



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 12.03.2019
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:20 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Stellvertretender Vorsitzender

Bauer, Dr. Johannes

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina
Keller, Thomas
Kühberger, Michael
Lenk, Hardi

Das Ausschussmitglied Herr Lenk war bei
TOP Ö 14 nicht anwesend.

Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Jabs, Armin
Schweiger, Wolfgang

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann
Holzmann, Peter
Jauß, Johannes
Klement, Justus
Maier, Rodja
Reis, Roman
Schug, Astrid
Vilgertshofer, Josef

Anwesend bis 22:05 Uhr

Anwesend ab 19:25 Uhr

Anwesend bis 20:20 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Reitmeier, Manfred

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung des Protokolls vom 12.02.2019	3/067/2019
2	Mitteilungen der Verwaltung	
2.1	Neue Umkleidekabine am Eitzenberger Weiher: Festlegung des Standortes	3/066/2019
2.2	Vollzug des BayStrWG: Hinweis zum Rückschnitt von sicht- und verkehrsbehindernden Hecken und Sträuchern im öffentlichen Raum	4/008/2019
2.3	Vollzug der StVO: Probeweise Stilllegung der Warnsignalanlage an der Staatsstraße 2370, Untermaxkron	4/007/2019
2.4	Kommunale Verkehrsüberwachung: Mitteilungen über die Einnahmen und Ausgaben im Jahre 2018	4/005/2019
2.5	Änderung der Plakatierungsverordnung: Mögliche Standorte von Plakattafeln anlässlich von Wahlen	4/013/2019
2.6	Ersatzbau Bürgermeister-Rummer-Straße 26, 28, 30: Baustelleneinrichtung ab 01.04.2019	3/070/2019
3	Bebauungsplan „Sindelsdorfer Straße III“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss	3/045/2019
4	Bebauungsplan „Daserweg West – I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	3/059/2019
5	20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 953/36, Frauenschuhstraße 20: Billigung nach Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange und Satzungsbeschluss	3/058/2019
6	Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Halbmond", Fl. Nr. 1005/48, Westend 21	3/057/2019
7	Karlstraße 28, Fl. Nr. 879/2: Nutzungsänderung in ein Wettbüro, Ladeneinheit L7	3/060/2019
8	Seeshaupter Straße 24, Fl. Nrn. 998/6, 998/14, 999/3, 1002/156, 1002/157: Bauantrag zum Neubau eines Familienbades	3/046/2019
9	Herbststraße 8 a, Fl. Nr. 840/88: Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Wohnhauses mit zweiter Wohneinheit im Obergeschoss und Änderung des Garagendaches von Steildach in Flachdach	3/047/2019
10	Rosenstraße 9, Fl. Nr. 981/17: Tekturantag zur Errichtung eines Carports und eines Stellplatzes	3/049/2019
11	Reindl 48, Fl. Nr. 758/3: Bauantrag zum Teichbau mit Gartenhaus	3/050/2019
12	Zukunft Stadtgrün: Realisierung des Platzes der Städtepartnerschaften	3/051/2019
13	Städtische Musikschule im Metropol: Vorstellung Projektstand	3/056/2019
14	Vollzug der StVO: Rückbau der Sichtschutzwand an der Bichler Straße	4/006/2019

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 12.02.2019

1. Vortrag:

Der zweite Bürgermeister Dr. Johannes Bauer stellt an die Mitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 12.02.2019 Einwendungen gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Neue Umkleidekabine am Eitzenberger Weiher: Festlegung des Standortes

1. Vortrag:

Aufgrund zahlreicher Anfragen (Bitten) im letzten Sommer durch Bürgerinnen und Bürger wird der Bauhof sowohl am Kirnberger Weiher als auch am Eitzenberger Weiher wieder je eine Umkleidekabine bauen.

Im Gegensatz zu den kleinen nicht am Boden verankerten Kabinen, welche inzwischen entsorgt wurden, werden an beiden Seen auf einer Bodenplatte montierte Umkleideschnecken aufgestellt, die in ihren Maßen (Bewegungsflächen) behindertengerecht sind. Es ist somit auch gewährleistet, dass Menschen, welche beim Umkleiden Hilfestellungen benötigen, hier auch genügend Platz vorfinden werden.

Der Standort der Kabine am Kirnberger Weiher ist bereits festgelegt, die Bodenplatte (3,00 m x 3,00 m) wurde bereits im Herbst 2018 betoniert.

Der Standort am Eitzenberger Weiher ist noch nicht festgelegt. Hier gab es 2018 schon gehäuft Beschwerden bezüglich des Standortes von dem Grillplatz. Der Standort der Umkleidekabine sollte möglichst zentral, gut erkennbar und nicht zu nah an der Straße sein (durch das große Gefälle im Bereich der Liegewiese am Straßenverlauf entlang könnte man sonst evtl. in die Kabine schauen).

Zur Kenntnis genommen

2.2 Vollzug des BayStrWG: Hinweis zum Rückschnitt von sicht- und verkehrsbehindernden Hecken und Sträuchern im öffentlichen Raum

1. Vortrag:

Vielerorts im Stadtgebiet ragen von Hecken, Büschen, Bäumen und Sträuchern die Äste und

Zweige sowie hohe Anpflanzungen in die öffentlichen Straßen, Gehwege und Radwege und verdecken so Verkehrszeichen, Straßenlampen und andere Verkehrseinrichtungen bzw. behindern Fußgänger, Radfahrer und andere Verkehrsteilnehmer.

Die Stadt Penzberg möchte aus diesem Grunde alle Haus- und Grundstückseigentümer an die im Bayerischen Straßen- und Wegegesetz unter § 29 Abs. 2 enthaltene Verpflichtung erinnern, eine ordnungsgemäße Einsichtnahme von Verkehrszeichen und öffentlichen Flächen zu gewährleisten.

Insbesondere Hecken welche jahrelang fast ohne Rückschnitt teilweise erheblich über die Gartenzäune hinaus in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen, stellen vielerorts eine erhebliche Einschränkung für Fußgänger und Radfahrer dar, da eine gesetzliche Mindestbreite von Geh- und Radwegen oftmals nicht mehr gegeben ist und Fußgänger oder Radfahrer bei Begegnungsverkehr auf die Straße ausweichen müssen.

Die Stadt weist ausdrücklich darauf hin, dass Unfälle, die sich im Zusammenhang mit unzureichend zurückgeschnittenen Anpflanzungen ereignen, mit zu Lasten der Grundstückseigentümer gehen.

Beim Zuschnitt ist folgendes zu beachten:

- überhängende und überstehende Hecken und Anpflanzungen sind bis hinter den Zaun bzw. bis innerhalb der Grundstücksgrenze zurückzuschneiden
- Hecken und Sträucher, welche die Sicht, insbesondere die Einsicht (Sichtdreieck) an Einmündungen versperren, dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten
- bei Ästen und Zweigen welche in die Fahrbahn hineinreichen, ist eine lichte Höhe von mind. 4,50 m einzuhalten; entlang von Geh- und Radwegen sind Büsche und Bäume bis zu einer lichten Höhe von 2,50 m auszuschneiden
- bei Fahrbahnen ist ein seitlicher Sicherheitsraum von mindestens 0,50 m einzuhalten

Die Stadt Penzberg fordert alle betroffenen Eigentümer von Grundstücken auf, den Rückschnitt umgehend vorzunehmen. Zur Verhütung von Gefahren und Unfällen wird die Stadt im Einzelfall Grundstückseigentümer mittels schriftlicher Benachrichtigung auf den Missstand hinweisen und zur Beseitigung auffordern.

Es wird von Seiten der Stadt aber auch darauf hingewiesen, dass bei Nichtbeseitigung die Überwüchse in den öffentlichen Verkehrsraum durch die Stadt auf Kosten der jeweiligen Grundstückseigentümer entfernt werden können.

Zukünftig wird der Straßenkontrolleur der Stadt Penzberg den Zustand des Grünbewuchses im Stadtgebiet regelmäßig kontrollieren.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Vollzug der StVO: Probeweise Stilllegung der Warnsignalanlage an der Staatsstraße 2370, Untermaxkron

1. Vortrag:

Bei der Nachtverkehrsschau am 13.02.2019 des Staatlichen Bauamtes, des Landratsamtes Weilheim-Schongau und der Polizei wurde unter anderem die Blinklichtanlage in Untermaxkron an der Staatsstraße 2370 beanstandet.

Die Blinklichtanlage wurde vor mehr als 30 Jahren auf Initiative von Anwohnern der Kurfürst-Max-Siedlung installiert. Die Blinkleuchten sollen den Verkehr auf der Straße darauf aufmerksam machen, dass an dieser Stelle Fußgänger bzw. Radfahrer die Straße vom und zum Zibetholzweg queren. Die Einrichtung dieser technischen Anlage war damals rechtlich umstritten und wurde letztendlich unter Beteiligung der Regierung von Oberbayern vom Landratsamt Weilheim angeordnet.

Das Landratsamt, das Staatliche Bauamt und die Polizei halten aus verkehrssicherheitsrechtlichen Gründen die Blinklichtanlage an diesem gering frequentierten innerörtlichen Übergang für nicht notwendig. Die Fachbehörden haben sich dazu entschieden, die Blinklichtanlage vorerst nicht abzubauen, sondern zunächst Probeweise für ein halbes Jahr die Beleuchtung abzuschalten.

Zur Kenntnis genommen

2.4 Kommunale Verkehrsüberwachung: Mitteilungen über die Einnahmen und Ausgaben im Jahre 2018

1. Vortrag:

Seit dem 15.10.2015 hat die Stadt Penzberg die Überwachung des ruhenden Verkehrs an den Zweckverband Kommunales Dienstleistungszentrum Oberland (KDZ Oberland) übergeben. Ebenso hat dieser zum 01.01.2016 mit der Überwachung des fließenden Verkehrs in Penzberg begonnen. Der Umfang der Überwachung beträgt im ruhenden Verkehr 130 Stunden pro Monat und im fließenden Verkehr 40 Stunden pro Monat. Nun liegen die endgültigen Zahlen für das Jahr 2018 vor.

Ruhender Verkehr:

Insgesamt wurden 1.496,19 Überwachungsstunden geleistet, und dabei 5.447 (in 2017: 5.764) Verwarnungen erteilt.

Dafür beliefen sich die Ausgaben auf 69.128,32 €

Die bis zum 31.12.2018 eingegangenen Einnahmen betragen 66.980,00 €.

Daraus ergibt sich folgendes Ergebnis im Jahr 2018 beim ruhenden Verkehr:

Einnahmen	66.980,00 €
- Ausgaben	69.128,32 €
= Ergebnis	-2.148,32 €

Fließender Verkehr:

Insgesamt wurden 464,17 Überwachungsstunden geleistet, und dabei 6.501 (in 2017: 3.260) Verwarnungen erteilt.

Dafür beliefen sich die Ausgaben auf 77.756,15 €.

Bis zum 31.12.2018 sind Einnahmen in Höhe von 115.244,35 € eingegangen.

Aus diesen Zahlen ergibt sich folgendes Ergebnis beim fließenden Verkehr:

Einnahmen	115.244,35 €
- Ausgaben	77.756,15 €
= Ergebnis	+37.488,20 €

Somit ergibt sich im gesamten ein Überschuss von 35.339,88 €.

Zum Vergleich: 2016 betrug der Überschuss insgesamt 14.375,96 €, in 2017 Betrag der Überschuss 1.277,00 €

Der Rückgang der Einnahmen im ruhenden Verkehr lässt sich mit dem eingetretenen Überwachungserfolg begründen, aber auch mit der Einführung des 30 Minuten Gratistickets und des Handyparkens.

Im fließenden Verkehr trug die B472 Umleitung erheblich zu dem entstandenen Überschuss bei. Aufgrund der Verkehrslage wurden vermehrt die Strecken der Umleitung kontrolliert, dies

führte aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens zu einer enormen Steigerung der Fallzahlen und somit auch der Einnahmen.

Im Jahr 2018 wurden insgesamt fünf Nachtmessungen im Zeitraum von 20.00 Uhr bis 02.00 Uhr an folgenden Straßen durchgeführt: Sindelsdorfer Straße (3 x wegen B472 Umleitung), Seeshaupter Straße und Bahnhofstraße.

Bei den Nachtmessungen wurden geringere Beanstandungsquoten erzielt als bei den Messungen tagsüber.

Zur Kenntnis genommen

2.5 Änderung der Plakatierungsverordnung: Mögliche Standorte von Plakattafeln anlässlich von Wahlen

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Änderung der Plakatierungsverordnung beschlossen. Die Verwaltung ist beauftragt worden, aus den vorgeschlagenen Standorten die geeignetsten vorzustellen.

Es haben sich vorerst die folgenden acht Standorte herauskristallisiert, wobei die Auflistung nicht abschließend sein muss:

- Sindelsdorfer Straße bei der Einfahrt zum Aldi
- Sindelsdorfer Straße Ortseingang
- Stadtplatz
- Bichler Straße / Stegfilzstraße
- Untermaxkron
- Westtangente
- Seeshaupter Straße Ortseingang auf der Kirnberger Wiese
- Seeshaupter Straße Grünfläche hinter Friedhofsparkplatz

Zur Kenntnis genommen

2.6 Ersatzbau Bürgermeister-Rummer-Straße 26, 28, 30: Baustelleneinrichtung ab 01.04.2019

1. Vortrag:

Anhand des aktuellen Baustelleneinrichtungsplanes erläutert der Stadtbaumeister den Beginn der Baumaßnahmen für den Ersatzbau der Bürgermeister-Rummer-Straße 26, 28 und 30.

Ab 1. April dieses Jahres wird durch die Verschwenkung des Straßenraumes Platz für die Baustelleneinrichtung für den Neubau geschaffen. Der Zwei-Richtungs-Verkehr in der Bürgermeister-Rummer-Straße wird trotz der Einengung aufrechterhalten.

In Abstimmung mit dem Ordnungsamt der Stadt Penzberg können sowohl der Begegnungsverkehr Pkw – Pkw als auch der Fußgängerverkehr auf dem nördlichen Gehsteig aufrechterhalten werden.

Die veränderte Verkehrssituation wird für die Dauer von ca. 1,5 Jahren bestehen.

Vier Bäume müssen dieser Baustelleneinrichtung und der Straßenverschwenkung weichen. Hierfür werden Ersatzpflanzungen vorgenommen.

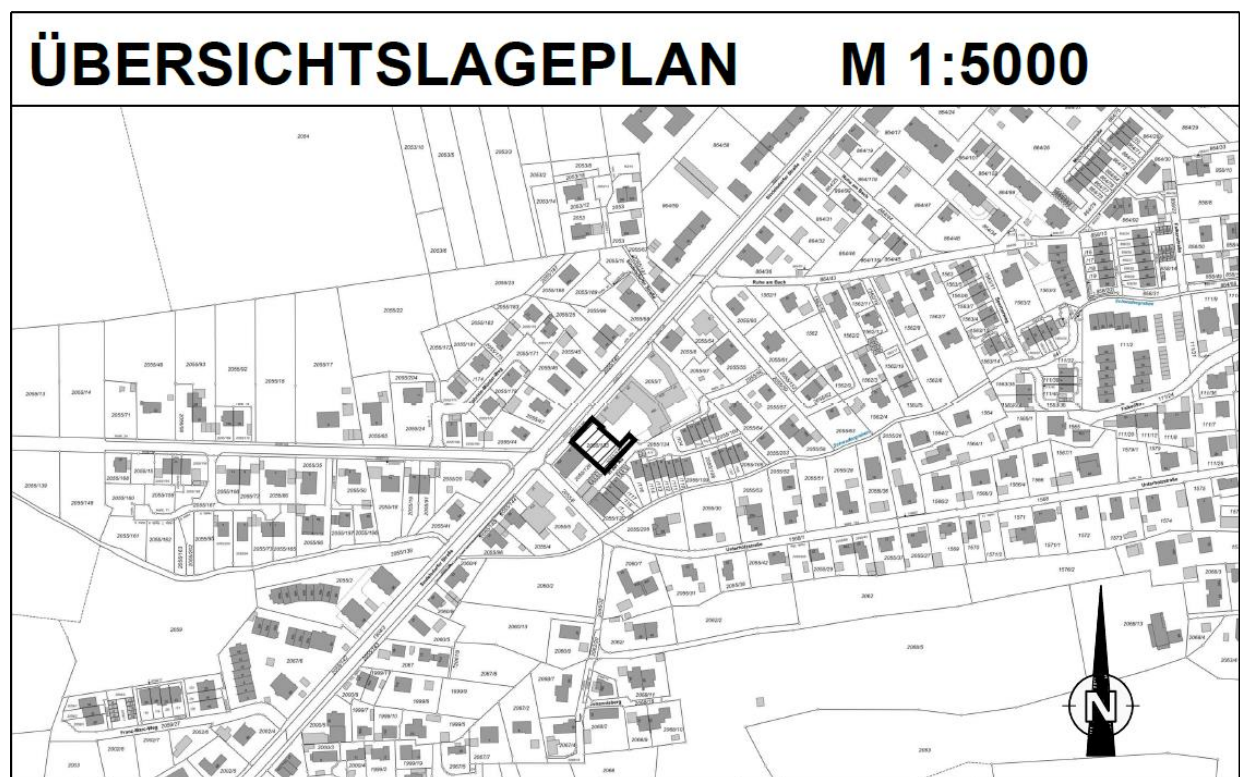
Zur Kenntnis genommen

1. Vortrag:

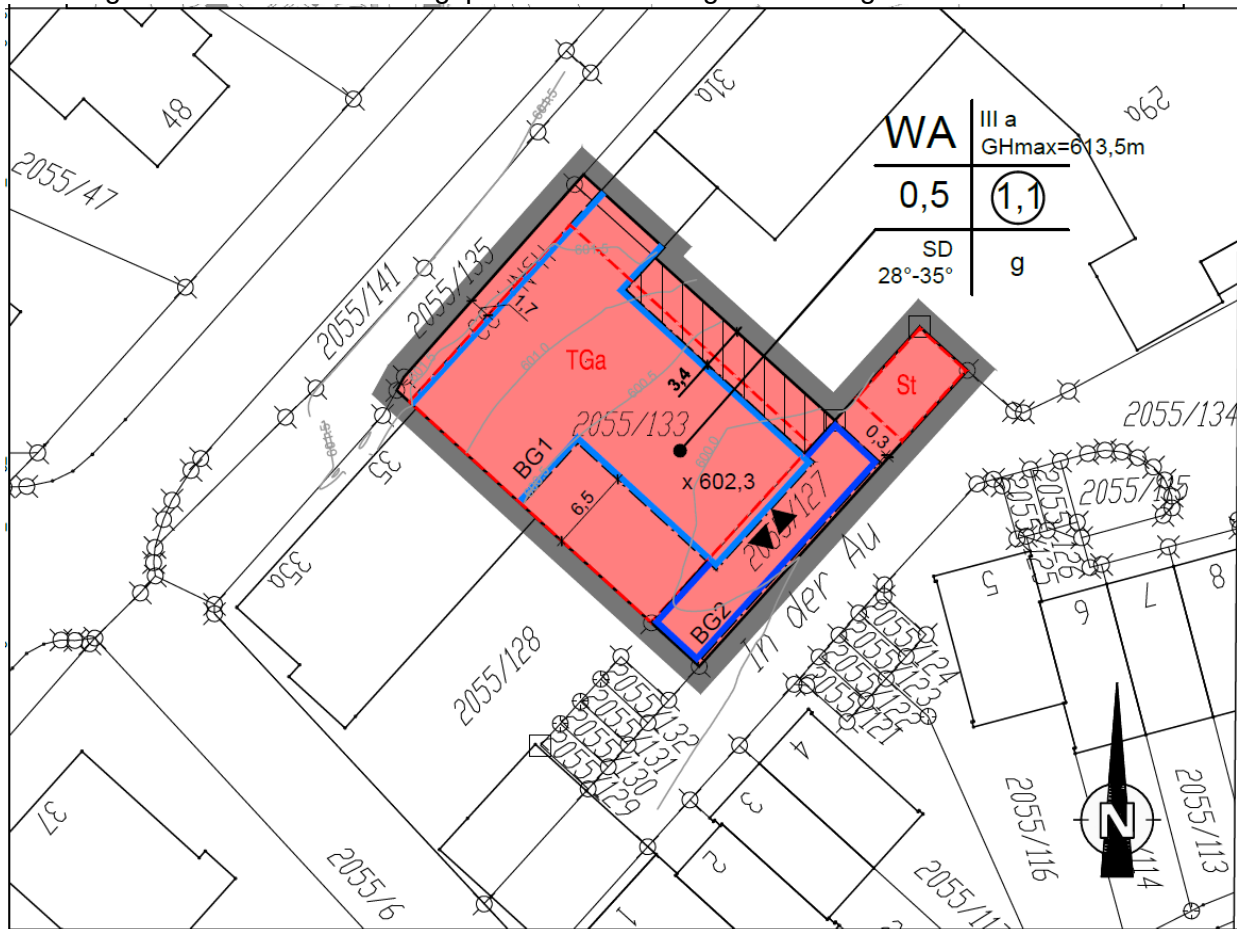
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Sindelsdorfer Straße III für die Grundstücke Flurnummern 2055/127 und 2055/133 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 33, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

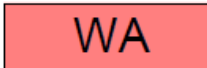
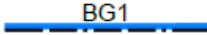
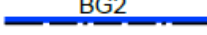
Nachfolgend ist der Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sindelsdorfer Straße III“ dargestellt.



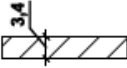
Nachfolgend ist der der Bebauungsplanentwurf auszugsweise dargestellt.



ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

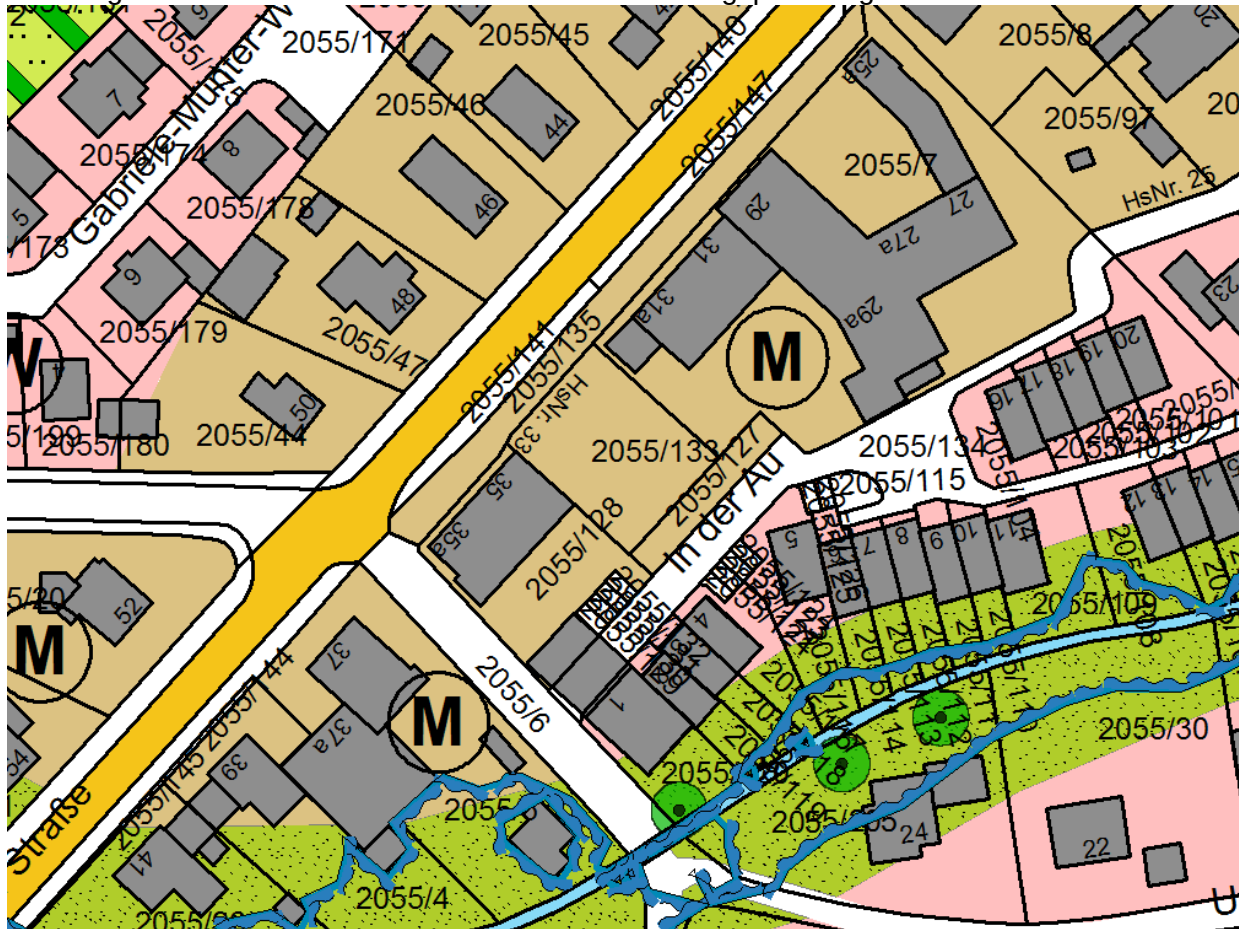
1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Der Teilbaulinien- und Teilbebauungsplan "Ruhe am Bach" genehmigt mit Bescheid vom 20.02.1963 wird innerhalb des Geltungsbereiches aufgehoben und ersetzt.
2.  Maßzahl in Metern
3.  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Im allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Bau GB sind ebenfalls nicht zulässig.
4.  Baugrenze für Hauptgebäude
Balkone bis zu einer maximalen Einzelbreite von 4,0 m dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten.
Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
5.  Baugrenze für Carports
6. **0,5** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

7.  max. zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)
8. **IIIa** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das oberste Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.
9. $\times 602,3$ Zulässig Höhe des Erdgeschossrohfußbodens (EFH) in Meter über NN. Die zulässige EFH gemäß Einschrieb in der Planzeichnung darf um maximal 0,1 m über -oder unterschritten werden.
10. GH max=613,5m Maximale Gebäudehöhe in Metern über NN gemessen am höchsten Punkt des Daches (Oberkannte Dachhaut)
11. **g** geschossene Bauweise
12. **SD 28°-35°** Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude i.V.m. der zulässigen Dachform Satteldach.
Abweichend sind im Bereich von Laubengängen Flachdächer auf einer Länge von max. 13,5 m und bis zu einer Dachneigung von 7° zulässig. Eingangsüberdachungen und Dächer von Nebenanlagen/Garagen/Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
13. Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg gilt:
Im Dachgeschoss sind Zwerchgiebel bis zu einer Einzelbreite von 3 m mit Satteldach und einer Dachneigung bis zu 36° zulässig. Dacheinschnitte/Negativgauben sind bis zu einer Breite von 3,5 m und einer Tiefe von 2,5 m zulässig. Zusätzlich sind weitere untergeordnete Gauben mit Satteldach zulässig.
14. An der zur Sindelsdorferstraße zugewandten Fassadenseite sind Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Juli 2016) an die Straßen abgewandten Gebäudefassaden mit Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete zur Tag- bzw. Nachtzeit zu orientieren.

Ist eine solche Orientierung nicht möglich, sind für die Fensteröffnungen besonders ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) unter Wahrung der Anhaltswerte für Innenschallpegel gemäß VDI 2719 geeignete technische Maßnahmen, die eine ausreichende Belüftung gewährleisten, vorzusehen z. B. über den Einbau von Schalldämmlüftern und/oder zentralen Belüftungseinrichtungen. Anderweitige Maßnahmen zum Schallschutz und zur Belüftung besonders ruhebedürftiger Räume unter Einhaltung der Anhaltswerte für Innenpegel gemäß VDI 2719 sind nach gutachterlichem Nachweis zulässig.
15. Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen beträgt 602,45 m über NN.
16.  Bereich in dem eine Unterschreitung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo zulässig ist. Das angegebene Mindestmaß darf nicht unterschritten werden.
17.  Ein - bzw. Ausfahrt Tiefgarage
18.  Fläche für Tiefgaragen
19.  Fläche für Stellplätze
20. Die nicht überbauten Grundstücksflächen (inkl. Stellplätze, Terrasse, Wege) sind gärtnerisch anzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.



- Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die beabsichtigte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist nicht erfüllt. § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ermöglicht jedoch von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Bebauungspläne, wobei der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die Planunterlagen sind bezüglich dieser Berichtigung noch zu ergänzen.
- Das Grundstück Flurnummer 2055/127 wird bereits für den ruhenden Verkehr genutzt. Dieses Grundstück grenzt in seiner vollen Länge von ca. 31 m an die öffentliche Verkehrsfläche (öffentlich gewidmeter Eigentümerweg) „In der Au“ an. Nach § 6 Ziffer 8 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg dürfen Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen eine Breite von 6 m nicht überschreiten. Außerdem ist eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Aufgrund der Bestandssituation ist eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung bezüglich der Beschränkung der Senkrechtparker denkbar. Diese Ausnahmeregelung ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen.
- Die als BG2 dargestellte Baugrenze für Carports direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „In der Au“ sollte entfallen, da insbesondere durch die konstruktiven Teile der Carportanlage (Pfosten, Bedachung) der öffentliche Verkehrsraum beeinträchtigt wird. In den Richtlinien für Ortsdurchfahrten wird ein Mindestlichtraumprofil von 0,75 m empfohlen.

- Der letzte Satz der Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen sollte entfernt werden, da die Zulässigkeit von Gauben und Dachaufbauten in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg geregelt ist.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Planentwurf vorgenommen werden:

- Die Planunterlagen sind bezüglich der Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Berichtigung zu ergänzen.
- Die als BG2 dargestellte Baugrenze für Carports direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „In der Au“ ist zu entfernen und durch das in Ziffer 19 aufgeführte Planzeichen „Fläche für Stellplätze“ zu ersetzen.
- Um die Vielzahl der Senkrechtparker auf dem Grundstück Flurnummer 2055/127 zu ermöglichen, ist eine Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen. Diese Ausnahmeregelung ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend zu begründen.
- Der letzte Satz der Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen sollte entfernt werden, da die Zulässigkeit von Gauben und Dachaufbauten in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg geregelt ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der entsprechend der Maßgabe zu ändernde bzw. zu ergänzende Entwurf des Bebauungsplanes „Sindelsdorfer Straße III“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

3. Sitzungsverlauf:

Im Rahmen des Vortrags wird der Beschlussvorschlag der Verwaltung dahingehend ergänzt, indem noch folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Planentwurf vorgeschlagen werden:

- Die im Planteil sowie in der Ziffer 10 der Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen festgesetzte maximale Giebelhöhe ist von 613,50 m auf 612,90 m zu reduzieren.
- Der Planteil sowie die Ziffer 10 der Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen sind folgendermaßen zu ergänzen:
WHT max. = 6,80 m.
In der Ziffer 10 der Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen ist diese Ergänzung folgendermaßen zu konkretisieren:
Maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen an der Außenwand vom Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe darf im Bereich der Laubengänge, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte um maximal 1,50 m überschritten werden.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Planentwurf vorgenommen werden:

- Die Planunterlagen sind bezüglich der Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Berichtigung zu ergänzen.
- Die als BG2 dargestellte Baugrenze für Carports direkt an der Grundstücksgrenze zur öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche „In der Au“ ist zu entfernen und durch das in Ziffer 19 aufgeführte Planzeichen „Fläche für Stellplätze“ zu ersetzen.
- Um die Vielzahl der Senkrechtparker auf dem Grundstück Flurnummer 2055/127 zu ermöglichen, ist eine Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs aufzunehmen. Diese Ausnahmeregelung ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend zu begründen.
- Der letzte Satz der Ziffer 13 der textlichen Festsetzungen ist zu entfernen, da die Zulässigkeit von Gauben und Dachaufbauten in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg geregelt ist.
- Die im Planteil sowie in der Ziffer 10 der Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen festgesetzte maximale Giebelhöhe ist von 613,50 m auf 612,90 m zu reduzieren.
- Der Planteil sowie die Ziffer 10 der Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen sind folgendermaßen zu ergänzen:
WHT max. = 6,80 m.
In der Ziffer 10 der Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen ist diese Ergänzung folgendermaßen zu konkretisieren:
Maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen an der Außenwand vom Erdgeschossrohfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe darf im Bereich der Laubengänge, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte um maximal 1,50 m überschritten werden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der entsprechend der Maßgabe zu ändernde bzw. zu ergänzende Entwurf des Bebauungsplanes „Sindelsdorfer Straße III“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

4	Bebauungsplan „Daserweg West – I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB: Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung
----------	--

1. Vortrag:

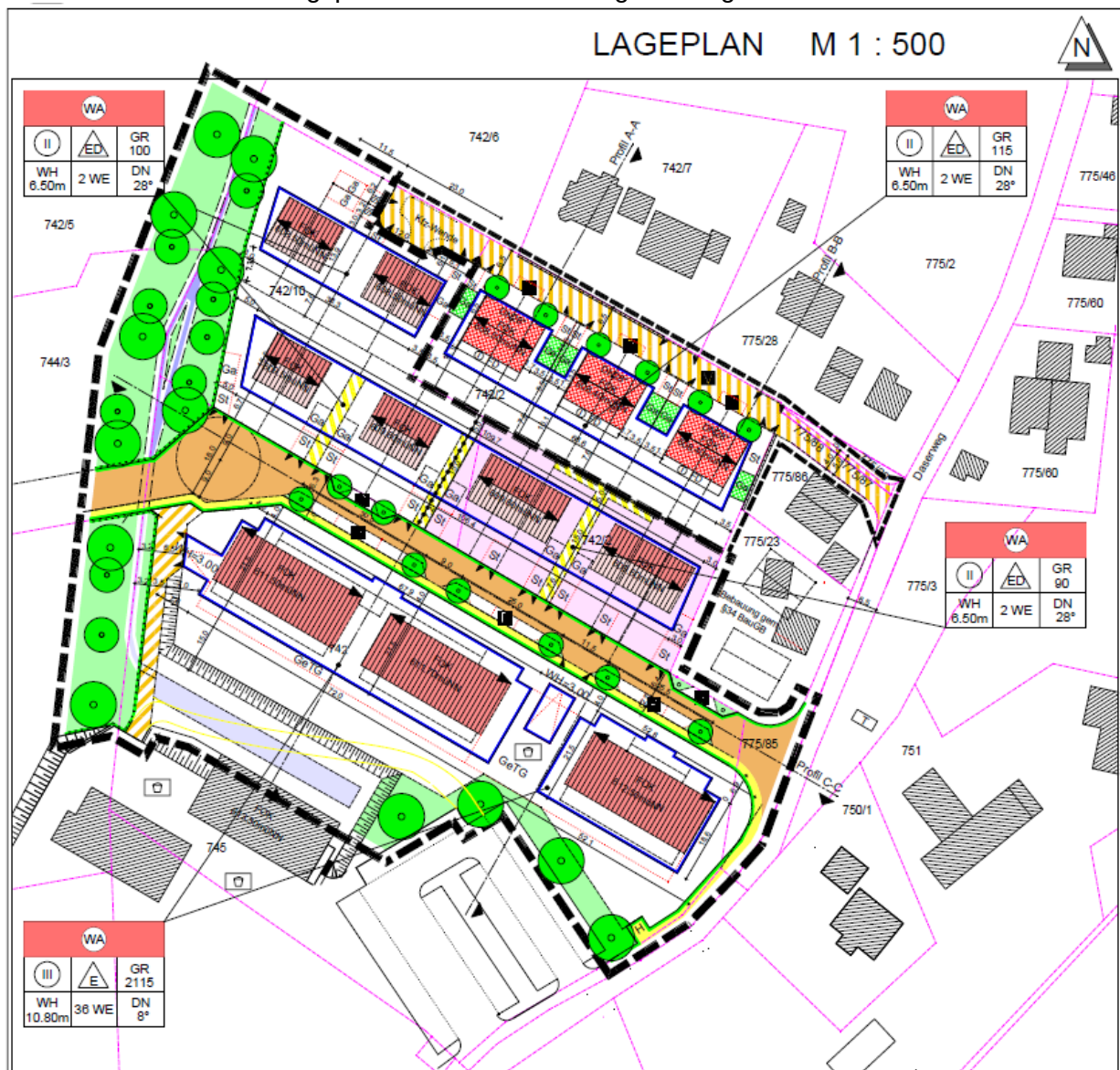
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“ für die Grundstücke Flurnummern 742/10, 742 TF, 742/2, 742 TF, 742/11, 775/87 und 775/88 der Gemarkung Penzberg angeordnet und die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Planteil A beschlossen.

Am 29.01.2019 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

„Daserweg West – I“ nach Süden zur Einbeziehung der Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurnummer 742, die nicht für die Kinderbetreuungseinrichtungen benötigt wird, damit die südliche Erschließungsstraße beidseitig bebaut werden kann, sowie nach Westen zur Einbeziehung des für die Neugestaltung der Uferböschung des bestehenden Grabens erforderlichen Raumes (Grundstücke Flurnummern 742/5 Teilfläche, 744/3 Teilfläche und 744/2 Teilfläche) beschlossen.

Da es sich hierbei um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an ein im Zusammenhang bebautes Ortsteil (Reindl-Daserweg) anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Der Planteil des Bebauungsplanentwurfs ist nachfolgend dargestellt.



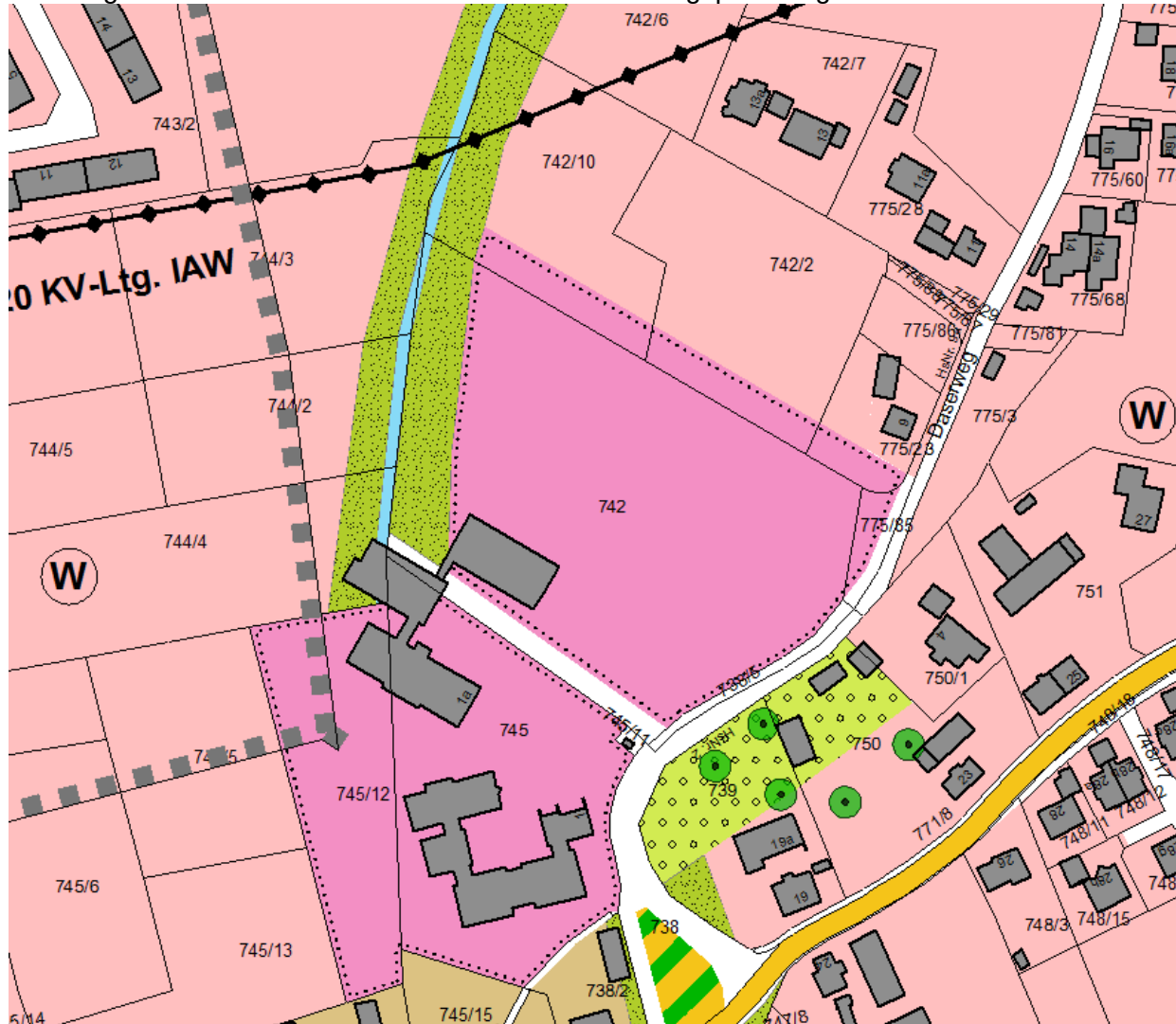
Der Bebauungsplanentwurf sieht für den vorhabenbezogenen Planbereich A die Errichtung von drei Doppelhäusern mit Herstellung einer Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets vor. Die Doppelhäuser werden in zweigeschossiger Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Für den Teilbereich B der Stadt Penzberg sieht der Planentwurf die Errichtung von folgenden Wohngebäuden vor:

- 4 Doppelhäuser
- 6 Reihenhäusern, die als SoBoN-Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB der sozialen Förderung unterliegen (sozialgeförderter Wohnraum)
- 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 12 Wohneinheiten

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachfolgend ist ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan dargestellt.



- Im Flächennutzungsplan ist das nördliche Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das südliche Plangebiet ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Schule“ ausgewiesen. Die beabsichtigte Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht für den südlichen Planbereich nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Das Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist nicht erfüllt. § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ermöglicht jedoch von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichende Bebauungspläne, wobei der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Die Planunterlagen sind bezüglich dieser Berichtigung noch zu ergänzen.

- Der südliche Planbereich ist mit der Freianlagenplanung des südlich angrenzenden „Spatzennests“ abzustimmen.
- Die Höhenlage ist anzupassen. Die geplanten Gebäude sind besser in das bestehende Gelände zu integrieren.
- Es ist eine umfangreiche städtebauliche Begründung zu erstellen, die u. a. eine Darstellung der einzelnen Grundstückspartzen bezüglich der Bebaubarkeit nach der vorgeschlagenen GRZ beinhaltet.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Planentwurf vorgenommen werden:

- Die Planunterlagen sind bezüglich der Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Berichtigung zu ergänzen.
- Der südliche Planbereich ist mit der Freianlagenplanung des südlich angrenzenden „Spatzennests“ abzustimmen
- Die Höhenlage ist anzupassen. Die geplanten Gebäude sind besser in das bestehende Gelände zu integrieren.
- Es ist eine umfangreiche städtebauliche Begründung zu erstellen, die u. a. eine Darstellung der einzelnen Grundstückspartzen bezüglich der Bebaubarkeit nach der vorgeschlagenen GRZ beinhaltet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der entsprechend der Maßgabe zu ändernde bzw. zu ergänzende Entwurf des Bebauungsplanes „Daserweg West - I“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung mit der Maßgabe, dass folgende Änderungen bzw. Ergänzungen zum Planentwurf vorgenommen werden:

- Die Planunterlagen sind bezüglich der Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen der Berichtigung zu ergänzen.
- Der südliche Planbereich ist mit der Freianlagenplanung des südlich angrenzenden „Spatzennests“ abzustimmen
- Die Höhenlage ist anzupassen. Die geplanten Gebäude sind besser in das bestehende Gelände zu integrieren.
- Es ist eine umfangreiche städtebauliche Begründung zu erstellen, die u. a. eine Darstellung der einzelnen Grundstückspartzen bezüglich der Bebaubarkeit nach der vorgeschlagenen GRZ beinhaltet.
- Die Nutzungsschablonen der Teilbereiche sind redaktionell zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der entsprechend der Maßgabe zu ändernde bzw. zu ergänzende Entwurf des Bebauungsplanes „Daserweg West - I“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist bei der Realisierung der Straßenbaumaßnahmen auf eine sinnvolle und erforderliche Verbreiterung des Daserwegs zu achten. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dies in die Ausführung zu übernehmen.

Einstimmig beschlossen Ja 8 Nein 0

5	20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 953/36, Frauenschuhstraße 20: Billigung nach Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange und Satzungsbeschluss
----------	---

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 18.09.2018 die Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 953/36 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 20, angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, dass für das Grundstück Fl. Nr. 953/36 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 20, die Ziffer 5.1 der Festsetzungen folgendermaßen geändert wird: Wohngebäude können mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 21° bis 25° oder als begrüntes Flachdach ausgeführt werden. Garagen und Nebengebäude können sowohl mit Satteldach und einer Dachneigung von 21° bis 25°, mit Pultdach bei einer maximalen Neigung von 15° als auch mit einem begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Alle Dachbegrünungen sind als sogenannte einfache Intensivbegrünungen mit einer Aufbauhöhe von 12 cm bis 25 cm auszuführen.

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg wurde einschließlich Begründung vom 18.10.2018 bis 19.11.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.10.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 18.12.2018 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 25.01.2019 einzureichen.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 953/36 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 20, abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau am 23.01.2019
- Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 02.01.2019
- Planungsverband Region Oberland am 23.01.2019

- Staatliches Bauamt Weilheim am 20.12.2018
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 17.01.2019
- E ON SE am 09.01.2019
- Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 16.01.2019
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege am 21.01.2019
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 15.01.2019
- Bayernwerk AG am 08.01.2019
- Energie Südbayern GmbH am 20.12.2018
- bayernets GmbH am 19.12.2018
- Deutsche Telekom AG am 09.01.2019
- Vodafone Kabel Deutschland am 23.01.2019

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 953/36 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 20, abgegeben:

- Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- Denkmalverein Penzberg
- Kreisbrandrat
- Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Beirat für Menschen mit Behinderungen im Landkreis Weilheim-Schongau
- Vermessungsamt Weilheim

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt:

Zur Planzeichnung:

Eine Planzeichnung wurde nicht beigelegt. Wir empfehlen, den Geltungsbereich der Änderung der Bestimmtheit halber mit dem geeigneten Planzeichen zu umgrenzen, da Grundstücke geteilt werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme wird gefolgt, eine Planzeichnung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs wird beigelegt. Der Planentwurf wird diesbezüglich ergänzt.

Zur Begründung:

Aus der Begründung geht nicht hervor, weshalb die Änderung nur für das genannte Flurstück beabsichtigt ist. Wir empfehlen, eine städtebauliche Begründung zu nennen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Begründung ist bereits unter 3.2 enthalten.

Allgemein:

Falls die Änderung nicht nur für den vorgelegten Einzelfall zweckmäßig ist – auch für Fl. Nr. 954/11 wurde 2012 die selbe Änderung vorgenommen – empfehlen wir zu erwägen, die Änderung für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Planes oder einen städtebaulich sinnvollen Teilbereich festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes (SG Städtebau) wird zur Kenntnis genommen. Da im Geltungsbereich bereits alle Flächen bebaut sind ist eine Ausweitung auf den gesamten

Geltungsbereich städtebaulich nicht erforderlich. Außerdem würde eine Ausweitung auf den gesamten Geltungsbereich eine städtebauliche Untersuchung der Auswirkungen für jeden Grundstücksbereich sowie eine erneute Auslegung erfordern.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern hat mitgeteilt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland, Bad Tölz

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass mit der Änderung des Bebauungsplans von Seiten des staatlichen Bauamts keine Bedenken bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass eigene Planungen oder Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorliegen und dass wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

2.6 Stellungnahme der E.ON SE, Land Management & Mining, Essen

Die E.ON SE, Land Management & Mining, hat folgende Stellungnahme zur 20. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ abgegeben:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

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

Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern

Das Bergamt Südbayern hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 953/36 hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.8 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim hat mitgeteilt, dass durch die Bauleitplanung land- und forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Penzberg

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.11 Stellungnahme der Energienetze Südbayern GmbH

Die Energienetze Südbayern GmbH hat stimmt der Bebauungsplanänderung zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Stellungnahme der bayernets GmbH, München

Die bayernets GmbH hat mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heiglhof“ keine Anlagen der bayernets GmbH liegen und dass aktuelle Planungen der bayernets GmbH hier ebenfalls nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, folgende Stellungnahme abzugeben:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737,

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, PTI 23,

Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.14 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring

Stellungnahme S00719675

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mitgeteilt, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden und bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgefragt werden kann.

Beschlussvorschlag:

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

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken, noch Anregungen zur Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 953/36 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 20 geäußert.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die 20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 953/36 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 20, nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 zu billigen und entsprechend dem Beschlussvorschlag 2.1 zur Planzeichnung zu ergänzen. Da diese Planergänzung lediglich zur Klarstellung des Geltungsbereichs der Änderung dient und lediglich eine redaktionelle Änderung darstellt, die keine Außenwirkung aufweist, ist hierfür keine erneute Auslegung erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 20. Änderung des Bebauungsplanes „Heiglhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 953/36 der Gemarkung Penzberg, Frauenschuhstraße 20, als Satzung.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Halbmond", Fl. Nr. 1005/48, Westend 21

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Halbmond", auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/48 der Gemarkung Penzberg, Westend 21. Das Grundstück Westend 21 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Halbmond“ der Stadt Penzberg vom 29.06.2004.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Element-Zaunes (Bretterzaun und Stabgitterzaun mit begrüntem Efeu/Wein) auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/48 mit einer Gesamtlänge von 28,20 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m.

Im Bebauungsplan „Halbmond“ ist unter Festsetzung durch Text Punkt 7 Einfriedung (Zaunhöhe) geregelt, dass Einfriedungen straßenseitig mit Naturholzzäunen bis zu einer Höhe von 0,90 m über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt sind. Die Zäune zwischen den einzelnen Grundstücken sowie zu den angrenzenden Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind mit Maschendraht auszuführen und dürfen die Höhe der straßenseitigen Zäune nicht überschreiten.

Begründet wird der Antrag wie folgt:

Der Verbindungsweg Westend-Breunetsrieder Weg ist die kürzeste Verbindung vom Nordwesten Penzbergs zum Bahnhof und zur Innenstadt und zu den Badeseen Fohn- und Osterseen (entsprechend frequentiert im Sommer und an den Wochenenden). Zu Beginn wurde der Weg als Fußweg mit blauem Fußgänger-Gebotsschild (VZ 239) eingerichtet; seit Jahren wird er nun als kombinierter Fuß-/Radweg in beiden Richtungen benutzt. Seit der Verwendung des Weges auch als Radweg nimmt der Verkehr ständig zu und die Belastung der Anwohner besonders durch Radfahrer hat ein unerträgliches Maß angenommen. Ein Regentag mit geringem Radverkehr zeigt auf, mit welcher Beeinträchtigung an Wohn- und Lebensqualität dies einhergeht.

Die Belästigungen erfolgen überwiegend durch rücksichtslose Schnellfahrer, Klingelfreaks (die Benutzung der Klingel berechtigt unverminderter Geschwindigkeit rücksichtslos weiterzufahren und ungebrems in die Straße „Westend“ einzufahren), wilde Bremser und Moped- u. Motorradfahrern; selbst ein uneinsichtiger Autofahrer hatte sich schon im Weg festgefahren.

Die Einbeziehung des innerhalb des Wohngebietes liegenden Teilstückes des Verbindungsweges in die „Verkehrsberuhigte Zone“ (blaues „Spielstraßenschild“) war ohne Wirkung auf das Fahrverhalten der Radfahrer.

Ein Stabgitter-/Bretterzaun dient der Sicherstellung eines Mindestmaßes an Intimsphäre und der Lärmreduzierung bei dem auf drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstückes. Die massivsten, negativen Auswirkungen gehen vom Fuß-/Radweg aus.

Die wechselseitige Anordnung von Stabgitter- und Bretterzaun verhindert eine unschöne, eintönige Bretterwand und den Eindruck einer Verbarrikadierung.

Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes obliegt der Stadt Penzberg.

Aus Sicht des Stadtbauamtes wäre eine Ortsbesichtigung zur nächsten Sitzung des Ausschusses zur Beurteilung des Antrages erforderlich. Vor Ort sollte geprüft werden, ob die Regelungen des Bebauungsplanes „Halbmond“ sich als sinnvoll ergeben oder einer isolierten Befreiung zugestimmt werden kann.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die Zurückstellung des Antrages auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Halbmond“, da die Durchführung einer Ortsbesichtigung zur nächsten Sitzung des Ausschusses am 9. April für die Beurteilung des Antrages erforderlich ist.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 Karlstraße 28, Fl. Nr. 879/2: Nutzungsänderung in ein Wettbüro, Ladeneinheit L7

1. Vortrag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.12.2018:

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Ladenfläche (Ladeneinheit L7) in ein Wettbüro mit Liveübertragung im Gebäude Karlstraße 28 (City-Center), Flurnummer 879/2.

Das Gebäude Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ mit Festsetzung als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend der 8. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich des Volksbankquartiers.

Ein Wettbüro stellt lt. Rechtsprechung eine Vergnügungsstätte dar.

Gemäß § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO sind Vergnügungsstätten in Kerngebieten zulässig, sofern deren Nutzung nicht durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auf Grundlage des § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen sind.

Gemäß Ziffer 1.1 der Festsetzungen durch Text der 8. förmlichen Bebauungsplanänderung ist die Nutzung von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich der Änderung nicht zulässig.

Begründet wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet der 8. förmlichen Bebauungsplanänderung folgendermaßen:

Um die im Änderungsgebiet und den angrenzenden Gebieten langfristig verfolgte städtebauliche Zielsetzung für die Art der Nutzung auf den Grundstücken - Einzelhandel in den EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw. – nicht zu stören, soll die Nutzung „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen werden.

Die Erdgeschosszonen im Gebiet und in angrenzenden Gebieten weisen einen vielfältigen Branchenmix auf, der durch Gastronomie ergänzt wird. Dieses Verhältnis soll auf jeden Fall erhalten bleiben, bzw. sich so weiterentwickeln, um das Fortbestehen einer attraktiven Innenstadt zu sichern. Die Verdrängung von Läden und Gastronomie durch Vergnügungsbetriebe würde zu einer Abwertung dieses Gebietes führen.

Vergnügungsbetriebe mit aufdringlicher bis aggressiver Werbung und zugeklebten Fenstern stellen hier ein fremdes Element dar und stören den Einkaufs- und Flaniercharakter. Ein zu befürchtender Effekt zur Senkung der Qualität des Warenangebots im Planungsgebiet und in angrenzenden Gebieten muss verhindert werden.

Das Planungsgebiet liegt an einer Schulwegverbindung, die von einem erheblichen Teil von Schülern frequentiert wird. Vergnügungsstätten stellen ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential für Jugendliche dar. Aus Gründen des Jugendschutzes ist daher die Zulassung von Vergnügungsstätten im Bereich von Schulwegen zu vermeiden.

Zu den schutzbedürftigen Anlagen zählen die Kirche und die Schulen (Realschule, Gymnasium). Die Beeinträchtigung dieser Anlagen durch Vergnügungsstätten soll verhindert werden.

Wohnungen befinden sich im Planungsgebiet und den angrenzenden Gebieten, vor allem im Obergeschoss. Ihre weitgehende Erhaltung soll auch durch die Störungsfreiheit von Vergnügungsstätten gesichert werden.

Das beantragte Wettbüro beinhaltet eine Nutzfläche von 59,37 m².

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind für das Wettbüro mit Liveübertragung 3 Stellplätze erforderlich. Diese drei Stellplätze können in der TG-Garage für die Ladeneinheit L7 nachgewiesen werden.

Da die Nutzung von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereichs der 8. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ ausgeschlossen ist, ist für das beantragte Wettbüro mit Liveübertragung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Befreiung vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 2 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung liegt folgender Antrag auf Befreiung bei:

In der Ladeneinheit L7 im Erdgeschoss soll für das vorhandene Wettbüro für Sportwetten neben dem üblichen Verkauf von Wettscheinen auch das Angebot von Sportwetten mit Liveübertragung (z. B. www.tipico.de) zulässig sein.
Es werden keine Geldspielautomaten aufgestellt.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung folgendermaßen:

Die in der Ladeneinheit L7 betriebene Wettscheinannahme für Sportwetten soll aus Gründen der Sicherung des Standorts um die Möglichkeit des „Wettens in Verbindung mit Liveübertragungen“ erweitert werden.

Sollte die in der Ladeneinheit L7 betriebene Wettscheinannahme für Sportwetten seinen Kunden nicht auch das Wetten in Verbindung mit Liveübertragungen anbieten können, ist zu befürchten, dass die Kunden zu einem Wettanbieter, der die Liveübertragung anbietet, abwandern und die Wettscheinannahme dann nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Sollte sich die Wettscheinannahme mit dem geplanten Betrieb der Liveübertragung als

Vergnügungsstätte in Sinne der BauNVO gewertet werden, wäre die Nutzungsänderung nur im Rahmen einer Befreiung möglich.

Hiermit wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Pkt. B1.1 in der 8. förmlichen Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg beantragt. Die Begründung für den Ausschluss von Vergnügungsstätten im BPlan (s. Begründung 8. förmliche Änderung) war, dass für die Gebäude im Quartier Philippstraße, Sigmundstraße, Bahnhofstraße und Karlstraße die Nutzungen „Einzelhandel in den EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw.“ durch die Nutzung „Vergnügungsstätten“ nicht gestört werden sollten.

Bei der nur etwa 60 m² großen Einrichtung an dem eher wenig frequentierten innenliegenden Erschließungsgang ist bei der geplanten Nutzung eine Störung der o. a. Einrichtungen in der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Ein möglicher Grund für die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ist auch deren Nähe zu Schulwegen:

Im Rahmen der Befreiung ist daher von den Genehmigungsbehörden bitte zu prüfen, ob hier aufgrund der zurückliegenden Entwicklung der Mikroelektronik, der Software und der Möglichkeiten der Datenübertragung über Online-Netze die Gefahr der negativen Beeinflussung der Schüler durch Vergnügungsstätten noch besteht: Heute können die Spiele als Apps auf die privaten Smartphones der Schüler heruntergeladen werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.12.2018:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung der Ladenfläche L7 im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, der Gemarkung Penzberg, in ein Wettbüro mit Liveübertragung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der hierfür erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ bezüglich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, unter der auflösenden Bedingung, dass die Aufstellung von Geldspielgeräten im Sinne des § 33 c GewO im Wettbüro als nicht zulässig von der Baugenehmigungsbehörde beauftragt wird.

3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.12.2018:

Der Vorschlag der Verwaltung wird mehrheitlich (5:3 Stimmen) abgelehnt.

4. weiterer Vortrag:

Mit Schreiben vom 15.02.2019 wendet sich die von den Antragstellern beauftragte Rechtsanwaltskanzlei an die Stadt Penzberg mit ausführlicher Darlegung der Gründe für die Nutzungsänderung in ein Wettbüro.

Als wesentliche Begründung wird hierzu genannt, dass die Antragsteller in dieser ehemaligen Ladeneinheit L7 seit 2 ½ Jahren eine Annahmestelle für Sportwetten betreibt.

Um einer verstärkten Nachfrage der Kunden gerecht zu werden sowie aufgrund einer neu entstandenen Konkurrenzsituation durch das in der Karlstraße 12 genehmigte Wettbüro für Sportwetten in unmittelbarer Nähe der Betriebsstätte beabsichtigen die Antragsteller, um die Weiterführung der Betriebsstätte wirtschaftlich erfolgreich gestalten zu können, in ihrer Annahmestelle über Bildschirme Live-Übertragungen von Sportereignissen zu zeigen.

Der Unterschied zwischen der bisherigen Nutzung als Wettannahmestelle und der künftig beabsichtigten Nutzung als Wettbüro ist die Installation von Bildschirmen, auf denen aktuelle Sportereignisse übertragen sowie Wettarten und Wettquoten angezeigt werden.

Im Gegensatz zur Wettannahmestelle, die wie z.B. die Annahmestelle von Lotto usw. in einer Ladenfläche betrieben werden kann, wird ein Wettbüro als Vergnügungsstätte bewertet.

Ohne die Möglichkeit, ihren Kunden in der Betriebsstätte Live-Übertragungen von Sportereignissen anbieten zu können, sehen die Antragsteller die Betriebsstätte in ihrer wirtschaftlichen Existenz gefährdet. Dies gilt umso mehr unter dem Gesichtspunkt, dass in unmittelbarer Nähe zur Betriebsstätte der Eheleute vor kurzem in der Karlstr. 12 ein Tipico-Wettbüro eröffnet hat.

Aufgrund der existenzgefährdenden Ängste um ihre Betriebsstätte, die die Antragsteller seit nunmehr zweieinhalb Jahren beanstandungsfrei betreiben und in der drei Mitarbeiter in Teilzeit und als Aushilfen beschäftigt sind, haben sich diese nunmehr an unsere Rechtsanwaltskanzlei gewandt. Durch unsere nachfolgenden Erläuterungen möchten wir die ggfls. bestehenden Bedenken der Ausschussmitglieder aufgreifen und versuchen, etwaige Vorbehalte gegenüber dem Vorhaben unserer Mandantschaft zu zerstreuen.

- Im Hinblick auf die baurechtliche Bewertung des Vorhabens unserer Mandantschaft möchten wir zu bedenken geben, dass es sich bei dem Wunsch der Eheleute, in ihrer Betriebsstätte neben Wettquoten auch Live-Übertragungen von Sportereignissen über bereits vorhandene Monitore zeigen zu können, nur um eine geringfügige Veränderung innerhalb der Betriebsstätte handeln würde. Bauliche Änderungen in der Betriebsstätte sind hierzu gerade nicht erforderlich. Das Gesamtgepräge der Betriebsstätte würde sich daher nur unwesentlich ändern.
- Im Hinblick auf etwaige bauplanungsrechtliche Bedenken des Vorhabens bitten wir zu beachten, dass sich die Betriebsstätte unserer Mandantschaft an einem sog. Erschließungsgang (Passage) im Innenbereich des City-Centers befindet, der eher wenig frequentiert ist. Aus diesem Grund besteht die Kundschaft unserer Mandantschaft fast ausschließlich aus Stammkundschaft. Das städtebauliche Gepräge der Umgebung wird durch die Innenlage der Betriebsstätte nicht beeinflusst. Eine Störung der geschützten Nutzungen "Einzelhandel in EG-Zonen, Wohnen sowie Dienstleistungs- und Büronutzung in den OG-Zonen, Gemeindebedarfseinrichtungen und Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen, Kirchen usw." kann ausgeschlossen werden.
- Unter glücksspielrechtlichen Gesichtspunkten ist von unserer Mandantschaft zudem weder beabsichtigt Geldspielgeräte in der Betriebsstätte aufzustellen noch alkoholische Getränke an Ihre Kunden auszuschenken. In diesem Zusammenhang möchten wir im Übrigen darauf hinweisen, dass die Aufstellung von Geldspielgeräten in Wettannahmestellen, in denen Sportwetten vermittelt werden, unabhängig davon ob diese baurechtliche als Ladenlokal oder als Vergnügungsstätte ausgestaltet sind, generell nicht zulässig ist.
- Unsere Mandantschaft stellt im Rahmen ihres Sportwettangebotes zudem uneingeschränkt sicher, dass Minderjährige nicht in Kontakt zu den in der Betriebsstätte angebotenen Sportwetten kommen. Minderjährige haben zur Betriebsstätte unserer Mandantschaft keinen Zutritt. Bei geringsten Zweifeln über das Alter der Kunden wird ausnahmslos eine Ausweiskontrolle durchgeführt und die betreffende Person der Betriebsstätte verwiesen.

Abschließend möchten wir noch das Unverständnis unserer Mandantschaft zum Ausdruck bringen, dass die Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten in der Sitzung am 4. Dezember 2018 das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben unserer Mandantschaft verweigert haben obwohl kurz zuvor in

unmittelbarer Nähe zur Betriebsstätte unserer Mandantschaft in der Karlstr. 12 ein Tipico-Wettbüro, das als Vergnügungsstätte ausgestaltet ist, mit gemeindlichem Einvernehmen genehmigt worden ist, obschon sich dieses nach dem Kenntnisstand unserer Mandantschaft in einem Mischgebiet befindet, das durch Wohnbebauung geprägt ist und das daher gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise als Vergnügungsstätte zulässig ist. Aufgrund der Größe der Tipico-Betriebsstätte direkt an der Karlstr. 12 muss davon ausgegangen werden, dass die dort überwiegend vorhandene Wohnnutzung in weit erheblicherem Maße gestört wird, als die größtenteils gewerblichen Einrichtungen im Umfeld der Betriebsstätte unserer Mandantschaft aufgrund deren Innenlage gestört werden. Unter glücksspielrechtlichen Gesichtspunkten verwundert die ausnahmsweise Genehmigung der Tipico-Betriebsstätte umso mehr, da sich direkt über der von der Straße gut einsehbaren Tipico-Betriebsstätte im ersten Obergeschoss eine Nachhilfeeinrichtung für Schüler befindet.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die Ausführungen des Schreibens vom 15.02.2019 der Rechtsanwaltskanzlei Martin Arendts & Kollegen zur beantragten Nutzungsänderung der Wettannahmestelle in ein Wettbüro, Karlstraße 28 in Penzberg, Flurnummer 879/2, City-Center Ladeneinheit L7, zur Kenntnis.

a)

Aufgrund dieses Anwaltsschreibens liegen neue Erkenntnisse vor, die für die Entscheidung über den Bauantrag relevant sind und eine erneute Abstimmung über den Bauantrag erfordern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung der Ladenfläche L7 im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, der Gemarkung Penzberg, in ein Wettbüro mit Liveübertragung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der hierfür erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ bezüglich des Ausschlusses von Vergnügungsstätten, unter der auflösenden Bedingung, dass die Aufstellung von Geldspielgeräten im Sinne des § 33 c GewO im Wettbüro als nicht zulässig von der Baugenehmigungsbehörde beauftragt wird.

b)

Aufgrund dieses Anwaltsschreibens liegen keine neuen Erkenntnisse vor, die für das Abstimmungsergebnis zur Entscheidung über den Bauantrag relevant sind. Eine erneute Abstimmung über den Bauantrag zur Nutzungsänderung der Ladenfläche L7 im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Karlstraße 28, Flurnummer 879/2, der Gemarkung Penzberg, in ein Wettbüro mit Liveübertragung ist nicht erforderlich.

6. Beschluss:

Der Vorschlag a) der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben und ist somit abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: Ja 4 Nein 4

Gegenstimmern: StRe Bartusch, Kühberger, Lenk, Schweiger

Bauantrag zum Neubau eines Familienbades auf den Fl. Nrn. 998/6, 998/14, 999/3, 1002/156, 1002/157 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 24.

In nachfolgendem Lageplan ist die Lage des neuen Familienbads sowie der beiden bestehenden Sporthallen dargestellt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Familienbades auf den Fl. Nrn. 998/6, 998/14, 999/3, 1002/156, 1002/157 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 24, das gemeindliche Einvernehmen.

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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Familienbades auf den Fl. Nrn. 998/6, 998/14, 999/3, 1002/156, 1002/157 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 24, das gemeindliche Einvernehmen mit folgendem Hinweis an den Antragsteller Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg: Im Sinne der Barrierefreiheit und Inklusion wird dem Antragsteller empfohlen, die Genehmigungsplanung im Bereich der Saunalandschaft durch ein behindertengerechtes WC zu ergänzen. Dies soll in die Ausführungsplanung übernommen werden.

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.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9	Herbststraße 8 a, Fl. Nr. 840/88: Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Wohnhauses mit zweiter Wohneinheit im Obergeschoss und Änderung des Garagendaches von Steildach in Flachdach
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Wohnhauses mit zweiter Wohneinheit im Obergeschoss und Änderung des Garagendaches von Steildach in Flachdach auf der Fl. Nr. 840/88 der Gemarkung Penzberg, Herbststraße 8 a. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Der vorliegende Bauantrag sieht einen Um- und Anbau des bestehenden Wohngebäudes und die Erweiterung auf zwei Wohneinheiten mit den Ausmaßen von 6,00 m x 7,24 m vor. Die Wandhöhe wird von Oberkante Fertigfußboden mit 3,66 m dargestellt. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 50°. Die Stellplätze werden in Form einer Doppelgarage, eines Carports und drei Stellplätzen nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Um- und Anbau des bestehenden Wohnhauses mit zweiter Wohneinheit im Obergeschoss und Änderung des Garagendaches von Steildach in Flachdach auf dem Grundstück Fl. Nr.

840/88 der Gemarkung Penzberg, Herbststraße 8 a, 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

10	Rosenstraße 9, Fl. Nr. 981/17: Tekturantrag zur Errichtung eines Carports und eines Stellplatzes
-----------	---

1. Vortrag:

Tekturantrag zur Errichtung eines Carports und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 981/17 der Gemarkung Penzberg, Rosenstraße 9, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hochfeld“.

Beantragt wird die Errichtung eines Carports mit Pultdach und eines Stellplatzes. Der Carport mit Pultdach und den Abmessungen von 3,00 m x 6,00 m liegt außerhalb der Baugrenzen.

Gemäß Ziffer 9.5 der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ können Garagen und Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen ausnahmsweise zugelassen werden. Der Antrag auf Befreiung von den Bauvorschriften liegt dem Antrag bei. Über die Zulassung der Ausnahme entscheidet das Landratsamt Weilheim-Schongau.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Tekturantrag zur Errichtung eines Carports und eines Stellplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 981/17 der Gemarkung Penzberg, Rosenstraße 9, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der benötigten Ausnahme vom Bebauungsplan „Hochfeld“ bezüglich der Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen.

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

1. Vortrag:

Bauantrag zum Teichbau mit Gartenhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 758/3 der Gemarkung Penzberg, Reindl 48. Das Hauptgebäude liegt im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“.

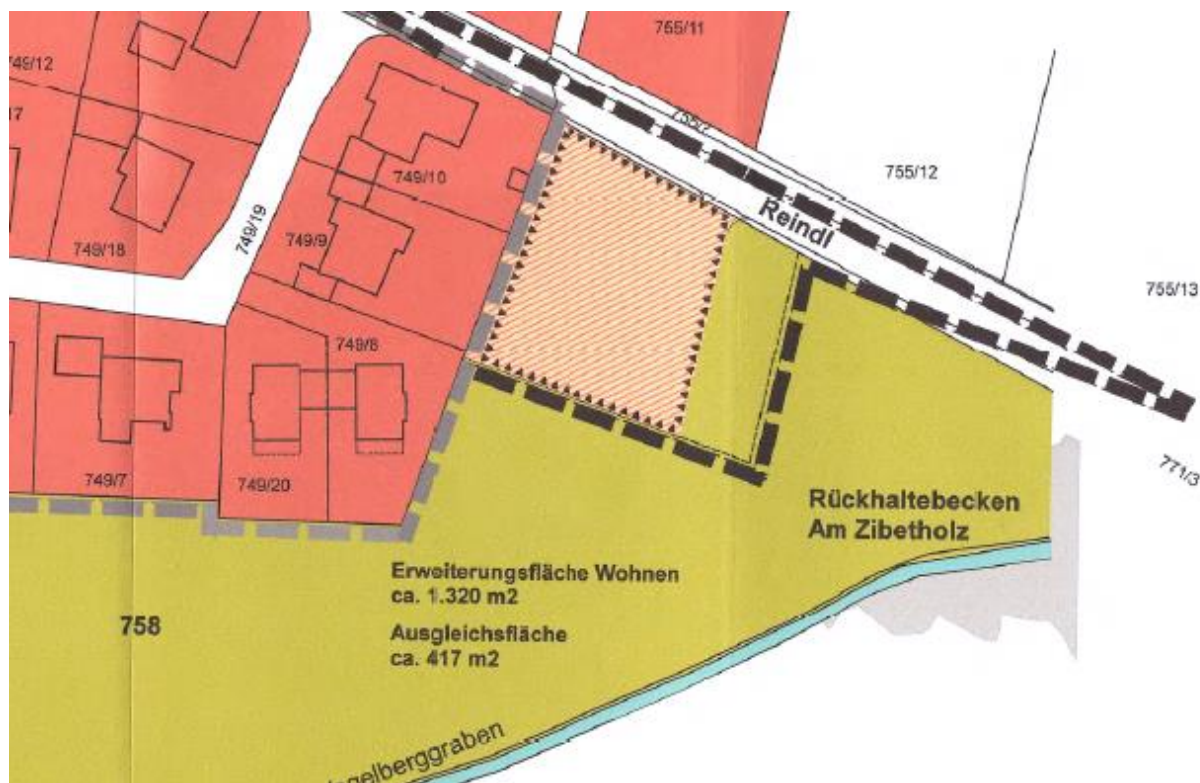
Gegenstand des Bauantrages ist ein Teichbau mit Gartenhaus. Der für die Freizeitgestaltung geplante Grundstücksbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz und ist somit bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen.



Im Außenbereich sind die geplanten Vorhaben (Teich und Hütte) sowie eine eventuell geplante Einfriedung nicht verfahrensfrei gemäß Art. 57 BayBO, sondern bedürfen einer Baugenehmigung.

Die Erteilung einer Baugenehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB setzt voraus, dass durch die Ausführung oder Benutzung der Vorhaben öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.



Zur Verwirklichung des Bauvorhabens ist die Durchführung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Teichbau mit Gartenhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 758/3 der Gemarkung Penzberg, Reindl 48, das gemeindliche Einvernehmen nicht.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Kühberger

12 Zukunft Stadtgrün: Realisierung des Platzes der Städtepartnerschaften

1. Vortrag:

Dieser Vorgang geht zurück auf die Bewerbung Penzbergs zur kleinen Landesgartenschau aus dem Jahr 2013. Eine ISEK –Karte in der Sitzungsvorlage vom 30.07.2013 (mit dem Herzen in der Stadtmitte) zeigt die Lage des Bewerbungsgebietes.

Es erfolgte die Aufnahme des Projektgebietes der kleinen Landesgartenschau in das Jahresprogramm der Städtebauförderung als Fortführungsprojekt (Rote Fläche). Hier sollen die Erkenntnisse aus dem Bewerbungsergebnis von 2013 in städteplanerischer Sicht in Einzelprojekten umgesetzt werden:

N 1.1 Bürgerbahnhof Penzberg

Städtebaulicher Ideenwettbewerb für Umfeld und Vernetzung in das Stadtgebiet sowie architektonischer Realisierungsteil für das Bahnhofsgebäude

N 1.2 Planungsleistungen für die landschaftsplanerische Aufwertung der „Grünen Mitte“ der Stadt Penzberg in Verbindung mit der zentralen Regenwasserrückhaltung im Müllerholz

N 2.1 Bürgerbahnhof Penzberg

Bauliche Anpassungen der Freiflächen nach barrierefreiem Ausbau der DB AG

N 2.2 Bürgerbahnhof Penzberg

Neubau der Geh- und Radwegeverbindung in die „Grüne Mitte“ der Stadt mit begleitender Freiraumgestaltung
(Projekt „Bahn-Bogen“)

N 3.1 Neu „Platz der Städtepartnerschaften“ zum 100-jährigen Stadtjubiläum

Das Projekt des Platzes wurde in mehreren Sitzungen des Festausschusses beraten. Zuletzt wurde in der Sitzung vom 19.01.2019 die Umsetzung des augenblicklichen Standes beschlossen. (vgl. hierzu den Beschlussauszug im Anhang)

Der im Anhang zu dieser Vorlage als Entwurf dargestellte Plan erläutert das Vorhaben.

Bereits im Festausschuss wurde das Material des geschwungenen Weges geändert. Hier soll keine Asphaltfläche entstehen. Im Zuge der Ausführung soll das vorhandene Restmaterial der Innenstadt-Neugestaltung verwendet werden.

Es erfolgte eine Ausschreibung der erforderlichen Arbeiten.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten folgt der Beschlusslage des Festausschusses und beschließt, die Realisierung des Platzes der Städtepartnerschaften als Einzelprojekt im Zuge des Gesamtvorhabens „Zukunft Stadtgrün“.

Das Material des geschwungenen Weges ist zu ändern. Hier soll keine Asphaltfläche entstehen. Im Zuge der Ausführung soll das vorhandene Restmaterial der Innenstadt-Neugestaltung verwendet werden.

Die Verwaltung kann hiermit die Vergabe der Tiefbau- und landschaftsgärtnerischen Arbeiten in Höhe von 55.873,37 € brutto, als Ergebnis der erfolgten Ausschreibung, beauftragen.

Beim Vertrag mit dem Planungsbüro sind die Planungsstufen HOAI zu Bauleitung und Dokumentation abzurufen.

Die Kosten für diese Maßnahme sind auf der HHST 1. 8820.9500 zu verbuchen.
Für die Fördermitteleinnahmen ist eine Einnahme-HHST anzulegen.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten folgt der Beschlusslage des Festausschusses und beschließt, die Realisierung des Platzes der Städtepartnerschaften als Einzelprojekt im Zuge des Gesamtvorhabens „Zukunft Stadtgrün“.

Das Material des geschwungenen Weges ist zu ändern. Hier soll keine Asphaltfläche entstehen. Im Zuge der Ausführung soll das vorhandene Restmaterial der Innenstadt-Neugestaltung verwendet werden.

Die Wegefläche soll, wie im Vortrag dargestellt, gepflastert werden. Die dadurch entstehenden Mehrkosten in Höhe von 12.173,03 € werden hiermit als Nachtrag freigegeben.

Die Verwaltung kann hiermit die Vergabe der Tiefbau- und landschaftsgärtnerischen Arbeiten in Höhe von 55.873,37 € brutto, als Ergebnis der erfolgten Ausschreibung, beauftragen.

Beim Vertrag mit dem Planungsbüro sind die Planungsstufen HOAI zu Bauleitung und Dokumentation abzurufen.

Die Kosten für diese Maßnahme sind auf der HHST 1. 8820.9500 zu verbuchen.

Für die Fördermitteleinnahmen ist eine Einnahme-HHST anzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Städtische Musikschule im Metropol: Vorstellung Projektstand

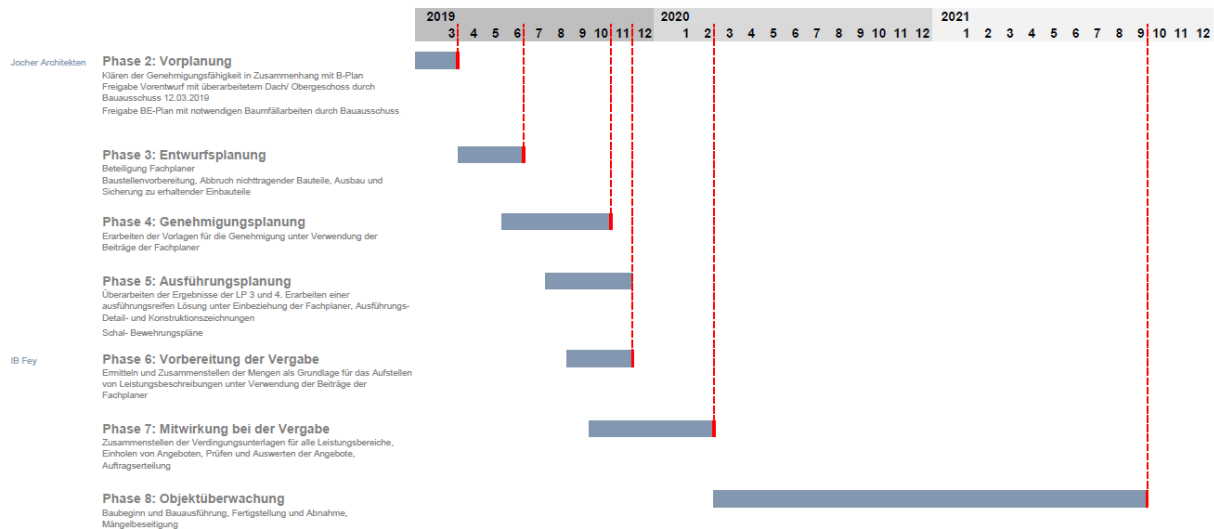
1. Vortrag:

Der Vorentwurf des Projektes wurde zum Jahresende 2018 durch den Bauausschuss freigegeben. In Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern als Fördermittelgeber wurde die Dachgestaltung mit den erforderlichen Dachgauben in gestalterischer Hinsicht Anfang des Jahres angepasst. Das Raumprogramm blieb unverändert. In der Kostenschätzung bleibt die Änderung der Dachaufbauten ohne Wirkung.

Die Entwurfsplanung hat diese Änderung bereits berücksichtigt und ist in Bearbeitung. Eine Vorstellung des Projektzwischenstandes erfolgt in der Sitzung durch den Stadtbaumeister.

Alle Planstände sind der Vorlage als Anhang beigelegt.

Der Planungsterminplan des Architekturbüros Jocher mit geschätzter Dauer der Baumaßnahme ist hierunter wiedergegeben.



Der Baustelleneinrichtungsplan wurde durch das Ing. Büro Fey erstellt. Er ist der Vorlage als Anhang beigelegt.

Die Einrichtung der Baustelle bedingt die Fällung von drei der am Schwadergraben stehenden Bäume (Zwei Birken und eine Rosskastanie) Die Aufrechterhaltung des Anwohner-Fahrverkehrs zu den hinterliegenden Wohnungen und Anlieferzonen erfolgt in dem Bereich der Schwadergraben-Überdeckung. Hier wurde die Tragkraft des Durchlasses statisch untersucht. Bei ausreichender Überschüttung von 60 cm ist diese gegeben.

Die Freianlagenplanung, in diesem Fall der direkte Umgriff um das Gebäude, wurde an das Architekturbüro Jocher vergeben.

Eine Bestands-Untersuchung durch die städtische Baumkontrolleurin hat ergeben, dass der direkt an der Straße stehend Baum erkrankt ist und eine Ersatzpflanzung ansteht. Alle anderen Bäume sind vital. Für die drei zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen geplant. Für den direkt an der Straße stehend Baum ist eine Ersatzpflanzung geplant. Eine Birke verbleibt als einziger Baum.

Auf der Westseite des Gebäudes an der Friedrich-Ebert-Straße werden die Bäume im Gehwegbereich nach Zustimmung der Baumkontrolleurin für die Baumaßnahme entfernt und danach neu gepflanzt. Idealerweise erfolgt dies in Abstimmung mit der im Zuge der Neugestaltung der Innenstadt beabsichtigten Neuordnung der Straße.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt den vorgestellten Entwurfsstand zur Kenntnis.

Er beschließt folgende Punkte als Planungsgrundlage für Genehmigung und Ausführung:

- Die Einrichtung der Baustelle bedingt die Fällung von drei der am Schwadergraben stehenden Bäume (Zwei Birken und eine Rosskastanie) Die Aufrechterhaltung des Anwohner-Fahrverkehrs zu den hinterliegenden Wohnungen und Anlieferzonen erfolgt in dem Bereich der Schwadergraben-Überdeckung.

- b) Eine Bestands-Untersuchung durch die städtische Baumkontrolleurin hat ergeben, dass der direkt an der Straße stehende Baum erkrankt ist und eine Ersatzpflanzung ansteht. Alle anderen Bäume sind vital. Für die drei zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen geplant. Für den direkt an der Straße stehenden Baum ist eine Ersatzpflanzung geplant. Eine Birke verbleibt als einziger Baum.
- c) Auf der Westseite des Gebäudes an der Friedrich-Ebert-Straße werden die Bäume im Gehwegbereich nach Zustimmung der Baumkontrolleurin für die Baumaßnahme entfernt und danach neu gepflanzt. Idealerweise erfolgt dies in Abstimmung mit der im Zuge der Neugestaltung der Innenstadt beabsichtigten Neuordnung der Straße.
- d) Die gegenüber dem Vorentwurf geänderte Form der Dachaufbauten als Gauben sowie den im Vortrag dargestellten Entwurfsstand der Fassaden.
- e) Die Freianlagenplanung wurde an das Architekturbüro Jocher vergeben.

3. Sitzungsverlauf:

Der Stadtbaumeister erläutert den Stand der Entwurfsplanung.

Aus den Rückfragen der Gremiumsmitglieder wird deutlich, dass die Umsetzung des Raumprogramms der Städtischen Musikschule oberste Priorität besitzt. Dies kann der vorliegende Entwurfsstand leisten.

Zu der Gegenüberstellung der ursprünglichen Vorentwurfsvariante und der neu vorgelegten Grundlage für die Entwurfsbearbeitung äußern die Mitglieder des Gremiums mehrheitlich die Meinung, dass ihnen der ursprüngliche Gestaltungsansatz mit den großen Gauben besser gefällt. Der Stadtbaumeister wird gebeten, dieses Stimmungsbild zur Regierung von Oberbayern zu tragen.

Der Bericht umfasst einige der im Entwurfsprozess zu lösenden Aufgaben für das Planungsteam. Für die Bauphase und die spätere Funktionstüchtigkeit des Gebäudes ist die Einrichtung der Baustelle und die spätere Organisation der Freianlagen von großer Bedeutung. Anhand eines vorläufigen Baustelleneinrichtungsplanes wird der bisher ungelöste Konflikt zwischen Baustelleneinrichtung und den Birkenbaumstandorten entlang des Schwadergrabens verdeutlicht. Die Lösungsvarianten zu dieser Fragestellung werden zurzeit durch das Planungsteam erarbeitet. Dies führt zu der Entschlussfassung des Gremiums.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vertagt die Beschlussfassung auf die April-Sitzung des Gremiums. Das Stadtbauamt wird gebeten, einen Ortstermin zu organisieren.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

14 Vollzug der StVO: Rückbau der Sichtschutzwand an der Bichler Straße

1. Vortrag:

Aufgrund des Verlaufes der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 13.11.2018 wurden mehrere Varianten diskutiert, die an der Kreuzung Karlstraße / Bichler Straße als Alternative zur Sichtschutzwand errichtet werden können.

Unstrittig war dabei der Wunsch der Ausschussmitglieder die Sichtschutzwand möglichst zeitnah zu entfernen. Angedacht wurde an der oben genannten Stelle einen Kreisverkehr zu errichten.

Bei einem gemeinsamen Gespräch mit Vertretern des Staatlichen Bauamtes, des Landratsamtes Weilheim-Schongau, der Polizeiinspektion Penzberg und der Stadt Penzberg am 30.01.2018 wurde der Abbau der Sichtschutzwand thematisiert.

Folgende Punkte wurden festgestellt:

- Die Stadt Penzberg kann über den Rückbau der Sichtschutzwand selbst entscheiden.
- Die Stadt Penzberg trägt die Kosten des Rückbaus.
- Der Ausschuss ist sich bewusst, dass seit der Errichtung der Sichtschutzwand im Jahr 2017 die Unfallzahlen an der Kreuzung Karlstraße / Bichler Straße zurückgegangen sind.

Der Rückbau kann durch den Bauhof der Stadt Penzberg erfolgen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die Sichtschutzwand an der Kreuzung Karlstraße / Bichler Straße möglichst zeitnah probeweise für ein halbes Jahr zu entfernen, um zu beobachten wie sich das Unfallgeschehen entwickelt.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 1

Gegenstimmen: Zweiter Bürgermeister Dr. Bauer

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dr. Johannes Bauer
Zweiter Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung