STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 04.06.2019
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	18:52 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke	Anwesend bis 19:05 Uhr (Erste Bürgermeisterin, Elke Zehetner, war bei TOP N 3 abwesend)

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina	
Bauer, Johannes, Dr.	Zweiter Bürgermeister Dr. Bauer führte bei TOP N 3 den Vorsitz
Keller, Thomas	
Kühberger, Michael	
Lenk, Hardi	

1. Stellvertreter

Jabs, Armin
Probst, Maria-Walburga

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann	Anwesend bis 19:05 Uhr
Holzmann, Peter	Anwesend bis 19:05 Uhr
Klement, Justus	
Reis, Roman	Anwesend ab 19:05 Uhr
Schug, Astrid	

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Reitmeier, Manfred
Schmuck, Ludwig

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung des Protokolls vom 07.05.2019	3/132/2019
2	Mitteilungen der Verwaltung	
3	35. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 979/35, Alpenrosenstraße 13, zur Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	3/128/2019
4	Flohbühlweg 14, Fl. Nrn. 2006/11, 2006/12: Bauantrag zur Geländemodellierung durch Aufschüttung	3/129/2019
5	Nonnenwaldstraße 24 b, Fl. Nr. 815/5: Tekturantrag zum Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten	3/134/2019
6	Promberg, Fl. Nr. 1454/2: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage	3/133/2019
7	Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihenhaus mit 4 Garagen	3/130/2019

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 07.05.2019

1. Vortrag:

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 07.05.2019 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

entfällt

3 35. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 979/35, Alpenrosenstraße 13, zur Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 WE: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

1. Vortrag:

Antrag auf 35. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 979/35, Alpenrosenstraße 13.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, dass für das Grundstück Fl. Nr. 979/35 der Gemarkung Penzberg, Alpenrosenstraße 13, die Ziffer 3.5 der Festsetzungen folgendermaßen geändert wird:

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Ausgenommen davon sind Fl. Nrn. 980, 981/20 und 985/15. Doppelhaus gilt als 1 Wohngebäude. Je Reihenhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig.
Die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten auf 2 Wohneinheiten für die Haushälfte Alpenrosenstraße 13.

Geltungsbereich der 35. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“:

Von Seiten der Verwaltung bestehen gegen die beantragte Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine Bedenken. Im Bebauungsplangebiet „Hochfeld“ befindet sich bereits in der Alpenrosenstraße eine Änderung auf 2 Wohneinheiten.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ nicht berührt werden, kann diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten ordnet die Aufstellung der 35. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 979/35 der Gemarkung Penzberg, Alpenrosenstraße 13, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB an.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Änderung der Ziffer 3.5 der Festsetzungen für das Grundstück Flurnummer 979/49 der Gemarkung Penzberg mit folgender Fassung:

Für die Haushälfte Alpenrosenstraße 13 sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass die Bebauungsplanänderung öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

4 Flohbühlweg 14, Fl. Nrn. 2006/11, 2006/12: Bauantrag zur Geländemodellierung durch Aufschüttung

1. Vortrag:

Bauantrag zur Geländemodellierung durch Aufschüttung des Grundstückes Fl. Nrn. 2006/11 und 2006/12 der Gemarkung Penzberg, Flohbühlweg.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg als Intensiv-Grünland ausgewiesen. Gegenstand des Bauantrages ist eine Auffüllmenge von ca. 40 cm Humusauflage.

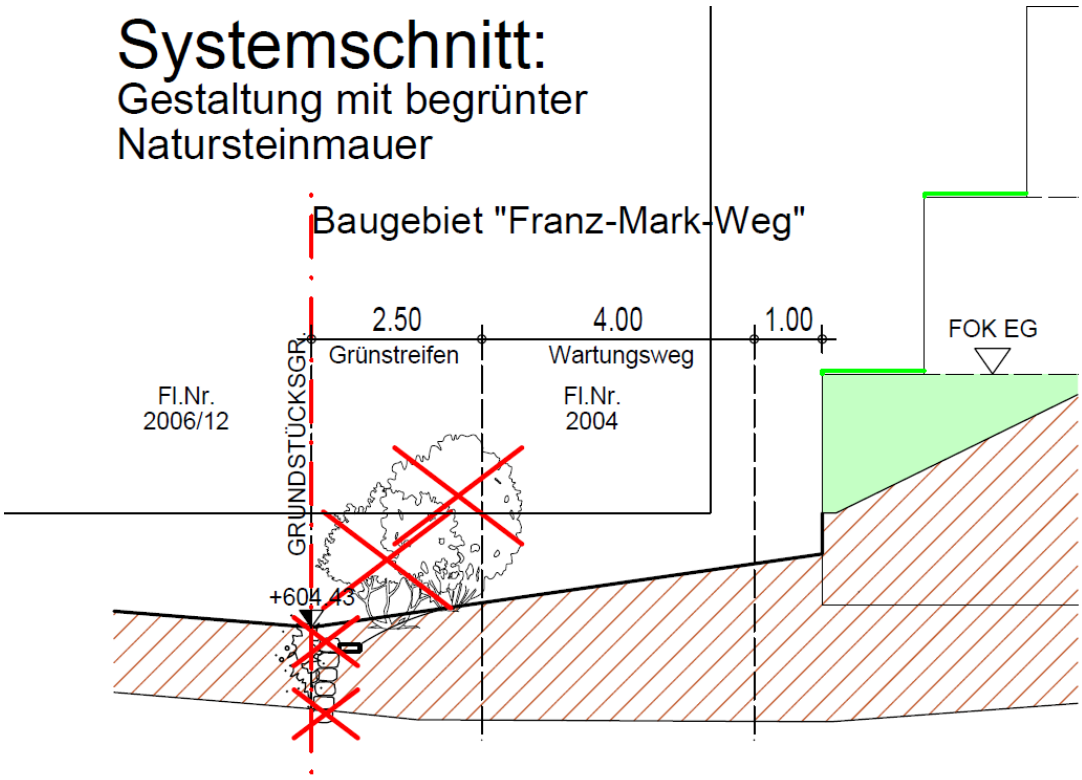
Zum Bebauungsplanverfahren „Franz-Marc-Weg“ hat das Landratsamt Weilheim-Schongau - Sachgebiet fachlicher Naturschutz folgenden Hinweis und Empfehlung abgegeben:

Kurzfassung der Empfehlungen – Vorschlag

1. Ziffer 6.4.4.: So sind auch Stützmauern direkt an der Grundstücksgrenze möglich. Wir empfehlen, ihre Länge z. B. auf 5,00 m zu beschränken.
Zur Vermeidung von Stützmauern an der nördlichen Grundstücksgrenze ist zu untersuchen, ob sich der nördlich angrenzende Grundstückseigentümer dazu bereit erklärt, dass sein Grundstück in diesem Bereich aufgefüllt werden darf.

Die zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Mit dem Nachbarn der Fl. Nr. 2006/3 werden Vereinbarungen zur Geländemodellierung und Regenwasserkanalanschluss getroffen. Die Wirksamkeit der Vereinbarungen tritt mit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ auf der Fl. Nr. 2004 Gemarkung Penzberg in Kraft.



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Geländemodellierung durch Aufschüttung des Grundstückes Fl. Nrn. 2006/11 und 2006/12 der Gemarkung Penzberg, Flohbühlweg, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung, dass die Fl. Nr. 2006/3 im Geltungsbereich der Geländemodellierung mitaufgenommen wird.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung der Pläne an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Nonnenwaldstraße 24 b, Fl. Nr. 815/5: Tekturantrag zum Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten

1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Sportstätte und eines Küchenstudios mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Ausstellungsräumen als Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24 b.

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

BauGB beurteilt.

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

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

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

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

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

Stellplätze:
Auf dem Baugrundstück sind **8 Garagen-Stellplätze und 8 PKW –Stellplätze** mit der nach Abs. 1 GaV erforderlichen Größe bis zur Bezugsfertigkeit der Anlage benutzbar herzustellen. Diese müssen auf Dauer zur Verfügung stehen.
Die Stellplätze sind Bestandteil des jeweils zugehörigen genehmigten Vorhabens gemäß dem Stellplatzplan und dürfen deshalb nicht anderweitig genutzt oder verkauft werden.

Lärmschutz:

1. Antragsgemäß müssen die nach Süden orientierten Balkone der Wohnungen 2, 4, 6 und 8 festverglast ausgeführt werden.
2. Antragsgemäß sind die nach Osten orientierten Wohn- und Schlafzimmerfenster der Wohnungen 4 und 8 feststehend (d. h. nicht öffenbar) auszuführen.
3. Für die auf der Westseite des Gebäudes im Lärmpegelbereich V (DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau) liegenden Kinder-, Schlaf- und Wohnräume ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 zu bestimmen. Die ermittelten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße dürfen nicht unterschritten werden.
4. Folgende Zimmer sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten:
   Wohnungen 1 und 5: Kinder- und Schlafzimmer
   Wohnungen 2 und 6: Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer
   Wohnungen 4 und 8: Schlaf- und Wohnzimmer
   Die Schalldämmung der Fenster darf durch die Lüfter nicht abgemindert werden.
5. Die Eigengeräusche der Lüftungseinrichtungen in 1 m Abstand dürfen bei der notwendigen Betriebsluftmenge einen Schalldruckpegel von LpA = 30 dB(A) nicht überschreiten (empfohlen werden Geräte mit LpA 25 dB(A)).

2. Stellungnahme der Verwaltung:

Nutzungsübersicht

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

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

Geschoss	**Genehmigte Nutzung**	**Fläche in m²**	**Art der Nutzung**	**Beantragte Nutzung**	**Fläche in m²**	**Zuordnung**
Untergeschoss	Lager Packraum	309,39 127,46	G G	Lager/Möbel Tiefgarage	229,71	G
Erdgeschoss	Büro Verkauf	118,00 151,38	G G	Möbelausstellung Treppenausstellung Wohnaccessoires	133,09 52,24 50,28	G G G
1.Obergeschoss	4 WE	396,67	W	4 WE Gewerbe Gewerbe	304 47,57 50,57	W G G
2.Obergeschoss	4 WE	388,33	W	6 WE	415,99	W
Dachgeschoss	Speicher			2 WE	224,47	W
Summe Flächen		**1491,23**			**1507,92**	
Summe Wohnflächen		785			944,46	W
Summe Gewerbeflächen		706,23			563,46	G
Verhältnis Wohnen zu Gewerbe		**52,64 % 47,36 %**	**W G**		**62,6 % 37,4 %**	**W G**

Der Bauantrag sieht eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 8 WE auf 12 WE vor. Das bisher gewerblich genutzte Untergeschoss soll teilweise als Tiefgarage genutzt werden. Das bisher gewerblich genutzte Erdgeschoss soll weiterhin der gewerblichen Nutzung in Form von Ausstellungsräumen (Möbelausstellung, Treppenausstellung sowie Ausstellung von Wohnaccessoires) dienen. Das bisher als Squashcenter genutzte 1. und 2. Obergeschoss, in welchen mit Genehmigungsbescheid vom 04.02.2016 jeweils 4 Wohneinheiten mit aufgrund von Schallschutzvorgaben innenliegenden festverglasten Loggien genehmigt worden sind, werden nun im 1. OG 4 Wohneinheiten mit vorgelagerten Balkonen sowie 2 gewerbliche Einheiten mit Verbindung zum EG und im 2. OG 6 Wohneinheiten mit vorgelagerten Balkonen beantragt.
Im Dachgeschoss sollen zwei weitere Wohnungen entstehen.

<u>Stellplatznachweis:</u>
Für das Vorhaben sind insgesamt 28 PKW- sowie 24 Fahrradabstellplätze nach der Stellplatzsatzung nachzuweisen.
Hiervon sind 22 Stellplätze für die 12 Wohneinheiten sowie 6 Stellplätze für die gewerblichen Einheiten nachzuweisen.
Da es sich um ein sonstiges Gebäude ab 5 Wohneinheiten handelt, sind von den 22 Stellplätzen für die 12 Wohneinheiten gemäß Ziffer 1.3 der Richtzahlen mindestens 50 % (11 Stellplätze) in Tiefgaragen nachzuweisen.
Von den 22 Stellplätzen für die 12 Wohneinheiten sind gemäß Ziffer 1.3 der Richtzahlen mindestens 35 % (7,7 Stellplätze) als Besucherstellplätze frei zugänglich nachzuweisen.
Von den 6 gewerblichen Stellplätzen sind gemäß Ziffer 9.2 der Richtzahlen mindestens 20 % (1,2 Stellplätze) als Besucherstellplätze frei zugänglich nachzuweisen.

Insgesamt sind somit für das Vorhaben
- 28 PKW-Stellplätze, davon 11 Stellplätze in Tiefgaragen und 9 frei zugängliche Besucherstellplätze
- 24 Fahrradabstellplätze nachzuweisen

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 7 Tiefgaragenplätze (hiervon ein TG-Stellplatz für die Wohnnutzung), 8 Garagenplätze sowie 21 oberirdische Besucherstellplätze, wovon 2 Besucherstellplätze behindertengerecht dargestellt sind, nachgewiesen. Insgesamt werden 36 PKW-Stellplätze sowie eine Fläche mit 9 m x 1,8 m für Fahrräder nachgewiesen.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden bezüglich der Gesamtanzahl der Stellplätze sowie des frei zugänglichen Besucheranteils übererfüllt, jedoch wird die Anzahl der geforderten Tiefgaragenstellplätze (11 TG-Stellplätze für die 22 Wohneinheiten) nicht erreicht.

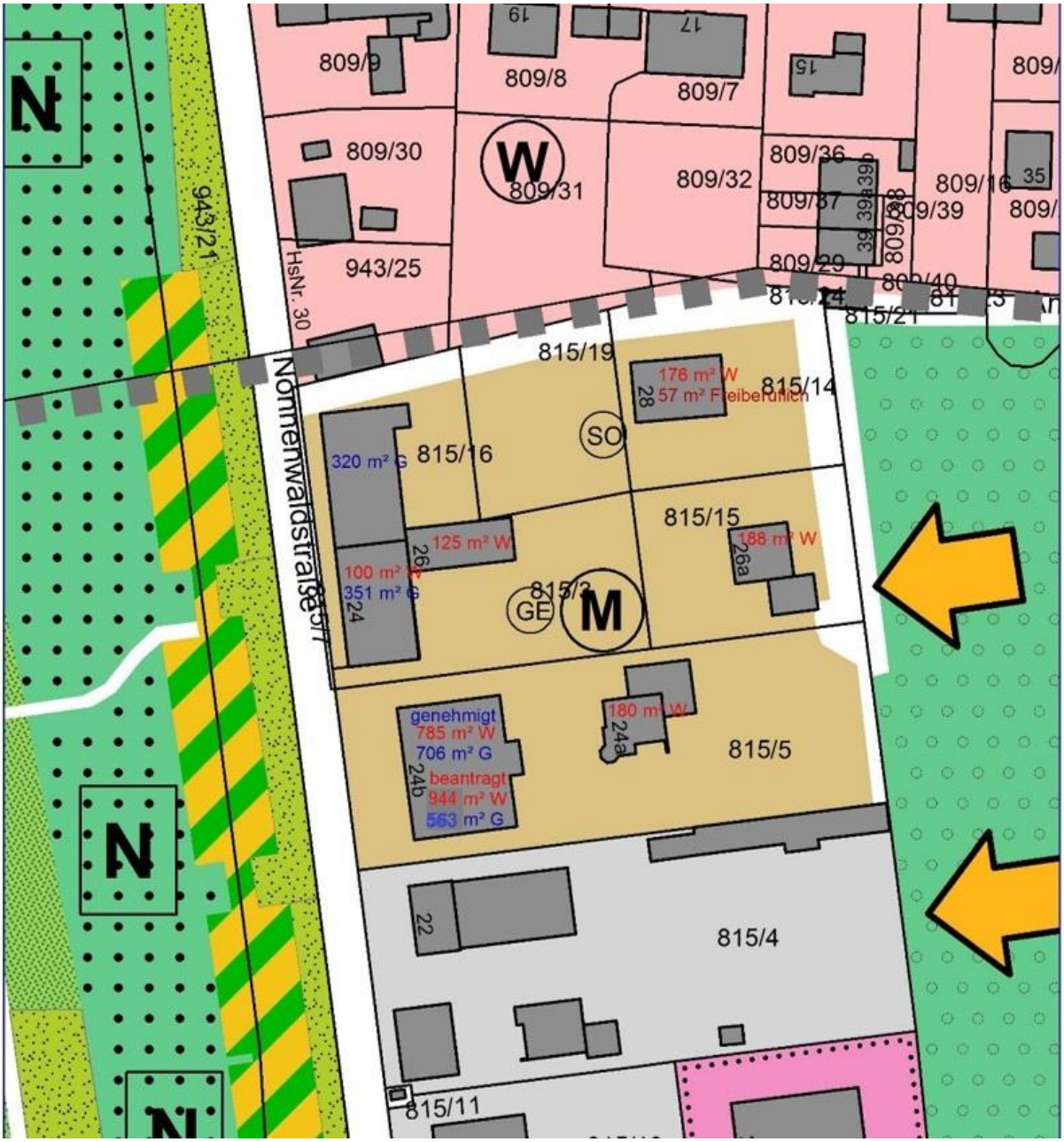
Genehmigungsrechtliche Voraussetzungen:
Gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren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

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg als gemischte Baufläche ausgewiesen.
Aufgrund der genehmigten Nutzung auf diesem Grundstück sowie auf den unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücken kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück bezüglich der Art der baulichen Nutzung dem Mischgebiet zugeordnet werden kann.

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

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

Der vom Landratsamt mit Bescheid vom 04.02.2016 unter aufschiebenden Bedingungen und mit Auflagen genehmigte Bauantrag zur Nutzungsänderung beinhaltet mit einem Anteil von 52,64 % Wohnnutzung und 47,36 % gewerblicher Nutzung ein ausgewogenes Nutzungsverhältnis.
Demgegenüber liegt beim neu zu beurteilenden Bauantrag (1. Tektur) der Wohnanteil bei 62,6 % und der gewerbliche Anteil bei 37,4 %. Das ausgewogene Nutzungsverhältnis kann bei diesem Differenzanteil gerade noch angenommen werden.



Verschärft wird das Übergewicht der Wohnnutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung jedoch durch das auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 bestehende Wohngebäude Nonnenwaldstraße 24 a. Der Grundstücksbezogene Wohnanteil erhöht sich durch die zusätzliche Wohnfläche von 180 m² auf 66,6 % gegenüber einem gewerblichen Anteil von 33,4 %. Ein ausgewogenes Mischungsverhältnis liegt bei einem gewerblich genutzten Anteil von lediglich einem Drittel nicht mehr vor.

Hinweis zum Immissionsschutz:
Bezüglich der beantragten Änderungen der Schallschutzanforderungen zu den angrenzenden Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass das südliche Nachbargrundstück Flurnummer 815/4 nicht umgewidmet ist und weiterhin durch die genehmigte Nutzung (Autohaus mit KFZ-Werkstätte) genutzt werden kann.
Ob die im Genehmigungsbescheid vom 04.02.2016 enthaltenen aufschiebenden Bedingungen sowie Auflagen bezüglich des Immissionsschutzes erfüllt werden können, wurde im Bauantrag nicht nachgewiesen und obliegt der Prüfung der Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau).

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

Vom Eigentümer des Grundstücks Nonnenwaldstraße 18 und 20a ist ein Schreiben eingegangen, worin der Eigentümer und Betreiber dieses Gewerbegrundstücks befürchtet, dass durch das stetige Heranwachsen der teils massiven Wohnbebauung und Wohnnutzung an seinen Gewerbebetrieb künftige Abwehransprüche der Wohnungsinhaber gegen die Ausübung seines Gewerbes entstehen könnten und hierdurch eine existentielle Bedrohung für den Gewerbetreibenden geschaffen werden könnte, da dieser vor kurzem seinen Gewerbebetrieb erheblich erweitert hat und auch langfristige Verträge zur Lieferung seiner Produkte (u.a. Babynahrung) eingegangen ist.

Außerdem ist durch die beantragte Nutzung nicht sichergestellt, dass die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB eingehalten werden.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Sportstätte und eines Küchenstudios mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Ausstellungsräumen als Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24 b, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB versagt.

Durch die im Bauantrag angestrebte Wohnnutzung (12 Wohneinheiten) wird das im Mischgebiet erforderliche ausgewogene Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht eingehalten. Zusammen mit dem auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 befindlichen Einfamilienhauses würde der Anteil der Wohnnutzung auf 66,6% ansteigen und der gewerbliche Anteil bei lediglich 33,4% liegen.
Dieses Nutzungsverhältnis von einem Drittel Gewerbeanteil und zwei Drittel Wohnanteil stellt kein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den beiden im Mischgebiet zulässigen Hauptnutzungsarten dar.

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

Diesbezüglich wurde der Bescheid vom 04.02.2016 zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 8 Wohneinheiten unter der Bedingung erstellt, dass entweder

4. die benachbarte Lackieranlage auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg stillgelegt wird, oder
5. der Abgaskamin der Lackieranlage auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg um zusätzlich 5 m erhöht wird, dies entspricht insgesamt 10 m über den First des Gebäudes auf Grundstück Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg, oder
6. der Abgaskamin in den Norden des Schreinereigebäudes auf der Flurnummer 815/3 der Gemarkung Penzberg mit einem Mindestabstand von 50 m zum beantragten Gebäude auf dem Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg verlegt wird.

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

Lärmschutz:

6. Antragsgemäß müssen die nach Süden orientierten Balkone der Wohnungen 2, 4, 6 und 8 festverglast ausgeführt werden.
7. Antragsgemäß sind die nach Osten orientierten Wohn- und Schlafzimmerfenster der Wohnungen 4 und 8 feststehend (d. h. nicht öffenbar) auszuführen.
8. Für die auf der Westseite des Gebäudes im Lärmpegelbereich V (DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau) liegenden Kinder-, Schlaf- und Wohnräume ist das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 zu bestimmen. Die ermittelten erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße dürfen nicht unterschritten werden.
9. Folgende Zimmer sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten:
   Wohnungen 1 und 5: Kinder- und Schlafzimmer
   Wohnungen 2 und 6: Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer
   Wohnungen 4 und 8: Schlaf- und Wohnzimmer
   Die Schalldämmung der Fenster darf durch die Lüfter nicht abgemindert werden.
10. Die Eigengeräusche der Lüftungseinrichtungen in 1 m Abstand dürfen bei der notwendigen Betriebsluftmenge einen Schalldruckpegel von LpA = 30 dB(A) nicht überschreiten (empfohlen werden Geräte mit LpA 25 dB(A)).

Der Bauantrag enthält weder die im Genehmigungsbescheid enthaltene Bedingung, noch die Auflagen zum Lärmschutz.

Bezüglich der beantragten Änderungen der Schallschutzanforderungen zu den angrenzenden Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass das südliche Nachbargrundstück Flurnummer 815/4 nicht umgewidmet ist und weiterhin durch die genehmigte Nutzung (Autohaus mit KFZ-Werkstätte) genutzt werden kann.
Ob die im Genehmigungsbescheid vom 04.02.2016 enthaltenen aufschiebenden Bedingungen sowie Auflagen bezüglich des Immissionsschutzes erfüllt werden können, wurde im Bauantrag nicht nachgewiesen und obliegt der Prüfung der Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau).
Die beantragte Wohnnutzung darf nicht zu Einschränkungen der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe führen.
Das bedeutet, dass die Interessen der vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu berücksichtigen sind, insbesondere dass mit der an die Gewerbe- und Handwerksbetriebe heranrückenden Wohnnutzung keine Abwehransprüche der künftigen Wohnungsinhaber gegen die vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe verbunden sein dürfen.

Vom Eigentümer des Grundstücks Nonnenwaldstraße 18 und 20a ist ein Schreiben eingegangen, worin der Eigentümer und Betreiber dieses Gewerbegrundstücks befürchtet, dass durch das stetige Heranwachsen der teils massiven Wohnbebauung und Wohnnutzung an seinen Gewerbebetrieb künftige Abwehransprüche der Wohnungsinhaber gegen die Ausübung seines Gewerbes entstehen könnten und hierdurch eine existentielle Bedrohung für den Gewerbetreibenden geschaffen werden könnte, da dieser vor kurzem seinen Gewerbebetrieb erheblich erweitert hat und auch langfristige Verträge zur Lieferung seiner Produkte (u.a. Babynahrung) eingegangen ist.

Außerdem ist durch die beantragte Nutzung nicht sichergestellt, dass die Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB eingehalten werden.

Die Vorgaben der Stellplatzsatzung werden bezüglich der Gesamtanzahl der Stellplätze sowie des frei zugänglichen Besucheranteils übererfüllt, jedoch wird die Anzahl der geforderten Tiefgaragenstellplätze (11 TG-Stellplätze für die 22 Wohneinheiten) nicht erreicht.
Das Vorhaben entspricht somit nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.
In der mit „Fahrräder“ gekennzeichneten Fläche fehlt die Darstellung von mindestens 24 Fahrradabstellplätzen.

4. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimme: StR Jabs

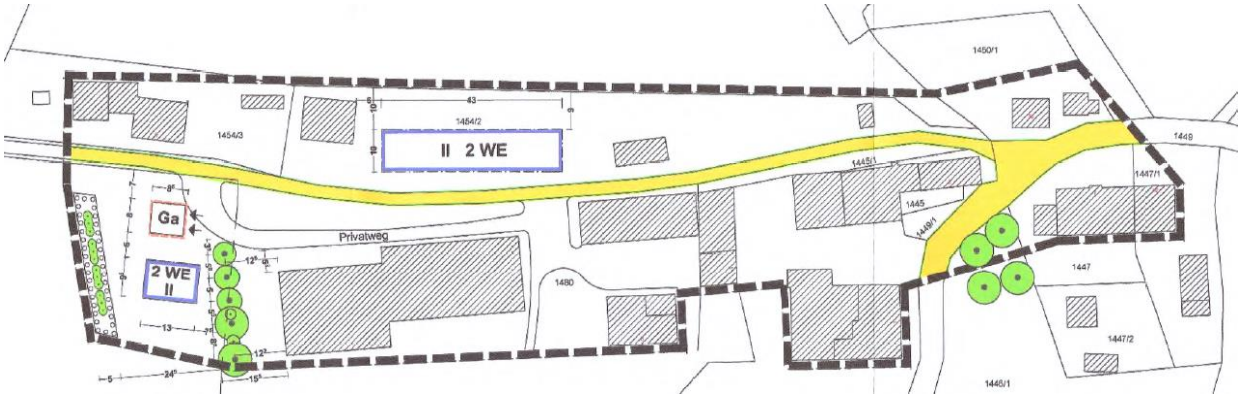
6 Promberg, Fl. Nr. 1454/2: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück der Gemarkung Penzberg Fl. Nr. 1454/2 in Promberg, beurteilt sich nach § 35 Abs. 6 BauGB, Außenbereichssatzung Promberg.

Die Grundstücke Flurnummern Fl. Nr. 1454/2 der Gemarkung Penzberg, Promberg befindet sich im ländlich geprägten Außenbereich. Für den Ortsteil „Promberg“ hat die Stadt Penzberg eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB aufgestellt, die am 10.04.2012 in Kraft getreten ist.

Der Planteil der Außenbereichssatzung ist nachfolgend dargestellt:



Die Außenbereichssatzung dient zur Zulässigkeit von Vorhaben zu Wohnzwecken, sowie von Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Gemäß § 3 der Außenbereichssatzung dürfen in festgelegten Baugrenzen die jeweilige Anzahl der eingezeichneten Wohnungen mit der jeweils festgesetzten Anzahl an Geschossen und dem jeweiligen vorhandenen Bestand errichtet werden. Die Dachneigungen sind mit max. 35° zulässig.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage mit den Ausmaßen von 9,99 m x 11,49 m, einer Traufhöhe im Mittel von ca. 5,69 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches ist mit 24° angeben. Die Oberkante Fertigfußboden ± 0,00 wird mit 629,31 ü. N. N. angeben. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Der fehlende Nachbar würde durch die Bauverwaltung angeschrieben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1454/2, Promberg, das gemeindliche Einvernehmen.

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

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihenhaus mit 4 Garagen

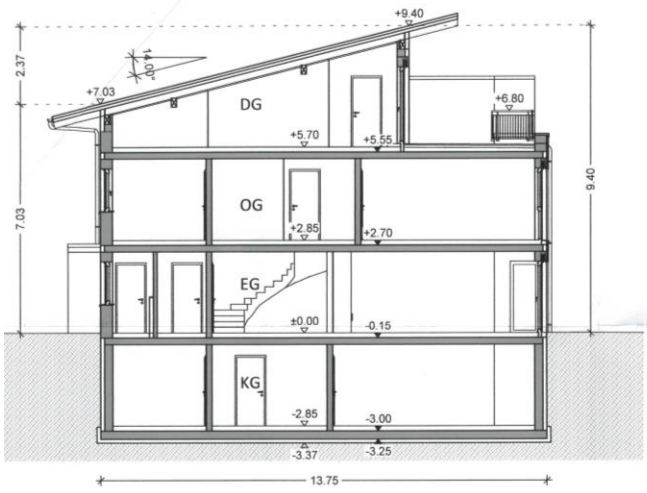
1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihenhaus mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39.

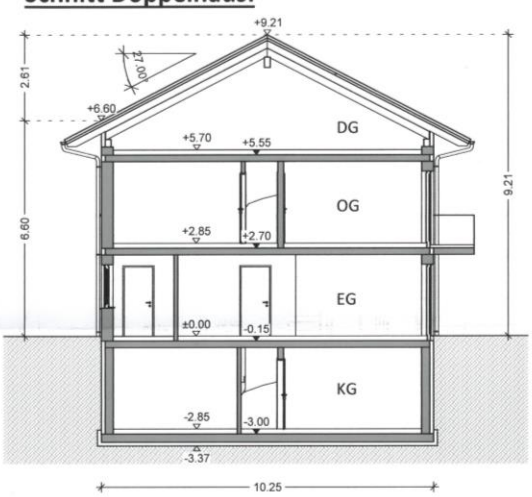
Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 10,25 m x 15,95 m und einer Traufhöhe von 6,60 m sowie einer Firsthöhe von 9,21 m vor sowie die Errichtung eines vier Spänners mit den Ausmaßen von 12,50 m x 24,10 m und einer Traufhöhe von 7,03 m sowie einer maximalen Höhe der Dachkonstruktion von 9,80 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches der zwei Doppelhäuser wird mit 27° angeben. Das Pultdach des vier Spänners wird mit 14° angeben.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,295 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,59 angegeben.

Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei.

Schnitt Reihenhaus:



Schnitt Doppelhaus:



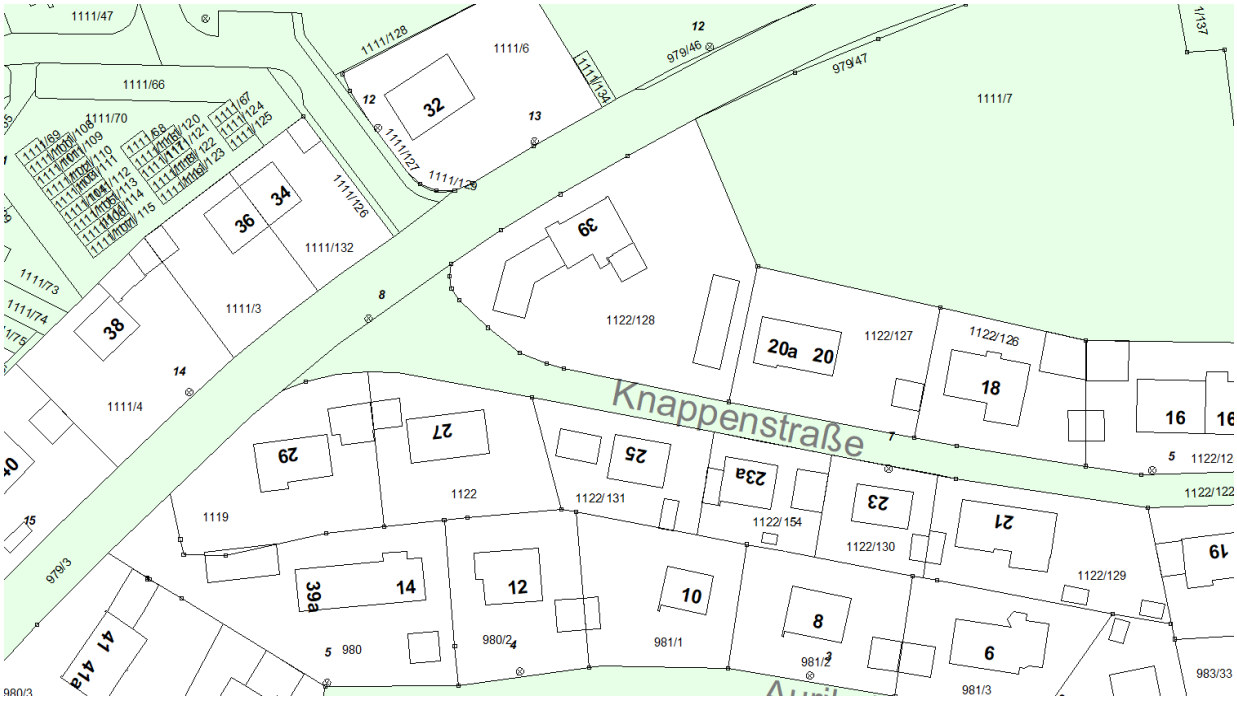
Es wird folgende Frage zum Antrag gestellt:

- Kann vorliegendes Grundstück mit Gebäuden gemäß beiliegendem Lageplan und Gebäudeschnitten bebaut werden?

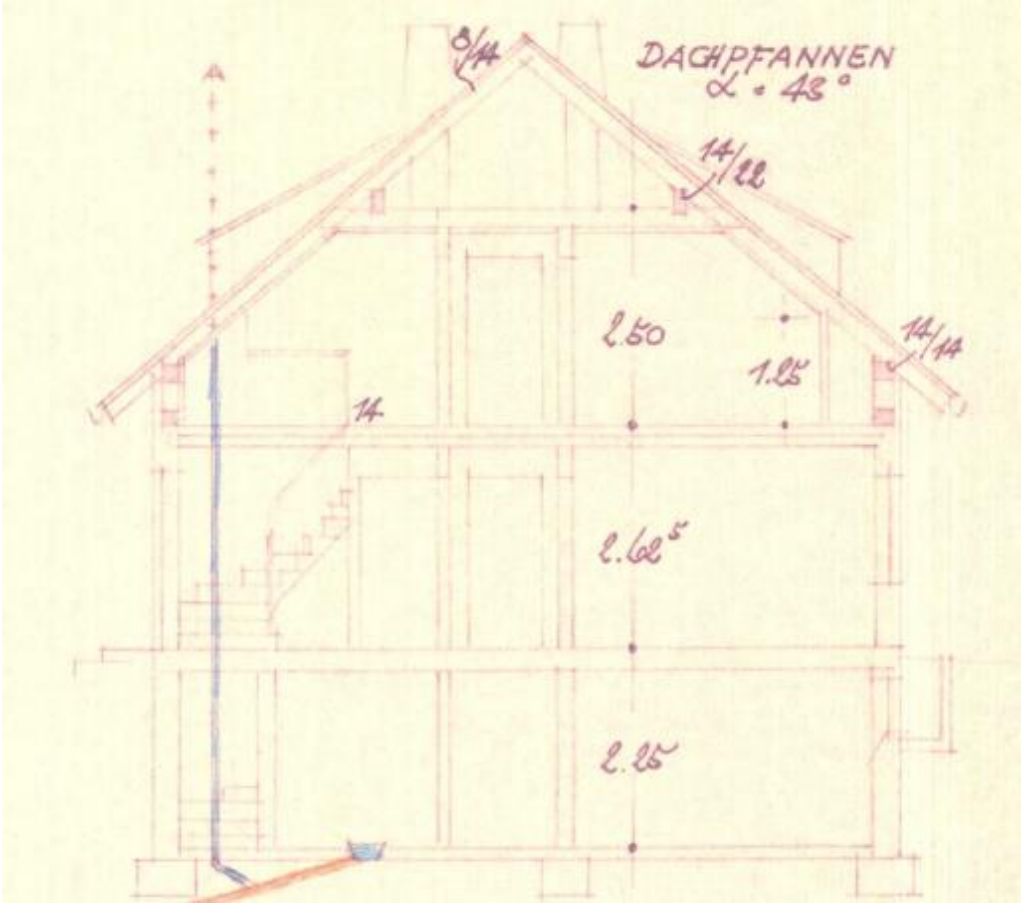
2. Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Wankstraße 39 befindet sich in keinem Bebauungsplan, so dass sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zur Entscheidung, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann unter Zuhilfenahme von Lageplänen sowie vorhandenen Straßenbildern geprüft werden.



Nach Sichtung des Lageplans sowie der einzelnen Straßenbilder kann festgestellt werden, dass die Grundstücke entlang der Knappenstraße mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Die Wohngebäude sind eingeschossig mit nur geringer Kniestockhöhe von ca. 0,6 m im 1. OG und steilem Satteldach von über 40° Dachneigung geprägt. Die bestehenden Wohngebäude weisen eine Traufhöhe von ca. 4 m sowie eine Firsthöhe von ca. 7,20 m auf.



Das beantragte Vorhaben fügt sich lediglich bezüglich der beiden Doppelhäuser entlang der Wankstraße ein. Die Gebäude an der Wankstraße weisen bereits eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach auf.

Die vier Reihenhäuser mit Pultdach an der Knappenstraße fügen sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudeausmaße) nicht in die Umgebungsbebauung ein, da das beantragte Gebäude mit einer Länge von über 24 m und einer Gebäudebreite von über 13 m sowie einer Gebäudehöhe von fast 10 m die bestehende Struktur der eingeschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser um ca. 50 % bezüglich der Flächenmaße sowie ca. 40 % bezüglich der Gebäudehöhe überschreiten würde.

Aus dem nachfolgend dargestelltem Luftbild ist ersichtlich, dass das angrenzende Nachbargrundstück als Waldgrundstück bewachsen ist. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück entsprechend gekennzeichnet. Dieses Waldgrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Penzberg.

Das derzeitige Wohnhaus weist einen Abstand von ca. 22 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf.

Die beantragten Wohngebäude weisen einen Abstand von lediglich ca. 7 m zum angrenzenden Waldgrundstück auf, die beantragten Garagen grenzen sogar direkt an das Waldgrundstück an.

Aufgrund einer an die Waldfläche heranrückenden Wohnbebauung besteht die Gefährdung der künftigen Gebäude sowie Personen durch umstürzende Bäume aufgrund Windwurf aus dem angrenzenden Waldgrundstück der Stadt Penzberg. Die Stadt Penzberg könnte dann als

Eigentümerin der Waldfläche für Schäden haftbar gemacht werden.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und vier Reihenhäusern mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt, da sich das Vorhaben im Hinblick der 4 beantragten Reihenhäuser bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt sowie eine potentielle Gefährdung von Gebäuden sowie Personen des östlichen Grundstücksteils durch umstürzende Bäume aufgrund Windwurfs aus dem östlich angrenzenden Waldgrundstück vorliegt.

Die Grundstücke entlang der Knappenstraße sind mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Die Wohngebäude weisen eine eingeschossige Bebauung mit nur geringer Kniestockhöhe von ca. 0,6 m im 1. OG und steilem Satteldach von über 40° Dachneigung auf. Die Traufhöhe der bestehenden Wohngebäude beträgt ca. 4 m und die Firsthöhe ca. 7,2 m.

Die beantragten vier zweigeschossigen Pultdachhäuser mit einer Wandhöhe von 7,03 m bzw. 9,40 m sowie einer Dachneigung von lediglich 14° wären bezüglich der Gebäudelänge, Gebäudebreite, Gebäudehöhe sowie Dachform und Dachneigung ein Fremdkörper im bisherigen harmonischen Erscheinungsbild des Straßenzugs.

Sofern der Antrag auf Vorbescheid dahingehend geändert wird, dass an Stelle der vier Reihenhäuser lediglich ein Doppelhaus mit Satteldach mit Firstrichtung in Ost-West-Richtung (Traufseite entlang der Knappenstraße) beantragt wird, das die Baustruktur der an der Knappenstraße befindlichen Wohnhäuser aufnimmt (Gebäudegröße und Gebäudehöhe, sowie Dachform und Dachneigung), sowie die Gefährdung durch umstürzende Bäume des östlich angrenzenden Waldgrundstücks aufgrund Windwurf (z. B. durch die Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstands) ausgeschlossen werden kann, könnte die Zustimmung erteilt werden.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit 4 Garagen und einem Reihenhaus mit 4 Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, zurückzustellen, da die Durchführung einer Ortsbesichtigung zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 09.07.2019 für die Beurteilung des Antrages erforderlich ist. Dem Antragsteller wird empfohlen, bis zum 09.07.2019 ein Lattengerüst zur Höhen- und Positionsdarstellung der beabsichtigten Wohngebäude zu errichten.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimmen StR Kühberger

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung