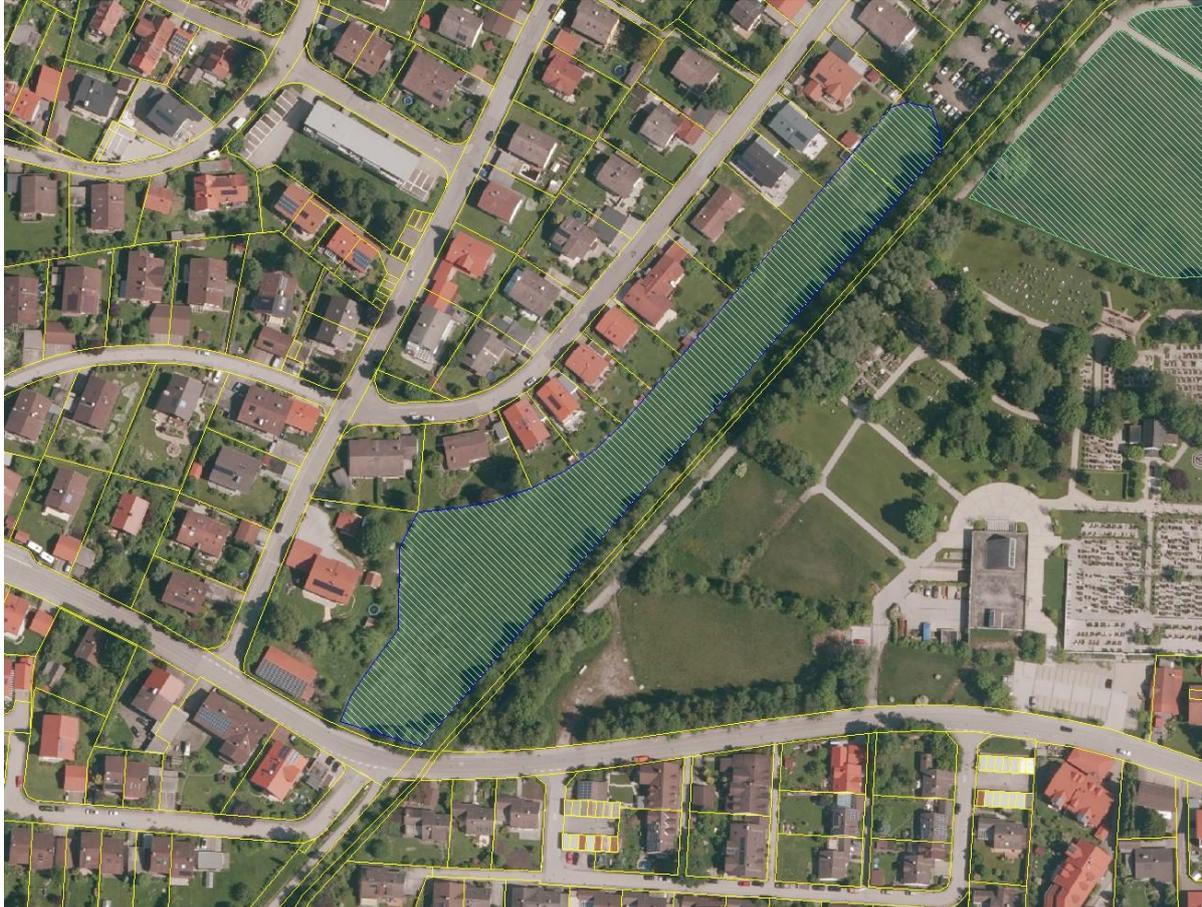
Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich: ca. 0,10 GRZ

Auf Rückfrage des Grundstückseigentümers bezüglich der Behandlung des Antrags wurde ihm durch die Verwaltung mitgeteilt, dass

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

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

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



### Stellungnahme des KU Stadtwerke vom 04.10.2017:

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

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

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

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

### Stellungnahme des Ordnungsamtes Penzberg vom 04.10.2017

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

### Stellungnahme bezüglich Auswirkungen zum Säubach:

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

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

### 2. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 10.10.2017:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag des Herrn Stefan Kirner zur Änderung des Bebauungsplanes "Froschholz" mit Neufestsetzung von Baugrenzen für zwei zusätzliche Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils 120 m<sup>2</sup> sowie einer Geschossfläche von jeweils 240 m<sup>2</sup> im südöstlichen Grundstücksbereich, wie nachfolgend dargestellt, nicht zuzustimmen und die Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg nicht anzuordnen, da

- die in § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Planerforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Der Grundeigentümer und Antragsteller hat nach dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit, eine Wohnbebauung entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes zwischen dem bestehenden Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a und dem bestehenden Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks unter Berücksichtigung der Erhaltung des schützenswerten Baumes im Südwesten zu errichten.
- der Umgriff der Bebauungsplanänderung städtebaulich nicht sinnvoll ist und der Umgriff der beantragten Bebauungsplanänderung nur deshalb so beantragt wird, damit die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nicht anwendbar ist, wodurch die Bebauungsplanänderung keine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort
  - sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den beantragten Erweiterungsbereich als sonstige stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche ausweist, widerspricht,
  - als auch den Zielen des Bebauungsplanes, der keine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht und in dem die rückwärtigen Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für die Regenrückhaltung festgesetzt sind, nicht entspricht.

### 3. Weiterer Vortrag:

Am 02.08.2018 wurde ein Antrag auf Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und den Ausmaßen von 13 m x 10 m eingereicht. Die Lage des Wohngebäudes entspricht in etwa dem Antrag vom 15.11.2015 und ist in nachfolgender Planskizze dargestellt.

Im Plan ist eine Bauflucht dargestellt. Diese Bauflucht bezieht sich jedoch auf die Bebauung entlang der Heimgartenstraße und ist für die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurnummer 1000 mit Anbindung an die Schöneberger- und Fischhaberstraße sind anwendbar.



**LEGENDE**

Baufucht

Wohnhaus Neubau ca. 10 x 13 m, 2 VG

Zuwegung

Bestandsbäume

Sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates,

unsere Familie wohnt seit vielen Generationen in Penzberg und hat diese über die Jahrhunderte mit aufgebaut und entwickelt. Wir beabsichtigen nunmehr seit 2015 auf unserem Grundstück ein Haus für unsere Familie, unsere Kinder zu errichten. Ein erster Antrag im Jahr 2015 wurde mit der Begründung Hochwasserschutz abgelehnt, obwohl außerhalb des relevanten Bereiches. Ein weiterer Antrag an andere Stelle, im gleichen Jahr, musste zurückgezogen werden, da erkennbar war, dass er mit ebenfalls dieser Begründung abgelehnt worden wäre. Erkennbar Weise lag dieser noch weiter weg vom Gewässer. Es wurde uns anschließend empfohlen das komplette Grundstück zu überplanen.

**Unser Ziel war es nach wie vor nur ein Haus zu errichten!**

Wir sind diesem Vorschlag gefolgt und haben im April 2016 einen Antrag mit dem komplett überplanten Grundstück an die Verwaltung eingereicht. Dieser wurde jedoch bis heute nicht behandelt!

Zwischenteilig hat die Stadt Penzberg die sog. Soßen erlassen. Wir sahen uns damit zum Handeln gezwungen und haben einen weiteren reduzierten Plan im Mai 2017 eingereicht.

**Ziel war und ist es nach wie vor ein Haus für unsere Familie zu errichten. Kein Verkauf o.ä. ist unsere Absicht!**

Anmerkungen, dass wir zuerst vorhandenes Baurecht nutzen sollen sind nicht zielführend. Die Nutzgebäude des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes können nicht einfach abgerissen werden. Der Betrieb besteht an dieser Stelle seit über 100 Jahren. Wir betreiben u.a. aktiven Klimaschutz durch die ökologisch wichtige Bewirtschaftung und Pflege von Mooren und Streuweiden. Ein Beitrag auch zum Penzberger Klimaschutz, für den unsere Eltern vor einigen Jahren den Bundesverdienstorden erhalten haben. Eine PV Anlage produziert auf den Dächern seit vielen Jahren so viel Strom wie mehrere Häuser in Penzberg benötigen. Erkennbar fügt sich der hier vorliegende Entwurf hervorragend in die umliegende Bebauung und Baulinien ein. Wir hoffen, dass Sie, sehr geehrte Damen und Herren des Stadtrates, unserem Antrag stattgeben und auch Einheimischen in Penzberg die Chance ermöglichen, ihren eigenen Grund und Boden langfristig und mit Augenmaß entwickeln können.

Stefan und Elisabeth Kirner, Schöneberger Str. 2a, 82377 Penzberg

Antrag: Änderung des Bebauungsplans Froeschholz für den Neubau eines Wohnhauses

Grundstück: Fl.-Nr. 1000, Gemarkung Penzberg Schöneberger Straße/Fischhaberstraße

Antragsteller und Grundstückseigentümer: Stefan und Elisabeth Kirner Schöneberger Str. 2a 82377 Penzberg

Arbeitszeit: Penzberg, im Juli 2018

Architekt: Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach Architekt - Stadtplaner Architekturbüro Wolfgang Zach Betriebsstr. 15, 82377 Penzberg Fon 08956.935611 Fax 935615

Planmaß/ Maßstab: Grundzüge der Planung M 1:1000

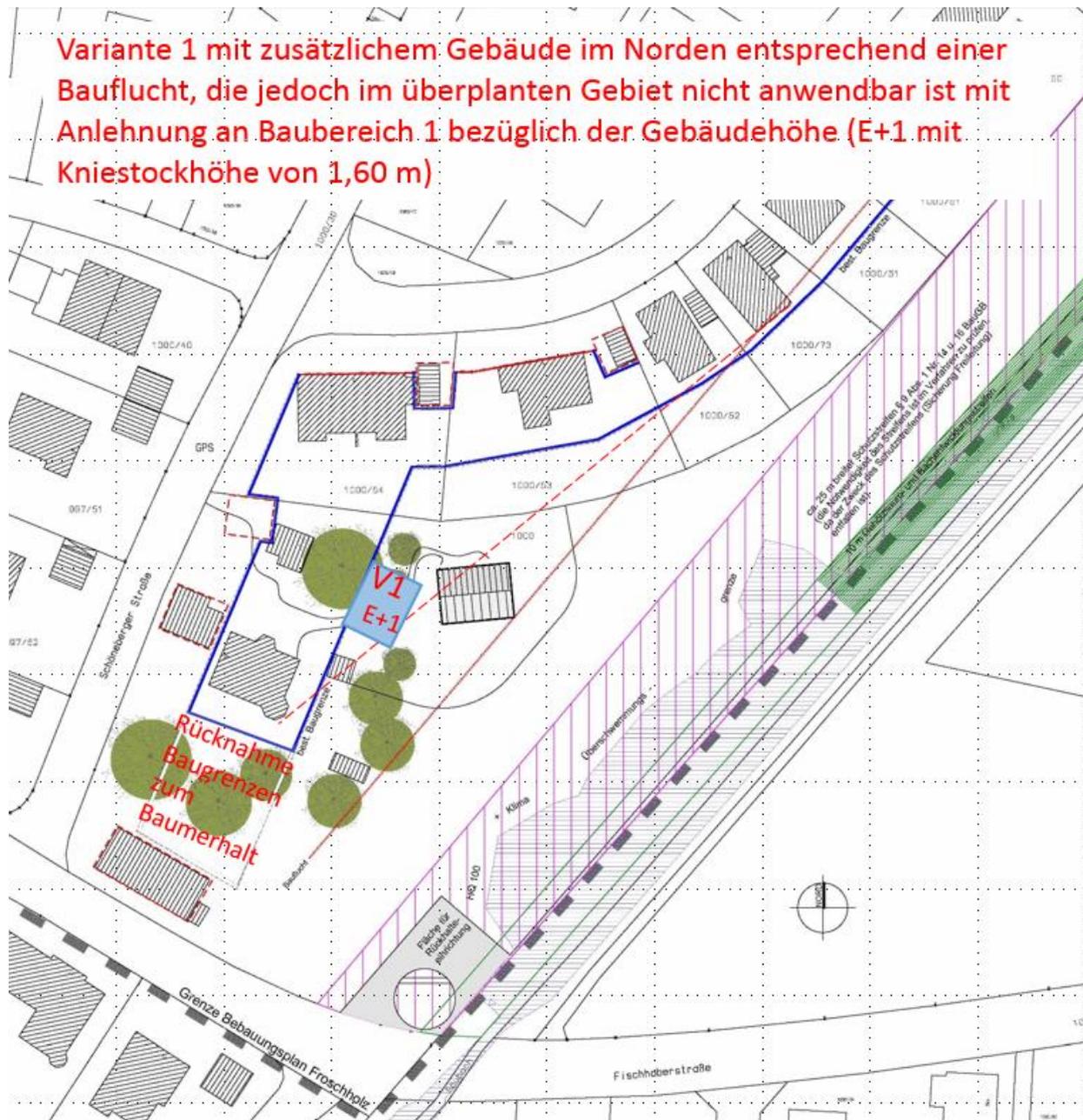
Die Verwaltung hat zwei Alternativen für ein zusätzliches Wohnhaus außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Bereichs erarbeitet, die in nachfolgenden Lageplänen dargestellt sind.

Die Verwaltung hält eine individuelle Besichtigung durch die Ausschussmitglieder für möglich, da die Situation vom öffentlichen Gehweg entlang des Friedhofes sehr gut eingesehen werden kann. Von einer Ortsbesichtigung im Rahmen der Sitzung wurde daher abgesehen.

Beide Alternativen beinhalten auch die Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen südlich des bestehenden Wohnhauses Schöneberger Straße 2 a durch Änderung der Baugrenzen. Durch diese Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche als Kompensation für die zusätzliche Bebauung können die bestehenden Bäume im Süden des Wohnhauses erhalten werden.



## Variante 1:

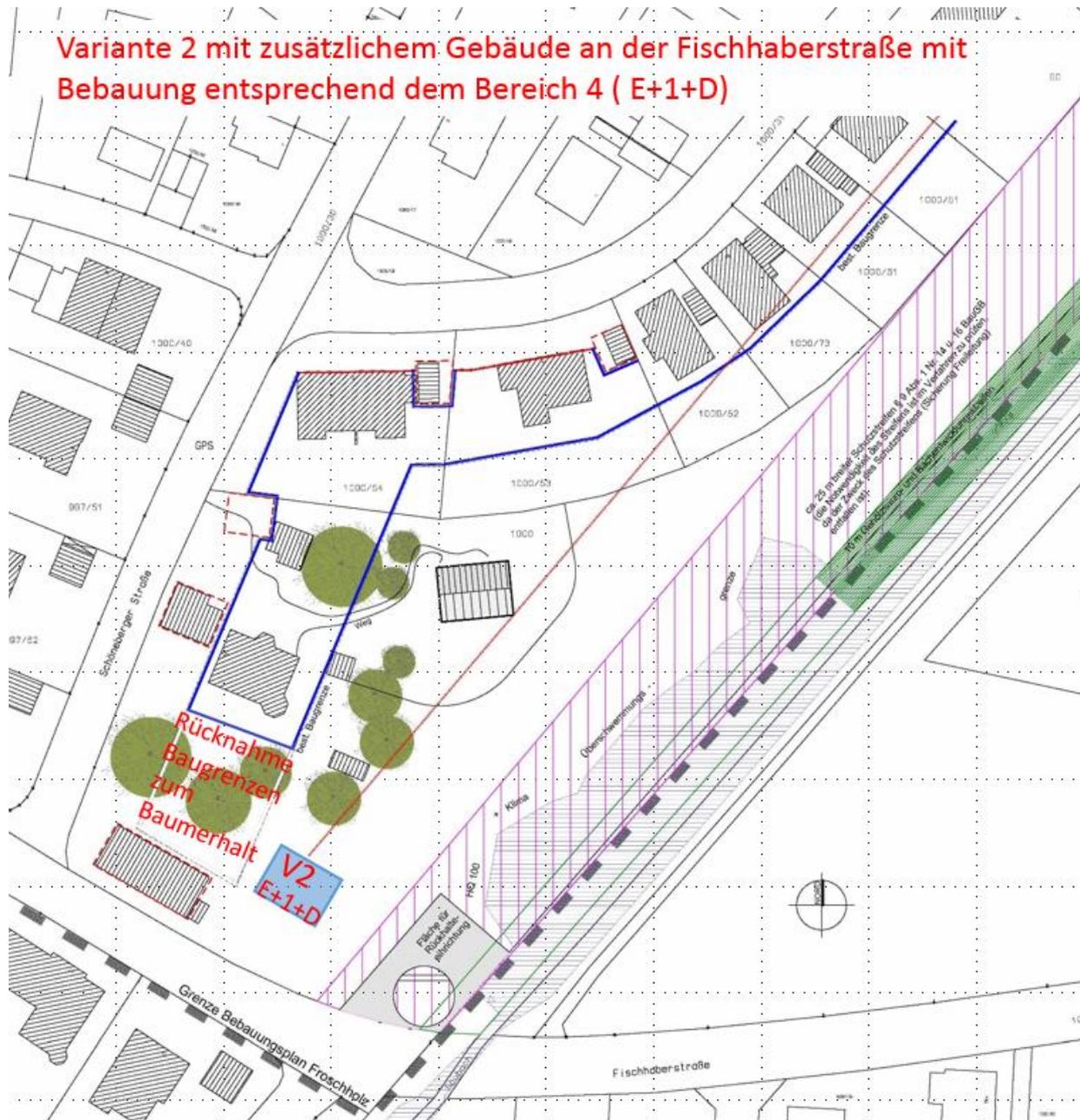


Variante 1 sieht außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein zusätzliches Wohnhaus mit den Ausmaßen von 13 m x 10 m im Norden des Grundstücks vor. Da sich das Gebäude im Baubereich 1 bzw. 3 des Bebauungsplanes „Froschholz“ befindet, wären die entsprechenden Parameter anzuwenden (Wandhöhe von 4,35 m entspricht einer Kniestockhöhe von ca. 1,60 m im Obergeschoss).

Diese Variante wird vom Grundstückseigentümer aus funktionalen Gründen abgelehnt. Es wäre eine umfangreiche Geländemodellierung erforderlich.

Außerdem würde die Variante 1 die Bebauung in zweiter Reihe initiieren und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

## Variante 2:



Variante 2 sieht außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein zusätzliches Wohnhaus mit den Ausmaßen von 13 m x 10 m an der Fischhaberstraße vor. Da sich das Gebäude im Baubereich 4 des Bebauungsplanes „Froschholz“ befindet, wären die entsprechenden Parameter anzuwenden (2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss ohne Kniestock).

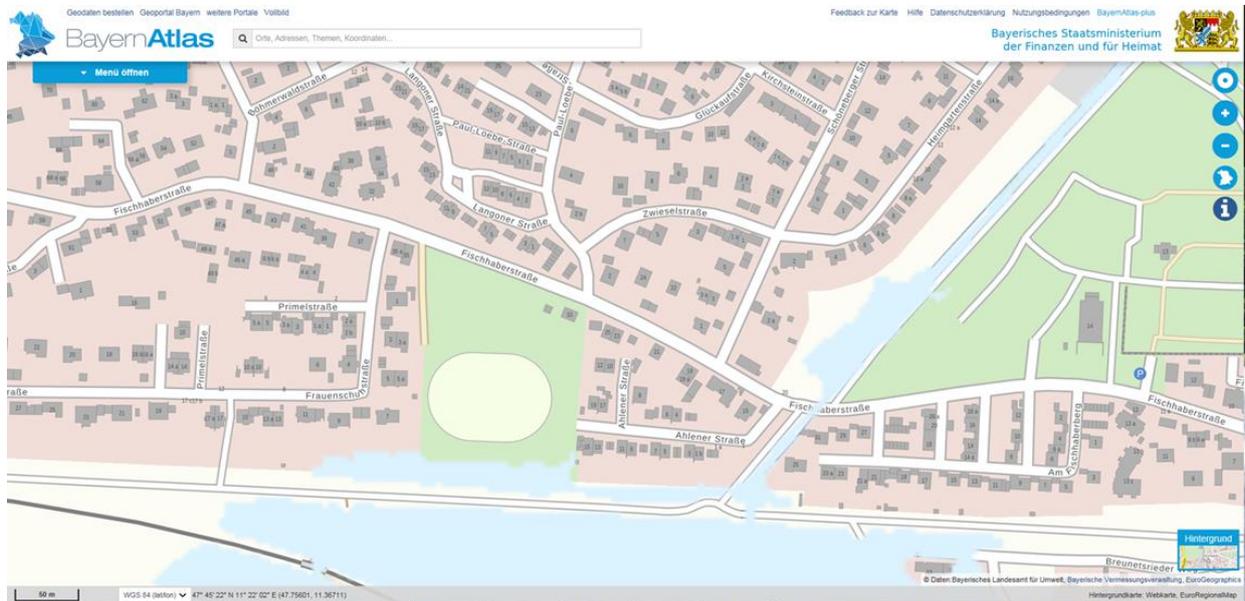
Die Variante 2 entspricht in etwa dem ursprünglich gestellten Antrag des Grundeigentümers vom 16.08.2015.

Durch die Variante 2 mit Orientierung und Erschließung über die Fischhaberstraße entsteht keine Bebauung in zweiter Reihe.

Durch die Verlagerung des Baurechts mit Rücknahme der Baugrenzen südlich des bestehenden Wohngebäudes Schöneberger Straße 2 a kann der im Lageplan dargestellte

Baumbestand erhalten werden.

Nach der unten dargestellten Grafik befindet sich der östliche Grundstücksbereich (blaue Darstellung) in einem Gefahrenbereich, der bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden kann. Dieser Bereich erstreckt sich fast bis zum für Wohnbebauung gekennzeichneten Bereich (rote Fläche).



Außerdem würde die Variante 2 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Im Hinblick auf die bestehenden Plangrundlagen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Froschholz) liegt die in § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Planerforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht vor. Der Grundeigentümer und Antragsteller hat nach dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit, zwei Wohnhäuser entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes entlang der Schöneberger Straße unter Berücksichtigung der Erhaltung des schützenswerten Baumes im Südwesten zu errichten (siehe nachfolgende Plandarstellung).



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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplanes "Froschholz" mit Neufestsetzung von Baugrenzen für ein zusätzliches Wohngebäude nicht anzuordnen, da

- die in § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Planerforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Der Grundeigentümer und Antragsteller hat nach dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit, zwei Wohnhäuser entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes entlang der Schöneberger Straße zu errichten.
- der östliche Grundstücksbereich in einem Gefahrenbereich liegt, der bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden kann. Dieser Bereich erstreckt sich fast bis zum

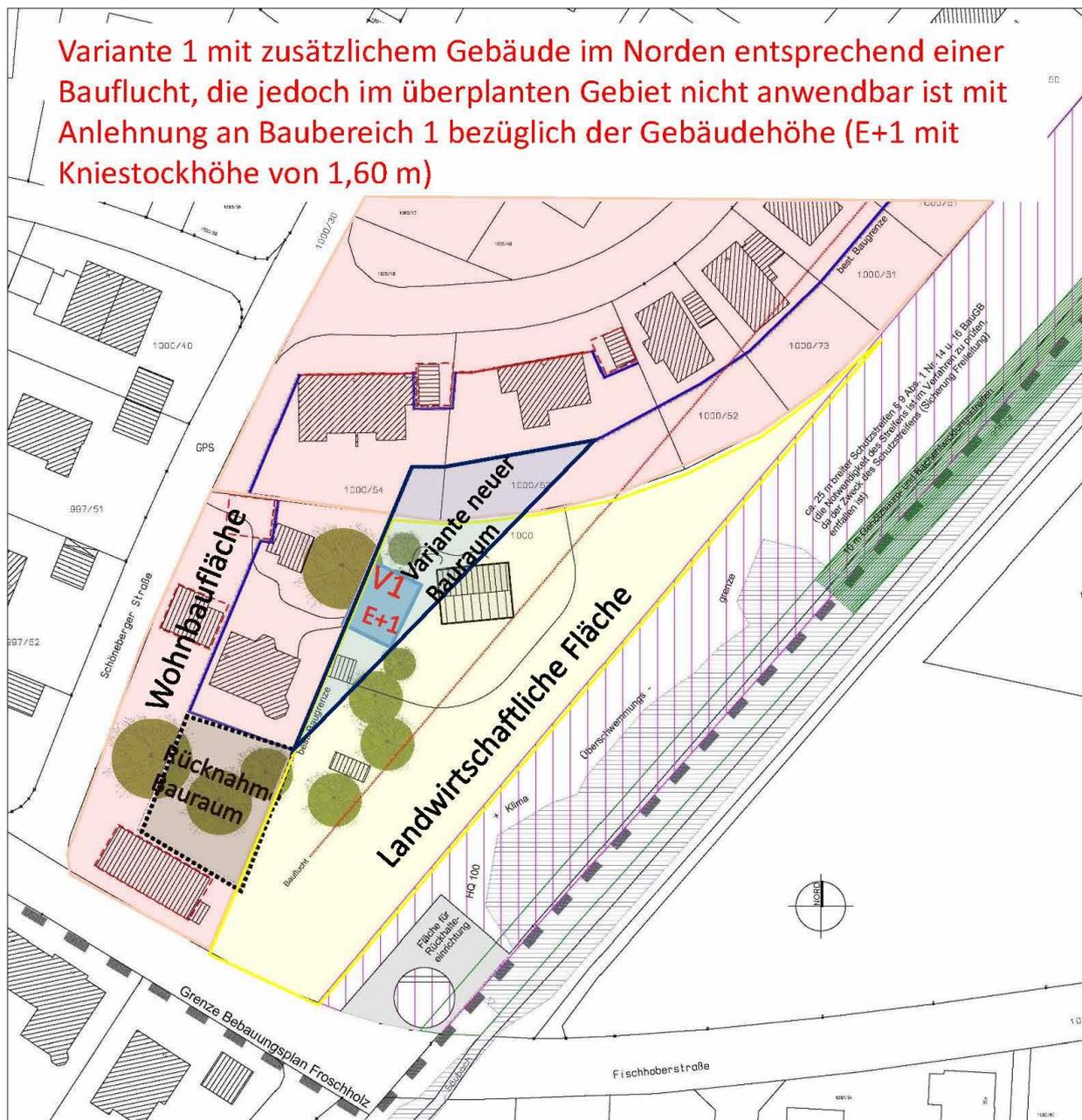
für Wohnbebauung gekennzeichneten Bereich (rote Fläche)

- der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort
  - den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, der den beantragten Erweiterungsbereich als sonstige stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche ausweist, und die Bebauungsplanänderung dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entgegensteht.
  - als auch den Zielen des Bebauungsplanes widerspricht, der keine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht und die rückwärtigen Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche sowie als Retentionsraum für die Regenrückhaltung festsetzt.

### **5. Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 07.05.2019 nach Durchführung einer Ortsbesichtigung erneut behandelt.

Zur Ortsbesichtigung ist eine Abpflockung des Dreiecks (in nachfolgendem Lageplan „Variante neuer Bauraum“ bezeichnet) auf dem Grundstück Flurnummer 1000 der Gemarkung Penzberg durch den Antragsteller erforderlich.



**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**5 Dr.-Gotthilf-Näher-Straße, Fl. Nr. 1208/2: Bauantrag zur Errichtung eines Kunstwerks**

**1. Vortrag:**

Bauantrag zur Errichtung eines Kunstwerks auf dem Grundstück Fl. Nr. 1208/2 der Gemarkung Penzberg, Dr.-Gotthilf-Näher-Straße / Robert-Koch-Straße / Nonnenwald.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Kunstwerkes am Kreisverkehr in Form einer DNA-Doppelhelix. Der Sockel des Kunstwerkes hat einen Durchmesser von ca. 4,30 m und eine Höhe von 1,48 m. Das Gesamtkunstwerk wird mit einer Höhe von 9,04 m dargestellt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Kunstwerks auf dem Grundstück Fl. Nr. 1208/2 der Gemarkung Penzberg, Dr.-Gotthilf-Näher-Straße / Robert-Koch-Straße / Nonnenwald, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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**

### **6 An der Freiheit 152 b, Fl. Nr. 845/282: Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Wohngebäudes an Doppelhaushälfte**

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

Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Wohngebäudes an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/282 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 152 b.

Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Beantragt wird ein Anbau an die bestehende Doppelhaushälfte. Der Anbau soll behindertengerecht ausgeführt werden. Die Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen der geplanten Garage im Norden, müssen im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn eingehalten werden. Von einer Nachbarbeteiligung bei Vorbescheiden gem. Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBo wird abgesehen.

Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

Ist der Anbau an eine Doppelhaushälfte mit 10,00 m auf 9,50 m, mit E +D, Kniestock ca. 1,90 m, Satteldach und Garage, bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Frage kann von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Wohngebäudes an eine Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/282 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 152 b, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 bis 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**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs  
Schriftführung