STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.05.2019
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	19:42 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina	
Bauer, Johannes, Dr.	
Keller, Thomas	Anwesend ab 17:00 Uhr
Kühberger, Michael	
Lenk, Hardi	Das Ausschussmitglied Herr Lenk war bei TOP Ö 2.2 abwesend.
Reitmeier, Manfred	
Schmuck, Ludwig	Das Ausschussmitglied Herr Schmuck war bei den TOP N 1 bis N 4 abwesend.

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann	
Holzmann, Peter	Anwesend ab 17:45 Uhr
Klement, Justus	
Schug, Astrid	

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung des Protokolls vom 09.04.2019	3/118/2019
2	Mitteilungen der Verwaltung	
2.1	Städtischer Bauhof: Abschlussbericht Winterdienst 2018/2019	3/085/2019
2.2	Verlegung des Altglascontainers von der Fischhaberstraße in das Waldstück an der Wankstraße	4/014/2019
2.3	Josef-Boos-Sporthalle: Information über Förderung durch die Regierung von Oberbayern	3/131/2019
3	19. Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg: Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 1000, Fischhaberstraße / Schöneberger Straße	3/043/2019
4	33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 981/2, Aurikelstraße 8: Billigung nach Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange und Satzungsbeschluss	3/104/2019
5	2. Änderung des Bebauungsplanes "Sigerichsberg I" im vereinfachten Verfahren: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss	3/111/2019
6	Waxensteinstraße 4, Fl. Nr. 1122/51: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und Neubau von 3 Reihenhäusern und 1 Einfamilienhaus mit Garagen	3/105/2019
7	Obermaxkron 27, Fl. Nr. 764/3: Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des Hauptgebäudes mit zweiter Wohneinheit	3/109/2019
8	Winterstraße 17, Fl. Nr. 840/83: Vorbescheidsantrag zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und zum Neubau von zwei Doppelhäusern	3/110/2019
9	Sigmundstraße 14, Fl. Nr. 861/32: Antrag auf Stellplatzablöse für 5 Stellplätze	3/112/2019
10	Aufstockung des städtischen Kindergartens am Daserweg: Neue Konzeption des Vorentwurfs	3/117/2019

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 09.04.2019

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Mitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 09.04.2019 Einwendungen gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

2.1 Städtischer Bauhof: Abschlussbericht Winterdienst 2018/2019

1. Vortrag:

Die Bauhofleitung informiert über den zurückliegenden Winterdienst in den Jahren 2018 / 2019. Im Mittelpunkt stehen dabei die geleisteten Arbeitsstunden durch den Bauhof.

Dieser Vorlage ist eine grafische Aufbereitung des Themas durch den Bauhofleiter beigefügt.

Zur Kenntnis genommen

2.2 Verlegung des Altglascontainers von der Fischhaberstraße in das Waldstück an der Wankstraße

1. Vortrag:

Aufgrund der 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ wurde das Versetzen der Wertstoffsammelstelle in der Wankstraße erforderlich. Aus Gründen des Lärmschutzes ist eine Bebauung des städtischen Grundstückes direkt hinter der Wertstoffsammelstelle nicht zulässig. In der Sitzung des Stadtrates vom 25.04.2017 wurde die Verlegung der Sammelstelle beschlossen.

Diese Verlegung ist nun vollzogen. Die neue Wertstoffsammelstelle befindet sich in der Wankstraße auf Höhe des kleinen Waldstückes bei den Schrebergärten.

Zur Kenntnis genommen

2.3 Josef-Boos-Sporthalle: Information über Förderung durch die Regierung von Oberbayern

1. Vortrag:

Der Stadtbaumeister informiert über den Eingang des Schreibens der Regierung von Oberbayern mit der Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn für das Projekt Generalsanierung der Josef-Boos-Sporthalle.

Mit dieser Förderzusage wird der Beschluss des Stadtrates zur Generalsanierung unter der Bedingung einer Förderung durch die Regierung von Oberbayern gestützt.

Die tatsächliche Förderhöhe wird im Rahmen des laufenden Projektes durch die Regierung mitgeteilt werden.

Bei der Bearbeitung des Vorhabens sind die Kosten für die Generalsanierung der Sporthalle von den Kosten für die Sanierung von Vereinsräumen zu trennen. Dies ist bei Zuordnung der Haushaltsstellen und in der Abrechnung von Planung und Bauleistungen zu berücksichtigen.

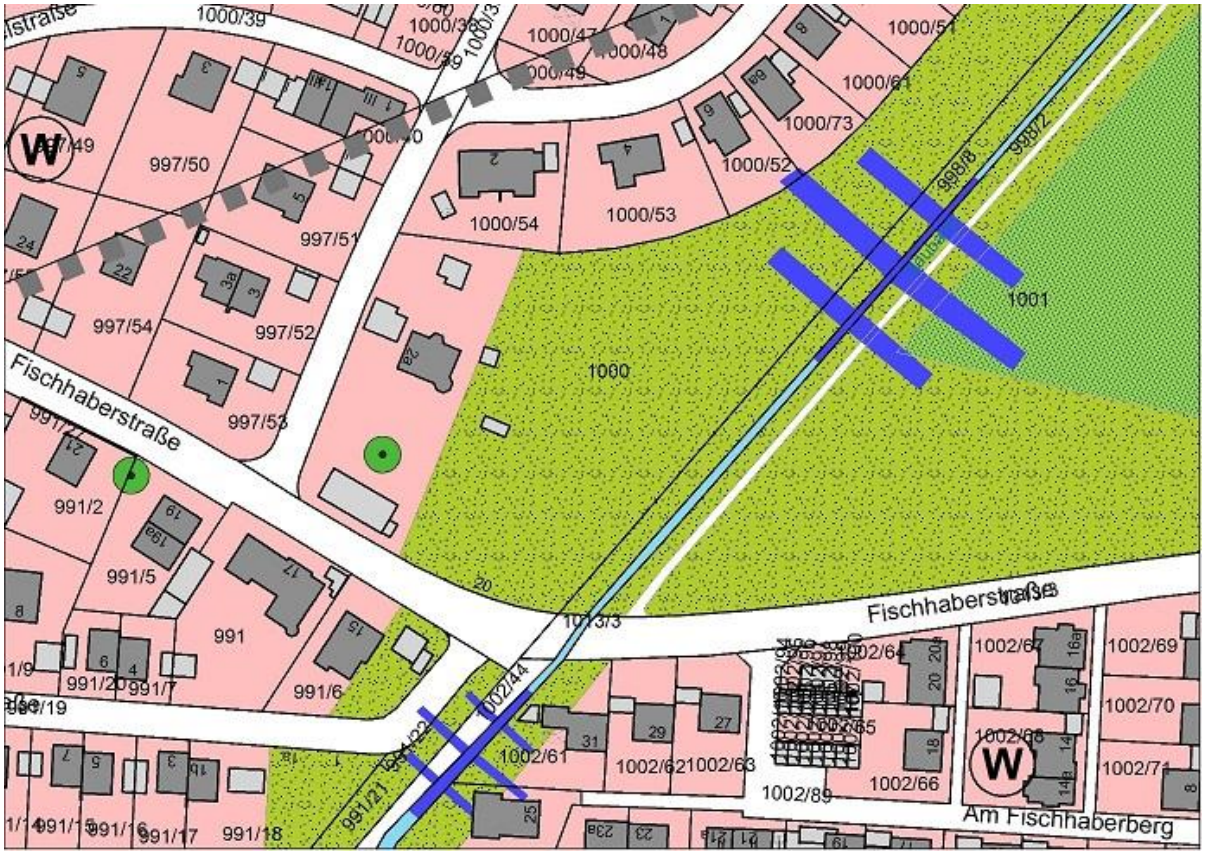
Zur Kenntnis genommen

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

1. Vortrag:

Flächennutzungsplan:

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



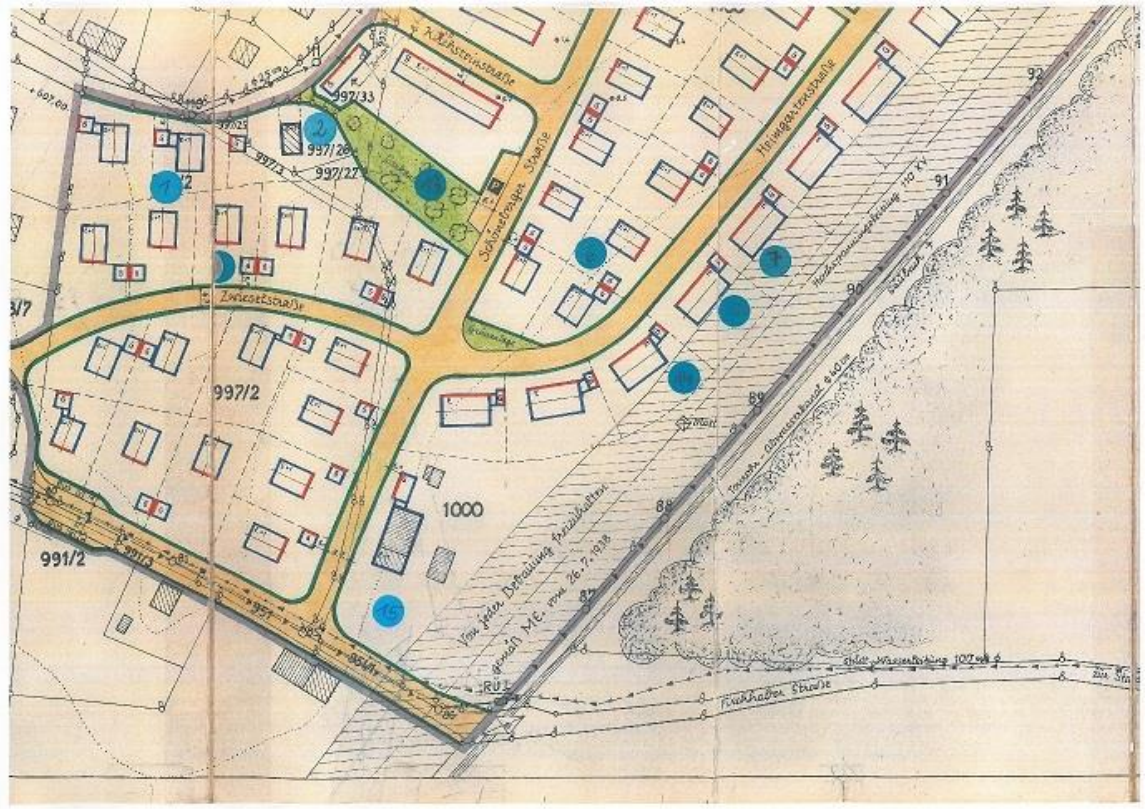
Legende:

Wohnbaufläche

stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche

Bebauungsplan „Froschholz“ vom 20.10.1965

Das Grundstück Flurnummer 1000 befindet sich komplett innerhalb des Bebauungsplanes „Froschholz“, wobei ein Bauraum entsprechend dem bestehenden Wohnhaus mit angrenzendem landwirtschaftlichen Gebäude mit den Ausmaßen von 23 m x 12 m festgesetzt ist.
Der östliche Grundstücksbereich ist mit einem Bauverbot (von jeder Bebauung freizuhalten) belegt.



Bebauungsplan „Froschholz“ vom 10.10.2001:

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

Dieser sieht für das Grundstück Fl. Nr. 1000 einen fließenden Bauraum mit einer Tiefe von 20,5 m mit Abstand zur Schöneberger Straße von 12 m vor.
Die Länge des Bauraumes beträgt ca. 65 m, so dass bei Einhaltung von Abstandsflächen zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie zwischen den Gebäuden die **Errichtung von 3 Wohnhäusern** entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen ist.

12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

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

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

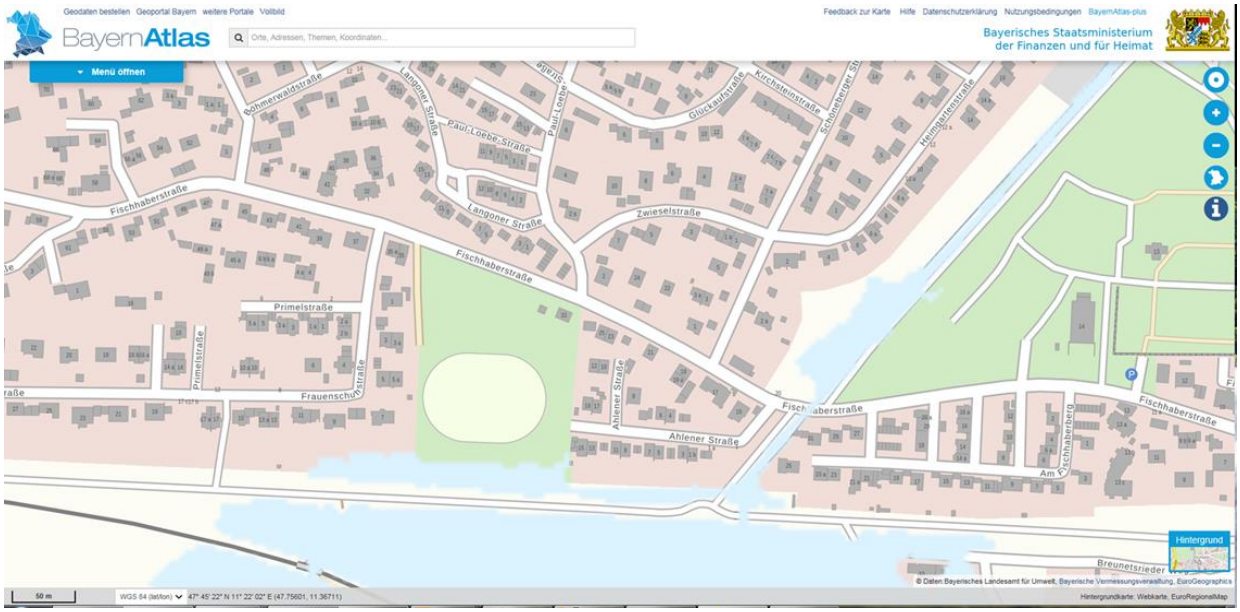
Die Mindestspeichermenge von 2,0 m3 darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

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

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

Überflutungsbereich bei extremen Hochwasserereignissen:

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

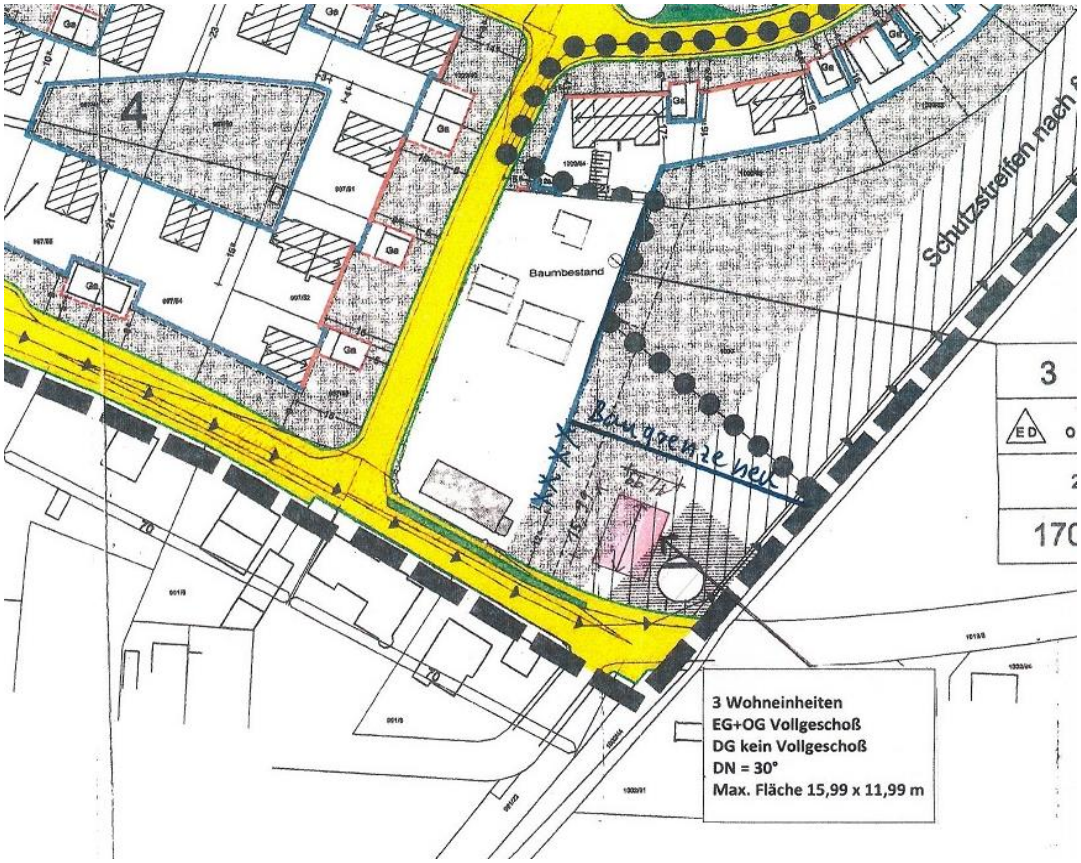


Bauantrag für das bestehende Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a:

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

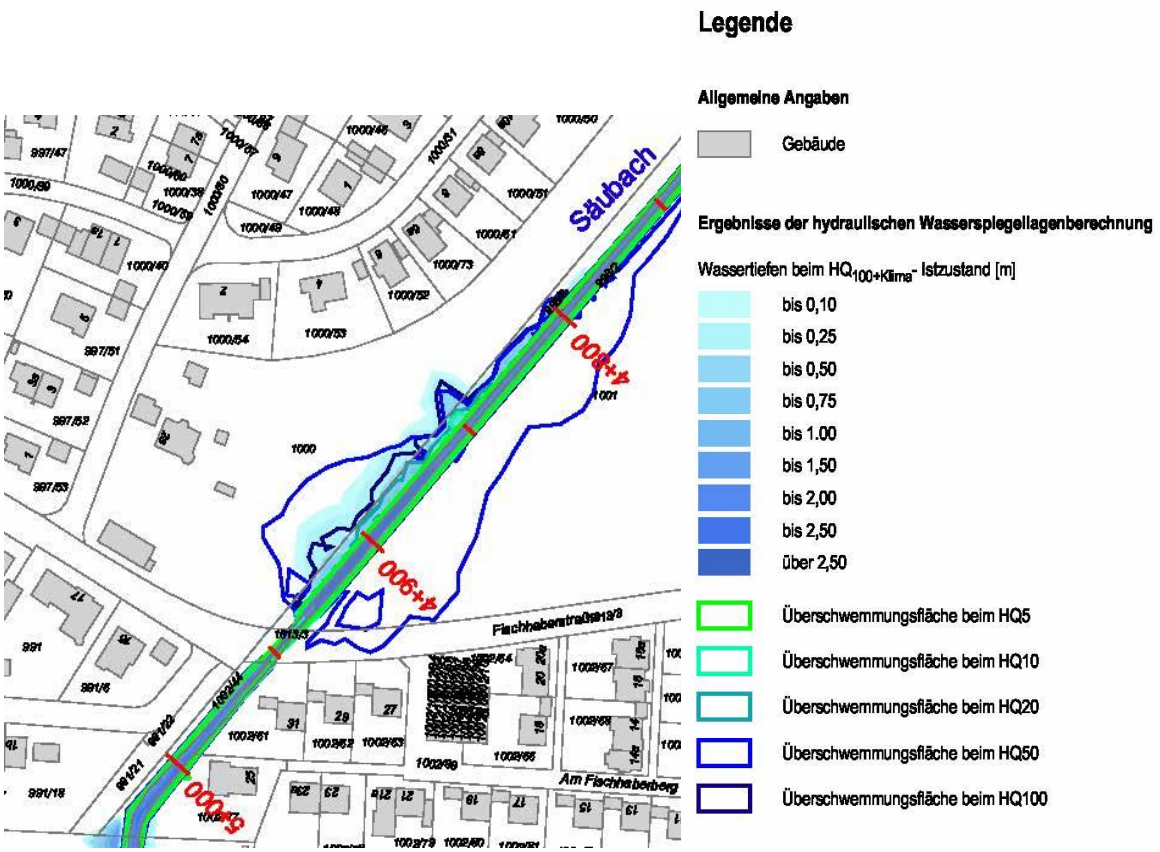
Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 16.08.2015:

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

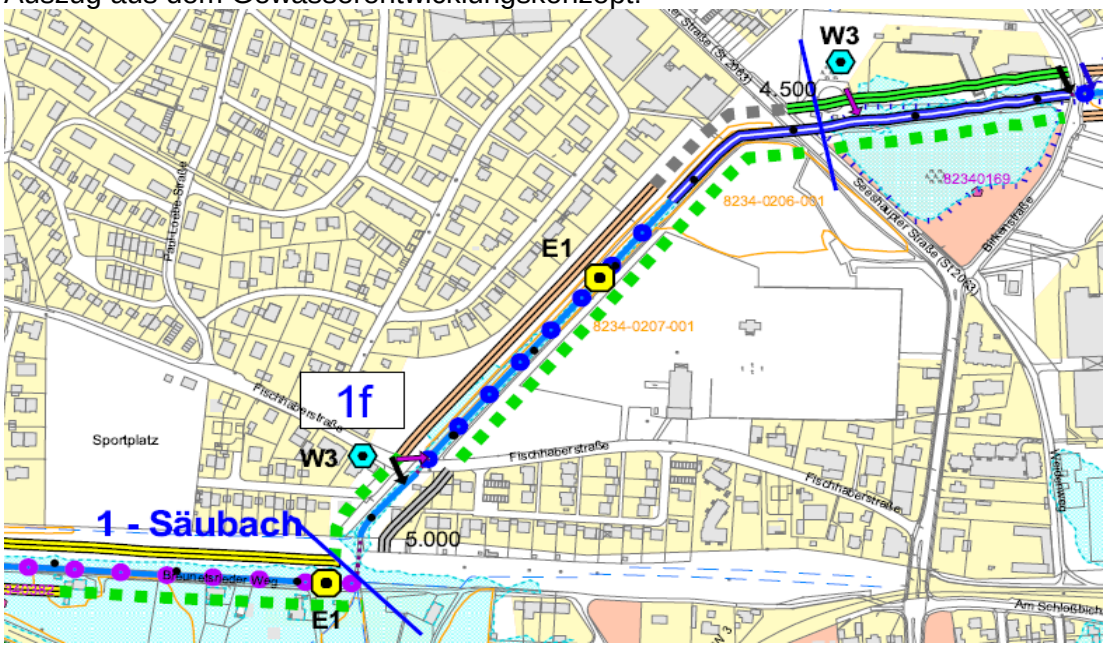


Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 27.10.2015 nach Empfehlungsbeschluss des SBV-Ausschusses vom 13.10.2015 die Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg nicht angeordnet, da der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort sowohl den Darstellungen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

Überschwemmungsgebiet bei Starkregenereignissen:



Auszug aus dem Gewässerentwicklungskonzept:



M2 - Uferstreifen für die Bachentwicklung bereitstellen, Gehölzsaum entwickeln

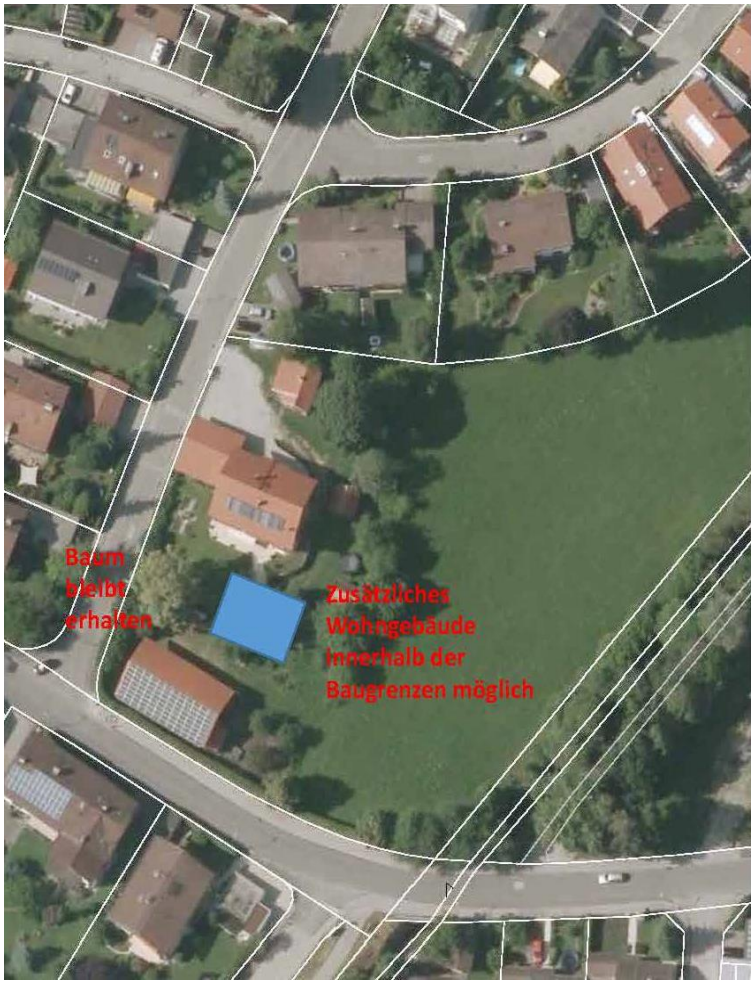
E1 - Verbesserung der Erlebbarkeit des Baches , Erlebnispunkt anlegen, Zugänglichkeit erhöhen

1f Säubach an Friedhof und altem Bahndamm

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

Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass der bestehende Bebauungsplan „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1000 der Gemarkung Penzberg unter Berücksichtigung der Erhaltung des schützenswerten Baumes im Südwesten des Grundstücks eine Bebauung mit einem Dreifamilienwohnhaus, EG + OG + DG (ohne Kniestock mit Doppelpfette von maximal 40 cm), DN 28° bis 32° mit einer maximalen Grundfläche von 192 m² innerhalb der Baugrenzen zwischen dem bestehenden Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a und dem bestehenden Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks vorsieht.

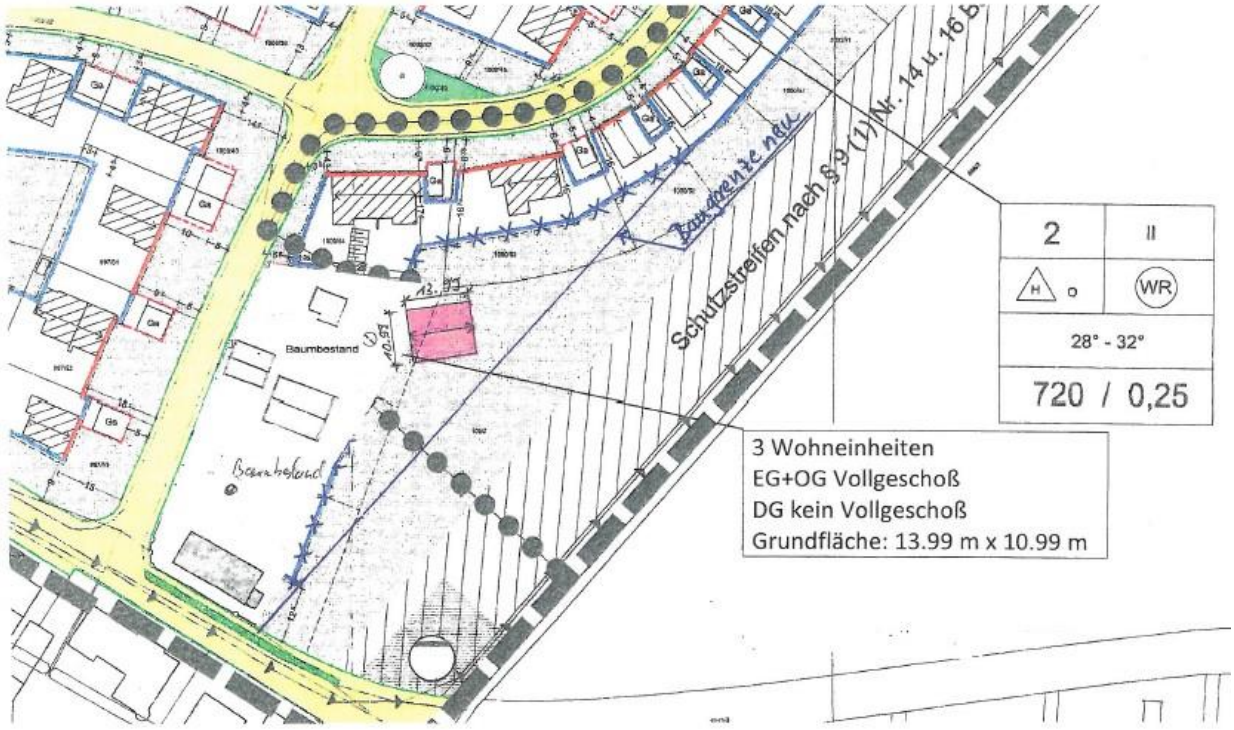
Plandarstellung Luftbild mit zusätzlichem Wohnhaus innerhalb der Baugrenzen:



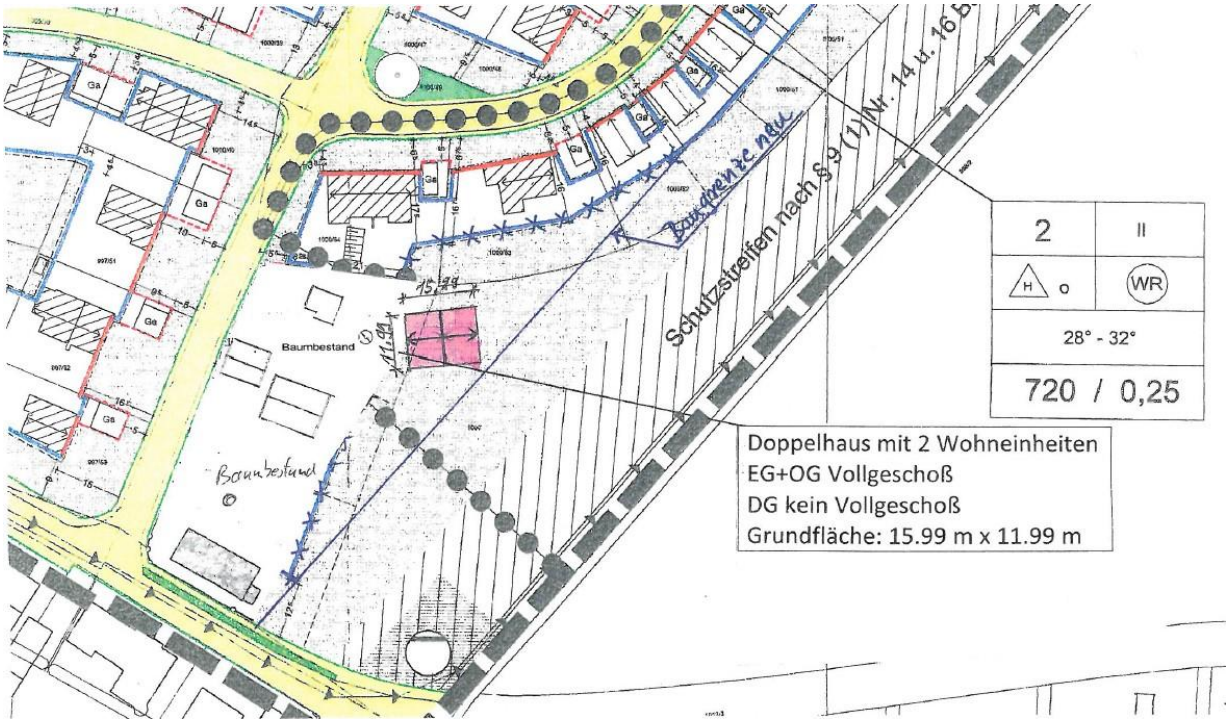
Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 15.11.2015:

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

Variante 1:



Variante 2:



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

- sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den beantragten Erweiterungsbereich als sonstige stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche ausweist, widerspricht,

- als auch den Zielen des Bebauungsplanes, der keine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht und in dem die rückwärtigen Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für die Regenrückhaltung festgesetzt sind, nicht entspricht.

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

<u>Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 13.04.2016:</u>

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

Der Geltungsbereich der Änderung beträgt 5.400 m².

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

<u>Parameter:</u>
Bauland innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: ca. 5.400 m²
Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich: < 0,10 GRZ

Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung vom 05.04.2017:

Am 28.03.2017 hat der Stadtrat die Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung bei laufenden sowie neu beantragten Bebauungsplanverfahren beschlossen. Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass ab einer Gesamtentwicklungsfläche von 3.000 m² zusammen mit dem Antrag auf Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes für Wohnbauland oder gemischtes Bauland mindestens 1/3 der Grundstücksfläche der Stadt Penzberg zum derzeitigen Grünbaulandpreis angeboten wird und eine entsprechende Grundzustimmung zur SoBoN als Verpflichtungserklärung vom Antragsteller abgegeben wird.
Diese Verpflichtungserklärung beinhaltet auch die Herstellung oder Ablösung von Infrastrukturkosten für Kindereinrichtungen.

Außerdem sieht die SoBoN bei einer Bebauungsplanänderung, die zur Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m² oder mehr führt, vor, dass mindestens 30 % der zusätzlichen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

Antrag auf Änderung Bebauungsplan vom 29.05.2017:

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

Dieser Antrag war ebenso, wie der Antrag vom 13.04.2016 nicht mit der Unterschrift des Grundstückseigentümers versehen.
Der Antrag sieht eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden mit einer Geschossfläche von 480 m² vor. Der Geltungsbereich wurde nun von 5.400 m² auf 2.300 m² minimiert.

Hausgröße max. 9,75 m x 12,25 m (GR 120 m², GF 240 m²)

Parameter:
Bauland innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung: ca. 2300 m²
Grundflächenzahl GRZ im Geltungsbereich: ca. 0,10 GRZ

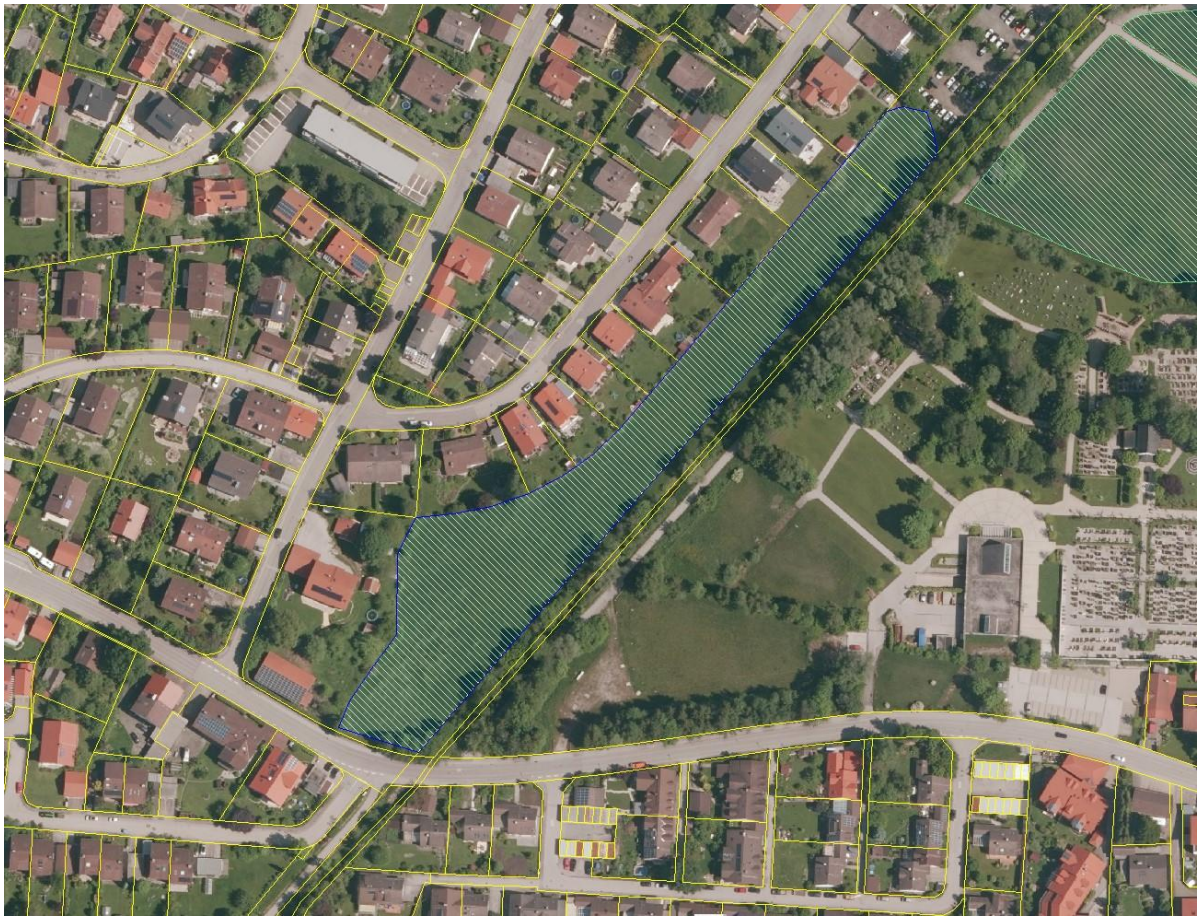
Auf Rückfrage des Grundstückseigentümers bezüglich der Behandlung des Antrags wurde ihm durch die Verwaltung mitgeteilt, dass

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

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

Auf Anfrage wurde der Stadt Penzberg durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Weilheim mitgeteilt, dass der zur Bebauung beabsichtigte Grundstücksbereich

als landwirtschaftliche Fläche beim AELF geführt wird (grün schraffierte Fläche im nachfolgenden Plan).



Stellungnahme des KU Stadtwerke vom 04.10.2017:

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

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

Es könnte vom Bauablauf vorteilhaft sein, erst die o. g. Projekte durchzuführen. Allerdings wäre zu beachten, dass nicht unbedeutende Bereiche des Stadtgebietes ähnlich gelagerte Überlastungen aufweisen und dann identisch behandelt werden müssten.
Falls das Grundstück nachweislich sickerfähig wäre und vom geplanten Projekt kein Regenwasser abgeleitet würde, wäre die Überlastungssituation obsolet.

Stellungnahme des Ordnungsamtes Penzberg vom 04.10.2017

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

Stellungnahme bezüglich Auswirkungen zum Säubach:

Der Wohnweg ist mit einem Abstand von ca. 20 m zum Säubach eingezeichnet.

Das Gewässerentwicklungskonzept sieht den Erwerb eines 10 m breiten Uferstreifens mit Entwicklung eines Gehölzsaumes vor.

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

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag des Herrn Stefan Kirner zur Änderung des Bebauungsplanes "Froschholz" mit Neufestsetzung von Baugrenzen für zwei zusätzliche Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils 120 m² sowie einer Geschossfläche von jeweils 240 m² im südöstlichen Grundstücksbereich, wie nachfolgend dargestellt, nicht zuzustimmen und die Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg nicht anzuordnen, da

- die in § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Planerforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Der Grundeigentümer und Antragsteller hat nach dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit, eine Wohnbebauung entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes zwischen dem bestehenden Wohnhaus Schöneberger Straße 2 a und dem bestehenden Nebengebäude im Südwesten des Grundstücks unter Berücksichtigung der Erhaltung des schützenswerten Baumes im Südwesten zu errichten.

- der Umgriff der Bebauungsplanänderung städtebaulich nicht sinnvoll ist und der Umgriff der beantragten Bebauungsplanänderung nur deshalb so beantragt wird, damit die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) nicht anwendbar ist, wodurch die Bebauungsplanänderung keine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet (§ 1 Abs. 5 BauGB)

- der für eine weitere Wohnbebauung des Grundstücks Fl. Nr. 1000 beantragte Standort
  - sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der den beantragten Erweiterungsbereich als sonstige stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche ausweist, widerspricht,
  - als auch den Zielen des Bebauungsplanes, der keine Bebauung in zweiter Reihe vorsieht und in dem die rückwärtigen Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für die Regenrückhaltung festgesetzt sind, nicht entspricht.

3. Weiterer Vortrag:

Am 02.08.2018 wurde ein Antrag auf Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes mit zwei Vollgeschossen und den Ausmaßen von 13 m x 10 m eingereicht. Die Lage des Wohngebäudes entspricht in etwa dem Antrag vom 15.11.2015 und ist in nachfolgender Planskizze dargestellt.
Im Plan ist eine Bauflucht dargestellt. Diese Bauflucht bezieht sich jedoch auf die Bebauung entlang der Heimgartenstraße und ist für die Bebaubarkeit des Grundstücks Flurnummer 1000 mit Anbindung an die Schöneberger- und Fischhaberstraße sind anwendbar.

<u>Alternativstandort (Variante 1)</u>

Die Verwaltung hat in Anlehnung an die Bauflucht einen Alternativstandort für ein zusätzliches Wohnhaus außerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Bereichs erarbeitet, die in nachfolgendem Lageplan dargestellt ist.

Dieser Alternativstandort (als Variante 1 bezeichnet) beinhaltet auch die Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen südlich des bestehenden Wohnhauses Schöneberger Straße 2 a durch Änderung der Baugrenzen. Durch diese Rücknahme der überbaubaren Grundstücksfläche als Kompensation für die zusätzliche Bebauung können die bestehenden Bäume im Süden des Wohnhauses erhalten werden.

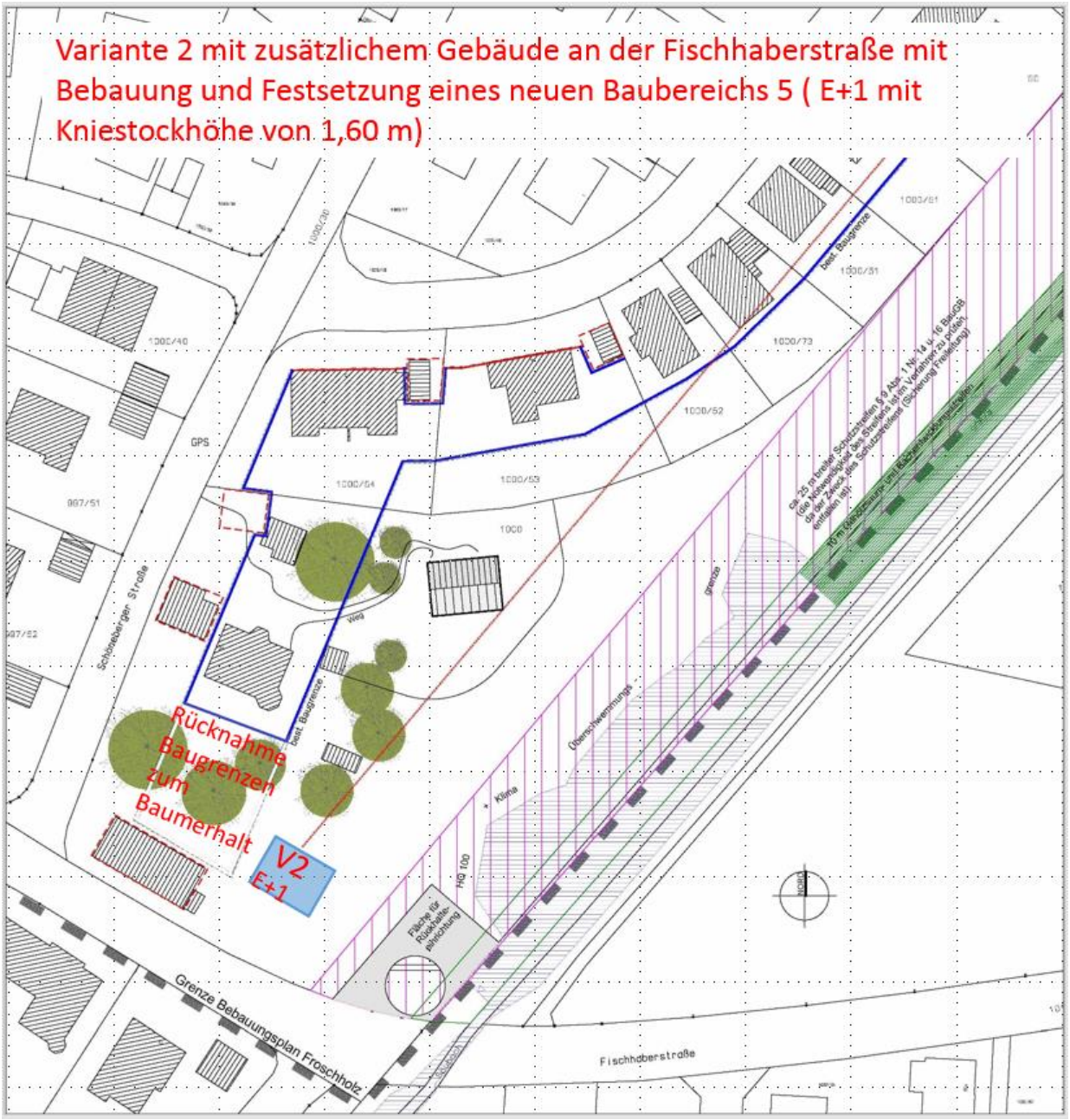
Der Alternativstandort sieht außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein zusätzliches Wohnhaus mit den Ausmaßen von 13 m x 10 m im Norden des Grundstücks vor. Da sich das Gebäude im Baubereich 1 bzw. 3 des Bebauungsplanes „Froschholz“ befindet, wären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

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

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

<u>Alternativstandort 2 (Variante 2)</u>

Im Zusammenhang mit dem Alternativstandort wurde von der Verwaltung auch ein weiterer Standort (als Variante 2 bezeichnet) untersucht.



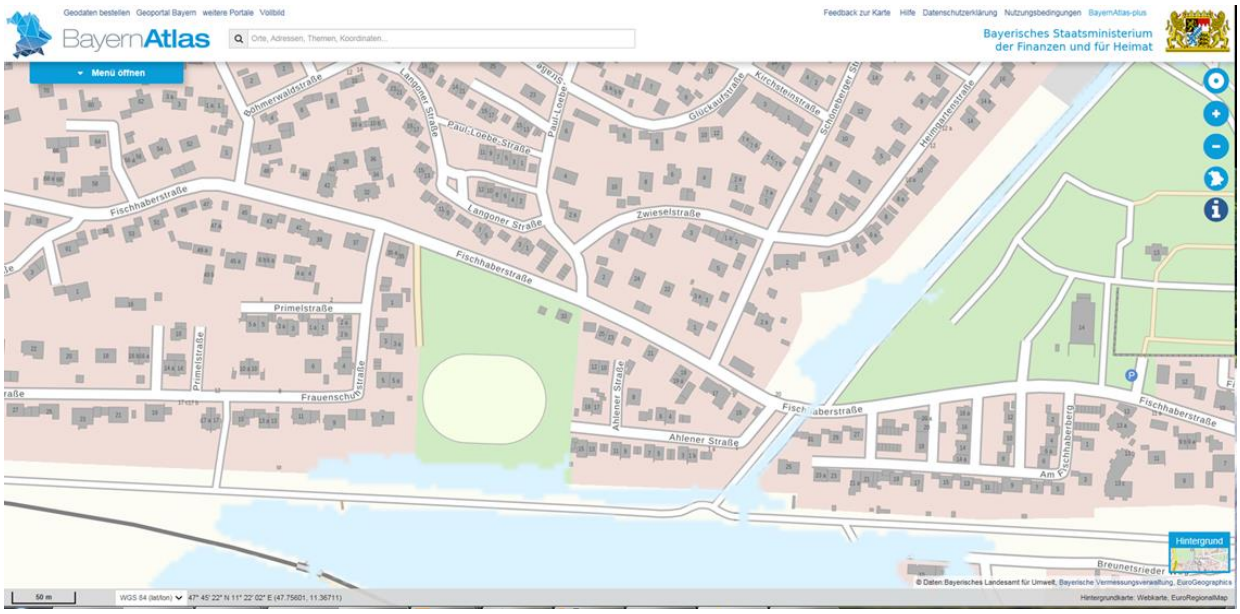
Variante 2 sieht außerhalb der im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ein zusätzliches Wohnhaus mit den Ausmaßen von 13 m x 10 m an der Fischhaberstraße vor. Für das Gebäude wäre ein neuer Baubereich 5 mit einer zweigeschossigen Bebauung mit Kniestockhöhe von maximal 1,60 m im 1. Obergeschoss festzusetzen.

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

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

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

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



Außerdem würde die Variante 2 den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen.

Allgemein:

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

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 12.02.2019:

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

- die in § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Planerforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Der Grundeigentümer und Antragsteller hat nach dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit, zwei Wohnhäuser entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes entlang der Schöneberger Straße zu errichten.

- der östliche Grundstücksbereich in einem Gefahrenbereich liegt, der bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden kann. Dieser Bereich erstreckt sich fast bis zum für Wohnbebauung gekennzeichneten Bereich (rote Fläche)

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

5. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 12.02.2019:

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

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

6. Ortsbesichtigung:

Bei der Ortsbesichtigung des Antragsgrundstücks kann das als „Variante neuer Bauraum“ bezeichnete Dreieck mittels Pflockdarstellung in Augenschein genommen werden. Vor Ort kann anhand dieser Abpflockung über die Auswirkungen einer Baugrenzenerweiterung mit Bebauung

in zweiter Reihe diskutiert werden. Bei diesem Ortstermin ist auch erkennbar, dass auf dem Baugrundstück sowohl nördlich als auch südlich des bestehenden Wohnhauses Schöneberger Straße 2 a ein weiteres Wohnhaus innerhalb des 65 m langen und 20,5 m breiten Bauraums errichtet werden kann, ohne dass ein Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderungsverfahren notwendig wird.

7. Beschluss:

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

- die in § 1 Abs. 3 BauGB geregelte Planerforderlichkeit zur Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt. Der Grundeigentümer und Antragsteller hat nach dem bestehenden Bebauungsplan die Möglichkeit, zwei Wohnhäuser entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes entlang der Schöneberger Straße zu errichten.

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

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

4 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 981/2, Aurikelstraße 8: Billigung nach Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 10.07.2018 die Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 981/2 der Gemarkung Penzberg, Aurikelstraße 8, angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.
Wesentlicher Inhalt der Bebauungsplanänderung ist die geringfügige Änderung der Baugrenze im südwestlichen Bereich mit Festsetzung einer Fläche für das Wohnhaus. 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 10.08.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ 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 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ ist nachfolgend dargestellt:

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ 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 24.08.2018
- Planungsverband Region Oberland am 20.09.2018
- Staatliches Bauamt Weilheim am 20.08.2018
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 20.09.2018
- E ON SE am 27.08.2018
- Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 18.09.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 03.09.2018
- Erbenschwanger 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 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Landratsamts Weilheim-Schongau wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur 33. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ wie folgt Stellung:

Planung
Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Stadt Penzberg auf Fl. Nr. 981/2, Gemarkung Penzberg und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die westliche Baugrenze um 2,50m erweitert werden.

Betroffene Belange
Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)).
Dem Belang Hochwasserschutz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Bewertung
Die Planung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Belangs den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde an der Bauleitplanung beteiligt und hat mitgeteilt, dass eine Stellungnahme nicht erforderlich ist, da nur die Erweiterung der Baugrenzen zu einem bestehenden Haus geplant ist.

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 nur die Erweiterung der Baugrenzen zu einem bestehenden Haus geplant ist.

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 33. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ 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 33. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 981/2 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 land- und forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind.

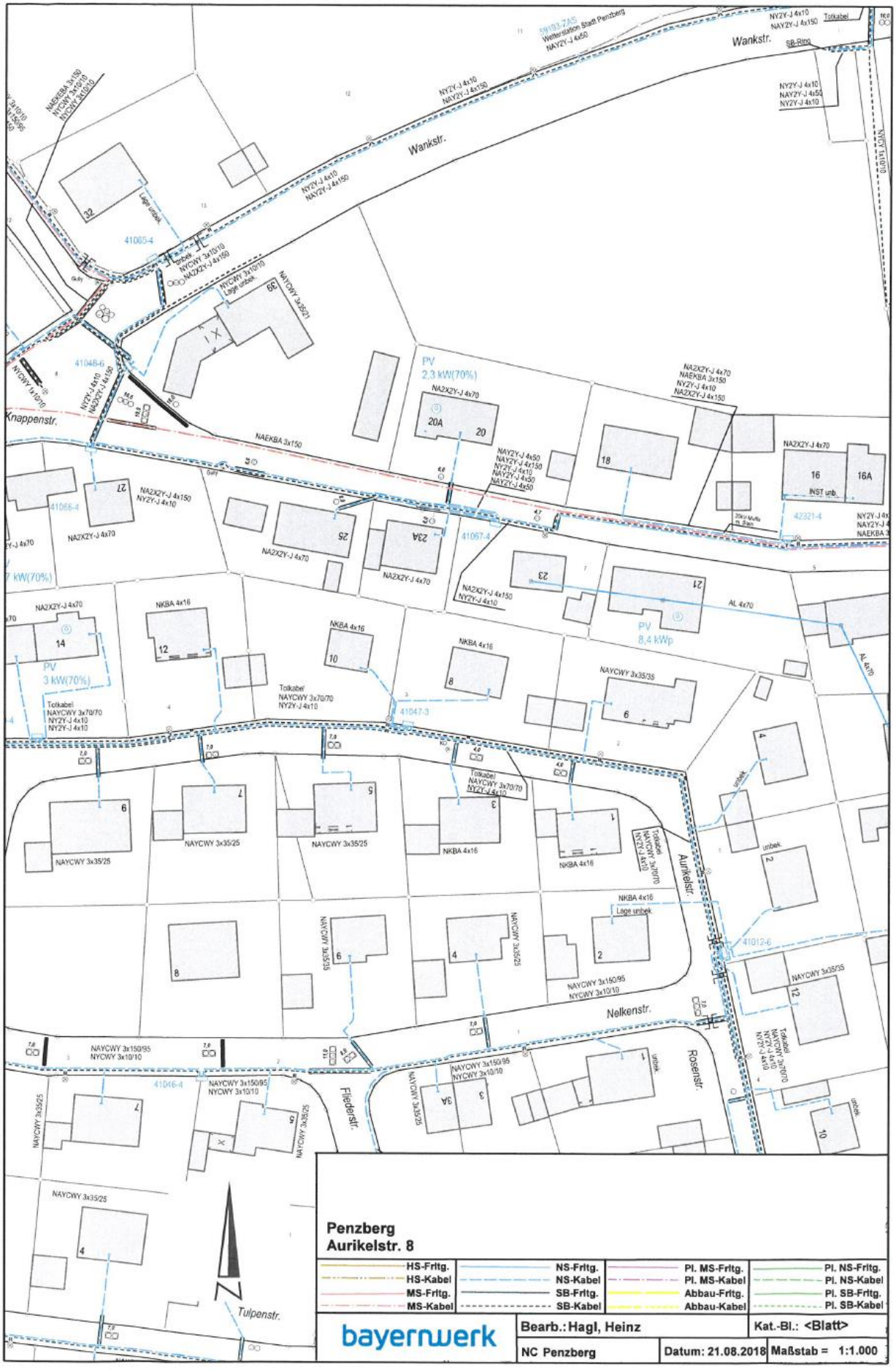
Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Stellungnahme der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH

Die Erbenschwanger 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 und folgenden Lageplan mit Darstellung der Leitungen übermittelt.


Wankstr.
Knappenstr.
Aurikelstr.
Nelkenstr.
Fliederstr.
Rosenstr.
Tulpenstr.
PV 2,3 kW(70%)
PV 8,4 kWp
PV 3 kW(70%)
Penzberg
Aurikelstr. 8
HS-Fritg.
HS-Kabel
MS-Fritg.
MS-Kabel
NS-Fritg.
NS-Kabel
SB-Fritg.
SB-Kabel
Pl. MS-Fritg.
Pl. MS-Kabel
Abbau-Fritg.
Abbau-Kabel
Pl. NS-Fritg.
Pl. NS-Kabel
Pl. SB-Fritg.
Pl. SB-Kabel
bayernwerk
Bearb.: Hagl, Heinz
Kat.-Bl.: <Blatt>
NC Penzberg
Datum: 21.08.2018
Maßstab = 1:1.000

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Leitungsplan ist in die Begründung zu übernehmen.

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 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ 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:
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2015863 vom 11.11.2015 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:
Für das Flurstück 981/2 der Gemarkung Penzberg, Aurikelstraße 8, sehen wir einer Erweiterung nach Südwesten ohne große Bedenken entgegen.

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 die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht und sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.
Außerdem wird auf folgende weiterführenden Dokumente verwiesen:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

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 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 981/2 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 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 981/2 der Gemarkung Penzberg, Aurikelstraße 8, 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 33. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 981/2 der Gemarkung Penzberg, Aurikelstraße 8, als Satzung.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sigerichsberg I" im vereinfachten Verfahren: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 12.06.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 747/2 der Gemarkung Penzberg sowie die südliche Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 747/5 der Gemarkung Penzberg angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist
- die Erweiterung der südlichen Baugrenzen mit Festsetzung eines eingeschossigen Bereichs sowie einer maximalen Wand-/Brüstungshöhe von 3,80 m sowie einer Nutzungstrennungslinie zum angrenzenden dreigeschossigen Bereich für die Grundstücke Lerchenstraße 1 und 1 a sowie Sperlingstraße 10 und 12,
- die Verschiebung der östlichen Stützmauer um 1 m nach Osten an die Grundstücksgrenze.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ ist nachfolgend dargestellt.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau am 20.09.2018
- Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 24.08.2018
- Planungsverband Region Oberland am 20.09.2018
- Staatliches Bauamt Weilheim am 20.08.2018
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 20.09.2018
- E.ON SE am 27.08.2018
- Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 28.08.2018
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 03.09.2018

- Erbenschwanger 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt 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 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ folgende Stellungnahme abgegeben:

Die GR 132 wird bereits durch den Hauptbaukörper vollständig ausgeschöpft (12 m x 11 m). Zwar wurde in der 1. vereinfachten Änderung beschlossen, dass die zulässige Grundfläche nur für Hauptanlagen gelten soll. Balkone, Terrassen und Außentreppen sollen bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht berücksichtigt werden.

Seit der BauNVO 1990 gilt die Regelung der Nicht-Anrechnung bestimmter Teile baulicher Anlagen nicht mehr. Die Größe der Grundfläche der einzelnen Anlagen ist jeweils nach deren Außenmaßen zu bestimmen. Es sind alle Bestandteile zu berücksichtigen, bei denen dies nach dem Zweck der Vorschrift gerechtfertigt ist. Das gilt grundsätzlich auch für Balkone, Loggien und Terrassen (König in: König/Roeser/Stock, Kommentar zur BauNVO,
3. Auflage, Rn. 7 zu § 19).

Wir empfehlen daher, für den südlichen, eingeschossigen Anbau eine zusätzliche Regelung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche zu treffen. Als Rechtsgrundlage hierfür dient § 16 Abs. 6 BauNVO.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Landratsamts Weilheim-Schongau wird zur Kenntnis genommen und ist dahingehend zu berücksichtigen, indem die maximal überbaubare Grundfläche auf jeweils 160 m² erhöht wird.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg I“ wie folgt Stellung:

Planung
Das rund 0,2 ha große Planungsgebiet liegt am Ortsrand des im Nordosten der Stadt Penzberg gelegenen Ortsteils Reindl und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen die Baugrenzen erweitert und eine Nutzungstrennlinie eingeführt werden, um offen eingeschossige Veranden, Balkone und

Außentreppen zu ermöglichen. Außerdem soll eine Stützmauer um 1 m nach Osten an die Grundstücksgrenze verschoben werden.

Betroffene Belange

Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt unmittelbar neben einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)).
Dem Belang Hochwasserschutz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft
Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)).
Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung
Die Planung steht bei Berücksichtigung des aufgeführten Belangs den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt wurde an der Bauleitplanung beteiligt und hat mitgeteilt, dass eine Stellungnahme nicht erforderlich ist, da nur die Erweiterung der Baugrenzen zu einem bestehenden Haus geplant ist.

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, zuletzt mit Schreiben vom 28.08.2017 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Stellungnahme abgegeben zu haben, die sinngemäß weiterhin zutrifft und für das Baugebiet ein Bescheid zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Vogelberggraben vom 21.07.2016 existiert, der zu beachten ist. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.6 Stellungnahme der E.ON SE, Land Management & Mining, Essen
Die E.ON SE, Land Management & Mining, hat folgende Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg 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 2. Änderung des Bebauungsplans „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Plangebiet 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.

2.9 Stellungnahme der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH

Die Erbenschwanger 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. Der Leitungsplan ist in die Begründung zu übernehmen.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg 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:
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2014505 vom 18.08.2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter:

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 folgende Stellungnahme abgegeben:

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Außerdem wird auf folgende weiterführenden Dokumente verwiesen:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone
- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt 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 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt 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 und die Planung entsprechend dem Beschlussvorschlag 2.1 abzuändern.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sigerichsberg I“ der Stadt Penzberg als Satzung.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 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 Straße 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 dargestelltem 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 sollt 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. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 09.04.2019:

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 am 7. Mai 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 sich die Bebauung in zweiter Reihe in das bestehende Wohngebiet einfügt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten kommt bei der Ortsbesichtigung zu folgendem Ergebnis:
Die Gremiumsmitglieder sind sich einig, dass sich die Bebauung in zweiter Reihe in den Charakter des bestehenden Wohngebietes nicht einfügt.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und zum Neubau von drei Reihenhäusern und einem Einfamilienhaus mit Duplex-Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/51 der Gemarkung Penzberg, das gemeindliche Einvernehmen in der vorliegenden Form nicht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Antragsteller einen Termin im Stadtbauamt bezüglich der Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebung und die Bauleitplanung. Nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt können die überarbeiteten Planunterlagen an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergereicht werden.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Vorbescheidsantrag kann nach **Abänderung** der Planunterlagen 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

7 Obermaxkron 27, Fl. Nr. 764/3: Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des Hauptgebäudes mit zweiter Wohneinheit

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des Hauptgebäudes mit zweiter Wohneinheit

auf dem Grundstück Fl. Nr. 764/3 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 27, befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Dem Vorbescheidsantrag für das Grundstück Fl. Nr. 764/3, Obermaxkron 27, wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 15.01.2019 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Der vorliegende Bauantrag sieht einen Umbau und die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes mit zweiter Wohneinheit mit den Ausmaßen von 8,385 m x 12,59 m vor. Die Firsthöhe wird von Oberkante Fertigfußboden mit 6,79 m dargestellt. Die Vorgaben des Vorbescheidsantrages werden in allen wesentlichen Punkten erfüllt. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Die Benachrichtigung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Unterschrift fehlen, erfolgte durch die Gemeinde gemäß Art. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerischer Bauordnung (BayBO).

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des Hauptgebäudes mit zweiter Wohneinheit auf dem Grundstück Fl. Nr. 764/3 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 27, 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

8 Winterstraße 17, Fl. Nr. 840/83: Vorbescheidsantrag zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und zum Neubau von zwei Doppelhäusern

1. Vortrag:

Vorbescheidsantrag zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/83 der Gemarkung Penzberg, Winterstraße 17. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung zweier Doppelhäuser mit den Gebäudemaßen von 11,00 m x 14,00 m, einer Wandhöhe von 4,72 m sowie einer Firsthöhe von 9,18 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 41° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Die überbaute Grundfläche wird mit 364 m² angegeben. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von 0,37. Die Geschossfläche wird mit 728 m² angegeben, dies entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,74.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

a) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
b) Ist das geplante Maß der Nutzung (Wohnnutzung) zulässig?
c) Ist das geplante Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche, Grundfläche, Gebäudehöhe) zulässig?
d) Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

a) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
b) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
c) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
d) Die baurechtliche Zustimmung für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Die gegebene städtebaulich wirksame Flucht der Gebäudestirnseiten entlang der Winterstraße wird durch die gewählte Anordnung der Garage unterbrochen. Wie dem Antragsteller in einem Vorgespräch bereits erläutert, stellt dieses Einhalten des Straßenbildes eine Voraussetzung für die räumliche Einfügung des Projekts dar.

Mit der Anordnung der Garage zur Winterstraße hin zeigt sich, dass die geplante Bebauung auf dem Grundstück unter Beachtung der städtebaulichen Randbedingungen in dem Umfang von vier Wohneinheiten keinen Platz findet. Aus Sicht des Stadtbaumeisters lassen der Charakter des bestehenden umgebenden Wohngebietes, gekennzeichnet durch Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch die Grundstücksgeometrie eine Bebauung mit maximal einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus als sinnvoll erscheinen.

Sofern sich die Eigentümer nicht dazu bereit erklären, die Planung auf ein Einfamilienhaus und einem Doppelhaus zu reduzieren wäre das Planungserfordernis gegeben; dies bedeutet die

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien sowie Erlass einer Veränderungssperre.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag zum Abriss des bestehenden Einfamilienhauses und zum Neubau von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/83 der Gemarkung Penzberg, Winterstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Planung auf ein Einfamilienhaus zur Winterstraße und ein Doppelhaus in zweiter Reihe reduziert wird.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Vorbescheidsantrag kann nach Abänderung der Planunterlagen 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.

Sollte keine Umplanung erfolgen, empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Planungsziel der Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien sowie zur Sicherung dieses Planungsziels eine Veränderungssperre zu erlassen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 Sigmundstraße 14, Fl. Nr. 861/32: Antrag auf Stellplatzablöse für 5 Stellplätze

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 861/32 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 14, soll entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans „Innenstadt I“ der Stadt Penzberg mit einem Mehrfamilienhaus mit Ladenflächen und Tiefgarage bebaut werden. Der Bauantrag hierzu wurde am 21.11.2018 im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt.

Als Nutzung ist ein Laden mit einer Nettoverkaufsfläche von 105 m² sowie 11 Wohnungen vorgesehen.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind hierfür insgesamt 24 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind 2 Stellplätze mit einem Besucheranteil von 0 % für die Ladenfläche und 22 Stellplätze mit einem Besucheranteil von 35 % für die Wohnungen vorzusehen.

Von diesen 24 Stellplätzen sind mindestens 11 Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen und 8 Stellplätze als Besucherstellplätze frei zugänglich zu halten. Für Besucherstellplätze sind Mehrstockgaragen nicht zulässig.

Die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze konnten im Bauantrag durch 5 oberirdische Stellplätze sowie 19 Tiefgaragenstellplätze nachgewiesen werden. Von diesen 19 Tiefgaragenstellplätzen sind 10Tiefgaragenstellplätze 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 angestochen und der Schichtenwasserlauf unterbrochen oder angestaut werden könnte.

Das Bauvorhaben liegt in einer Zone, in der ein Schichtenwasserabfluss von 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 fünf sog. öffentlich zugängliche Steilplätze.

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.

<u>Stellungnahme der Verwaltung:</u>

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. Durch den Entfall der Duplex-Stellplätze könnten lediglich 14 TG-Stellplätze errichtet werden. Zusammen mit den fünf oberirdischen Stellplätzen werden noch 19 Stellplätze nachgewiesen. Zieht man hiervon die beiden Stellplätze für die Ladennutzung (gewerblicher Anteil) ab, stehen für 11 Wohneinheiten noch 17 Stellplätze zur Verfügung. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit.

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 Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen verwenden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Ablösung von 5 Stellplätzen für die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit Ladenflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 861/32 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 14, die Zustimmung.

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

3. Sitzungsverlauf:

Mehrere Ausschussmitglieder regen eine Diskussion über die in § 7 Nr. 1 Satz 2 der Stellplatzsatzung enthaltene Ermessensentscheidung zum Abschluss eines Stellplatzablösungsvertrags an. Hierbei wird mehrheitlich erwähnt, dass die Errichtung von Duplex-Stellplätzen grundsätzlich vermieden werden soll. Da jedoch in diesem innerstädtischen Viertel sowohl die Baudichte mit überwiegend wohngenutzten Gebäuden als auch der Parkdruck sehr hoch sind und bei fünf abgelösten Stellplätzen diese Stellplätze der konkreten Wohnnutzung auf dem Baugrundstück fehlen, wodurch sich der derzeit schon vorhandene Parkdruck in dem Viertel noch verstärken würde und in diesem Bereich weder genügend öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen, noch eine konkrete Sammelstellplatzanlage geplant ist, überwiegen in Ausübung der Ermessensentscheidung bezüglich der negativen Aspekte der Errichtung von Duplex-Stellplätzen und der prognostizierten Zunahme des Parkdrucks im öffentlichen Raum die negativen Auswirkungen der weiteren Verstärkung des Parkdrucks, durch die nicht in ausreichender Anzahl vorhandenen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten lehnt den Antrag auf Ablösung von 5 Stellplätzen für die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit Ladenflächen und Tiefgarage auf dem Grundstück Flurnummer 861/32 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 14, ab.
Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gremium geeignete Standorte für öffentliche Stellplatzsammelanlagen vorzuschlagen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10 Aufstockung des städtischen Kindergartens am Daserweg: Neue Konzeption des Vorentwurfs

1. Vortrag:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 09.04.2019 wurde dieser Tagesordnungspunkt per Antrag zur Geschäftsordnung zurückgestellt.

Vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Lösung wurde in einem Vor-Ort-Termin mit den Ausschussmitgliedern Dr. Bauer und Herrn Lenk, den Architekten, der Tragwerksplanung sowie der Kindergartenleitung die Planungsaufgabe grundsätzlich überdacht und eine Alternativlösung gefunden. Die in der Anlage dargestellte neue Grundkonzeption wurde daraufhin von den Architekten erarbeitet.

In der Sitzung erfolgt die Erläuterung des Konzepts.

Das Planungsteam und die Kindergartenleitung stehen für Rückfragen zur Verfügung.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die vorgestellte Grundkonzeption zur Kenntnis und gibt diese als Grundlage für die Entwurfsbearbeitung frei.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die vorgestellte Grundkonzeption zur Kenntnis. Es ist zu dem Thema eine zweite Meinung, wie zuletzt am 09.04.2019 in diesem Gremium beschlossen, einzuholen. Die erneute Behandlung dieses Tagesordnungspunktes hat nichtöffentlich zu erfolgen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung