



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.04.2019
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 19:20 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Bauer, Johannes, Dr.

Ausschussmitglieder

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

Das Ausschussmitglied Herr Lenk war bei
TOP N 5 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Reitmeier, Manfred
Schmuck, Ludwig

2. Stellvertreter

Engel, Dr. Kerstin

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:00 Uhr

Verwaltung

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

Anwesend ab 18:00 Uhr

Anwesend ab 18:00 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|--|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 12.03.2019 | 3/090/2019 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3 | 34. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 980/21 und 984/32, Tulpenstraße 2: Antrag über Planänderungen | 3/086/2019 |
| 4 | 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 673/3: Billigung nach Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss | 3/087/2019 |
| 5 | Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Splittersiedlung St. Johannisrain: Aufstellungsbeschluss | 3/095/2019 |
| 6 | Aufstockung des Städtischen Kindergartens am Daserweg: Vorstellung der Grundkonzeption durch die Architekten | 3/084/2019 |
| 7 | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Halbmond", Fl. Nr. 1005/48, Westend 21 | 3/075/2019 |
| 8 | Grube 37 a, Fl. Nr. 943/58: Bauantrag zum Einbau von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in bestehendes Betriebsgebäude zur Unterbringung von Personen | 3/080/2019 |
| 9 | Waxensteinstraße 4, Fl. Nr. 1122/51: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau von 3 Reihenhäusern und 1 Einfamilienhaus mit Garagen | 3/083/2019 |
| 10 | St. Johannisrain 11, Fl. Nr. 57/1: Bauantrag zur Wohnraumerweiterung eines Zweifamilienhauses | 3/082/2019 |
| 11 | Bahnhofstraße 19, Fl. Nr. 862/22: Bauantrag auf Nutzungsänderung in eine Änderungsschneiderei | 3/089/2019 |
| 12 | Philippstraße 6, 6 a, Fl. Nr. 912/3: Bauvoranfrage für die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses | 3/048/2019 |
| 13 | Antdorfer Straße 24, Fl. Nr. 2055/71: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses | 3/088/2019 |
| 14 | Sigmundstraße 12, Fl. Nr. 861/33: Antrag auf Stellplatzablöse für 2 Stellplätze | 3/081/2019 |
| 15 | Städtische Musikschule im Metropol: Beratung zur Baustelleneinrichtung | 3/079/2019 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 12.03.2019

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 12.03.2019 Einwendungen gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

entfällt

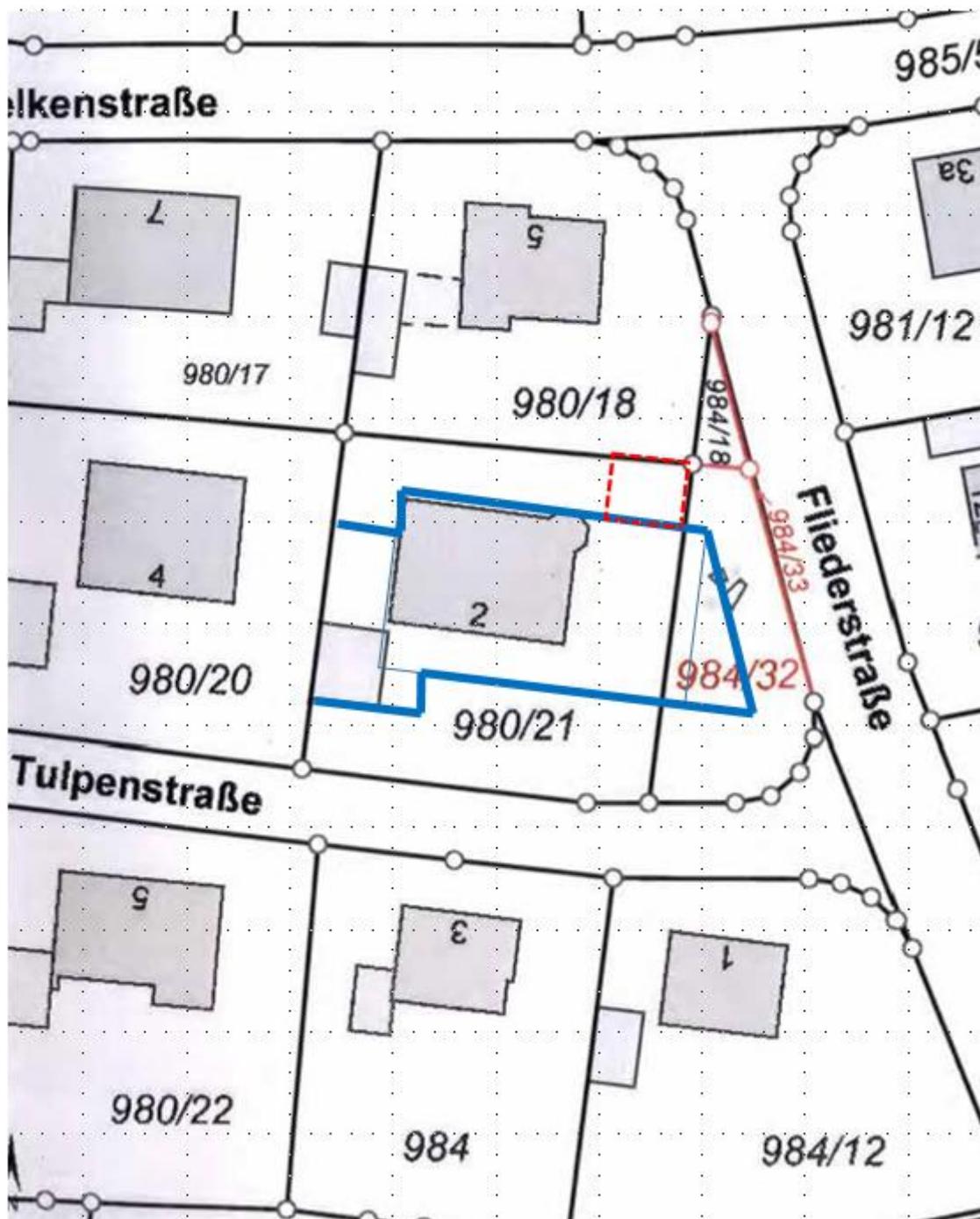
3 34. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 980/21 und 984/32, Tulpenstraße 2: Antrag über Planänderungen

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 15.01.2019 die Aufstellung der 34. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 980/21 und 984/32 der Gemarkung Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit folgendem Planinhalt beschlossen:

- die Erweiterung der Baugrenzen nach Osten (um ca. 10 m für die nördliche Baugrenze sowie ca. 15 m für die südliche Baugrenze)
- die Festsetzung einer Fläche für Garagen an der Nordostgrenze der Flurnummer 980/21
- der Entfall der festgesetzten Grünfläche für die Flurnummer 984/32
- der Entfall der festgesetzten zu erhaltenden Bäume für die Flurnummer 984/32
- der Entfall des Planzeichens „H“ als Hinweis auf den Hydranten für die Flurnummer 984/32

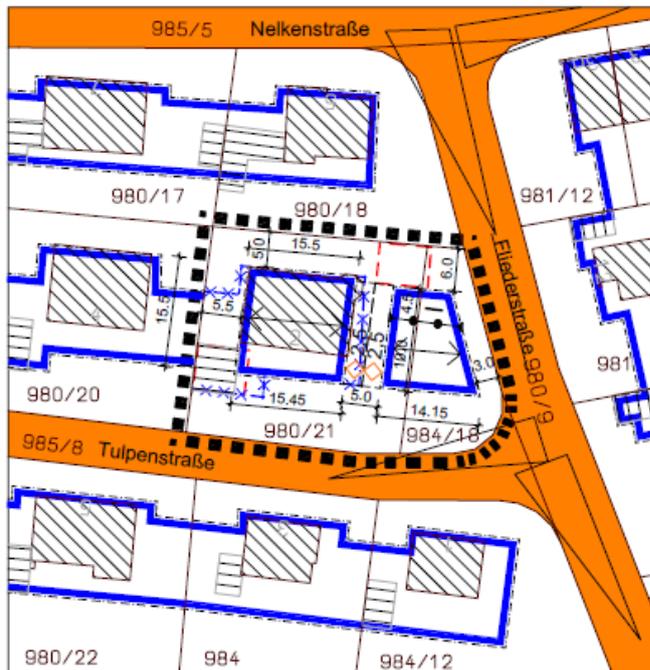
Darstellung der Baugrenzenerweiterung sowie der Flächen für Garagen



Von den Grundstückseigentümern der Grundstücke Flurnummern 980/21 und 984/32 wird an Stelle eines Anbaus die Errichtung eines Einfamilienhauses östlich des bestehenden Wohnhauses Tulpenstraße 2 favorisiert. Damit ein Einfamilienhaus mit den Maßen von 10,60 m x 8,80 m realisiert werden kann, ist eine Erweiterung der östlichen Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Fliederstraße erforderlich. Außerdem wird eine Reduzierung der Abstandsflächen zwischen dem bestehenden Wohnhaus und dem neu geplanten Einfamilienhaus auf den Grundstücken der Antragsteller auf 5 m beantragt.

Die neu beantragte Änderungsplanung ist nachfolgend dargestellt.

Darstellung der Planfassung vom 19.03.2019:



LEGENDE

-  Baulinie
(Grenze der überbaubaren
Grundstücksfläche)
-  Fläche für Garagen
und Nebengebäude
-  einzuhaltende
Hauptfirstrichtung
-  Abgrenzung der Bereiche mit
unterschiedlicher Art und unter-
schiedlichem Maß der Nutzung

1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.

z.B.  2,5  Verminderter festgesetzter Gebäudemindestabstand in Metern; z.B. 2,50 m

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

2a. Die maximale Grundfläche GR darf für den gesamten Geltungsbereich der Änderung 282 m² betragen. Für Grundstücksteilungen ist die Einhaltung dieser Obergrenzen nachzuweisen.

2b. Auf den Gebäudenordseiten sind weder Widerkehren noch Querhäuser (Zwerchhäuser) zugelassen.

2c. Für die überbaubare Grundstücksfläche mit der Festsetzung I (1 VG) ist auch ein Flachdach oder ein Pultdach zulässig.

2d. Höhenfestsetzung Gebäude mit der Festsetzung II + D:

Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 6,50 m über Urgelände.

Die maximale Wandhöhe an der Giebelseite beträgt 11,00 m über Urgelände.

2e. Höhenfestsetzung und Dachneigung Gebäude mit der Festsetzung I (1 VG):

Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt 3,00 m über Urgelände.

Die maximale Firsthöhe Pultdach beträgt 4,50 m über Urgelände.

Die maximale Dachneigung bei einem Flach- oder Pultdach beträgt 0° bis 15°.

2f. Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) entfallen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt die Zustimmung zur geänderten Planfassung vom 19.03.2019 und beschließt, dass auf dieser Plangrundlage, die im Vortrag dargestellt ist, die öffentliche Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt wird.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

4	14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 673/3: Billigung nach Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss
----------	---

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 12.06.2018 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB angeordnet. und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ umfasst das Grundstück Flurnummer 673/3 der Gemarkung Penzberg

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist für das Grundstück Flurnummer 673/3 der Gemarkung Penzberg der Entfall des Planzeichens für öffentliche Spielplätze.

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 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ der Stadt Penzberg wurde einschließlich Begründung vom 20.08.2018 bis 20.09.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.08.2018.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 16.08.2018 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 20.09.2018 einzureichen.

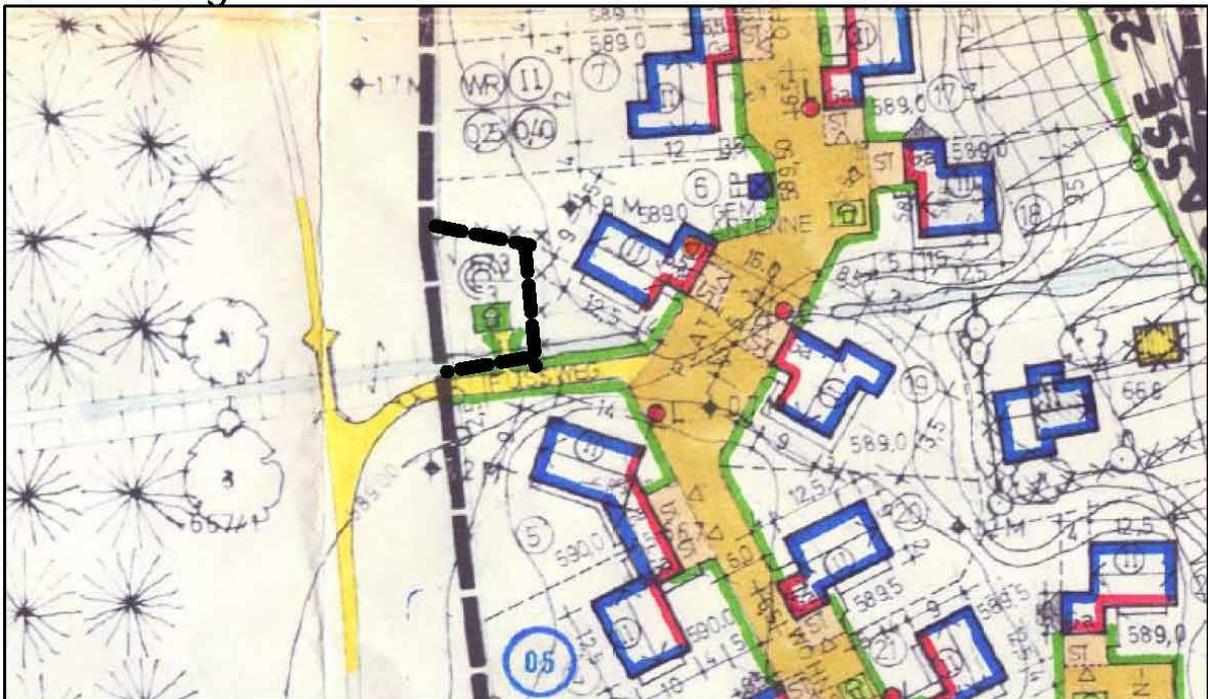
Der Planteil der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ ist nachfolgend dargestellt.

A: Planteil neu

Lageplan M= 1:1000



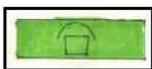
B: bisheriger Planteil



Legende zur Bebauungsplanänderung:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung



öffentlicher Kleinkinderspielplatz

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 673/3 der Gemarkung Penzberg abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau am 20.09.2018
- Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 27.08.2018
- Planungsverband Region Oberland am 20.09.2018
- Staatliches Bauamt Weilheim am 20.08.2018
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 20.09.2018
- E ON SE am 28.08.2018
- Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 13.09.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 03.09.2018
- Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 17.08.2018
- Bayernwerk AG am 21.08.2018
- Energie Südbayern GmbH am 17.08.2018
- bayernets GmbH am 17.08.2018
- Deutsche Telekom AG am 14.09.2018
- Vodafone Kabel Deutschland am 18.09.2018

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 673/3 der Gemarkung Penzberg abgegeben:

- Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- Bayerische Landesamt für Denkmalpflege
- Denkmalverein Penzberg
- Kreisbrandrat
- 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 mitgeteilt, dass zur 14. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau wird zur Kenntnis genommen.

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 Staatliches Bauamtes Weilheim

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass mit der Änderung des Bebauungsplans Belange des staatlichen Bauamts nicht betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass eine Stellungnahme nicht erforderlich ist, da es sich nur um eine Umnutzung handelt.

Beschlussvorschlag:

Die Mitteilung 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 14.

Änderung des Bebauungsplans „Maxkron I“ 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 14. Änderung des Bebauungsplans „Maxkron“ der Stadt Penzberg erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 673/3 hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim hat mitgeteilt, dass durch das Vorhaben die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und naheliegenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf und ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von den Anwohnern zu dulden sind. Waldrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die zu ändernde Nutzung (Hausgarten an Stelle einem öffentlichen Spielplatz) führt zu keiner Änderung der Schutzbedürftigkeit aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung, zumal im Umkreis keine landwirtschaftliche Hofstelle vorliegt.

2.9 Stellungnahme der Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH

Die Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH hat weder Anregungen, noch Bedenken zur Planänderung geäußert.

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 weder Anregungen, noch Bedenken zur Planänderung geäußert.

2.12 Stellungnahme der bayernets GmbH, München

Die bayernets GmbH hat mitgeteilt, dass im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ 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 78877701*

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

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat mitgeteilt, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden und sich im Planbereich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden sowie eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen derzeit nicht geplant ist.

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 14.

Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 673/3 der Gemarkung Penzberg 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 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 673/3 der Gemarkung Penzberg 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.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 14. Änderung des Bebauungsplanes „Maxkron I“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 673/3 der Gemarkung Penzberg als Satzung.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Splittersiedlung St. Johannisrain: Aufstellungsbeschluss

1. Vortrag:

Das Baugesetzbuch ermöglicht für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung Wohngebäude zu errichten. Die Außenbereichssatzung kann auch auf kleinere Handwerks- sowie gewerbliche Betriebe ausgeweitet werden.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mögliche Gebiete, in denen die gesetzliche Grundlage zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung vorliegen, untersucht und der Stadt Penzberg mit Schreiben vom 24.03.2011 mitgeteilt, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für folgende Bereiche möglich ist:

- Nantesbuch
- Promberg
- Sankt Johannisrain

Die Stadt Penzberg hat bereits für die Splittersiedlungen Nantesbuch und Promberg sowie für Neukirnberg jeweils eine Außenbereichssatzung aufgestellt.

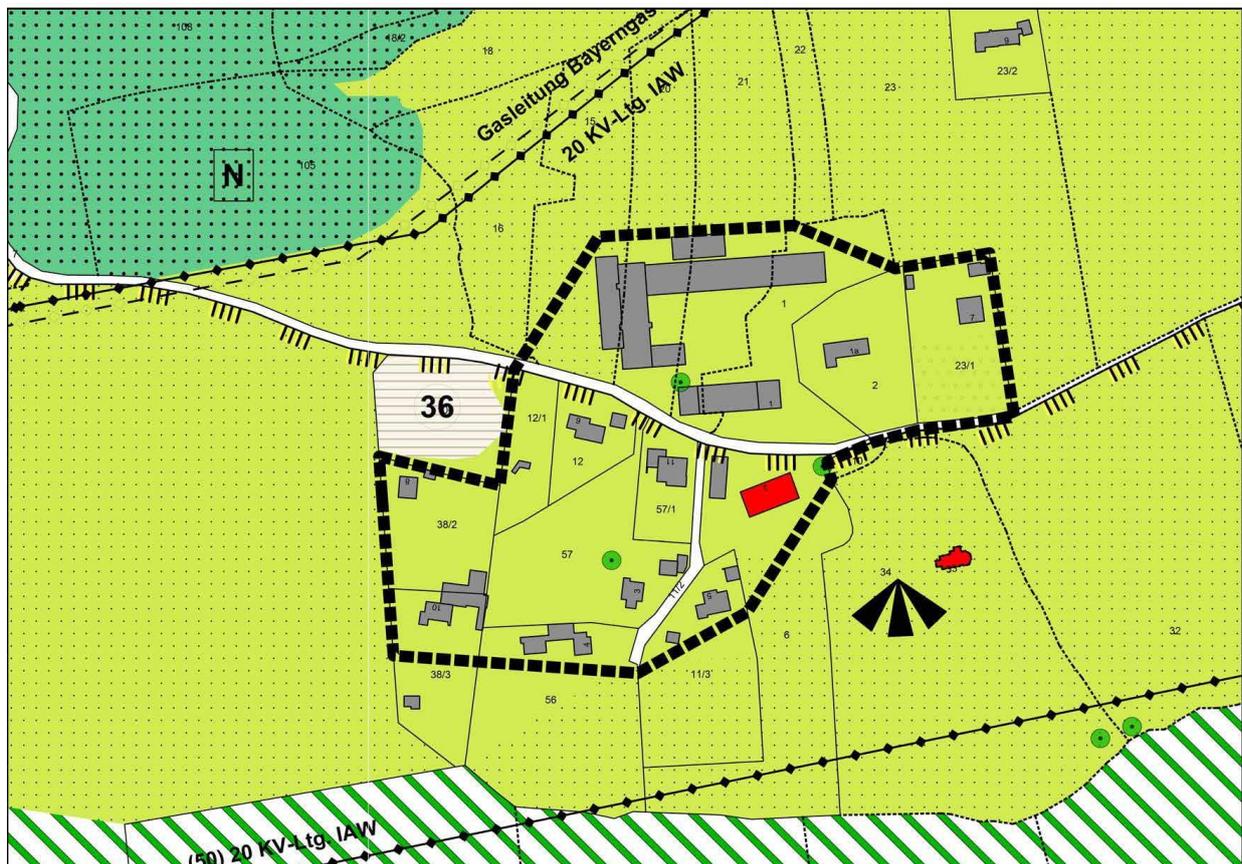
Lediglich für das Gebiet Sankt Johannisrain liegt derzeit noch keine Satzung vor.

Nachdem am 01.02.2019 die nachfolgend dargestellte Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Wohneinheiten zur Hotelnutzung in Verbindung mit dem Hotel Berggeist bei der Stadt Penzberg

eingegangen ist, hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.02.2019 dem Stadtrat, die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Splittersiedlung Sankt Johannisrain, empfohlen.



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



2. Beschluss des Stadtrats vom 26.02.2019:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Splittersiedlung Sankt Johannisrain nicht zu behandeln.

Zunächst sind die Absichten der vor Ort lebenden Bürgerinnen und Bürger anzuhören.

Die Verwaltung wird beauftragt eine Anliegerversammlung im Sitzungs-Saal des Rathauses zu organisieren. Der Informationsabend soll unter Leitung eines externen Moderators erfolgen.

3. Weiterer Vortrag:

Die Anwohner von Sankt Johannisrain haben sich im Nachgang zur Stadtratssitzung zweimal zu einem Meinungsaustausch getroffen und das Ergebnis dieses Meinungsaustauschs in einer gemeinsamen Stellungnahme vom 22.03.2019 festgehalten. Diese Stellungnahme wurde von allen Anwohnern unterzeichnet.

Die ausführliche Stellungnahme ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Nachfolgend wird die Stellungnahme der Anwohner auszugsweise dargestellt:

Es wurde von allen Seiten begrüßt, dass der Stadtrat beschlossen hatte, vor einem Aufstellungsbeschluss einer Außenbereichssatzung zunächst die Meinung der Anwohner von St. Johannisrain anzuhören und das Ergebnis in den Entscheidungsprozess einzubeziehen.

Die Anwohner schätzen ausnahmslos die große Qualität von St. Johannisrain gerade wegen seiner Ruhe und Abgeschlossenheit.

Die neuesten Überlegungen der Stadt Penzberg, St. Johannisrain in den Geltungsbereich einer künftigen Außenbereichssatzung einzubeziehen und somit das Entstehen einer Splittersiedlung zu fördern, wird als Bedrohung empfunden. Es wird befürchtet, dass gewerblich und kommerziell betriebene künftige Gebäude für den Tourismus und die Hotellerie etabliert werden, wie diese in einer Anfrage an die Stadt Penzberg bereits beschrieben wurden.

Vor dem Hintergrund dieser Wertebetrachtung haben sich die Anwohner zu folgender Stellungnahme verständigt:

- Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung für St. Johannisrain wird abgelehnt.
- Gewerbliche Nutzungen außer landwirtschaftlichen Nutzungen von Gebäuden werden abgelehnt.
- Eine von außen herangetragene Überfremdung des Ortes zum Zwecke einer kommerziellen Nutzung wird abgelehnt.
- Der dörfliche und einfache Charakter von St. Johannisrain soll erhalten werden.
- Der Ausbau der einspurigen Anliegerstraße zu einer zweispurigen Erschließungsstraße wird abgelehnt.
- Kosten werden abgelehnt, welche den Anwohnern durch den Anschluss von St. Johannisrain an das städtische Abwassernetz entstehen könnten.
- Bauliche Entwicklungspotenziale sollten den ansässigen Bewohnern ermöglicht werden, um den Ort wandlungs- und anpassungsfähig zu halten.
- Neubauten sollen nur Wohnzwecken dienen.

Wir bitten die Stadt Penzberg, sich der Bedürfnisse und Wünsche der Anwohner von St. Johannisrain anzunehmen und hoffen, dass diese auf Verständnis stoßen. Wir wünschen uns, dass die oben formulierte und von allen Anwohnern unterzeichnete Stellungnahme zu der in Aussicht gestellten Außenbereichssatzung Gehör findet.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aufgrund der gemeinsamen Stellungnahme der Anwohner von Sankt Johannisrain vom 22.03.2019 zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung, die von allen Anwohnern unterzeichnet worden ist, erübrigt sich die Organisation und Durchführung einer

Anliegerversammlung durch die Verwaltung.

Die in der Stellungnahme zusammengefassten Bedürfnisse und Wünsche der Anwohner von Sankt Johannisrain sind bei der Entscheidung über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der in der Stellungnahme zusammengefassten Bedürfnisse und Wünsche der Anwohner von Sankt Johannisrain empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Stadtrat, die Aufstellung einer Satzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für die Splittersiedlung Sankt Johannisrain, nicht zu beschließen.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 Aufstockung des Städtischen Kindergartens am Daserweg: Vorstellung der Grundkonzeption durch die Architekten

1. Vortrag:

Das beauftragte Planerteam erarbeitet zurzeit die Grundlagen für das Vorentwurfskonzept. Die statischen Grundlagen wurden anhand der Bestandsunterlagen erfasst. Am Donnerstag den 04.04.2019 findet der erste Arbeitstermin zum Projekt statt.

Das Stadtbauamt informiert in der Sitzung über den Stand des Projekts.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt den vorgestellten Konzeptstand des Projekts zur Kenntnis.

3. Beschluss zu § 51 Geschäftsordnung:

Das Ausschussmitglied der SPD-Fraktion, Herr Lenk, stellt einen Antrag zu § 51 Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

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

1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.03.2019:

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 ungebremst 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. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.03.2019:

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. Ortsbesichtigung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten führt zu diesem Tagesordnungspunkt eine Ortsbesichtigung durch. Vor Ort wird geprüft, ob bei Betrachtung des Einzelfalls die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Höhe der Einfriedung zum kombinierten Fuß-/Radweg gerechtfertigt erscheint. Dafür wird der Verlauf des Geh- und Radweges Westend besichtigt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten kommt bei der Ortsbesichtigung zu folgenden Ergebnissen:

Die Gremiumsmitglieder sind sich einig, dass die Erteilung einer Befreiung für die Errichtung eines Sichtschutzauns zum hochfrequentierten kombinierten Fuß-/Radweg zur Bewahrung der Privatsphäre gerechtfertigt erscheint und dies zu keinem Präzedenzfall im Baugebiet führt, da an diesem Fuß-/Radweg nur wenige Grundstücke anliegen. Außerdem wird festgestellt, dass ein einheitliches Erscheinungsbild des Bebauungsplangebiets „Halbmond“ nicht mehr gegeben ist, da im Baugebiet bereits mehrere Sichtschutzzäune errichtet wurden. Gabionenwände sollen auch in Zukunft ausgeschlossen werden.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Halbmond" auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/48 der Gemarkung Penzberg, Westend 21, die Zustimmung in der beantragten Form mit der Auflage, dass keine Gabionenwände verbaut werden dürfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Grube 37 a, Fl. Nr. 943/58: Bauantrag zum Einbau von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in bestehendes Betriebsgebäude zur Unterbringung von Personen
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Einbau von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in ein bestehendes Betriebsgebäude zur Unterbringung von Personen auf dem Grundstück Fl. Nr. 943/58 der Gemarkung Penzberg, Grube 37 a.

Beantragt wird der Umbau des als Squash- und Sportcenter betriebenen Gebäudes in ein Gebäude mit Lager- und Wohnräumen mit einer Wohnung und 16 Schlafräumen zur Unterbringung von Mitarbeitern. Auf dem Grundstück werden 14 Stellplätze nachgewiesen.

Das Grundstück Flurnummer 943/58 der Gemarkung Penzberg, Grube 37 a, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ ist gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebsleiterwohnungen) zugelassen werden.

Außerdem sieht der Bebauungsplan in der 18. Änderung den Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung sowie Beherbergungsbetrieben vor.

Die vom Antragsteller beantragte Nutzung als Wohnung sowie als Schlaf- und Aufenthaltsräume (Wohn- bzw. wohnähnliche Nutzung) entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ und ist hier nicht zulässig.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Bauantrag zum Einbau von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in ein bestehendes Betriebsgebäude zur Unterbringung von Personen auf dem Grundstück Fl. Nr. 943/58 der Gemarkung Penzberg, Grube 37 a, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da die beantragte Nutzung (Wohn- bzw. wohnähnliche Nutzung) nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ entspricht und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebiets nicht zulässig ist.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9	Waxensteinstraße 4, Fl. Nr. 1122/51: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau von 3 Reihenhäusern und 1 Einfamilienhaus mit Garagen
----------	---

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und zum Neubau von drei Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/51 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 4. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Am 29.08.2018 empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Antragsteller einen Termin mit dem Stadtbaumeister bezüglich der Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebung und die Bebauungsplanung.

Der nun vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Reihenhauses mit den Ausmaßen von 11,60 m x 16,14 m, einer Traufhöhe straßenseitig von 6,75 m und eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 8,00 m x 10,50 m sowie einer Traufhöhe von 5,20 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches Einfamilienhaus wird mit 24° und für die Reihenhäuser zur Seeshaupter mit 50° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von 4 Duplexgaragen nachgewiesen.

Am 30.09.2014 hat der Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Westliche Seeshaupter Straße, Höhe Steigenberg“ mit nachfolgend dargestellten Umgriff angeordnet.



- Die geplante Zufahrtbreite von ca. 8,80 m entspricht nicht der festgesetzten Zufahrtsbreite von 6,00 m aus der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.
- In einer Ortsbesichtigung soll geprüft werden, ob das Maß der baulichen Nutzung eingehalten oder überschritten wird.

Aus Sicht des Stadtbauamtes wäre eine Ortsbesichtigung zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten zur Beurteilung des Antrages erforderlich. Vor Ort sollte geprüft werden, ob sich das Einfamilienhaus in die Umgebungsbebauung einfügt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt den Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und zum Neubau von drei Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/51 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 4, zurückzustellen, da die Durchführung einer Ortsbesichtigung zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 7. Mai für die Beurteilung des Antrages erforderlich ist.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10 St. Johannisrain 11, Fl. Nr. 57/1: Bauantrag zur Wohnraumerweiterung eines Zweifamilienhauses

1. Vortrag:

Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 57/1 der Gemarkung Penzberg, St. Johannisrain 11.

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

Der vorliegende Bauantrag sieht zur Wohnraumerweiterung eines Zweifamilienhauses im Dachgeschoss einen weiteren Wohnraum mit 29,07 m² und einem Bad mit 3,92 m² vor. Die bestehende Wohnfläche von 100,72 m² im Dachgeschoss erhöht sich um 32,99 m².

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Wohnraumerweiterung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 57/1 der Gemarkung Penzberg, St. Johannisrain 11, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11 Bahnhofstraße 19, Fl. Nr. 862/22: Bauantrag auf Nutzungsänderung in eine Änderungsschneiderei

1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung in eine Änderungsschneiderei auf dem Grundstück Fl. Nr. 862/22 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 19. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“.

Im Rahmen einer Baukontrolle hat das Landratsamt Weilheim-Schongau am 06.12.2018 festgestellt, dass im Kellergeschoss der Fl. Nr. 862/22, eine Schneiderei ohne baurechtliche Genehmigung betrieben wird und entgegen der Baugenehmigung von 2002 die geforderten Stellplätze nicht errichtet wurden.

Am 15.03.2019 ist der Bauantrag für die Nutzungsänderung in eine Änderungsschneiderei bei der Stadt Penzberg eingegangen. Im vorliegenden Antrag wird die Änderungsschneiderei im Kellergeschoss mit 32,04 m² sowie Büro (11,57 m²) und einem Lager (12,14 m²) dargestellt. Die erforderlichen 21 Stellplätze werden rechnerisch und zeichnerisch nachgewiesen. Eine genaue Prüfung findet vor Ort durch die Bauaufsichtsbehörde statt.

Die Erschließung für die Fl. Nr. 862/22 der Gemarkung Penzberg ist mit einem Geh- und Fahrrecht im Grundbuch gesichert.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung in eine Änderungsschneiderei liegt ein Widerspruchsschreiben bei.

Stellungnahme des Ordnungsamtes:

Aus Sicht des Ordnungsamtes bzw. der Straßenverkehrsbehörde bestehen gegen die Nutzungsänderung keine Einwände.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung in eine Änderungsschneiderei auf dem Grundstück Fl. Nr. 862/22 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 19, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

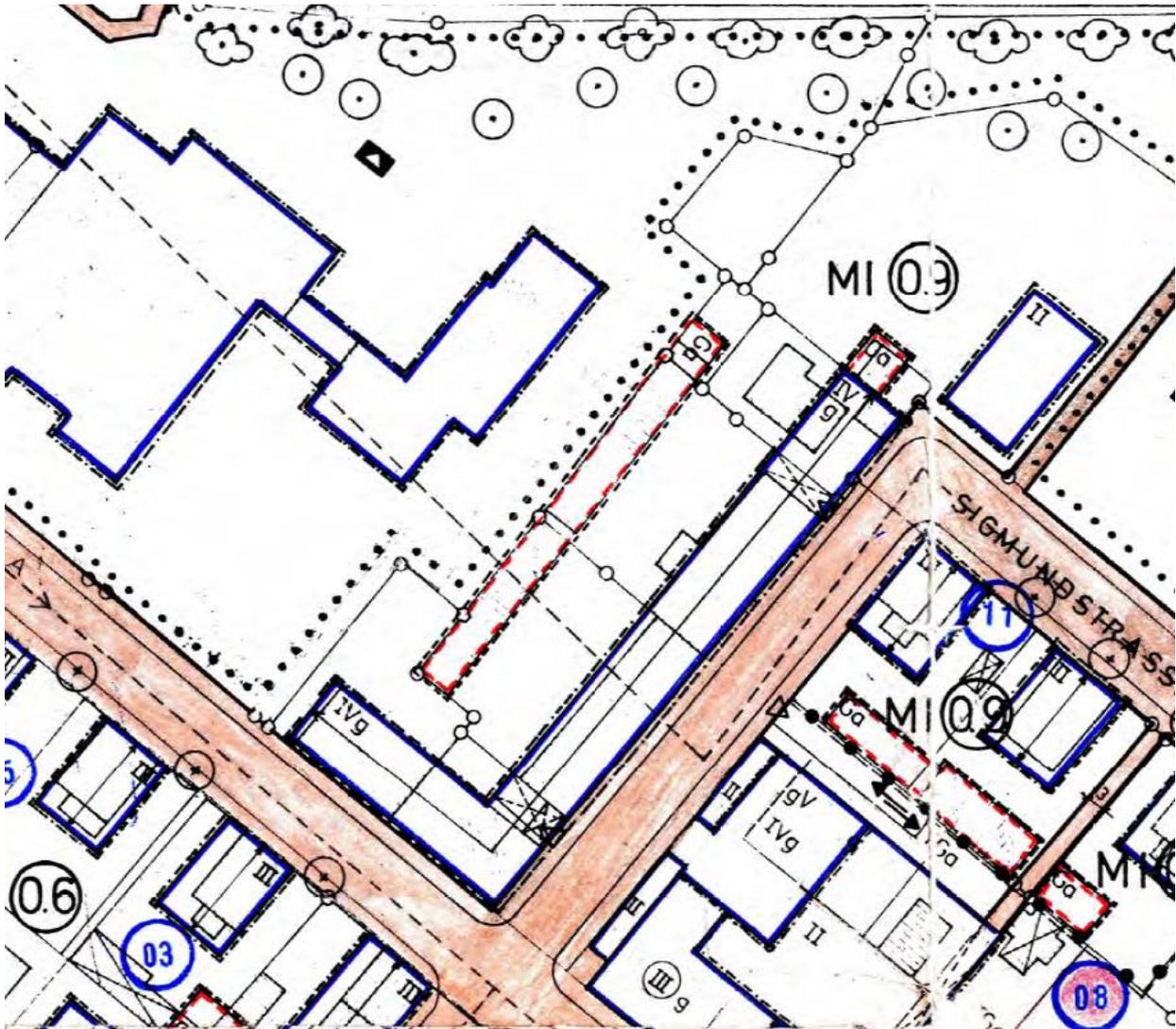
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12	Philippsstraße 6, 6 a, Fl. Nr. 912/3: Bauvoranfrage für die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses
-----------	---

1. Vortrag:

Bauvoranfrage für die Aufstockung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippsstraße 6 und 6 a.

Das Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippsstraße 6 und 6 a, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg vom 15.04.1980. Nachfolgend ist der für das Grundstück vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplanes dargestellt:



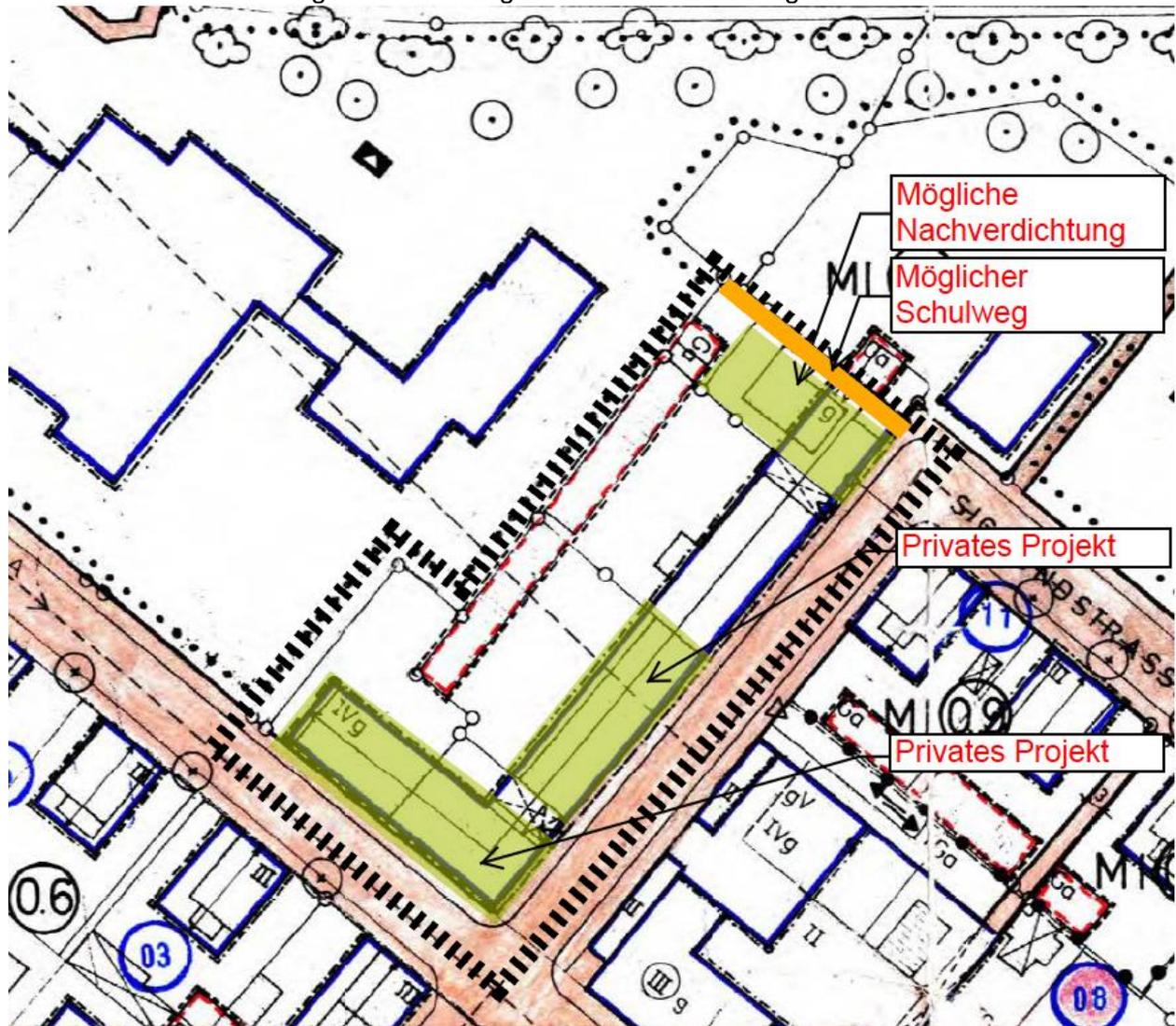
Das beantragte Bauvorhaben weicht wesentlich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ ab.

Beurteilung der beantragten Bauvoranfrage durch die Verwaltung:

Zwei privat initiierte Bauvorhaben und die Möglichkeiten zur städtebaulichen Entwicklung des Areals im Änderungsbereich überlagern sich positiv.

Insbesondere die Nachverdichtung von Wohnraum, die Verbesserung der Parkplatzsituation und die Schaffung einer Schulweganbindung zur Realschule in Verlängerung der Sigmundstraße können in einem bauleitplanerischen Verfahren gemeinsam beurteilt werden.

Stadtstrukturell ist der folgende Änderungsbereich sinnvoll abzugrenzen:

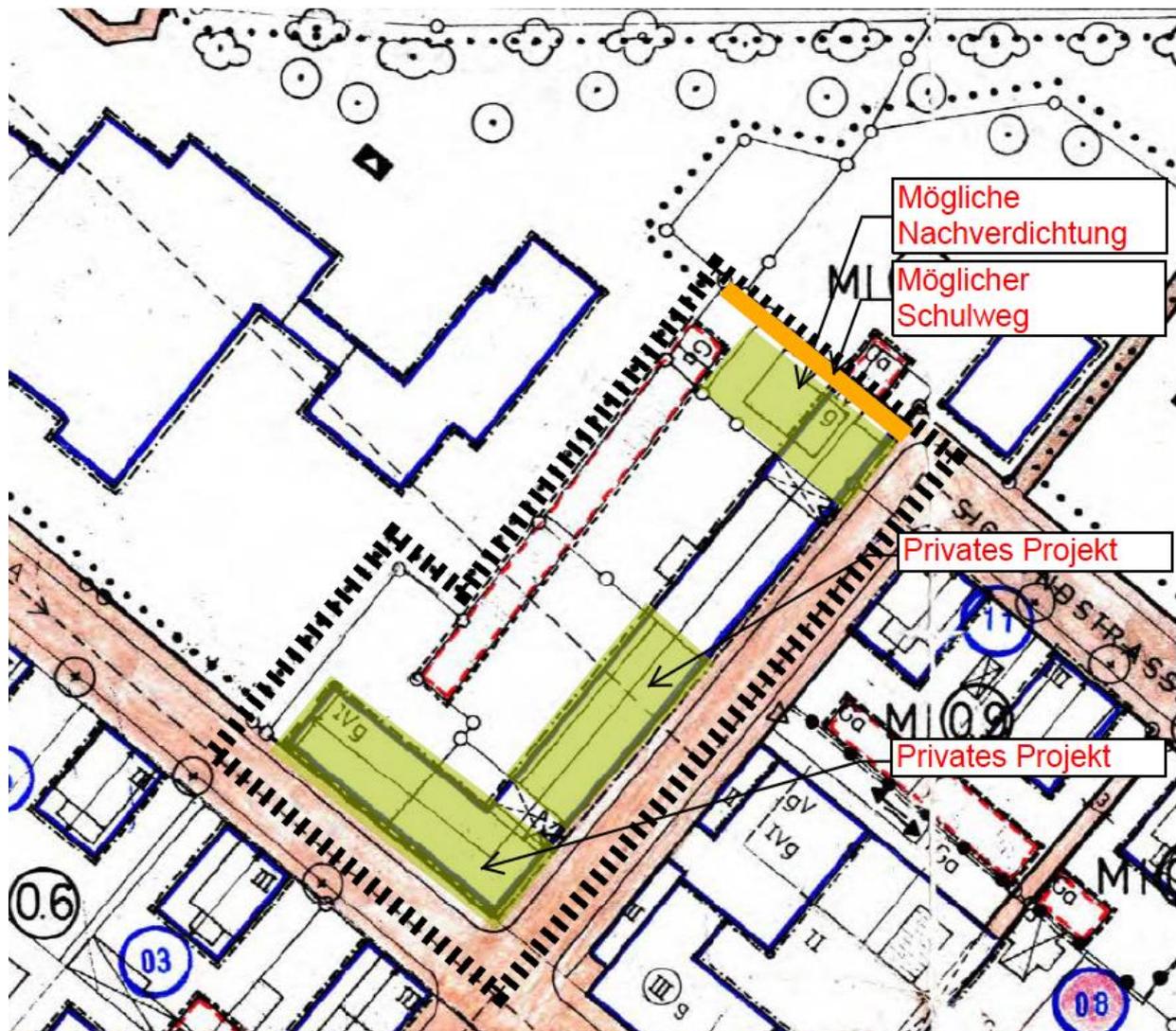


2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der 75. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 6 und 6 a, unter folgenden Maßgaben anzuordnen:

- Entlang der Philippstraße ist die Anzahl der Geschosse auf 5 zu erhöhen.
- Die Realisierung der Sanierung des Wohngebäudes entlang der Karlstraße.
- Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung durch das Planungsbüro erforderlich. Sofern die Geschossflächenmehrung mindestens 500 m² beträgt, ist die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar. Hierbei ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

- Zur städtebaulichen Entwicklung des Areals im Änderungsbereich.
Hier insbesondere zur Nachverdichtung von Wohnraum, Verbesserung der Parkplatzsituation und Schaffung einer Schulweganbindung zur Realschule in Verlängerung der Sigmundstraße.



3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Antdorfer Straße 24, Fl. Nr. 2055/71: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses

1. Vortrag:

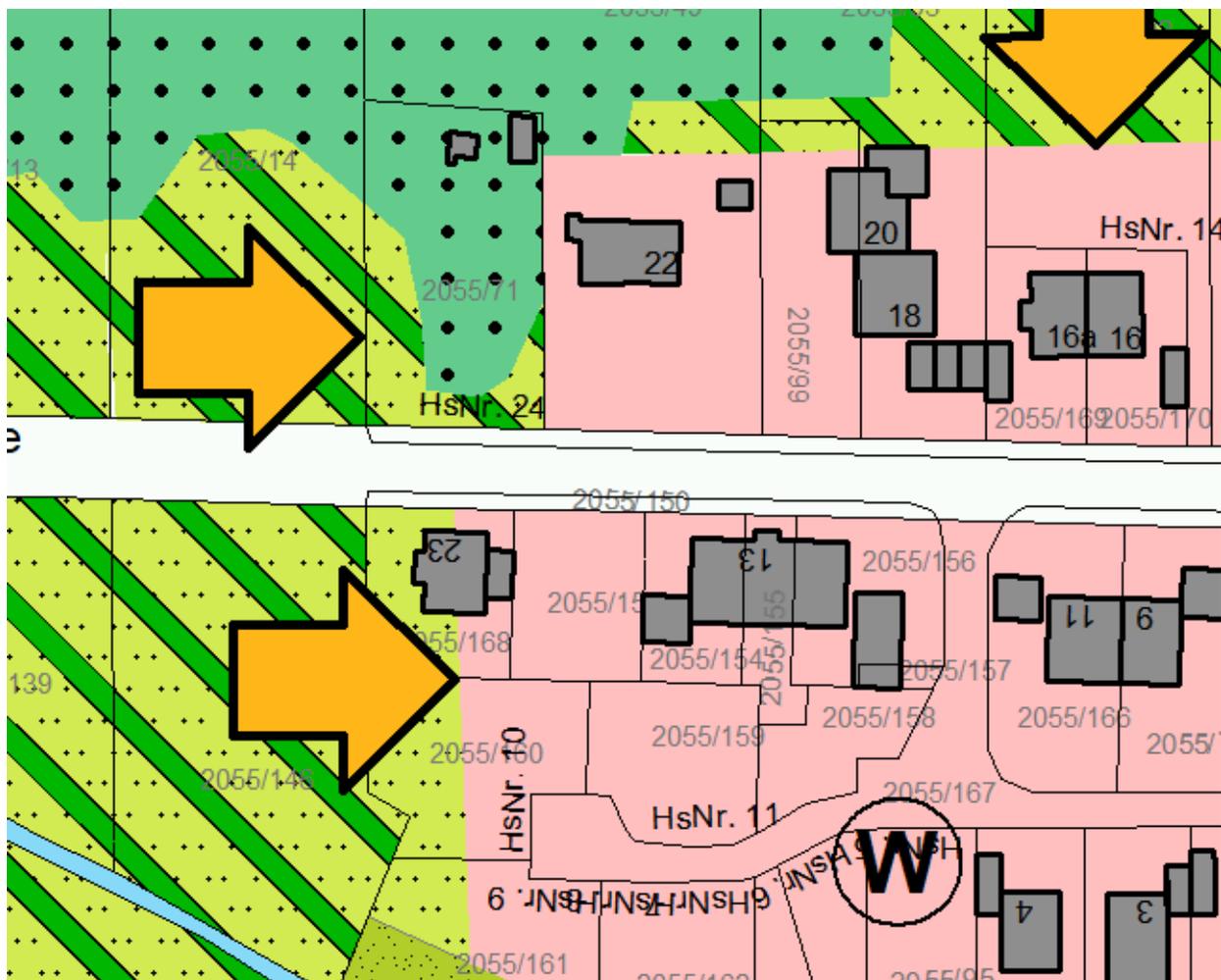
Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24.

Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 12,00 m x

8,00 m befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Eine Zustimmung für die Bauvoranfrage kann nicht in Aussicht gestellt werden, da auf Grund der Außenbereichslage die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen.

Zur Erfüllung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg erforderlich. Das im Zusammenhang des bebauten Ortsteils einzubeziehende Grundstück befindet sich westlich des bestehenden Wohngebäudes der Antdorfer Straße 22. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 als Feucht- und Nasswiese zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie als natürlicher und naturnaher Wald dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 2055/71 ist nachfolgend dargestellt:



Von Seiten der Verwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Antrag auf Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, an der Antdorfer Straße, anzuordnen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: Zweiter Bürgermeister Dr. Bauer, StR Dr. Engel

14 Sigmundstraße 12, Fl. Nr. 861/33: Antrag auf Stellplatzablöse für 2 Stellplätze

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 861/33 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 12, soll entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Innenstadt I“ der Stadt Penzberg mit einem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut werden. Der Bauantrag hierzu wurde am 21.11.2018 im Genehmigungsverfahren behandelt.

Als Nutzung ist ein Laden mit einer Nutzfläche von 110 m² sowie 9 Wohnungen vorgesehen.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind hierfür insgesamt 20 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind 2 Stellplätze mit einem Besucheranteil von 0 % für die Ladenfläche und 18 Stellplätze mit einem Besucheranteil von 35 % für die Wohnungen vorzusehen.

Von diesen 20 Stellplätzen sind mindestens 9 Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen und 6 Stellplätze als Besucherstellplätze frei zugänglich zu halten. Für Besucherstellplätze sind Mehrstockgaragen nicht zulässig.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze konnten im Bauantrag durch 6 oberirdische Stellplätze sowie 14 Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen werden. Von diesen 14 Tiefgaragenstellplätzen sind vier Tiefgaragenstellplätze als Duplex-Stellplätze nachgewiesen.

Mit der Untersuchung des Baugrunds, mit der Tragwerksplanung, der Werkplanung und der weiteren Präzisierung der Ausführungsplanung wurde es nun offensichtlich, dass es hydraulisch sehr riskant sein könnte, unter der Oberkante der Sohlenplatte der Tiefgarage noch eine weitere, ca. 2 m tiefe Absenkung für die Errichtung einer Doppelparker-Anlage auszuschachten.

Die Grundstückseigentümer und die beteiligten Fachleute befürchten, dass mit der Abgrabung Schichtenwasserhorizonte angestoßen und der Schichtenwasserlauf unterbrochen oder angestaut werden könnte.

Das Bauvorhaben liegt in einer Zone, in der ein Schichtenwasserabfluss vom Süden (Stadtplatz- hoher Schichtenwasserstand- s. a. Problembereich Ratskeller) nach Norden (Säubach- s. a. problematische Bodenverhältnisse im Bereich des Projekts Wohnbau Weilheim) zu erwarten ist.

Mit der Herstellung der ca. 2 m tiefen Unterfahrt für die Doppelparker-Anlage wird in diesem Bereich eine massive Barriere für den Schichtenwasserverlauf von Süden nach Norden

errichtet.

Diese Barriere lässt ggf. das Schichtwasser aufstauen und erzeugt damit einen sog. gespannten Schichtenwasserhorizont, der sich ggf. bis zum Hochpunkt des Schichtenwasserverlaufs entwickeln kann und damit die Höhenlage des Schichtenwassers anhebt – möglicherweise mit ungeahnten Folgen für das Baugrundstück und für Flächen in der Nähe des Baugrundstücks.

Die Grundstückseigentümer möchten dieses Baugrundrisiko vermeiden und bitten daher – für zwei Stellplätze – um die in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg anheimgestellte Möglichkeit einer Stellplatzablöse.

Bei den abzulösenden Stellplätzen handelt es sich um zwei sog. öffentlich zugängliche Stellplätze.

Der gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg für die Bewohner des Wohnhauses und die Nutzer des Gewerbeanteils zu berücksichtigende Stellplatzbedarf ist von der Ablöse nicht betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da in der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg Mehrstockgaragen lediglich für Besucherstellplätze ausgeschlossen sind, konnten diese Stellplätze für den Stellplatznachweis verwendet werden. Diese Stellplätze sind jedoch aufgrund der aufwendigen Technik sowie der geringeren Abmessungen der Stellplätze nicht praktikabel. Für die künftigen Laden- und Wohnungsinhaber (10 Einheiten) stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Die zur Ablösung beantragten Stellplätze können dem Besucheranteil zugerechnet werden und künftig durch die Errichtung zentraler Parkplatzanlagen durch die Stadt Penzberg aufgefangen werden. Durch die Innenstadtlage ist auch eine fußläufige Anbindung der künftigen Parkplatzanlage gewährleistet. Die Stadt Penzberg soll die Einnahmen aus der Stellplatzablöse zweckgebunden für die Herstellung zusätzlicher oder zur Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen verwenden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Ablösung von 2 Stellplätzen für die Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Flurnummer 861/33 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 12, die Zustimmung.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller eine entsprechende Stellplatzablösevereinbarung abzuschließen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimme: StR Kühberger

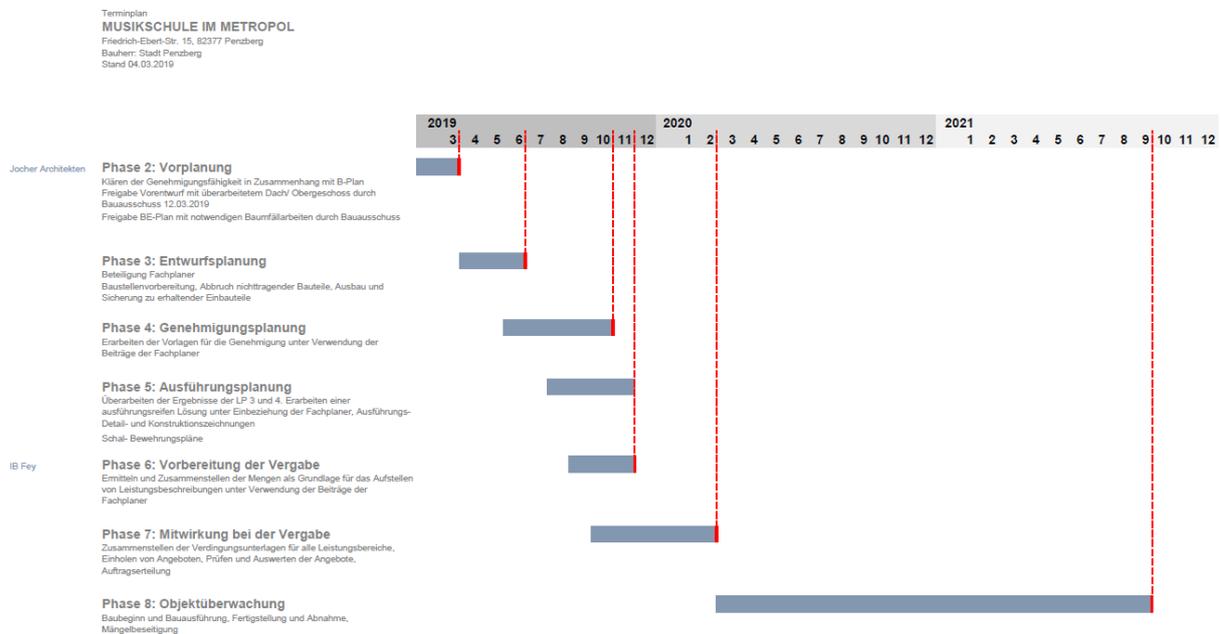
1. Vortrag im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.03.2019:

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 beigefügt.

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 beigefügt.

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 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.03.2019:

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

Er beschließt folgende Punkte als Planungsgrundlage für Genehmigung und Ausführung:

- a) 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 Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 12.03.2019:

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.

4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 12.03.2019:

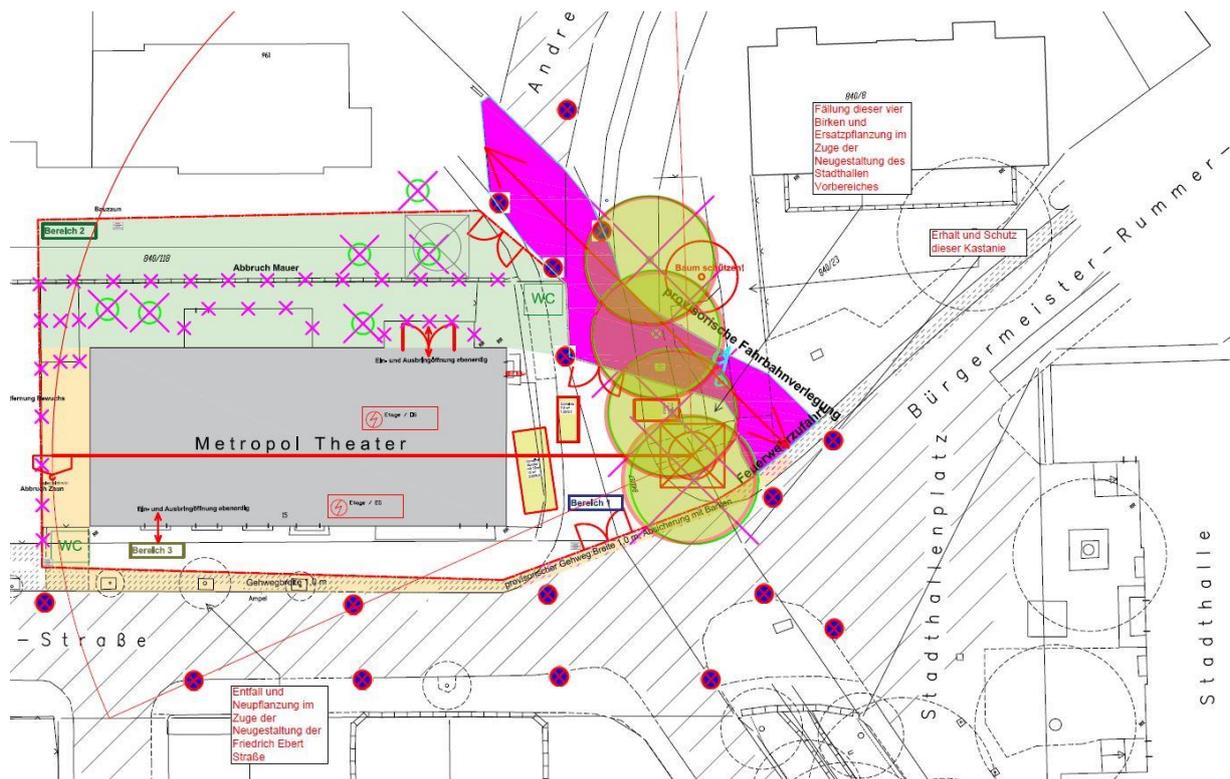
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vertagt die Beschlussfassung auf die April-Sitzung des Gremiums. Das Stadtbauamt wird gebeten, einen Ortstermin zu organisieren.

5. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die vom beauftragten Bauleitungsbüro und der anwesenden Baumkontrolleurin dargestellten Abhängigkeiten im Zusammenhang mit der Baustelleneinrichtung zur Kenntnis.

Der Fällung von 4 Birken zur Aufrechterhaltung des Anliegerverkehrs hinterhalb der Baustelle sowie als Platz für Kranstandort und Baustelleneinrichtung wird zugestimmt.

Der hierunter abgebildete Lageplan verdeutlicht die Baumstandorte:



Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: Zweiter Bürgermeister Dr. Bauer, StR Dr. Engel

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Dr. Johannes Bauer
Zweiter Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung