



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 17.09.2019
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:20 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

Ausschussmitglieder

Bartusch, Regina

Bauer, Johannes, Dr.

Keller, Thomas

Lenk, Hardi

Schmuck, Ludwig

Anwesend ab 16:15 Uhr

Anwesend ab 17:00 Uhr

Anwesend ab 17:30 Uhr

1. Stellvertreter

Jabs, Armin

2. Stellvertreter

Eberl, Jack

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Blank, Johann

Holzmann, Peter

Klement, Justus

Schug, Astrid

Vilgertshofer, Josef

Anwesend ab 17:30 Uhr

Anwesend ab 17:00 Uhr

Anwesend von 17:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Kühberger, Michael

Reitmeier, Manfred

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|------------|
| 1 | Genehmigung des Protokolls vom 09.07.2019 | 3/178/2019 |
| 2 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3 | Bebauungsplan „Am Alten Kühlturm - Untermaxkron“: Beratung über die Aufstellung eines Bebauungsplans bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans | 3/188/2019 |
| 4 | Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des Gewerbegebiets "Seeshaupter Straße / Dr.-Gotthilf-Näher-Straße": Vorberatung | 3/194/2019 |
| 5 | Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb | 3/195/2019 |
| 6 | Nonnenwaldstraße 24 b, Fl. Nr. 815/5: Tekturantrag zum Bauantrag zur Teilnutzungsänderung einer Sportstätte mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten | 3/189/2019 |
| 7 | Am Schachthügel 10, Fl. Nr. 845/11: Bauantrag zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte und Neubau einer Gartenhütte | 3/184/2019 |
| 8 | Zugspitzstraße 5, Fl. Nr. 1005/14: Bauantrag zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen bzw. Garagen und Carport | 3/185/2019 |
| 9 | Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses mit Garage bzw. Garagen und Carport | 3/191/2019 |
| 10 | Nonnenwald 3 a, Fl. Nr. 1194/29: Bauantrag zum Neubau einer Metzgerei | 3/193/2019 |
| 11 | Wölflstraße 8, Fl. Nr. 1128/3: Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Carport | 3/196/2019 |
| 12 | Philippstraße 25, Fl. Nr. 862/13: Bauantrag zur Anbringung eines Aluminium-Flachtransparents mit Acrylglasscheibe und zur Anbringung von Fensterbeschriftung im ersten Obergeschoss | 3/201/2019 |
| 13 | Nähe Meichelbeckstraße, Fl. Nr. 109/7: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Reihenhauses mit 3 Wohnungen, Garagen und Stellplätzen | 3/190/2019 |
| 14 | Reindl, Fl. Nr. 748 TF: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage | 3/197/2019 |
| 15 | Im Thal 1, Fl. Nr. 972/30: Bauantrag zur Nutzungsänderung Textileinzelhandel zu Lebensmitteleinzelhandel | 3/198/2019 |
| 16 | Oskar-von-Miller-Straße, Fl. Nr. 332/1: Bauantrag zur Errichtung einer 100 kWp und einer 10 kWp Photovoltaikanlage auf dem erdabgedeckten Beton-Wasserbecken (RÜB) bzw. auf dem Dach des Technikgebäudes des KU Stadtwerke Penzberg | 3/192/2019 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung des Protokolls vom 09.07.2019

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 09.07.2019 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

2 Mitteilungen der Verwaltung

entfällt

3 Bebauungsplan „Am Alten Kühlturm - Untermaxkron“: Beratung über die Aufstellung eines Bebauungsplans bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans

1. Vortrag:

Mit Schreiben vom 21.08.2019, bei der Stadt Penzberg eingegangen am 22.08.2019 wird die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Kühlturm – Untermaxkron“ bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans für die Grundstücke Flurnummern 766/1, 767/5 Teilfläche, 768/4, 768/6, 768/7, 768/8, 768/9, 768/10, Untermaxkron 9, zur Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs beantragt.

Der Planbereich ist das Areal um den ehemaligen Wasserturm.

Der Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans wird folgendermaßen begründet:

Bestand, ehem. Pumpwerk:

Auf den von Norden – von der Straße Untermaxkron (Staatsstraße 2370) - her erschlossenen Grundstücken finden sich auf einer teilweise aufgekiesten Lichtung die drei miteinander verbundenen Gebäude des Pumpwerks: der Turm, das Verbindungsgebäude und die Halle.



Luftbild, genordet, mit Turm, Verbindungsbau und Halle (Halle mit Einsturzbereich in Dachmitte), 2017 (Luftbild Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das Pumpwerk war ein Teil der Betriebseinrichtungen des Bergwerks, die seinerzeit nahezu über das gesamte Stadtgebiet von Penzberg verteilt waren.

Die Aufgabe der Anlage war u. E. die druckkonstante Versorgung von Bergwerkseinrichtungen mit Wasser aus der Loisach.

Die Anlage wurde in den Jahren 1948/1949 errichtet.

Der Turm:

Der 5 m x 7,5 m große und ca. 28,5 m hohe Turm ist das auffälligste Gebäude auf dem Grundstück. Der Turm hat aufgrund seiner kompakten Baustruktur und sehr schlichten Massivbauweise wenige korrodierte Gebäudeteile.

Das Verbindungsgebäude:

Das 17,5 m lange und 6 m breite Gebäude zwischen Turm und Halle diente u. E. hauptsächlich der Unterbringung der Sozial- und Aufsichtsräume und als Funktionsfläche für Einrichtungen zur Stromverteilung und Anlagensteuerung.

Der massiv errichtete Verbindungsbau ist mittlerweile stark korrodiert und zum großen Teil verfallen.

Die Halle:

Die ca. 57 m lange und ca. 10 m breite unterkellerte Halle ist das Hauptgebäude der Anlage. Das Dach der Halle ist im Mittelteil auf eine große Länge eingestürzt und daher nur noch

teilweise vorhanden. Der noch vorhandene Dachteil ist technisch und wirtschaftlich verbraucht. Die Mauerwerkswände im EG sind größtenteils in ihrem massiven Anteil noch brauchbar erhalten. Nicht massive Bauteile – wie Fenster und Türen und teilweise auch Verputze - sind nicht mehr vorhanden bzw. stark korrodiert.

Außenanlagen:

Die Außenanlagen bestehen in der Hauptsache aus noch erkennbar befestigten und befahrbaren Kieswegen und aufgekiesten Flächen.

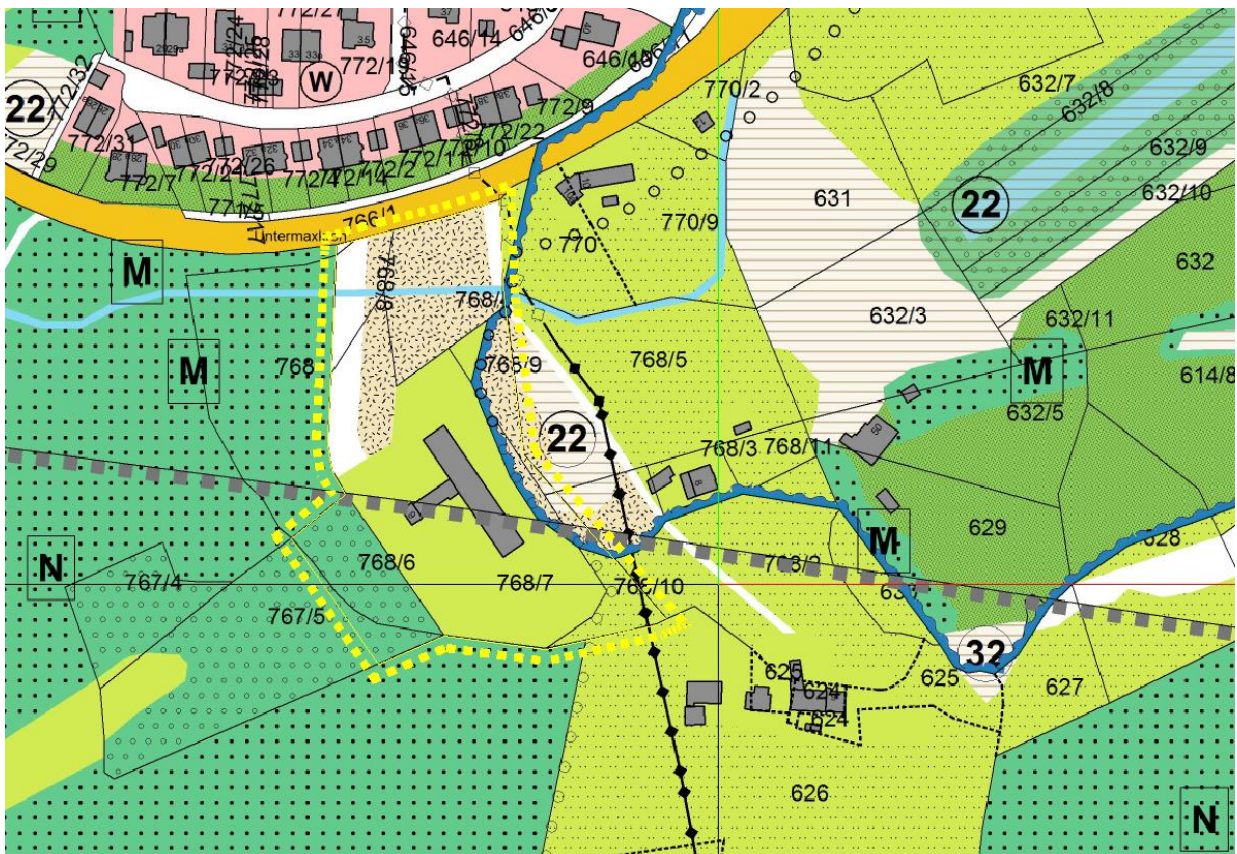
Abseits liegende Flächen sind teilweise mit angeflogener niedriger Vegetation besetzt bzw. leicht verbuscht.

Status Bestand / regelmäßig Einbrüche / Verletzungsgefahr:

Die Anlage ist zurzeit im Bereich der Bestandsbauten mit einem hermetisch verschlossenen Bauzaun eingefriedet, da die gesamten Bestandsgebäude nicht mehr verkehrssicher sind und das Hallendach einsturzgefährdet ist. In die Anlage wird regelmäßig eingebrochen – ggf. vor allem von Jugendlichen, die den Ort als Location für Abenteuerspiele etc. nutzen und sich dabei großen Gefahren aussetzen.

Bestand, Baurecht:

Die Grundstücke Fl. Nrn. 766/1, 767/5 TF, 768/4, 768/6, 768/7, 768/8, 768/9 und 768/10, Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 9, 82377 Penzberg sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg teilweise als landwirtschaftliche Hofstelle, als Brache und als naturnaher Wald festgesetzt. Weiterhin findet sich am Rand eine Festsetzung „Faktisches Überschwemmungsgebiet“.



Auszug FNP der Stadt Penzberg mit Sichteintrag Geltungsbereichsgrenzen (gelbe Strichellinie)

Zufahrt auf das Grundstück:

Das Grundstück soll über die vorhandene Straße zu den Hinterliegern Untermaxkron Hs.-Nrn. 8 und 9 erschlossen werden.

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück sind technisch und wirtschaftlich verbraucht und werden daher teilweise nur noch nachrangig genutzt.

Der Turm soll als Wahrzeichen erhalten bleiben, aber keine direkte Nutzung erhalten.

Im Bereich des Verbindungsbaus soll der marode Bestand abgebrochen und an dessen Stelle ggf. wieder ein Gebäude errichtet werden.

Die Halle soll renoviert und umgebaut und als Lager- und Betriebsgebäude genutzt werden.

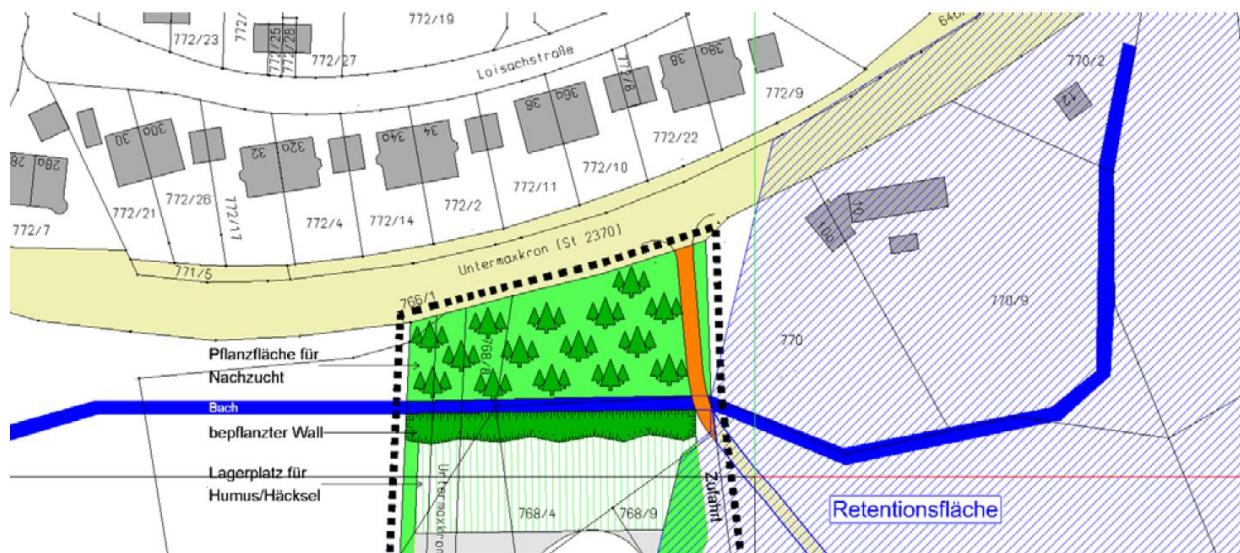
Im Norden – gegenüber der Wohnbebauung an der Straße Untermaxkron – soll in der Halle, zur sozialen Kontrolle auf der Anlage, eine Betriebsleiterwohnung untergebracht werden.

Weiterhin sollen mit der Etablierung des Betriebs auf dem Areal noch kleinere Hallen und Nebengebäude - nach Maßgabe B-Plan - errichtet werden.

Das Grundstück soll eingefriedet und an den Rändern teilweise eingegrünt werden.

Als Übergang von der Straße Untermaxkron und der gegenüberliegenden Wohnbebauung ist ein Feld für die Aufzucht von Bäumen und Sträuchern vorgesehen.

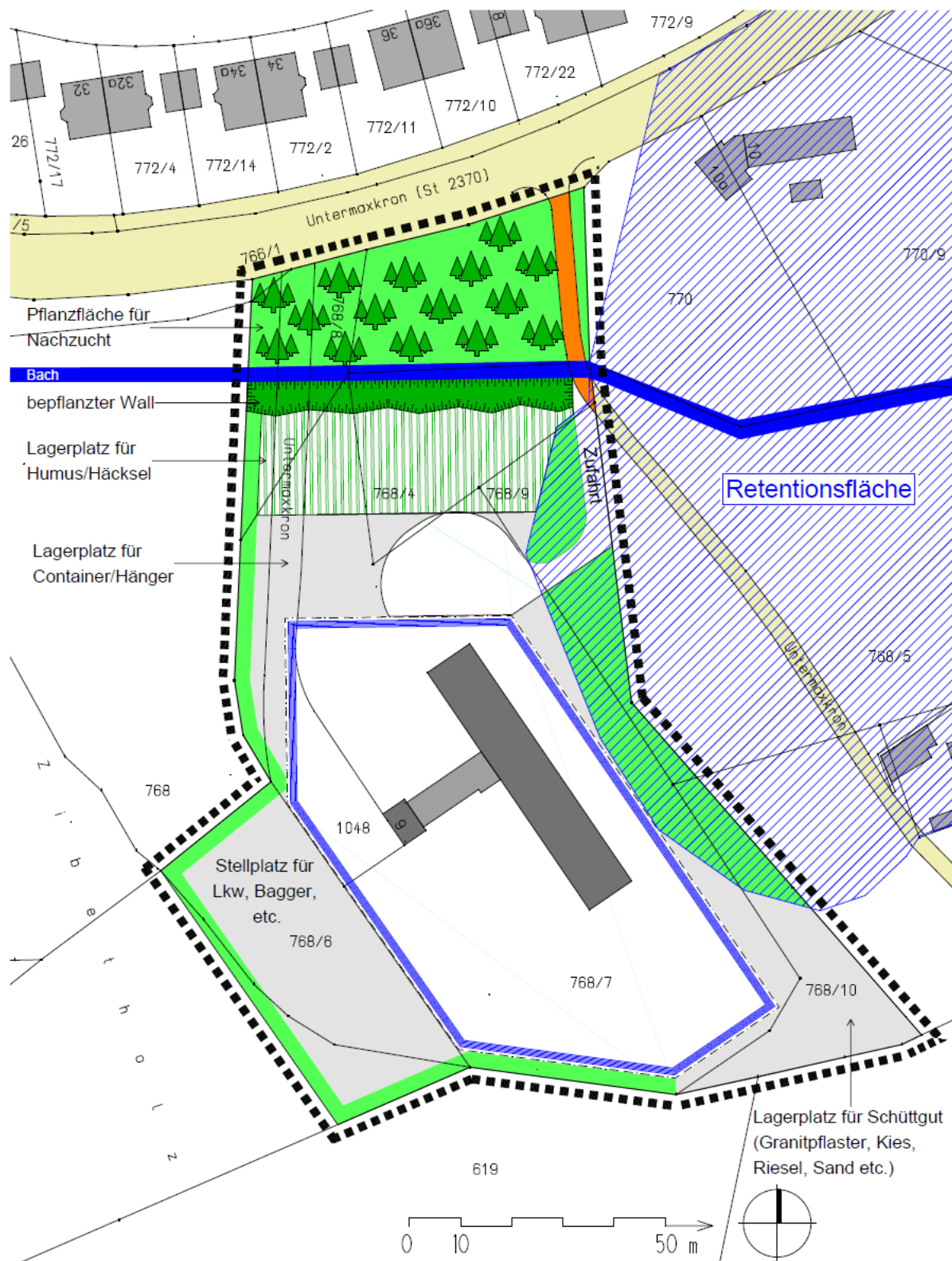
Die Abgrenzung des Feldes zum Betriebsgelände soll mit einem bepflanzten Wall entlang des vorhandenen Baches geschehen – in einer Ausführung als Sicht- und Lärmschutz zur Wohnbebauung hin.



Grundzüge der Planung – Pflanzfläche, Bach und Wall

Grundzüge der Planung

- Ausweisung einer Fläche für die Nutzung „Aufzucht von Bäumen und Sträuchern“
- Ausweisung einer Fläche für die Nutzung als Sicht- und Lärmschutzwall mit Bepflanzung
- Ausweisung einer Fläche für die Nutzung als Humus- und Häcksellager
- Ausweisung von Flächen für die Nutzung als Hoffläche für den GALA-Bau, als Flächen für die Parkierung von Lkws und Geräten und als Flächen für Schüttgüter
- Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Bestandsgebäude und im Bereich des weiteren Umgriffs für Neubauten max. ca. 15 m x 40 m Gebäudegröße
- Ausweisung von Eingrünungsflächen entlang der Einfriedung
- Zulässigkeit einer Betriebsleiterwohnung



SoBoN - Abweichung:

Die Änderung der Art und des Maßes der Nutzung auf dem Grundstück ist gem. Ziffer 10.3 SoBoN der Stadt Penzberg SoBoN-pflichtig.

Da die Grundstücke zukünftig gesamt im Eigentum sowie der Nutzung des Garten- und Landschaftsbaubetreibers sein werden, stellt der Betreiber des Garten- und Landschaftsbaubetriebs hiermit den Antrag auf Abweichung von den Festsetzungen der SoBoN dahingehend, dass der Stadt Penzberg die Gesamtentwicklungsfläche zum Kauf angeboten

wird und diese Fläche später dann von der Stadt wieder an den Eigentümer des Garten- und Landschaftsbaubetriebs veräußert wird.

Der Eigentümer des Garten- und Landschaftsbaubetriebs erklärt sich bereit, dass die Nutzung auf dem Grundstück durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit oder Baulast – jeweils nach Maßgabe des Stadtrats – so an die Entwicklungsziele der Stadt Penzberg gekoppelt wird, dass der in der SoBoN geplante Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Penzberg und die spätere Wiederveräußerung der Flächen an den Eigentümer des Garten- und Landschaftsbaubetriebs – nach Entwicklung des Grundstücks – entfallen kann.

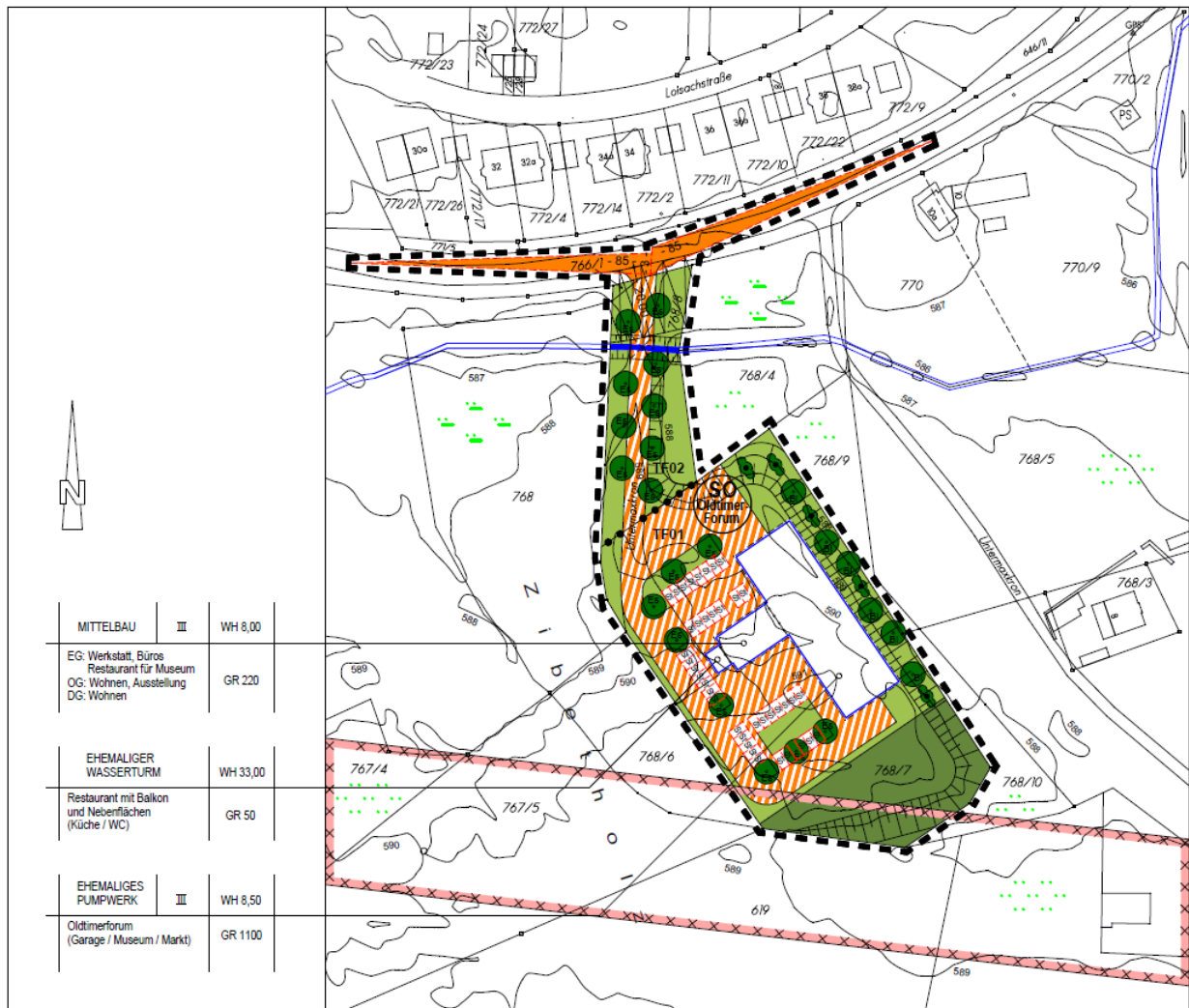
Weitere Entwicklung des Garten- und Landschaftsbaubetriebs:

Mit der Translozierung seines Betriebs aus den Flächen aus der sog. Lazarevic-Halle in die Anlage am Wasserturm und mit der Übersiedlung seiner Betriebs- und Wohnteile in der Fraunhoferstraße 15 in Penzberg in die Anlage am Wasserturm beabsichtigt der Eigentümer des Garten- und Landschaftsbaubetriebs seine Gebäude und Flächen in der Fraunhoferstraße zu veräußern und so anderen gewerblichen Nutzern zur Verfügung zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadtrat hat bereits mit Beschluss vom 12.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Alten Kühlturm/Untermaskron“ mit Nutzung als Oldtimerforum mit Garage, Reparatur- und Restaurierungswerkstätte sowie Gastronomie und Skybar für die Grundstücke Fl. Nr. 766/1, 768/7 und 768/8 der Gemarkung Penzberg sowie die hierfür erforderliche 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Museum bzw. Oldtimerforum“ anstelle der bisher ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche angeordnet.

Die Planung ist nachfolgend dargestellt:



Zu dieser Planung wurde sowohl ein Umweltbericht, als auch eine schalltechnische Untersuchung sowie einer artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Beschluss vom 31.05.2011 aufgrund von zahlreichen Bürgereinwendungen aus der benachbarten Siedlung Loisachstraße sowie den negativen Auswirkungen aus naturschutzrechtlicher Sicht (angrenzende Naturschutzflächen) sowie immissionsschutzrechtlicher Sicht (Lärmbeeinträchtigung des angrenzenden Wohngebiets) eingestellt.

Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplans:

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann nicht in einem beschleunigten Verfahren erfolgen. Hierfür wäre ein Regelverfahren sowie ein weiteres Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist außerdem die Erstellung eines Umweltberichts mit Ermittlung der Eingriffsflächen sowie des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs erforderlich. Außerdem ist eine schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf die gegenüberliegende durch Bebauungsplan als „reines Wohngebiet“ festgesetzte Wohnbebauung erforderlich. Da im Umgriff des Bebauungsplangebiets bereits geschützte Arten festgestellt wurden, ist zudem eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu beauftragen.

Die Flächennutzungsplanänderung ist genehmigungspflichtig.

Aufgrund dieser umfangreichen Planaufgaben muss mit einer Verfahrensdauer von ca. 2 Jahren gerechnet werden.

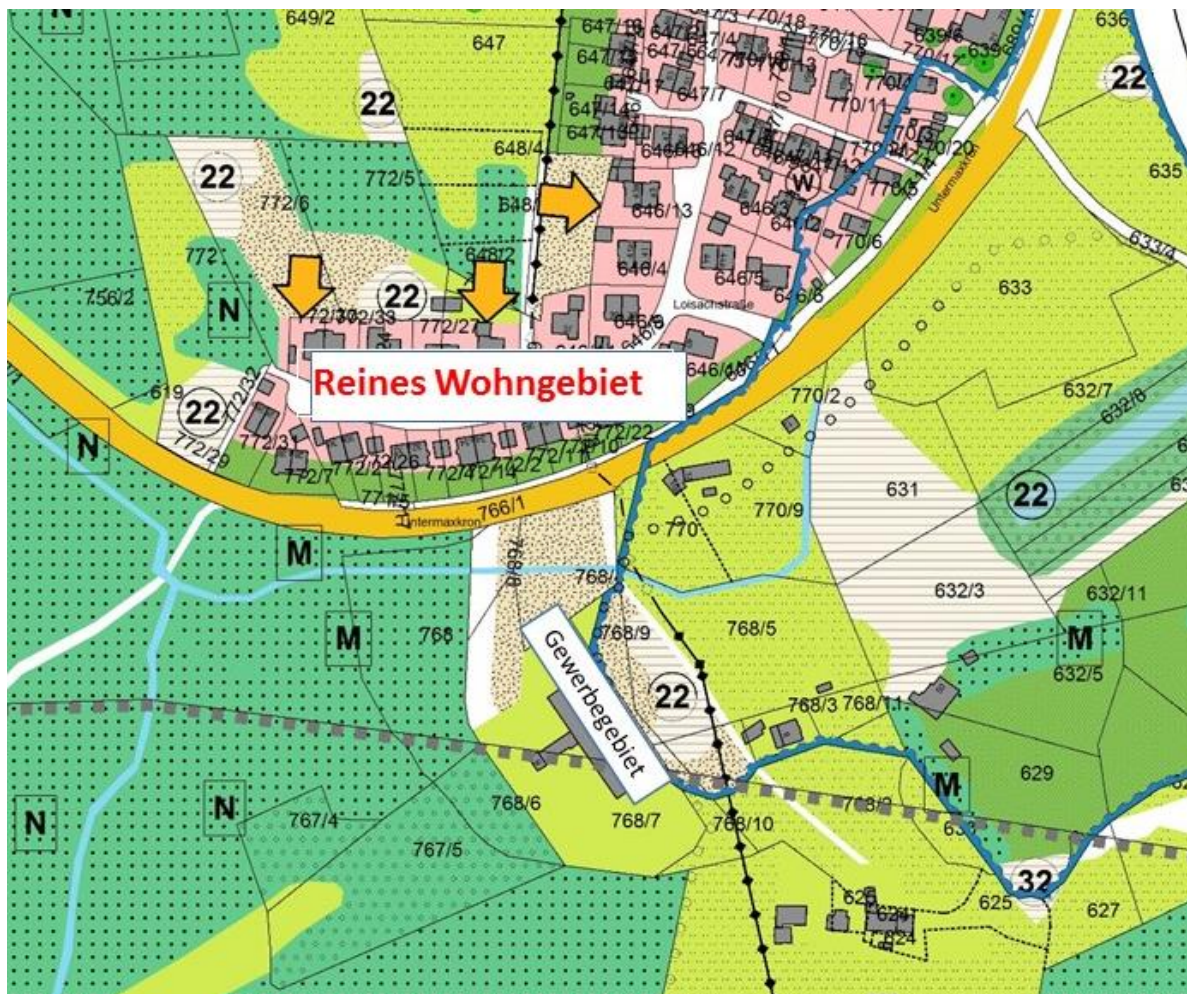
Da der Betreiber die derzeit genutzten Lagerflächen in der Layritz-Halle vor Beendigung des Bebauungsplanverfahrens aufgrund der angedachten Nutzungen dieser Halle für das Rettungswesen räumen muss, wäre dieser Standort als Folgestandort für die Layritz-Halle zeitlich nicht geeignet.

Gemengelage Wohnen-Gewerbe:

Das Wohngebiet Loisachstraße (nördlich der Staatsstraße Untermaxkron) ist ein reines Wohngebiet. Diese Gebietskategorie ist im Bebauungsplan „Untermaxkron II“ für die Wohnbebauung festgesetzt und entspricht auch der tatsächlichen Nutzung. Für „reine Wohngebiete“ gelten die höchsten Lärmschutzanforderungen aus der TA-Lärm. Diese sind bei 50 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) nachts.

Durch die beantragte Nutzung der Flächen südlich der Staatsstraße Untermaxkron als Gewerbegebiet würde eine neue Gemengelage entstehen, da ein reines Wohngebiet direkt an ein Gewerbegebiet grenzen würde.

Da zum Einen die Ruhebedürftigkeit der Wohnbevölkerung gerade in einem „reinem Wohngebiet“ in einem besonderem Maß zu berücksichtigen ist, aber auch bei Festsetzung eines Gewerbegebiets die Durchführung von ruhestörenden Arbeiten ermöglicht werden muss, stellen Gemeindegebiete stets erhebliche Konfliktpotentiale dar, deren Lösung bei gewachsenen Gebieten als große Herausforderung für Gemeinden gilt. Die Entstehung neuer Konfliktpotentiale durch Festsetzung eines Gewerbegebietes angrenzend an ein Wohngebiet sollte bauleitplanerisch nur dann weiter verfolgt werden, wenn eine ausreichende Abschirmung des Gewerbegebietes erfolgt.



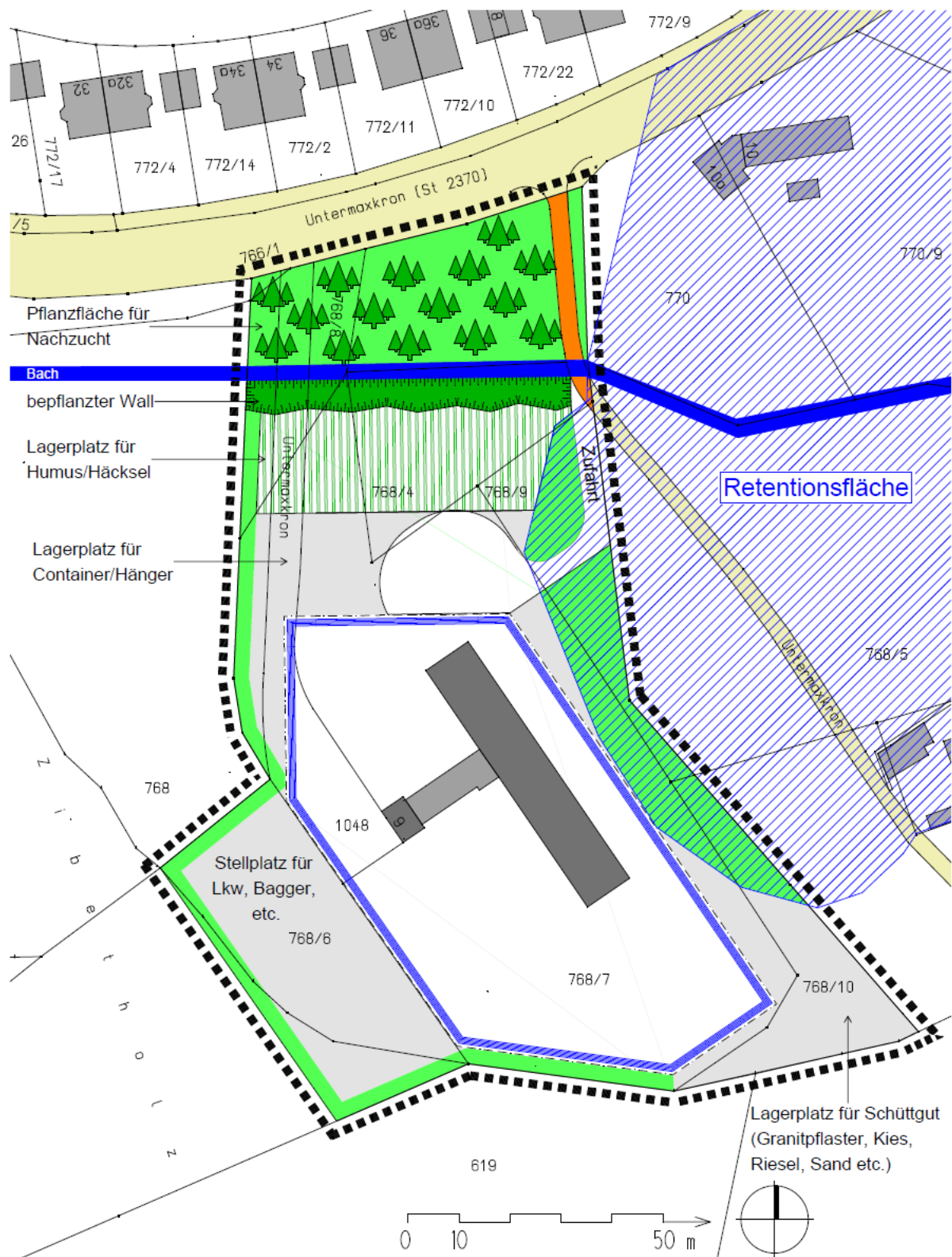
2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Kühlturm – Untermaxkron“ für die Grundstücke Flurnummern 766/1, 767/5 Teilfläche, 768/4, 768/6, 768/7, 768/8, 768/9, 768/10, Untermaxkron 9, zur Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs als Gewerbebetrieb sowie die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag zur Beauftragung von Planungsbüros mit Übernahme der Planungskosten sowie der Durchführung einzelner Verfahrensschritte durch den Vorhabenträger zu schließen.

3. Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Alten Kühlturm – Untermaxkron“ für die Grundstücke Flurnummern 766/1, 767/5 Teilfläche, 768/4, 768/6, 768/7, 768/8, 768/9, 768/10, Untermaxkron 9, zur Errichtung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs als Gewerbebetrieb sowie die Aufstellung der 31. Änderung des Flächennutzungsplans nicht anzuordnen.



Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2
 Gegenstimmen: StR Jabs, StR Eberl

4	Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des Gewerbegebiets "Seeshaupter Straße / Dr.-Gotthilf-Näher-Straße": Vorberatung
----------	---

1. Vortrag:

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht unter § 25 die Möglichkeit vor, dass Gemeinden

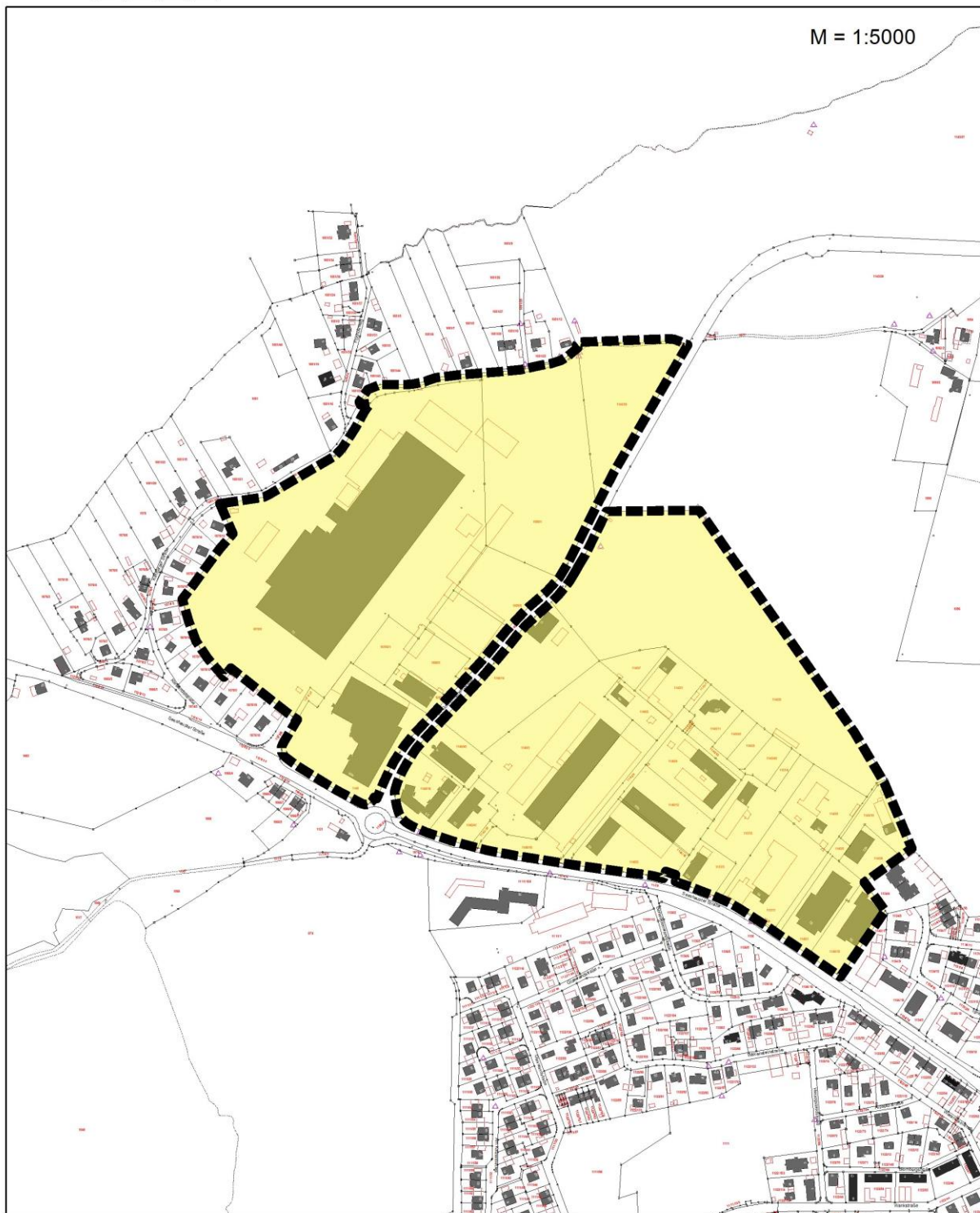
- entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durch Satzung ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen (Alternative 1)
- oder in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht (Alternative 2).

Zur Sicherung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird für das Gewerbegebiet an der Seeshaupter Straße / Dr.-Gotthilf-Näher-Straße der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB empfohlen.

Der Geltungsbereich der Vorkaufsrechtssatzung ist nachfolgend dargestellt:



Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung Gewerbegebiet
Seeshaupter Straße / Dr. Gotthilf-Näher-Straße



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat nachfolgende Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für den Bereich des Gewerbegebiets „Seeshaupter Straße / Dr.-Gotthilf-Näher-Straße“ zu beschließen

Satzung der Stadt Penzberg

über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich des Gewerbegebiets „Seeshaupter Straße / Dr. Gotthilf-Näher-Straße“

Die Stadt Penzberg erlässt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, folgende Satzung:

§ 1

Zweck der Satzung

Die Stadt Penzberg zieht im Geltungsbereich dieser Satzung städtebauliche Maßnahmen in Betracht. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebiets an der Seeshaupter Straße / Dr. Gotthilf-Näher-Straße einschließlich der Sicherung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird diese Vorkaufsrechtssatzung erlassen.

§ 2

Geltungsbereich / Satzungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich dieser Vorkaufsrechtssatzung umfasst die Grundstücke Flurnummern 1078/5, 1078/20, 1078/21, 1080/2, 1080/3, 1080/4, 1080/5, 1080/1, 1140, 1143/25, 1140/16, 1140/40, 1140/14, 1140/41, 1140/39, 1140/3, 1140/18, 1143/7, 1140/5, 1140/6, 1143/1, 1143/12, 1140/2, 1140/12, 1140/4, 1143/39, 1140/42, 1143/44, 1143/11, 1143/41, 1143/8, 1143/2, 1143/42, 1137/4, 1143/3, 1143/5, 1143/10, 1143/6, 1137/3, 1137, 1137/1, 1137/2, 1140/1, 1140/ 19 der Gemarkung Penzberg und ist aus dem beiliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 5000 ersichtlich. Der Lageplan als Anlage 1 ist Bestandteil der Satzung.

§ 3

Besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich dieser Satzung steht der Stadt Penzberg ein Vorkaufsrecht an Grundstücken gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Baugesetzbuch) zu.

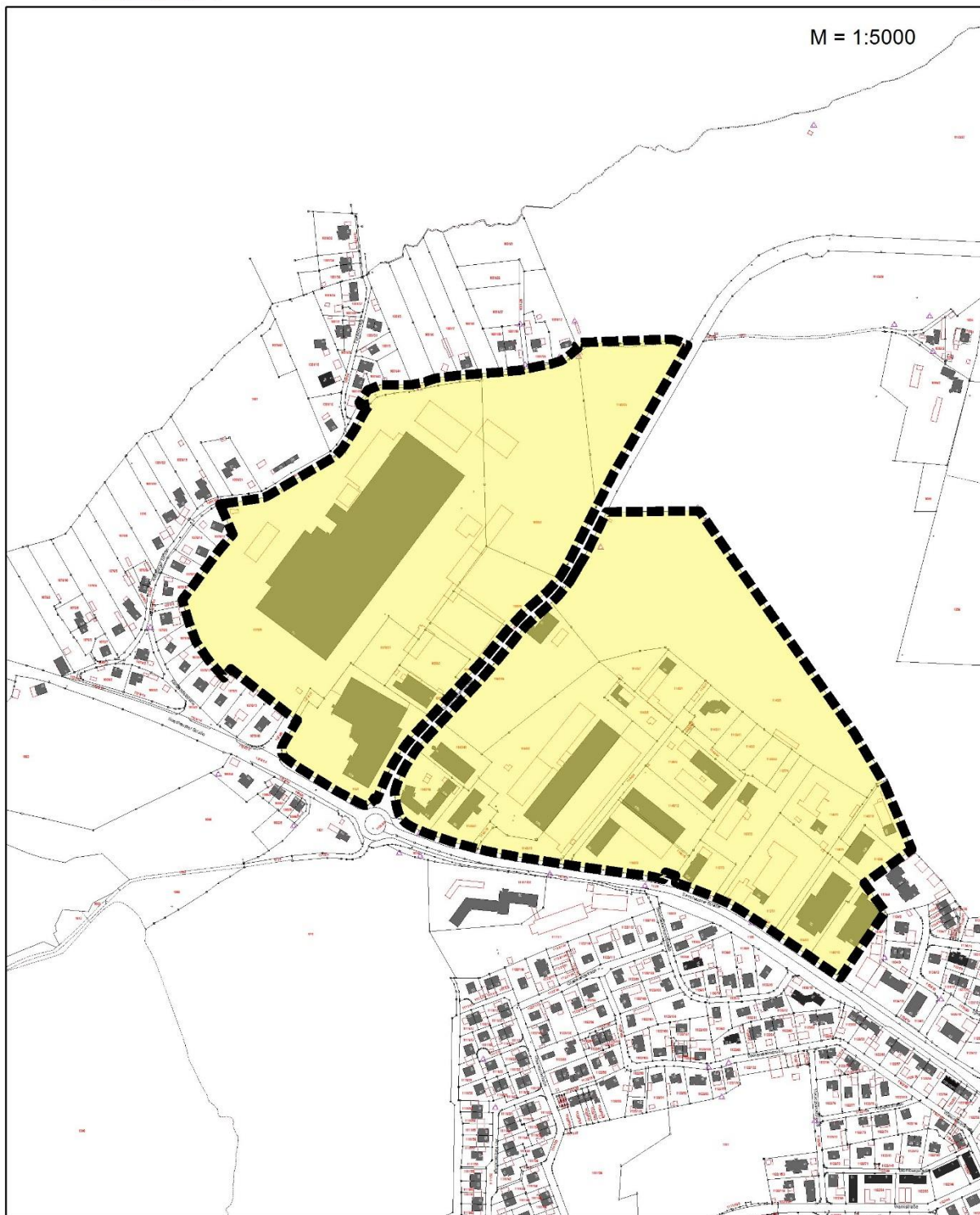
§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.



Geltungsbereich Vorkaufsrechtssatzung Gewerbegebiet
Seeshaupter Straße / Dr. Gotthilf-Näher-Straße



3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5	Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb
----------	--

1. Vortrag:

Der Antrag wurde vor der Sitzung vom Antragsteller zurückgezogen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

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

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 04.06.2019:

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 offenbar) 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 $L_pA = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten (empfohlen werden Geräte mit $L_pA 25 \text{ dB(A)}$).

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	133,09	G
				Treppenausstellung	52,24	G
				Wohnaccessoires	50,28	G
1.Obergeschoss	4 WE	396,67	W	4 WE	304	W
				Gewerbe	47,57	G
				Gewerbe	50,57	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.

Stellplatznachweis:

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.

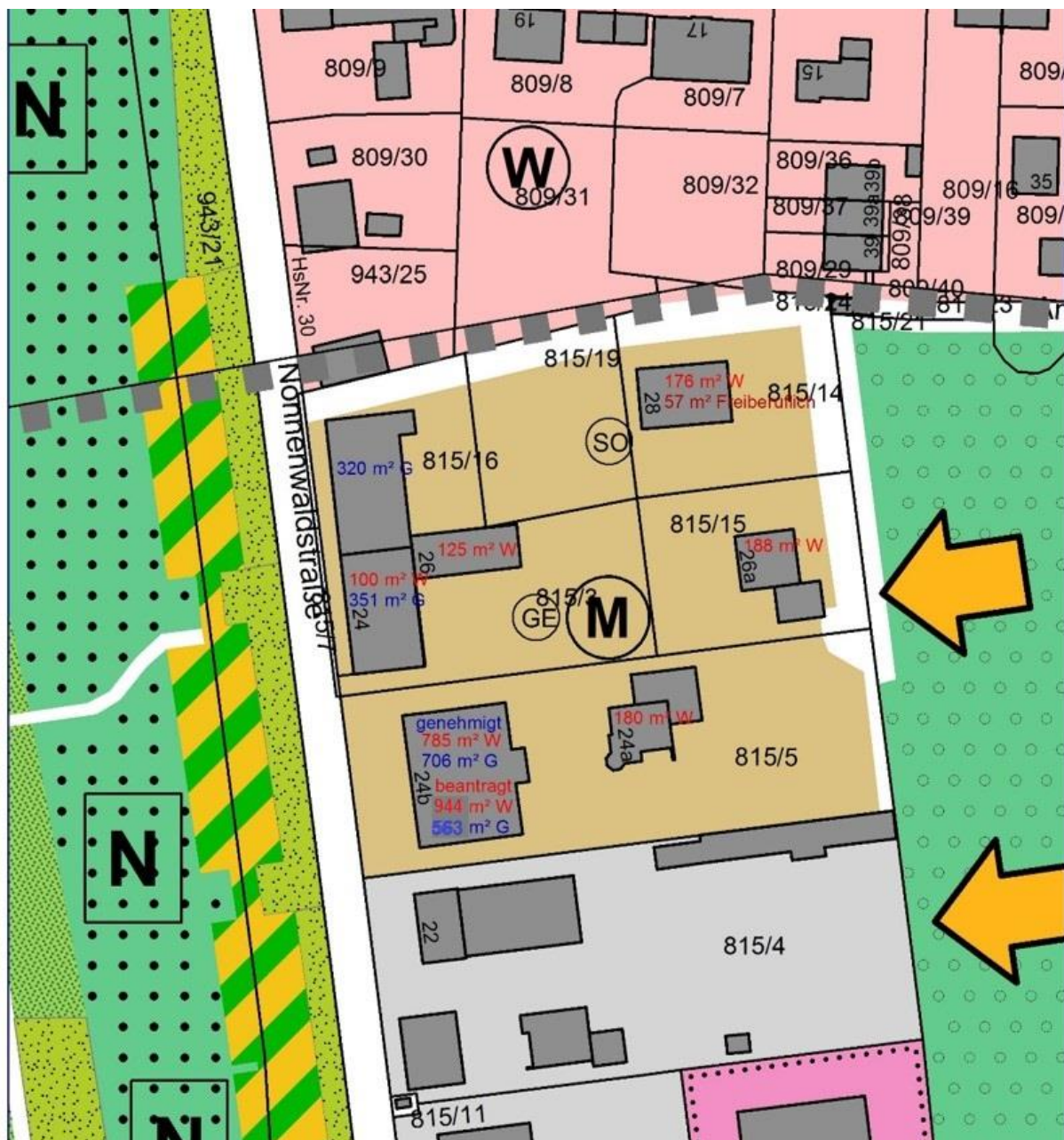
Gemäß § 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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 %. Unter Einbeziehung des bestehenden Wohngebäudes Nonnenwaldstraße 24a erhöht sich der grundstücksbezogenen Wohnanteil auf 66,6 % gegenüber einem gewerblichen Anteil von 33,4 %.

Das ausgewogene Nutzungsverhältnis kann bei diesem Differenzanteil gerade noch angenommen werden.



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. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 04.06.2019:

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 beeinträchtigt. 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.

Dass dieses Nutzungsverhältnis von einem Drittel Gewerbeanteil und zwei Drittel Wohnanteil ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen den beiden im Mischgebiet zulässigen Hauptnutzungsarten darstellt, kann gerade noch angenommen werden.

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

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 Lärmschutzes versehen:

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 offenbar) 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 $L_{pA} = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten (empfohlen werden Geräte mit $L_{pA} 25 \text{ dB(A)}$).

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. Weiterer Vortrag:

Der Bauantrag wurde auf Wunsch des Antragstellers ohne Erteilung des Einvernehmens der Stadt Penzberg an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 21.08.2019 der Stadt Penzberg mitgeteilt, dass nach Prüfung und Abstimmung mit den Fachstellen des Landratsamtes (insbesondere der Immissionsschutzbehörde) am 21.08.2019 dem Landratsamt eine angepasste Planung vorgelegt wurde, die nach Einstufung des Landratsamts (Baugenehmigungsbehörde) nun genehmigungsfähig ist. Insbesondere wurden die Abstandsflächen nun ordnungsgemäß nachgewiesen und die Planung mit dem Sachgebiet technischer Umweltschutz (Immissionsschutzbehörde) abgestimmt.

Die Stellungnahme des Sachgebiets „technischer Umweltschutz“ (Immissionsschutzbehörde) ist dieser Vorlage als Anhang beigelegt.

Bei der schalltechnischen Beurteilung geht die Immissionsschutzbehörde davon aus, dass das südliche Nachbargrundstück entsprechend der genehmigten Nutzung als KFZ-Betrieb mit 24-Stunden Abschleppbetrieb genutzt wird und die erforderlichen Maßnahmen zum Schallschutz am Immissionsort (Baugrundstück) erfolgen müssen.

Unter diesen Maßgaben hat die Immissionsschutzbehörde Auflagen und Hinweise zum Lärmschutz erarbeitet, die in den Baugenehmigungsbescheid zu übernehmen sind.

Außerdem hat die Immissionsschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die aufschiebende Bedingung bezüglich des Lackieranlagen-Kamins beizubehalten ist und entsprechend der Vorgespräche ergänzt werden sollte, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn die Kaminverlegung, die Kaminerrhöhung oder der Abbau der Lackieranlage abgeschlossen ist.

Die Stadt Penzberg wird gebeten, bis zum 01.11.2019 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden. Im Falle einer erneuten Verweigerung erwägt das Landratsamt Weilheim, gemäß Art. 67 BayBO (Bayerische Bauordnung) das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt 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, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung, dass die von der Immissionsschutzbehörde formulierten Auflagen und Hinweise zum Lärmschutz sowie bezüglich des Lackieranlagen-Kamins im Genehmigungsbescheid aufgenommen werden und sichergestellt werden kann, dass sich die Wohnnutzung nicht nachteilig auf den bestehenden Gewerbebetrieb Nonnenwaldstraße 18 und 20a auswirkt.

Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.
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.

6. Beschluss:

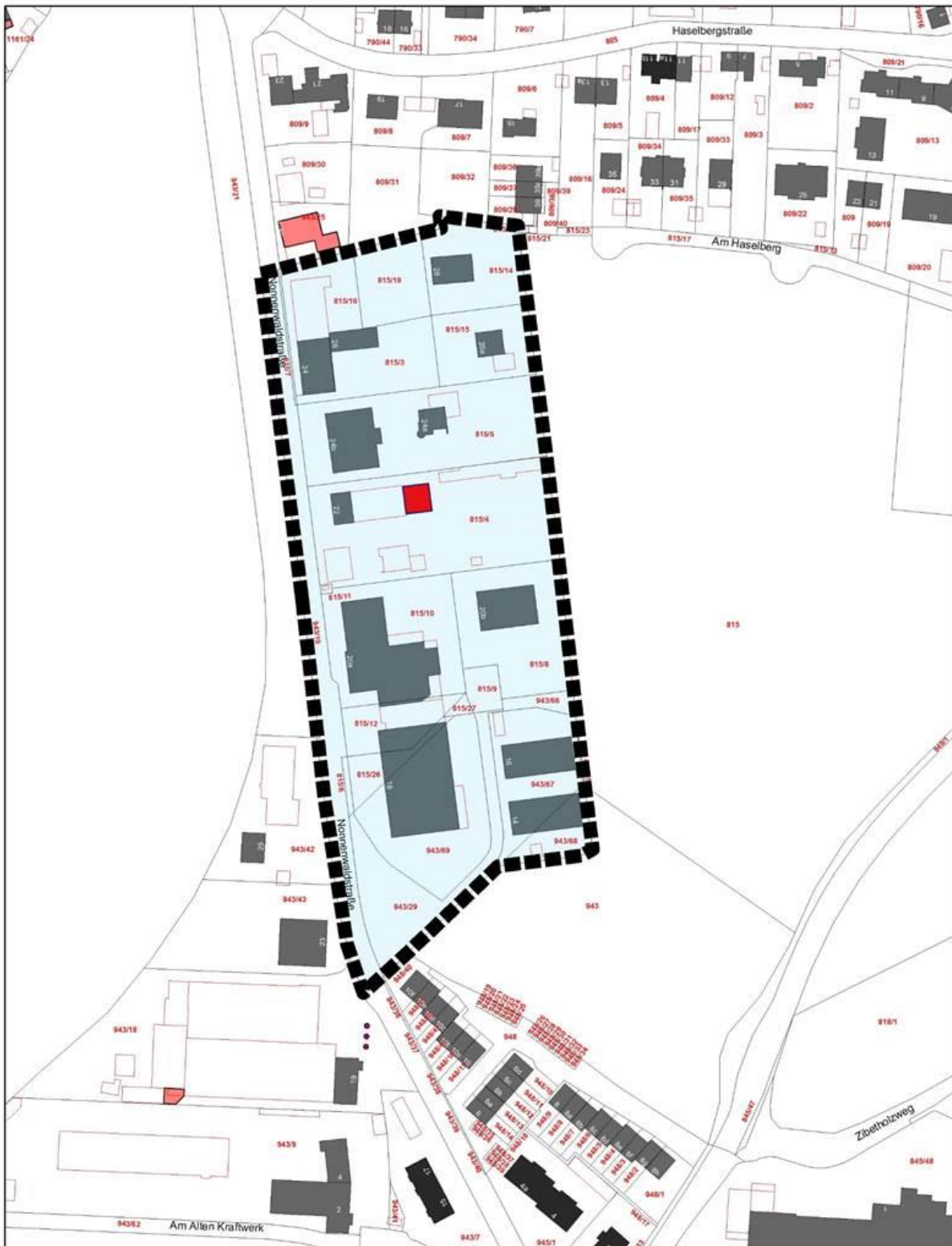
Der Stadtrat hat am 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße" für die Grundstücke Flurnummern 815/3, 815/4, 815/5, 815/6, 815/7, 815/8, 815/9, 815/10, 815/11, 815/12, 815/14, 815/15, 815/16, 815/19, 815/26, 815/27, 943/19 Teilfläche, 943/29, 943/66, 943/67 und 943/68 der Gemarkung Penzberg beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße" ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt und beinhaltet auch das Grundstück Flurnummer 815/5 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 24b.

M = 1:2000



Geltungsbereich Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße"



Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße" ist zur Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe an der Nonnenwaldstraße sowie zur baulichen Entwicklung der Grundstücke an der Nonnenwaldstraße erforderlich.
Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insbesondere folgenden Belangen, die gemäß § 1

Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind:

- Nr. 1: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Nr. 8 c: Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Da der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ bereits durch den Stadtrat am 23.07.2019 gefasst worden ist, liegen die Voraussetzungen für den Beschluss einer Veränderungssperre vor.

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Stadt Penzberg die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend dem Schutz der Gewerbebetriebe zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient und allgemeine, nicht betriebsbezogene Wohnnutzungen in Gewerbegebieten nicht zulässig sind, ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben zur Nutzungsänderung einer Sportstätte und eines Küchenstudios mit Umbau zu 12 Wohneinheiten und 4 Ausstellungsräumen als Gewerbeeinheiten unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt 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, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB und beantragt die Zurückstellung des Baugesuchs gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Aussetzung der Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten).

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Jabs

7 Am Schachthügel 10, Fl. Nr. 845/11: Bauantrag zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte und Neubau einer Gartenhütte

1. Vortrag:

Bauantrag zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte und Neubau einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/11 der Gemarkung Penzberg, Am Schachthügel 10.

Das Grundstück Fl. Nr. 845/11 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gegenstand des Antrages ist die Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit den Ausmaßen von 4,35 m x 10,50 m. Der eingeschossige Anbau wird mit einem Flachdach ausgeführt. Die Gerätehütte mit den Ausmaßen von 3,50 m x 5,50 m wird mit einem Abstand von 1,85 m zur Schallschutzwand Bichler Straße errichtet. Die Stellplätze werden in Form von einer bestehenden Garage und einen Stellplatz nachgewiesen. Die bestehende Garage wurde in den 60er Jahren genehmigt und weist keinen Stauraum vor der Garage nach. Der benötigte Stellplatz wird längsseitig zur Straße errichtet.

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Alle zu beteiligenden Nachbarn wurden beteiligt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbauggebiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte und Neubau einer Gartenhütte auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/11 der Gemarkung Penzberg, Am Schachthügel 10, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Zugspitzstraße 5, Fl. Nr. 1005/14: Bauantrag zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen bzw. Garagen und Carport
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen bzw. Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/14 TF der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 5. Das Grundstück befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von 4 Doppelhaushälften mit Garagen bzw. Garagen und Carport mit den Ausmaßen von 10,50 m x 16,00 m und einer Wandhöhe von 4,90 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit 28° Dachneigung gewählt. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und Stellplätzen nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Alle zu beteiligenden Nachbarn wurden von der Verwaltung angeschrieben.

Die GRZ für die Wohnhäuser wird mit 0,27 und die GFZ mit 0,50 angegeben.

Hinweis:

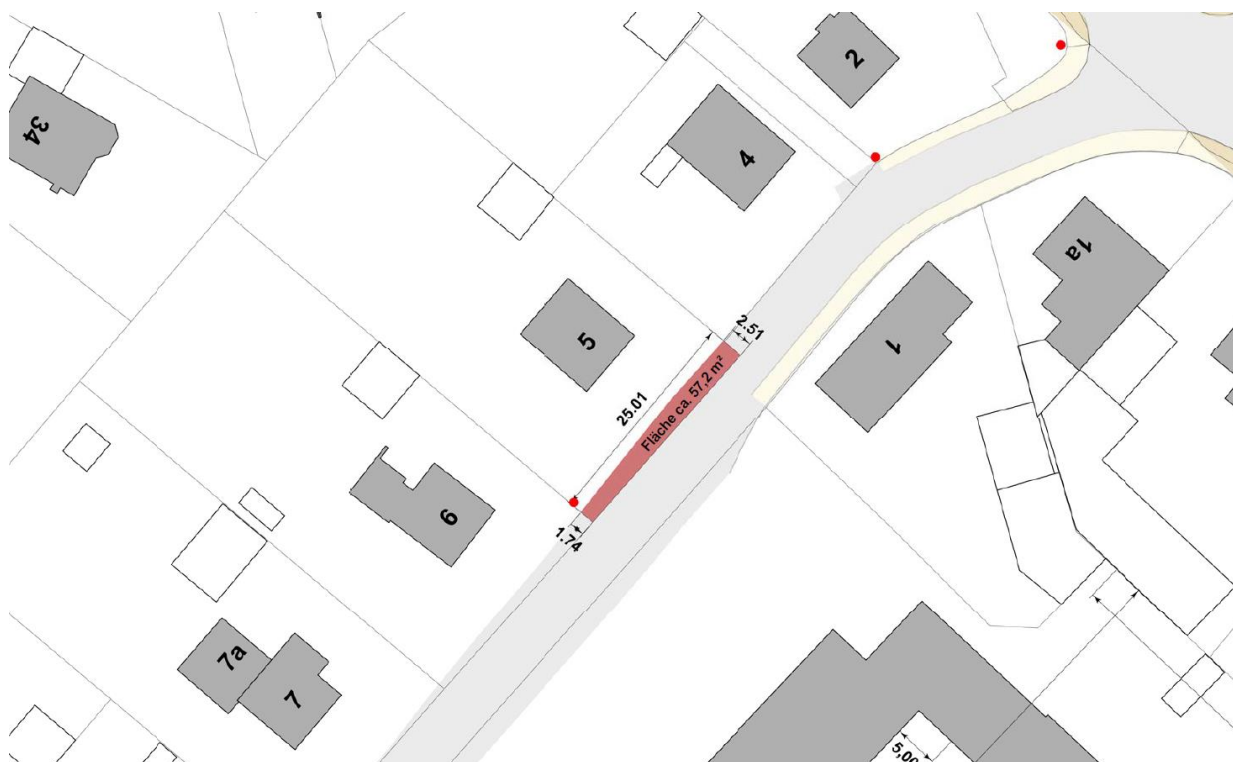
Für die Garage der Doppelhaushälfte (Haus 1) beträgt die Zufahrtslänge ca. 46,00 m ohne Wendemöglichkeit auf dem Grundstück. Es sollte für die Garage Haus 1 eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück vorhanden sein, da sonst auf die komplette Zufahrtslänge rückwärtsgefahren werden müsste. Die Verwaltung empfiehlt, die Garagen- und Stellplatzsituation zu optimieren.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

Die vorhandene Straßenfläche der Zugspitzstraße befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1005/14, Zugspitzstraße 5. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus den Fl. Nrn. 1005/14 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 57,20 m².

Die benötigte Straßenfläche sollte von der Stadt Penzberg erworben werden und wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen bzw. Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/14 TF der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 5, das gemeindliche Einvernehmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Liegenschaftsverwaltung, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/14, Zugspitzstraße 5, zu führen.

Hinweis:

Die Verwaltung empfiehlt die Garagen- und Stellplatzsituation zu optimieren.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag 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.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Abbruch eines Einfamilienhauses und Neubau von 4 Doppelhaushälften mit Garagen bzw. Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/14 TF der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 5, das gemeindliche Einvernehmen nicht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass die Planung auf ein Doppelhaus und ein

Einfamilienhaus in zweiter Reihe reduziert wird, sowie die geplanten Nebengebäude nicht vor der Bauflucht errichten werden können.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Liegenschaftsverwaltung, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/14, Zugspitzstraße 5, zu führen.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag 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 6 Nein 2

Gegenstimmen: StR Jabs, StR Eberl

9	Wankstraße 39, Fl. Nr. 1122/128: Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses mit Garage bzw. Garagen und Carport
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses mit Garage bzw. Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39.

Am 09.07.2019 kam der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nach einer Ortsbesichtigung zu dem Ergebnis, dass das Reihenhhaus mit Pultdach auf zwei Doppelhaushälften mit Satteldach und einem Kniestock von 2,00 m reduziert werden muss.

Gegenstand der neuen Planung ist ein Neubau von 2 Doppelhaushälften und eines Einfamilienhauses mit Garage bzw. Garagen und Carport.

Das Doppelhaus wird mit einer Wandhöhe von ca. 5 m, einer Dachneigung von 40° und einer Firsthöhe von ca. 9,20 m beantragt.

Das Doppelhaus fügt sich bezüglich der Gebäudetypologie (EG + OG mit Kniestock und mittelsteil bis steil geneigtes Satteldach mit Dachneigung von 40°) in die Umgebungsbebauung ein, überragt jedoch die Nachbarbebauung entlang der Knappenstraße bezüglich der Firsthöhe (ohne Berücksichtigung der Höhenlage des Gebäudes) um ca. 2 m.

Durch die Lage der Baukörper mit Drehung der Firstrichtung um ca. 40° gegenüber der bestehenden Bebauung an der Knappenstraße wird die einheitliche Gebäudeflucht der Baukörper zur Knappenstraße missachtet. Damit ist der einheitliche Charakter des Wohngebiets in der Knappenstraße nicht gegeben.



Zur Sicherung eines einheitlichen Straßenbildes zur Wahrung des einheitlichen Charakters des Wohngebiets in der Knappenstraße ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, das gemeindliche Einvernehmen mit der Maßgabe, dass die Planung zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes dahingehend geändert wird, indem die bestehende Gebäudeflucht der an der Knappenstraße angrenzenden Wohngebäude mit Firstrichtung parallel zur Knappenstraße berücksichtigt wird und das Einfamilienhaus mit Garage entfällt.

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. 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.

Zur Sicherung eines einheitlichen Straßenbildes zur Wahrung des einheitlichen Charakters des Wohngebiets in der Knappenstraße wird dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Erlass einer Veränderungssperre empfohlen.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Bauantrag zum Neubau von 2 Doppelhaushälften mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/128 der Gemarkung Penzberg, Wankstraße 39, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da sich das Vorhaben bezüglich der Baudichte nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und die bestehende Bauflucht der Wohngebäude (Firstrichtung parallel zur Knappenstraße) nicht eingehalten wird.

Damit das Einvernehmen erteilt werden kann, ist die Planung dahingehend zu ändern, dass zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes die bestehende Gebäudeflucht der an der Knappenstraße angrenzenden Wohngebäude mit Firstrichtung parallel zur Knappenstraße berücksichtigt wird und das Einfamilienhaus mit Garage entfällt.

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. 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.

Zur Sicherung eines einheitlichen Straßenbildes zur Wahrung des einheitlichen Charakters des Wohngebiets in der Knappenstraße wird dem Stadtrat die Aufstellung eines Bebauungsplans mit Erlass einer Veränderungssperre empfohlen

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StR Jabs, StR Eberl

10 Nonnenwald 3 a, Fl. Nr. 1194/29: Bauantrag zum Neubau einer Metzgerei

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau einer Metzgerei auf dem Grundstück Fl. Nr. 1194/29 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 3 a. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ und beurteilt sich deshalb nach dessen Festsetzungen.

Das Gebäude weist eine Länge von 56,24 m und eine Breite von 22,99 m auf. Die Gebäudehöhe beträgt an der höchsten Stelle 6,66 m. Die geplante Metzgerei mit Produktion, Verkauf, Imbiss und Partyservice benötigt 23 Stellplätze laut Stallplatzsatzung der Stadt Penzberg. In der Planung werden 32 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter nachgewiesen.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Punkt 12.2 Private Grünflächen ist nötig. Hier sollen die Kundenstellplätze nahe am Verkaufsraum angeordnet werden.

Eine zweite Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Punkt 4.2 Betriebliche Nebengebäude ist nötig. Hier sollen die überdachten Stellplätze für die Mitarbeiter außerhalb der betrieblichen Verkehrsfläche und der Kundenstellplätze liegen.

Die hierfür nötigen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Metzgerei auf dem Grundstück Fl. Nr. 1194/29 der Gemarkung Penzberg Nonnenwald 3 a, das gemeindliche Einvernehmen. Den Befreiungen von den Festsetzungen der 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ hinsichtlich Punkt 4.2 und Punkt 12.2 wird zugestimmt.

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

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Wölflstraße 8, Fl. Nr. 1128/3: Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Carport
-----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/3 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 8. Das Grundstück befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Grundstück Wölflstraße 8 liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 23.07.2019 zum Abbruch des bestehenden Wohnhauses und Neubau von 2 Doppelhäusern mit Garage vor. Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen / Carport mit den Ausmaßen von 11,00 m x 12,80 m und einer Wandhöhe von 6,50 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit 25° Dachneigung gewählt. Der vorliegende Bauantrag entspricht im Wesentlichen dem genehmigten Vorbescheid. Die Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 Bayerische Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Alle zu beteiligenden Nachbarn wurden beteiligt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/3 der Gemarkung Penzberg, Wölflstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen.

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

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12	Philippstraße 25, Fl. Nr. 862/13: Bauantrag zur Anbringung eines Aluminium-Flachtransparents mit Acrylglasscheibe und zur Anbringung von Fensterbeschriftung im ersten Obergeschoss
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zur Anbringung eines Aluminium-Flachtransparents mit Acrylglasscheibe und zur Anbringung von Fensterbeschriftung im ersten Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 862/13 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 25. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“.

1. Fensterbeschriftung:

- Schaufensterbeschriftung für Doppelfenster und 3 Einzelfenster mit dem Text: Studienkreis, Die Nachhilfe, Jetzt GRATIS testen, Die Profi-Nachhilfe. (Rote und weiße Elemente und Lochfolie).

2. Fensterbeschriftung:

- Schaufensterbeschriftung für Doppel und 3 Einzelfenster mit dem Text: Studienkreis, Die Nachhilfe, Jetzt GRATIS testen, Die Profi-Nachhilfe (rote und weiße Elemente und Lochfolie).

3. Transparent auf Vordach:

- Errichtung eines Transparents mit den Ausmaßen von 1,70 m x 0,50 m und einer Bautiefe von 0,10 m. Ausleuchtung mit LEDs, Leuchtfarbe weiß.

Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadtsanierung“ darf die Firmen- und Produktwerbung höchstens 50 % der Schaufensterfläche (im Erdgeschoss) einnehmen.

Das Transparent auf dem Vordach entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ und der Ortgestaltungssatzung der Stadt Penzberg. Der Leuchtkasten als Werbeanlage ist für die Innenstadt nicht gewünscht.

Der Schriftzug kann, entsprechend den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg (Abschnitt E § 5), mit blendfrei angestrahnten (nicht selbstleuchtende) Platten mit Schriftzügen und Emblemen hergestellt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Anbringung eines Aluminium-Flachtransparents mit Acrylglasscheibe und zur Anbringung von Fensterbeschriftung im ersten Obergeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 862/13 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 2, das gemeindliche Einvernehmen nicht.

Der Schriftzug kann, entsprechend den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg (Abschnitt E § 5), verfahrensfrei mit blendfrei angestrahnten (nicht selbstleuchtende) Platten mit Schriftzügen und Emblemen hergestellt werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13	Nähe Meichelbeckstraße, Fl. Nr. 109/7: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Reihenhauses mit 3 Wohnungen, Garagen und Stellplätzen
-----------	--

1. Vortrag:

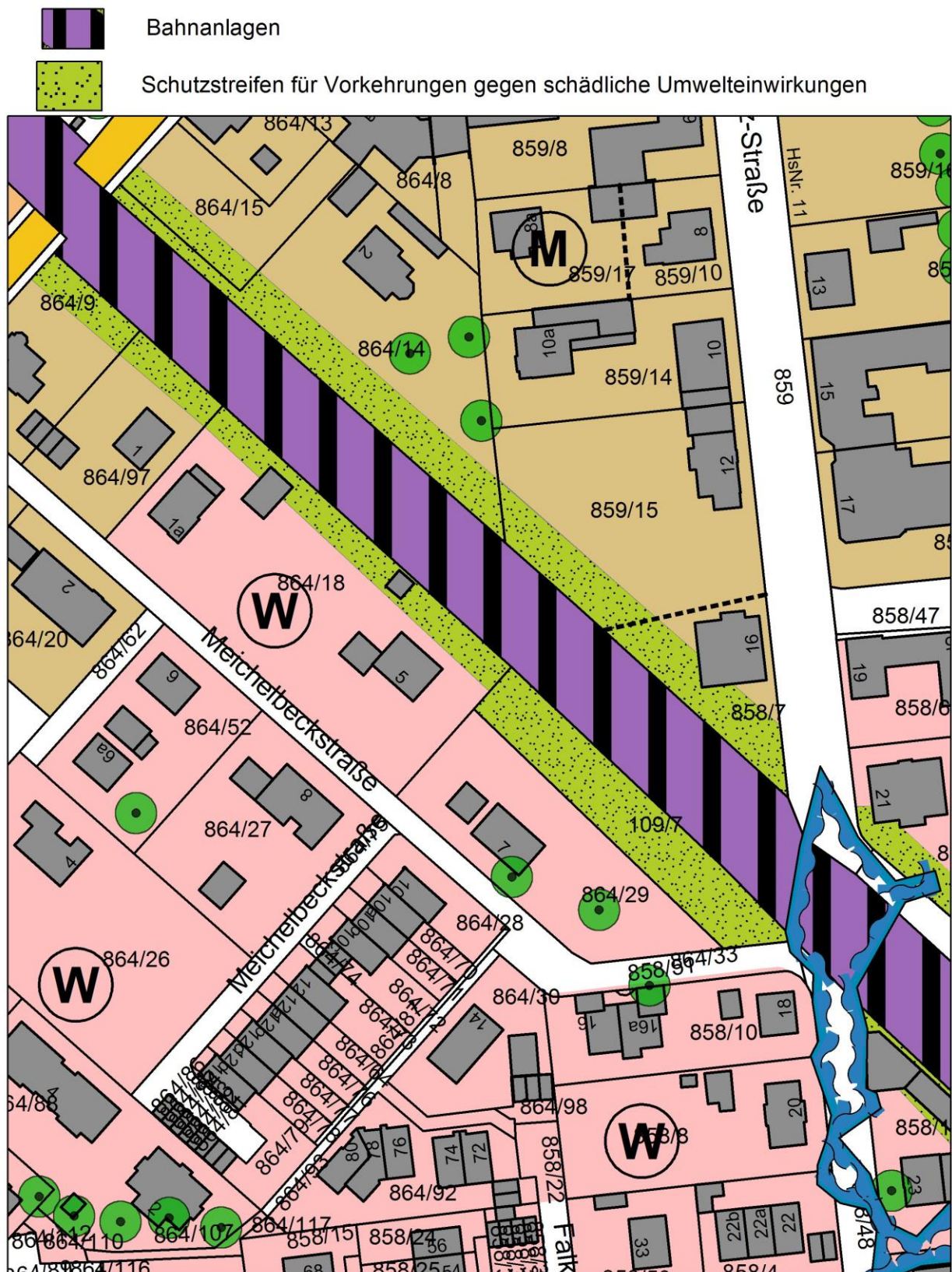
Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Wohnanlage mit einer Länge von ca. 47 m und einer Breite von ca. 6 m auf dem Grundstück Flurnummer 109/7 der Gemarkung Penzberg, an der Meichelbeckstraße.

Das Grundstück befindet sich in einem nicht überplanten Gebiet und grenzt direkt an den Bahnkörper an.

Das Grundstück weist eine Länge von ca. 80 m und eine Breite von lediglich ca. 12 m auf.

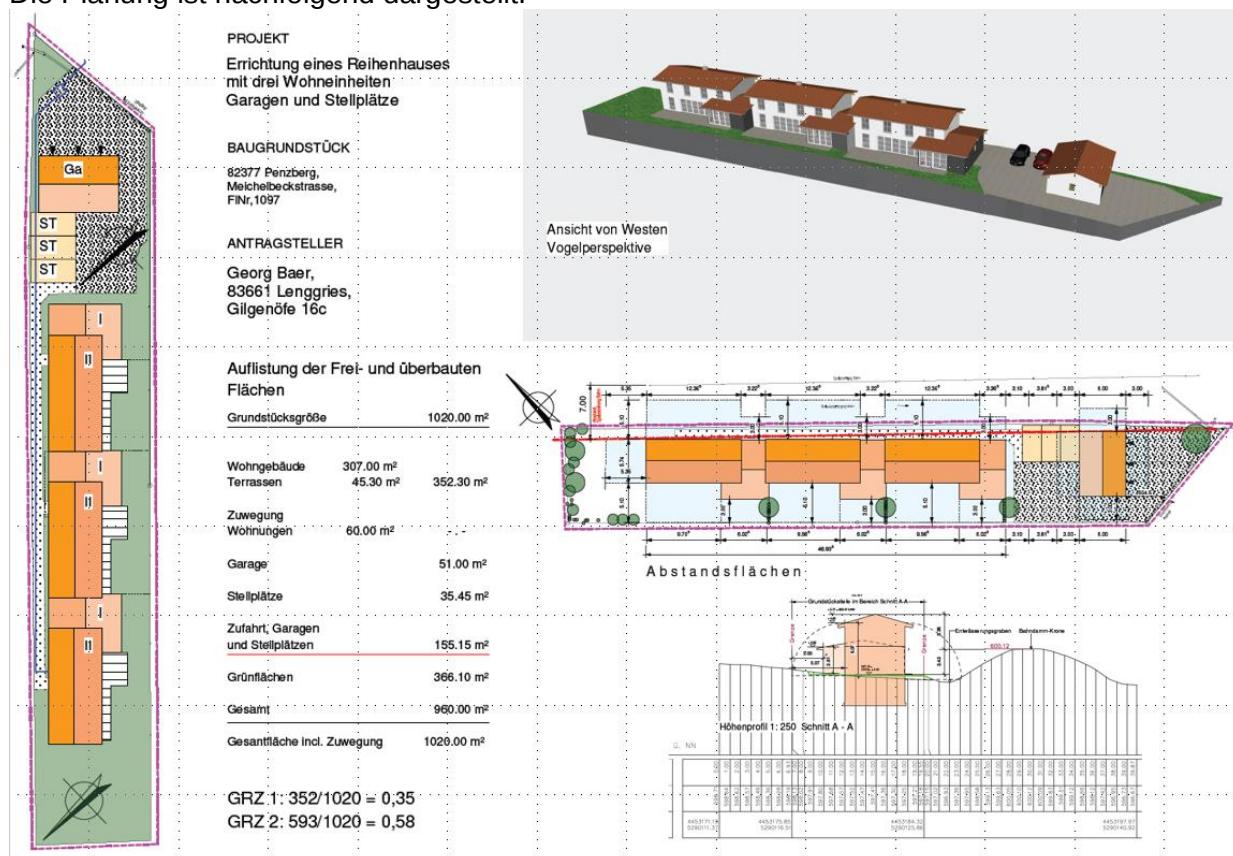
Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als Schutzstreifen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid ist die Errichtung einer Wohnanlage mit einer Länge von ca. 47 m und einer Breite von ca. 6 m. Die Wohnanlage stellt eine Hausgruppe mit drei Einheiten dar. Die für die Wohneinheiten erforderlichen Stellplätze werden in Form einer Garagenanlage mit drei Garagen und drei separaten Stellplätzen nachgewiesen.

Die Planung ist nachfolgend dargestellt.



Dem Antrag auf Vorbescheid liegt folgender Fragenkatalog zu Grunde:

1) Art der baulichen Nutzung:

Für das Vorhaben ist folgende Nutzung vorgesehen: Neubau eines Reihenhauses mit Garagen. Ist das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung als Wohngebäude planungsrechtlich zulässig?

2) Maß der baulichen Nutzung:

Ist das Bauvorhaben im Hinblick auf die überbaute Grundstücksfläche und Kubatur entsprechend der Plandarstellung (schematische Grundriss-, Schnitt und Ansichtszeichnungen) planungsrechtlich zulässig?

3) Abstandsflächen nach BayBO:

Das Vorhaben unterschreitet die Mindestabstandsfläche zum Nachbargrundstück Flurnummer 109/2 (Gleistrasse der Deutschen Bahn) auf einer Länge von 52 ,94 Metern und mit einer Tiefe von 0,96 m bis 3,65 m.

Kann für das Bauvorhaben die Anwendung der Regelung Art. 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO in Aussicht gestellt werden?

Stellungnahme der Verwaltung:

Gemäße § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Gemäß Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet ist.

Die Fragen zum Vorbescheid können folgendermaßen beantwortet werden:

Zu 1)

Das Vorhaben ist bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Wohnnutzung in einer Hausgruppe mit drei Einheiten) nicht zulässig, da das Grundstück entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Schutzstreifen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Hinblick auf den direkt angrenzenden Bahnkörper mit Gleisanlage erforderlich ist.

Außerdem wird bemerkt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und der damit verbundenen Erschütterungen sowie Lärmimmissionen bei vorbeifahrenden Zügen nicht erfüllt werden.

Zu 2)

Das Vorhaben ist bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht zulässig, da es sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das zu beurteilende Gebiet (nordöstlich der Meichelbeckstraße) ist durch eine lockere Einzelhausbebauung (Einfamilienhäuser) auf großen Grundstücken geprägt. Die Grundflächenzahl dieser Grundstücke beträgt weniger als 0,1.

Die beantragte Bebauung mit einer Hausgruppe, die eine Länge von ca. 47 m aufweist, ist in der Umgebungsbebauung atypisch. Auch fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl 1 von 0,35 (bezogen auf die Wohngebäude mit Terrassen) sowie einer Grundflächenzahl 2 von 0,64 (zusätzliche Flächen für Zuwegungen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten), nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Zu 3)

Die Prüfung der Abstandsflächen obliegt der Baugenehmigungsbehörde

Zusätzlich wird zu dem Bauvorhaben bemerkt, dass das Grundstück nicht den Anforderungen des Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Errichtung von Wohngebäuden genügt, da das Grundstück bezüglich der Lage (Schutzstreifen zum direkt angrenzenden Bahnkörper) sowie der Form (Grundstücksbreite von lediglich knapp über 12 m) für die beantragte Wohnbebauung ungeeignet ist.

Für die beantragten Garagen und Stellplätze ist eine Zufahrtsbreite von deutlich mehr als 6 m erforderlich. Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg regelt unter § 6 Nr. 8, dass Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zu Stellplatz- bzw. Garagenanlagen eine Breite von 6 m nicht überschreiten dürfen. Die für das Bauvorhaben benötigte Zufahrt zu der Garagen- und Stellplatzanlage entspricht somit nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

Das nördliche Gebäude ist mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Prüfung, ob hierbei die Brandschutzanforderungen erfüllt sind, obliegt dem Landratsamt unter Beteiligung der Fachbehörden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer Hausgruppe mit drei Reihenhäusern, Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Flurnummer 109/7 der Gemarkung Penzberg, an der Meichelbeckstraße, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da sich das

Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der Nähe zu den Bahngleisen und der damit verbundenen Erschütterungen sowie Lärmimmissionen bei vorbeifahrenden Zügen nicht eingehalten werden.

Außerdem genügt das Grundstück nicht den Anforderungen des Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Errichtung von Wohngebäuden, da das Grundstück bezüglich der Lage (Schutzstreifen zum direkt angrenzenden Bahnkörper) sowie der Form (Grundstücksbreite von lediglich knapp über 12 m) für die beantragte Wohnbebauung ungeeignet ist.

Ferner entspricht die für das Bauvorhaben erforderliche Zufahrt zu der Garagen- und Stellplatzanlage nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, die unter § 6 Nr. 8 regelt, dass Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen zu Stellplatz- bzw. Garagenanlagen eine Breite von 6 m nicht überschreiten dürfen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

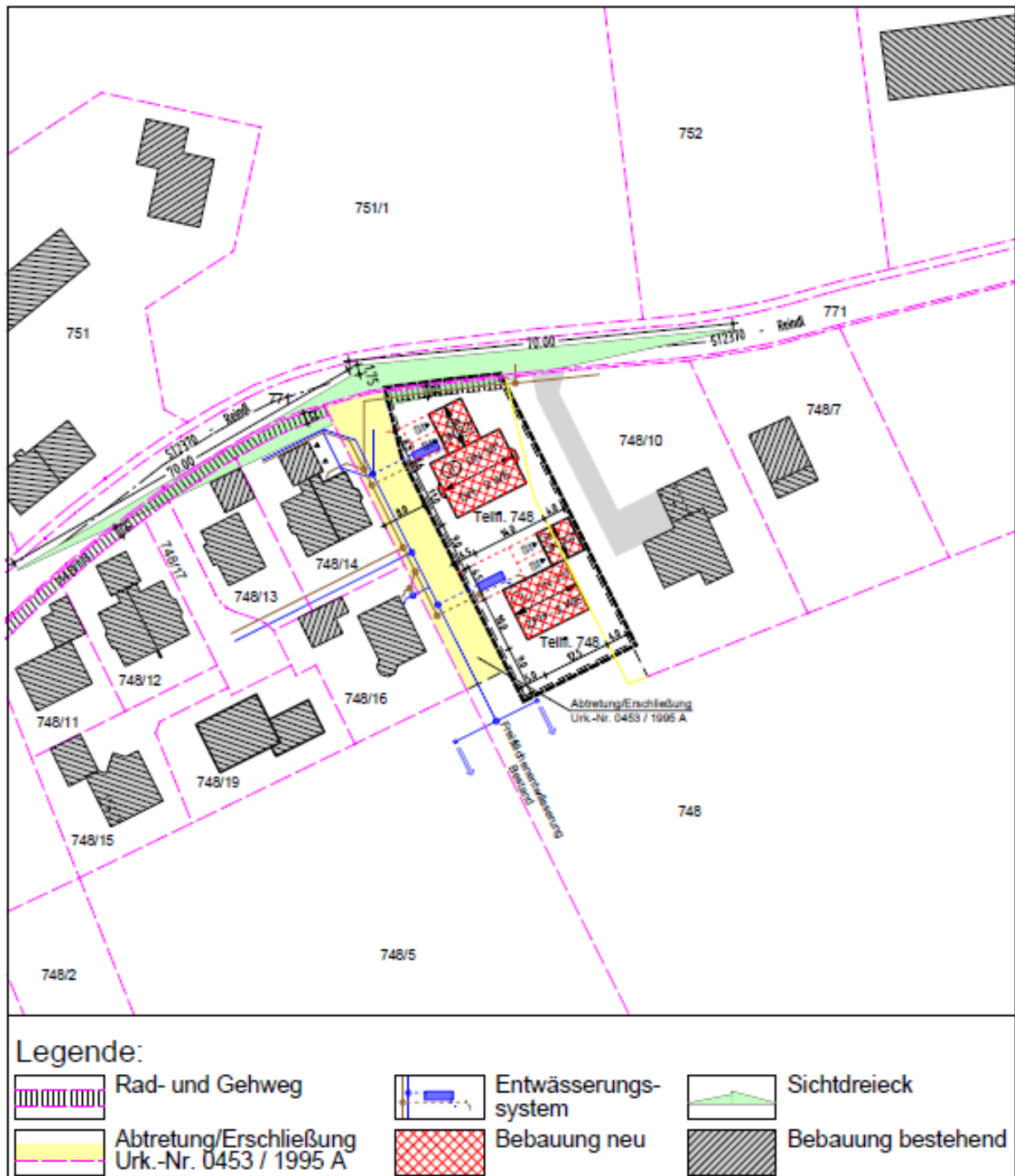
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

14	Reindl, Fl. Nr. 748 TF: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage
-----------	---

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 748 TF der Gemarkung Penzberg, Reindl.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Gegenstand des Vorbescheidsantrages ist die Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage. Das Doppelhaus hat die Ausmaße von 11,00 m x 14,00 m, das Zweifamilienhaus von 10,00 x 12,50 m. Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Neigung von 35° gewählt. Die benötigten Stellplätze müssen in Form einer Garage und einem Stellplatz nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg nachgewiesen werden. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.



Der im vorstehenden Lageplan gelb gekennzeichnete Bereich wurde bereits mit notarieller Urkunde vom 23.02.1995 zur Errichtung einer 8,00 m breiten Erschließungsstraße, welche sich zur Straße trompetenförmig erweitert (Teilfläche von ca. 453 m³) an die Stadt Penzberg abgetreten. Die Straßengrundabtretung ist bislang jedoch noch nicht vollzogen worden.

Die Erschließung der beiden zur Bebauung beantragten Grundstücke erfolgt über diese Abtretungsfläche.

Da diese Abtretungsfläche bislang lediglich zur privaten Grundstückszufahrt dient und bislang als öffentliche Verkehrsfläche von der Stadt Penzberg nicht benötigt wird, sollte die notarielle Vereinbarung dahingehend angepasst werden, indem die Straßengrundabtretung erst auf Verlangen der Stadt Penzberg erfolgt, wenn diese Abtretungsfläche als öffentliche Verkehrsfläche (Ortsstraße) benötigt wird.

Durch den Vollzug dieser Abtretungsfläche würde die Verkehrssicherungspflicht und die Unterhaltungspflicht auf die Stadt Penzberg übergehen.

Die Liegenschaftsabteilung der Stadt Penzberg wird beauftragt, sich mit dem Bauwerber in Verbindung zu setzen und die weitere Vorgehensweise der Straßenabtretung zu klären.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Neubau eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 748 TF der Gemarkung Penzberg, Reindl, das gemeindliche Einvernehmen.

Dem Antrag liegt eine notarielle Urkunde über die Straßengrundabtretung vom 23.02.1995 zur Errichtung einer 8,00 m breiten Erschließungsstraße, welche sich zur Straße trompetenförmig erweitert (Teilfläche von ca. 453 m³), bei. Die Liegenschaftsabteilung der Stadt Penzberg wird beauftragt, sich mit dem Bauwerber in Verbindung zu setzen und die weitere Vorgehensweise der Straßenabtretung zu klären.

Der Vorbescheidsantrag 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

15	Im Thal 1, Fl. Nr. 972/30: Bauantrag zur Nutzungsänderung Textileinzelhandel zu Lebensmitteleinzelhandel
-----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung Textileinzelhandel zu Lebensmitteleinzelhandel auf dem Grundstück Fl. Nr. 972/30 der Gemarkung Penzberg, Im Thal 1.

Das Grundstück Fl. Nr. 972/30, Im Thal 1, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Güterbahnhof“ der Stadt Penzberg. Die beantragte Nutzung ist gemäß BauNVO (Baunutzungsverordnung) § 8 bis 800 m² Verkaufsfläche im Gewerbegebiet zulässig. Die Nettoverkaufsfläche beträgt im Bestand ca. 550 m² und in der Erweiterung ca. 250 m². Die Nebenräume/Lager betragen im Bestand ca. 160 m² und in der Erweiterung ca. 105 m². Die Treppe zum 1. Obergeschoss wird rückgebaut und der Deckendurchbruch geschlossen. Die benötigten Stellplätze bleiben vom Textileinzelhandel zum Lebensmitteleinzelhandel unverändert.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung Textileinzelhandel zu Lebensmitteleinzelhandel auf dem Grundstück Fl. Nr. 972/30 der Gemarkung Penzberg, Im Thal 1, 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

16	Oskar-von-Miller-Straße, Fl. Nr. 332/1: Bauantrag zur Errichtung einer 100 kWp und einer 10 kWp Photovoltaikanlage auf dem erdabgedeckten Beton-Wasserbecken (RÜB) bzw. auf dem Dach des Technikgebäudes des KU Stadtwerke Penzberg
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer 100 kWp auf dem erdabgedeckten Beton-Wasserbecken (RÜB) und einer 10 kWp Photovoltaikanlage auf dem Dach des Technikgebäudes des Kommunalunternehmens (KU) Stadtwerke Penzberg auf dem Grundstück Flurnummer 332/1, nahe der Oskar-von-Miller-Straße.

Das Grundstück ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt.

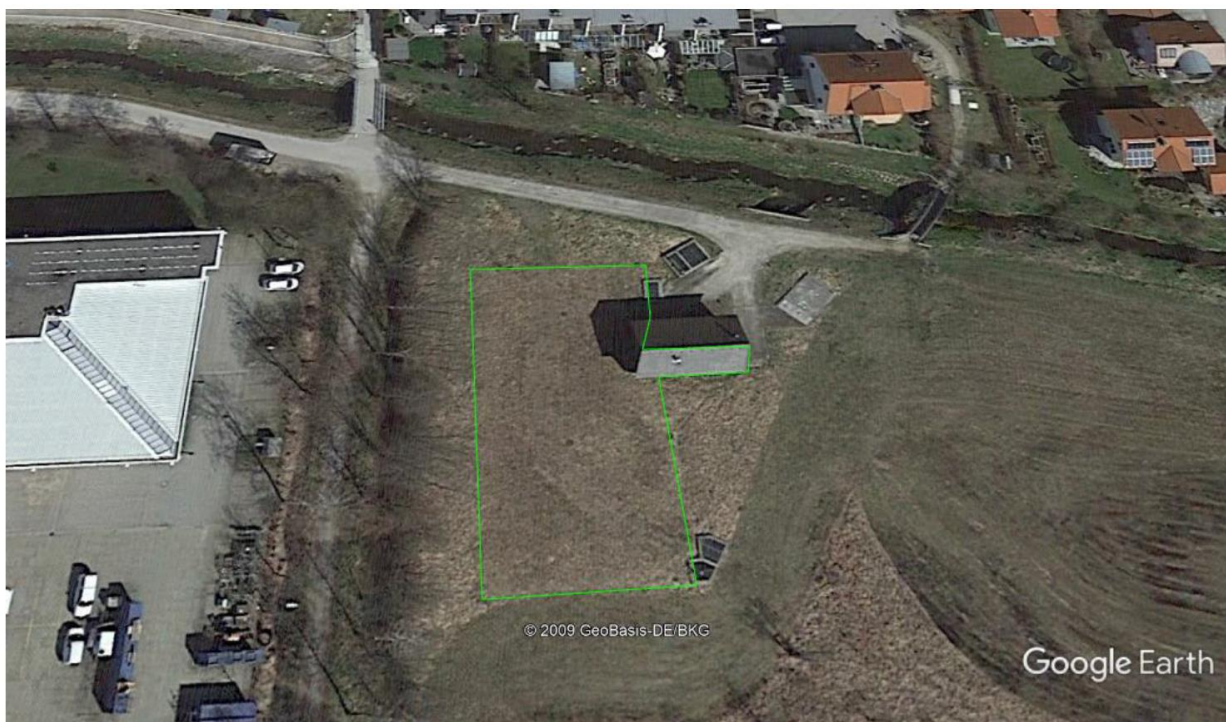


Abb. 1: Darstellung der zu überbauenden Fläche (Datenquelle: Google Earth)

Das Grundstück befindet sich in einem nicht überplanten Gebiet und wird baurechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche zur Ver- und

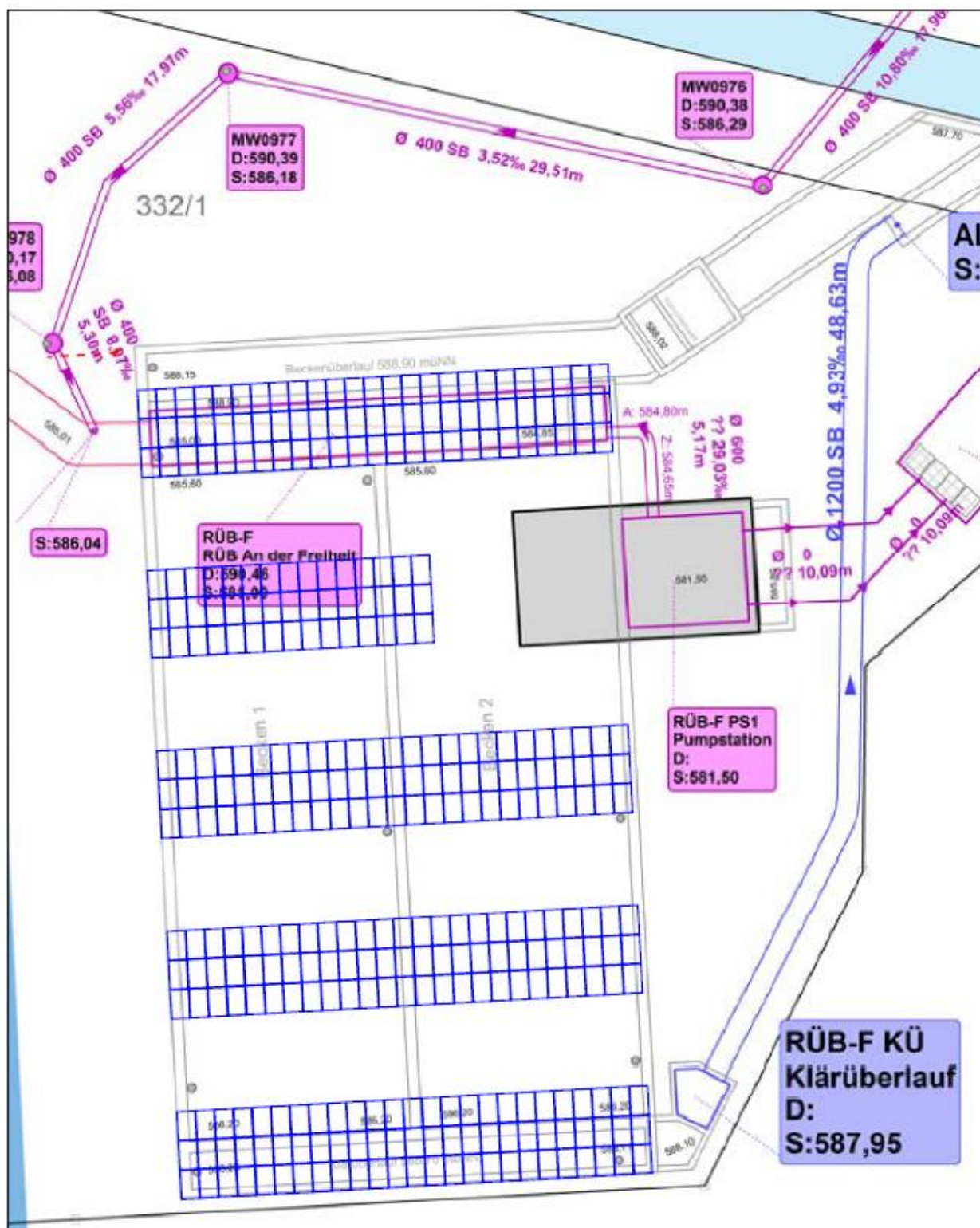
Entsorgung mit der Zweckbestimmung Rückhaltebecken ausgewiesen.

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg plant die Errichtung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf der Fläche der erdabgedeckten Beton-Wasserbecken (Regenüberlaufbecken – RÜB Penzberg) mit einer Gesamtleistung von ca. 100 kWp sowie einer ca. 10 kWp PV-Dachanlage auf dem nebenstehenden Technikgebäude (Pumphaus). Die PVA-Anlage soll emissionsfreien Strom produzieren und die Eigenstromversorgung der Abwasseranlage des KU Stadtwerke Penzberg sicherstellen. Die Photovoltaikanlage soll unmittelbar an die Niederspannungsseite der Pumpstation angeschlossen werden. So kann ein Großteil des Jahresenergiebedarfs der Pumpanlage (6 Pumpen mit einer Gesamtleistung von ca. 192 kW) gedeckt werden. Die Energiekosten für das Abpumpen des Wassers werden dadurch erheblich gesenkt, was sich positiv auf die Umlagenberechnung und Verbraucher des KU Stadtwerke Penzberg auswirkt.

Das Vorhaben (Photovoltaikanlage) wird zur Stromproduktion für die Pumpenbetrie­bung benötigt und dient somit der Abwasseranlage.

Gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ist das Vorhaben im Außenbereich privilegiert zulässig, da es der öffentlichen Versorgung der Abwasserwirtschaft dient.

Die Freiflächenmodule über dem RÜB sind nachfolgend dargestellt.



3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs
Schriftführung