



**STADT PENZBERG**

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 08.10.2019  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 20:00 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

**ANWESENHEITSLISTE**

**Erste Bürgermeisterin**

Zehetner, Elke

Anwesend ab 18:15 Uhr

**Ausschussmitglieder**

Bartusch, Regina  
Bauer, Johannes, Dr.

Zweiter Bürgermeister Dr. Bauer führte bis 18:15 Uhr den Vorsitz und war bei TOP Ö 7 und Ö 8 abwesend.

Keller, Thomas  
Kühberger, Michael  
Lenk, Hardi

Anwesend ab 16:55 Uhr

Anwesend ab 19:47 Uhr. Das Ausschussmitglied Lenk war bei den TOP Ö 1 bis Ö 10 nicht anwesend und bei TOP N 13 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

**Schriftführer**

Fuchs, Günter

**Verwaltung**

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

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend ab 16:45 Uhr

Anwesend ab 18:30 Uhr

Anwesend ab 16:45 Uhr

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

- |           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1</b>  | Genehmigung des Protokolls vom 17.09.2019   | 3/212/2019 |
| <b>2</b>  | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>3</b>  | Bebauungsplan „Kirnberg“: Beratung über neue Grundzüge der Planung  | 3/183/2019 |
| <b>4</b>  | Wohngebiet Birkenstraße West (WBW): Entscheidung über die Gebäudetypologie  | 3/227/2019 |
| <b>5</b>  | Beratung über die Einführung einer Langzeitbeobachtung der Verkehrsentwicklung der Stadt Penzberg   | 3/220/2019 |
| <b>6</b>  | Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb   | 3/203/2019 |
| <b>7</b>  | Buchenstraße 1, Fl. Nr. 775/54: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines kleinen Wohnhauses mit einer Wohneinheit zur bestehenden Doppelhaushälfte                             | 3/215/2019 |
| <b>8</b>  | Zibetholzweg 1, Fl. Nr. 845/48: Bauantrag zur Überdachung des vorhandenen Gartencenters   | 3/216/2019 |
| <b>9</b>  | Waxensteinstraße 4, Fl. Nr. 1122/51: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der best. Doppelhaushälfte und Neubau von drei Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage | 3/224/2019 |
| <b>10</b> | Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung, Fl. Nr. 1991/16, Sindelsdorfer Straße 86   | 3/217/2019 |
| <b>11</b> | Städtebauförderung: Meinungsbildung zur städtebaulichen Entwicklung Penzbergs   | 3/245/2019 |

Auf Antrag des Ausschussmitgliedes Dr. Bauer wird TOP N 5 gem. § 40 Abs. 1 in den öffentlichen Teil verschoben. Alle Ausschussmitglieder sind anwesend und stimmen dieser Verlagerung zu.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls vom 17.09.2019**

---

#### **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 17.09.2019 gibt.

#### **2. Sitzungsverlauf:**

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

**Zur Kenntnis genommen**

### **2 Mitteilungen der Verwaltung**

---

entfällt

### **3 Bebauungsplan „Kirnberg“: Beratung über neue Grundzüge der Planung**

---

#### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ sowie die hierfür erforderliche 20. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer gemischten Baufläche an Stelle der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche im nördlichen Bereich der Kirnberger Straße angeordnet.

Die Gebietsart der baulichen Nutzung der bisherigen Planungsabsicht ist nachfolgend dargestellt:



Abschluss bisherige Planfassung

### Stadt Penzberg

Weiterentwicklung BP "Kirnberg"  
Konzept 1

Erstellt am: 19.06.2019

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Reinhardtstr. 66 | 80687 München | Tel.: 089 - 561602 | mail@vonangerer.de



M 1:5000

Der Bebauungsplan Kirnberg wird durch die Schließung des Unternehmensstandortes HAP beeinflusst. Das Ziel sowohl bestehende Wohnbebauung als auch die bestehende Gewerbenutzung verträglich zueinander in der Gemengelage bauleitplanerisch abzusichern kann nun neu formuliert werden.

Die Stadt Penzberg kann die Rahmenbedingung für die Gewerbeentwicklung auf der Grundstücksfläche nach den städtebaulichen Erfordernissen neu regeln.

Auf Grundlage der bisherigen Planung hat das beauftragte Stadtplanungsbüro von Angerer eine Konzeptgrundlage für die Weiterführung des Bebauungsplans mit Änderung der von den betroffenen Grundeigentümern kritisch betrachteten Mischgebietsfläche durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, mit der Folge erarbeitet, dass der nördliche Bereich des Gewerbegebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet mit verringerten Lärmwerten festgesetzt wird.

Die Gebietsart der baulichen Nutzung der neuen Konzeptgrundlage ist nachfolgend dargestellt:



Eingeschränktes Gewerbegebiet,  
Allgemeines Wohngebiet im Norden

### Stadt Penzberg

Weiterentwicklung BP "Kirnberg"  
Konzept 2

Erstellt am: 19.06.2019

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Reihamerstr. 66 | 80687 München | Tel.: 089 - 561602 | mail@vonangerer.de



M 1:5000

Das neue Planungskonzept sieht auch für das städtische Grundstück Flurnummer 1081 an der Kirnberger Straße, das derzeit mit einer Teilfläche als Bauhof-Außenlager genutzt und dringend benötigt wird, künftig eine Wohnbaufläche vor.

Eine Beibehaltung der Lagerfläche des Bauhofs mit bauleitplanerischer Festsetzung wäre keine geeignete Nutzung im Wohngebiet.

Das Bauhof Außenlager ist jedoch zur Funktionsfähigkeit des Bauhofes zwingend nötig.

Vor einer möglichen Veräußerung des Grundstücks Flurnummer 1081 ist deshalb zur Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Bauhofes ein Alternativstandort für das Bauhof-Außenlager zu sichern.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die vorgestellten Planungsinhalte zur Kenntnis.

Er beschließt:

- Die Grundlage für die weitere Bebauungsplanbearbeitung des Gewerbegebietes ist es, eine Nachnutzung der HAP-Halle mit Pfortnergebäude und Parkplätzen zu ermöglichen. Die schalltechnischen Randbedingungen zur Einhaltung eines WA im Norden mit Bestandsgebäude und Lärmschutzwall sind dabei zu ermitteln.
- Die Grundlage der Planung des städtischen Grundstücks (inkl. Bauhof Außenlager) ist der Verkauf als EFH/DHH.

### **3. Sitzungsverlauf:**

Die geänderten Planungsinhalte veranlassen das Gremium zu einer inhaltlichen Diskussion. Daraufhin wird der Beschlussvorschlag abgeändert.

### **4. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die vorgestellten Planungsinhalte zur Kenntnis.

Er beschließt:

- Die Grundlage für die weitere Bebauungsplanbearbeitung des Gewerbegebietes ist es, eine Nachnutzung der HAP-Halle mit Pfortnergebäude und Parkplätzen zu ermöglichen. Die schalltechnischen Randbedingungen zur Einhaltung eines WA im Norden mit Bestandsgebäude und Lärmschutzwall sind dabei zu ermitteln.
- Die Grundlage der Planung des städtischen Grundstücks (inkl. Bauhof Außenlager) ist der Verkauf als EFH/DHH.
- Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet sind die Lärmemissionen des Gewerbegebietes weiter einzuschränken. Dies ist sowohl räumlich, wie auch in einer Kontingentierung zu prüfen.
- Das Verhältnis von Siedlungsfläche und Naturfläche ist auf Grund der neuen Planungsinhalte ebenfalls neu abzuwägen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

## **4 Wohngebiet Birkenstraße West (WBW): Entscheidung über die Gebäudetypologie**

### **1. Vortrag:**

Im Rahmen der Sitzung wird das beauftragte Architekturbüro H2M, München die Grundüberlegungen zu den Gebäudeentwürfen vorlegen.

In der ersten Grundsatzentscheidung im Projekt wird es um die Auswahl der Gebäudetypologien gehen. Es stehen zwei Erschließungsformen zur Diskussion.

Mit dem Prinzip „Laubengang“ werden außenliegende Flure zur Erschließung der Wohnungen genutzt. Es entsteht eine horizontale Gliederung der Zugänglichkeit.

Mit dem Prinzip der „Spänner-Erschließung“ werden die Wohnungen gruppenweise durch Treppenhäuser erreicht.

Diese beiden Formen ergeben unterschiedliche Gebäude und unterschiedliche Wirtschaftlichkeiten. Dies soll in dem Vortrag anhand der Zeichnungsunterlagen und Kennwerte herausgearbeitet werden.

Die Planunterlagen werden zum Vortrag in der Sitzung gezeigt, um eine optimale Erläuterung zu gewährleisten.

Die Planungsgrundzüge wurden dem Wohnungsamt vorab erläutert. Die Stellungnahme der späteren Nutzerin ergibt:

- Es werden Treppenhäuser bevorzugt
- Ein Gemeinschaftsraum ausreichend und gut platziert
- Lage der rollstuhlgerechten Wohnungen sinnvoll
- Gärten als Privatgärten ausführen
- Tiefgaragen nicht durchgehend sinnvoll

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt auf Grund der Wirtschaftlichkeit und besseren städtebaulichen Einfügung die Erschließungsform „Spänner-Erschließung“ als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projekts.

## **3. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt auf Grund der maximalen Wohnungsanzahl die Erschließungsform „Spänner-Erschließung“. Als Grundlage für die weitere Bearbeitung des Projekts dient die Variante V 1a mit 179 Wohnungen in durchgehend viergeschossiger Bauweise.

Hierunter sind die Kennzahlen der ausgewählten Variante abgebildet:

	<b>V1a</b> Spännertypologie 4-geschossig	<b>V1b</b> Spännertypologie 3-4-geschossig	<b>V2</b> Laubengangtypologie 4-geschossig
<b>Wohnungsschlüssel</b>			
2-Zi Wohnung	82 WE (45,8%)	70 WE (45,8%)	80 WE (55,5%)
3-Zi Wohnung	81 WE (45,2%)	69 WE (45,1%)	48 WE (33,4%)
4-Zi Wohnung	16 WE (9%)	14 WE (9,1%)	16 WE (11,1%)
5-Zi Wohnung	0 WE (0,0%)	0 WE (0,0%)	0 WE (0,0%)
<b>WE GESAMT</b>	<b>179 WE</b>	<b>153 WE</b>	<b>144 WE</b>
<b>Kennzahlen</b>			
Gesamt			
BGF	27.192 m <sup>2</sup>	22.960 m <sup>2</sup>	24.336 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	11.792 m <sup>2</sup>	10.326 m <sup>2</sup>	9.776 m <sup>2</sup>
je Regelgeschoss			
Wohnfläche	737 m <sup>2</sup>	737 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	74 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>
Geschossfläche	938 m <sup>2</sup>	938 m <sup>2</sup>	775 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche	1.057m <sup>2</sup>	1.057m <sup>2</sup>	1010m <sup>2</sup>
WF/BGF	0,7	0,7	0,6
VF/BGF	0,07	0,07	0,23
WF/GF	0,79	0,79	0,79
<b>Stellplätze</b>			
PKW Stellplätze			
Vorgabe gem. Stellplatzsatzung Stadt Penzberg	317 STP	271 STP	248 STP
gem. Stellplatzsatzung Stadt Penzberg : Wohnungen < 65m <sup>2</sup> = 1,5 STP/WE Wohnungen > 65m <sup>2</sup> = 2 STP/WE			
Entwurf H2M	218 STP	218 STP	207 STP
Stellplatzschlüssel	1,2 STP/WE	1,4 STP/WE	1,4 STP/WE
Fahrrad Stellplätze			
gem. Stellplatzsatzung Stadt Penzberg : 2 STP/WE			
Vorgabe gem. Stellplatzsatzung Stadt Penzberg	358 STP	330 STP	288 STP
Vorentwurf	nach Entwurf LA	nach Entwurf LA	nach Entwurf LA

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

## **5 Beratung über die Einführung einer Langzeitbeobachtung der Verkehrsentwicklung der Stadt Penzberg**

### **1. Vortrag:**

Mobilität und Verkehrsaufkommen sind Kernthemen der Stadtentwicklung. Sie stehen im besonderen Interesse der Bevölkerung, da sie direkte Auswirkung auf die Lebensqualität haben.

Die Diskussionen um Sicherheitsaspekte, Verkehrsführung, Geschwindigkeitsbegrenzungen und Lärmbelastungen werden versachlicht, wenn aussagekräftiges Datenmaterial zur Verfügung steht.

Das Ordnungsamt und das Stadtbauamt empfehlen die kontinuierliche Fortsetzung einer Langzeitbeobachtung der Verkehrsentwicklung der Stadt Penzberg. Die als Folge der Erkenntnisse aus dem ISEK-Prozess durchgeführte Verkehrszählung und -befragung sind bereits im Jahr 2013 durchgeführt worden.

Das Büro INGEVOST hat im Zuge einer Verkehrsbeurteilung im Stadtgebiet den Vorschlag zur Langzeitbeobachtung vorgebracht.

Anhand des beiliegenden Angebots soll mit dieser Sitzungsvorlage die Entscheidung zur Ausschreibung dieser Untersuchung vorbereitet werden.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Verwaltung, eine Angebotseinholung zur Langzeitbeobachtung der Verkehrsentwicklung der Stadt Penzberg durchzuführen.

### **3. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Verwaltung, eine Angebotseinholung zur Langzeitbeobachtung der Verkehrsentwicklung der Stadt Penzberg durchzuführen.

Bei der Angebotseinholung ist ein zusätzlicher innerstädtischer Verkehrsknotenpunkt am Abzweig Seeshaupter Straße / Dr.-Gotthilf-Näher-Straße mit einzuplanen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

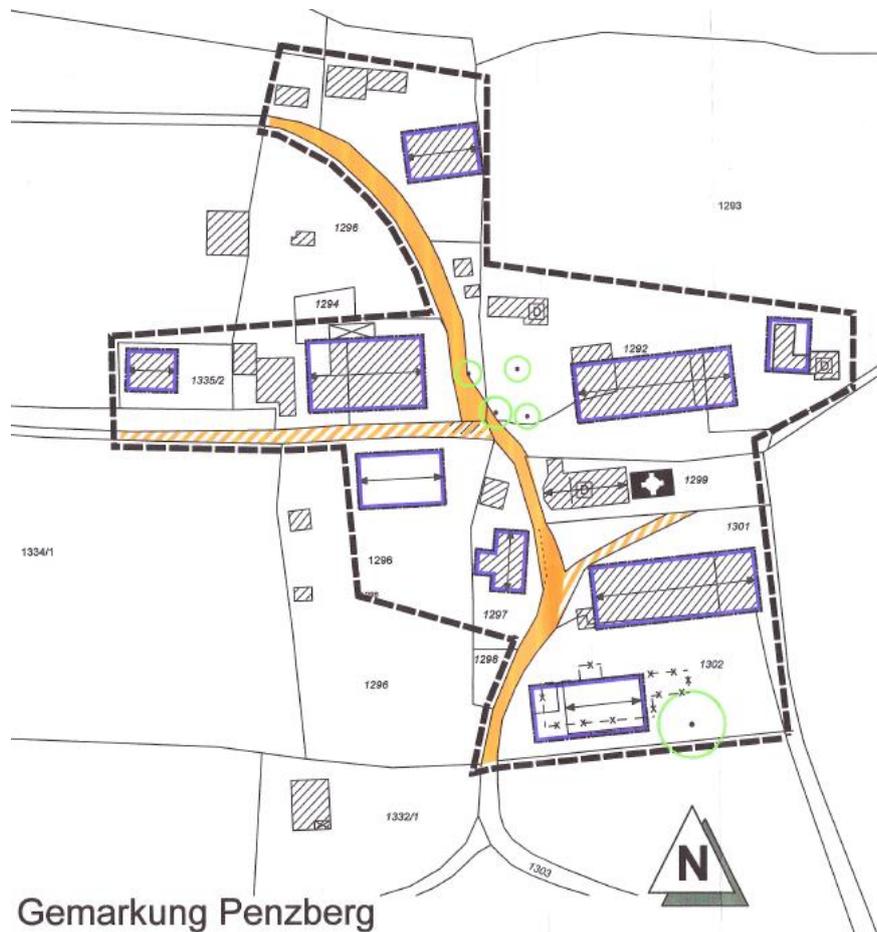
## **6 Nantesbuch 5 a, Fl. Nr. 1302: Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a.

Das Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Nantesbuch vom 28.06.2013.

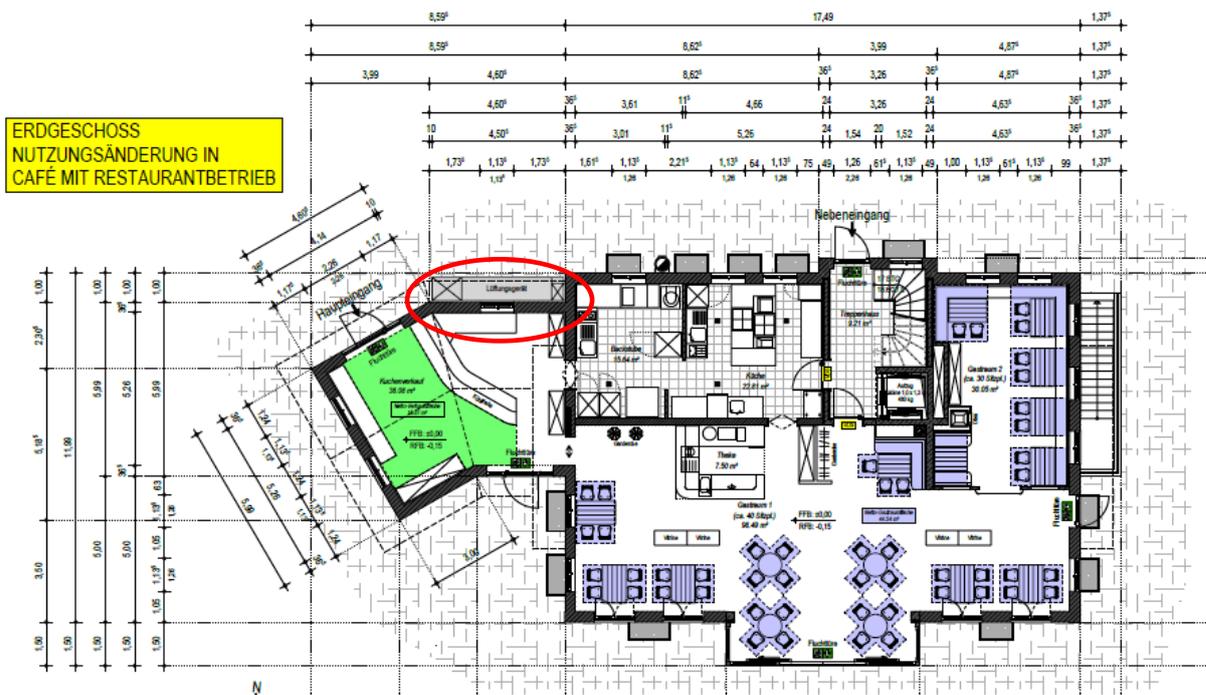
Der Planteil der Außenbereichssatzung ist nachfolgend dargestellt:



Die für das Café mit Restaurantbetrieb nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlichen Stellplätze können nachgewiesen werden.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind für das Vorhaben insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen. Diese Stellplätze befinden sich im Norden und Westen des Cafés mit Restaurantbetrieb. Weitere 7 Stellplätze stehen nördlich und westlich des bestehenden und stillgelegten Stall- und Tennengebäudes auf dem angrenzenden nördlichen Grundstück zur Verfügung.

Die bereits errichtete Lüftungsanlage ist in der Erdgeschossplanung zur nachträglichen Genehmigung mit aufgenommen worden.



## **2. Beschlussvorschlag zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 09.07.2019:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 09.07.2019:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, zurückzustellen, da für die Entscheidung eine Betriebsbeschreibung erforderlich ist. Dem Antragsteller ist durch die Verwaltung mitzuteilen, dass die Betriebsbeschreibung für den Gaststättenbetrieb bis zum 27.08.2019 nachzureichen ist.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt, die Gaststättenerlaubnis zur geänderten Nutzung eines Tagescafés gegenüber einer Gaststätte zu prüfen.

## **4. weiterer Vorgang:**

### **Geforderte Betriebsbeschreibung vom 17.09.2019:**

Neue Öffnungszeiten für den Restaurantbetrieb:

Betriebszeiten an Werk-, Sonn- und Feiertagen von 6:00 bis 1:00 Uhr.  
Davon Tageszeit von 6:00 bis 22:00 Uhr und Nachtzeit von 22:00 bis 1:00 Uhr.

### **Stellungnahme des Ordnungsamtes der Stadt Penzberg:**

Vollzug des Gaststättenrechts:

Wie bereits in der Sitzung mitgeteilt, gilt für Gaststätten und Cafés die gleiche Sperrzeitenregelung. Das heißt, dass die täglichen Öffnungszeiten grundsätzlich von 6:00 Uhr morgens bis 5:00 Uhr frühmorgens zulässig sind.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die Immissionsschutzabteilung des Landratsamtes beteiligt. Es wird geprüft, ob im Einzelfall aufgrund der räumlichen Umgebung eine Einschränkung dieser grundsätzlichen Regelung notwendig ist.

### **Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau / Öffentliche Sicherheit und Ordnung:**

Es wurde keine Betriebszeitbeschränkung in der Gaststättenerlaubnis vom 19.12.2017 festgesetzt.

Allerdings wurde der Hinweis laut Baugenehmigung vom 14.11.2014 „der Betrieb des Cafés ist nur tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig“ aufgenommen.

### **Stellungnahme der Liegenschaftsabteilung:**

Der vom Grundstückseigentümer eingereichte Bauantrag ist bezüglich der geplanten Parkplätze nördlich und westlich von Hausnummer 5 aus liegenschaftlicher Sicht derzeit nicht umsetzbar. Grund hierfür sind die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse am Grundstück bzw. den Grundstücken. Flurnummer 1301 (Nantesbuch 5 = grün) wird durch eine Teilfläche der der Stadt Penzberg gehörenden Straßenfläche (Fl. Nr. 1303 = rot) durchzogen bzw. getrennt.



Ein Teil der Stellplätze würde entsprechend der eingereichten Bauplanung auf der Grundstücksfläche der Stadt Penzberg errichtet. Dem kann schon aus haftungstechnischen Gründen nicht zugestimmt werden. Bei Unfällen auf der Fläche, und hier ist vor allem an Unfälle von Dritten/Gästen zu denken, – egal, wessen Parkplätze es sind – wäre grundsätzlich der Grundstückseigentümer und damit die Stadt Penzberg haftbar.

Die formale Straßengrundfläche wird seit vielen Jahren offenbar durch die Grundstückseigentümer als Teil ihres Grundstücks genutzt. Spätestens mit Entwidmung des direkten Wegs nach Zachenried war die Wegefläche nördlich von Nantesbuch 5 und südlich der

Kirche (Fl. Nr. 1299) nicht mehr von Nutzen und wurde die Verbindung zwischen der Straße und dem ehemaligen Weg durch Grundstücksänderungen gekappt.

Bei einem Blick auf die offizielle Flurkarte zeigen sich aber noch weitere, mit dieser Fläche zusammenhängende Problemfelder, die bereinigt werden sollten. Die nachfolgende Karte zeigt „rot“ Fl. Nr. 1303, Straßenfläche und Eigentum der Stadt Penzberg.



Dabei ist zu erkennen, dass auch eine weitere, nicht mehr existente Wegefläche aus Fl. Nr. 1303 (Eigentümer Stadt Penzberg), die nicht abgemarkert ist, in süd-nördlicher Richtung zwischen Fl. Nr. 1302 (Märznhof) und Fl. Nr. 1317 (Grünfläche östlich Märznhof), hindurchführt. Ob der Umstand, dass eine heute ins Leere laufende Straßenfläche der Stadt Penzberg die Grundstücke Fl. Nrn. 1302 und 1317 trennt, überhaupt noch bei den Grundstückseigentümern bekannt ist, kann nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

Neben der beiden von den Eigentümern der angrenzenden Flurnummern genutzten Straßenflächen der Stadt Penzberg zeigte sich aber auch, dass die Straße nach Nantesbuch, die im Eigentum der Stadt Penzberg steht, nicht innerhalb der offiziellen Flurstücksgrenzen gebaut wurde, sondern in weiten Teilen auf Privatgrund liegt. Die nachfolgende Abbildung zeigt gelb und blau ausgewiesen die Straßenflächen auf Privatgrund.



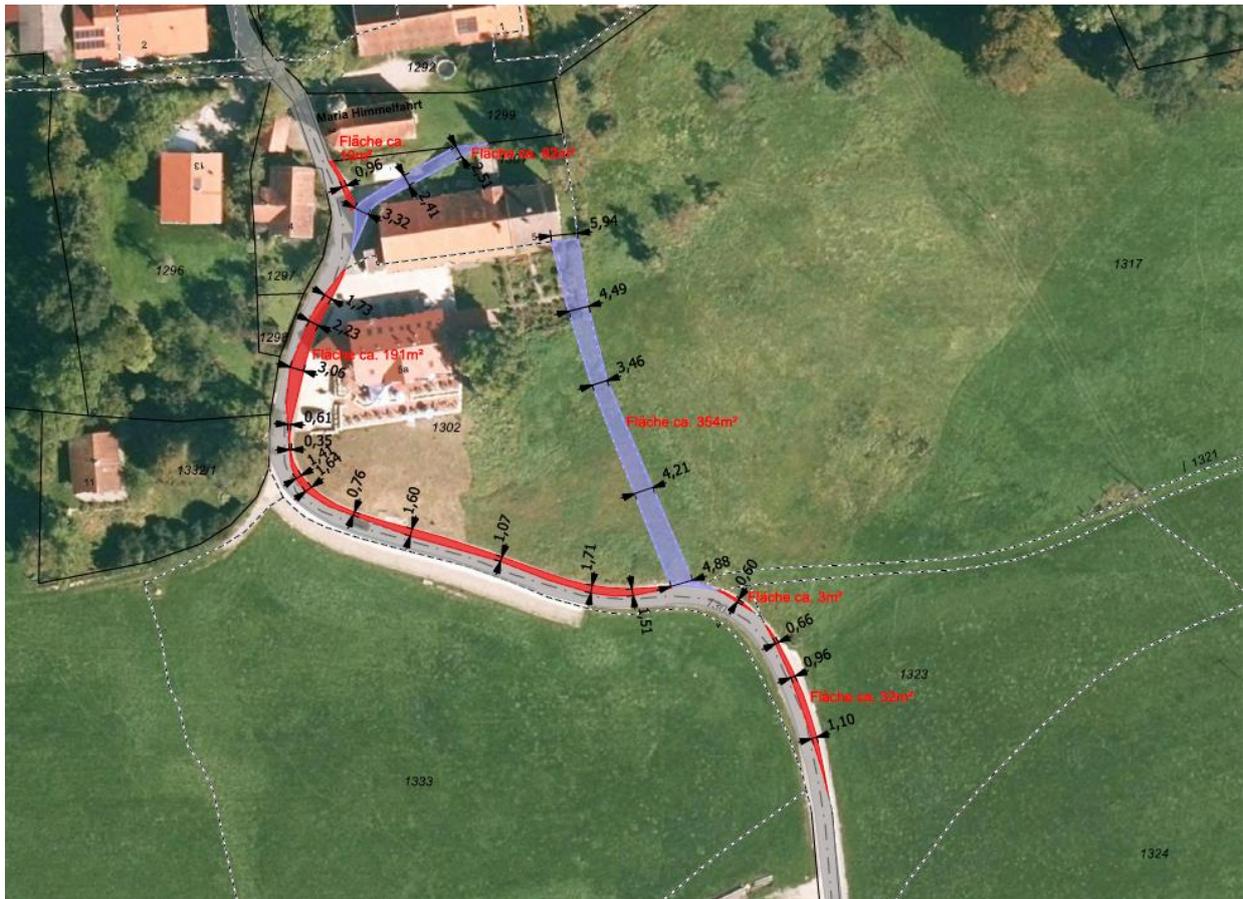
Der nunmehr eingereichte Bauantrag sollte zum Anlass genommen werden, die Grundstücks- und Nutzungssituation zu bereinigen. Die Liegenschaftsabteilung schlägt vor, mit dem Eigentümer der betroffenen Grundstücke in Verhandlung zu treten und im Wege eines Grundstückstausches die Eigentums- und Nutzungssituation zu bereinigen.

Nach Übertragung der Straßenfläche nördlich von Nantesbuch 5 stünde seitens der Liegenschaftsabteilung der Errichtung der Parkplätze nichts im Wege.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Bauausschuss beschließen möge, dass die Liegenschaftsabteilung mit dem Grundstückseigentümer der betroffenen Flächen in Verhandlungen tritt, um den Grundstückstausch vorzunehmen.

#### **Stellungnahme des Sachgebietes Tiefbau der Stadt Penzberg:**

Die im Lageplan rot markierte Straßenflächen ca. 236 m<sup>2</sup> (ca. 191 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> + 3 m<sup>2</sup> + 32 m<sup>2</sup>) sind gegen die blauen Wegeflächen ca. 436 m<sup>2</sup> (354 m<sup>2</sup> + 82 m<sup>2</sup>) zu tauschen:



Der relevante Unterschied von Tagescafé mit Terrasse und 3 Ferienwohnungen zum Restaurantbetrieb sind die neuen Öffnungszeiten.

Hier ändert sich der Tagesbetrieb von 6:00 – 22:00 Uhr zum Nachtbetrieb auf 1:00 Uhr nachts.

### **5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zum Tausch für die Beibehaltung der bestehenden Straßenflächen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1301, 1302 1333 und 1323, Nantesbuch 5 und 5 a, zu führen.

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.

## **6. Beschluss:**

**a)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Tagescafés in ein Café mit Restaurantbetrieb auf dem Grundstück Flurnummer 1302 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

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.

**Mehrheitlich abgelehnt Ja 1 Nein 6**

Gegenstimmen: Erste Bürgermeisterin Zehetner, StRe Bartusch, Dr. Bauer, Keller, Kühberger, Reitmeier

**b)**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zum Tausch für die Beibehaltung der bestehenden Straßenflächen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1301, 1302 1333 und 1323, Nantesbuch 5 und 5 a, zu führen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0**

**7**

**Buchenstraße 1, Fl. Nr. 775/54: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines kleinen Wohnhauses mit einer Wohneinheit zur bestehenden Doppelhaushälfte**

### **1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines zusätzlichen kleinen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/54 der Gemarkung Penzberg, Buchenstraße 1. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung eines Wohnhauses mit den Gebäudemaßen von 6,20 m x 11,00 m und einer max. Wandhöhe von 6,00 m. Die geforderten Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen. Der Antragsteller macht von seinem Recht Gebrauch, von einer Nachbarbeteiligung gemäß Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO abzusehen.

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

- a) Ist das im Plan dargestellt Bauvorhaben baurechtlich prinzipiell zulässig?
- b) Ist das dargestellte Bauvorhaben hinsichtlich der Lage und der Größe zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der überbauten Fläche kann in Aussicht gestellt werden.

Die Größe der Baukörper fügt sich in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Eigenart der näheren Umgebung. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheid zum Neubau eines zusätzlichen kleinen Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/54 der Gemarkung Penzberg, Buchenstraße 1, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch).

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 6 Nein 0**

## **8 Zibetholzweg 1, Fl. Nr. 845/48: Bauantrag zur Überdachung des vorhandenen Gartencenters**

### **1. Vortrag:**

Der Bauantrag zur Überdachung des vorhandenen Gartencenters auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/48: der Gemarkung Penzberg, Zibetholzweg 1 befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Baumarkt Zibetholzweg“ der Stadt Penzberg vom 15.01.2001.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Schließung der vorhandenen Gartenüberdachung vor. Die neue Außenwand erhält eine Fassade aus Isolierglas, an der Süd- und Westseite mit Sonnenschutzglas und vier automatische Schiebetüren mit Notausgangsfunktion. Das bestehende Dach wird mit Aluform und VSG Sonnenschutz-Isolierglas (Verbundsicherheitsglas) erneuert. Die bestehende Fläche wird mit 325,52 m<sup>2</sup> nicht verändert. Das Gebäude bleibt mit der Grundfläche, Höhe und gesamter Konstruktion gemäß Baugenehmigung vom 26.03.1998 unverändert.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Überdachung des vorhandenen Gartencenters auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/48: der Gemarkung Penzberg, Zibetholzweg 1, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbuch).

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 6 Nein 0**

**9 Waxensteinstraße 4, Fl. Nr. 1122/51: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der best. Doppelhaushälfte und Neubau von drei Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage**

#### **1. Vortrag:**

Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und zum Neubau von drei Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr.1122/51 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 4.

Der vorliegende Antrag sieht die Errichtung eines Reihenhauses mit den Ausmaßen von 11,00 m x 16,14 m, einer Traufhöhe straßenseitig von 6,75 m zur Seeshaupter Straße und eines Mehrfamilienhauses mit den Ausmaßen von 12,00 m x 10,50 m sowie einer Traufhöhe von 6,65 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches Mehrfamilienhaus wird mit 30° und für die Reihenhäuser zur Seeshaupter Straße mit 30°/50° angegeben. Die geforderten Stellplätze werden in Form von einer Tiefgarage und 2 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde:

Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?  
Ist das geplante Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Geschossfläche, Grundfläche, Gebäudehöhe, Dachneigung) zulässig.  
Ist die geplante Lage der Gebäude auf dem Grundstück zulässig.

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten kommt bei der Ortsbesichtigung am 07.05.2019 zu folgendem Ergebnis:

Die Gremiumsmitglieder sind sich einig, dass sich die Bebauung in zweiter Reihe in den Charakter des bestehenden Wohngebietes nicht einfügt.

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



Zur Sicherung des Charakters des bestehenden Wohngebietes der Waxensteinstraße empfiehlt die Bauverwaltung den Erlass einer Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Westliche Seeshaupter Straße, Höhe Steigenberg“.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abriss der bestehenden Doppelhaushälfte und zum Neubau von drei Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/51 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch).

Zur Sicherung des Planungsziels empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Stadtrat eine Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes Bebauungsplan „Westliche Seeshaupter Straße, Höhe Steigenberg“ gemäß § 16 BauGB zu beschließen.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 2**  
Gegenstimmen: StRe Kühberger, Reitmeier

## **10 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung, Fl. Nr. 1991/16, Sindelsdorfer Straße 86**

### **1. Vortrag:**

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1991/16 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 86.

Mit Antrag vom 17.09.2019 wird durch die Grundstückseigentümer eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1991/16 gestellt. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung einer Sichtschutzwand zur Straßenseite der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 1,80 m. Die Sichtschutzwand wird aus Lärchenholz mit Eisenstreben und Streifenfundament errichtet. Begründet wird der Antrag durch die vielbefahrene Staatsstraße als Schutz der Privatsphäre.

Die beantragte Sichtschutzwand entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, in der unter Abschnitt B § 3 Abs. 1 geregelt ist, dass die Einfriedungen straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m auszuführen sind und sich bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anzupassen haben und sich in das Stadtgebiet einzufügen haben. Auch die Formulierung, dass zwischen den Grundstücken auch ein Maschendrahtzaun zulässig ist, schließt nicht die Errichtung von anderen Einfriedungen (z. B. Sichtschutzzäune) aus.

Für die Errichtung der Sichtschutzwand ist somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat die Verwaltung bereits beauftragt, die Ortsgestaltungssatzung bezüglich des Abschnittes B Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten.

#### **Stellungnahme Grünordnung/Klimaschutz:**

Einfriedungen sollten straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune oder als lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstelle immergrüner Schnitthecken (z.B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen.

Einfriedungen sollten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und grundsätzlich nur ohne Sockel (unüberwindbar für mache Kleintiere) zugelassen werden. Es ist hierbei eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Hecken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bestehende Sockel können beibehalten werden.

Sollte dennoch eine Einfriedungshöhe von 1,80 m zugelassen werden, sind die Sichtschutzelemente um einen Meter in das Grundstück zu verschieben um die vorgelagerte Fläche durchgehend mit mindestens drei heimischen Straucharten zu bepflanzen. Zusätzlich sollte das Streifenfundament abgelehnt werden um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Folgende Straucharten können akzeptiert werden:

Berberitze, Eberesche, gemeine Eibe, Hainbuche/Rotbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche, gewöhnlicher Liguster, echte Mehlbeere, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schneeball, Traubenkirsche, Weißdorn.

Die Verwaltung schlägt vor, dass die beabsichtigte Sichtschutzwand entlang der Sindelsdorfer Straße auf eine Länge von ca. 24,60 m und 3,00 m zur Fl. Nr. 1991/3 sowie einer Höhe von 1,80 m errichtet werden kann.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1991/16 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 86, die Zustimmung mit der Maßgabe, dass die Sichtschutzelemente an der Straßenseite um einen Meter in das Grundstück zu verschieben sind, um die vorgelagerte Fläche durchgehend mit mindestens drei heimischen Straucharten zu bepflanzen. Folgende Straucharten können akzeptiert werden: Berberitze, Eberesche, gemeine Eibe, Hainbuche/Rotbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche, gewöhnlicher Liguster, echte Mehlsbeere, Pfaffenhütchen, Salweide, Schlehe, Schneeball, Traubenkirsche, Weißdorn. Das Streifenfundament wird abgelehnt, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

**Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 1**  
Gegenstimme: StR Reitmeier

### **11 Städtebauförderung: Meinungsbildung zur städtebaulichen Entwicklung Penzbergs**

#### **1. Vortrag:**

Dieser Tagesordnungspunkt eröffnet den Meinungsbildungsprozess zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt Penzberg, wie sie im nächsten Flächennutzungsplan fixiert werden soll.

Auf Grund einer Information aus der Städtebauförderung in der Sommerpause wird hier der generelle Themenbereich „Innenentwicklung“ bzw. „Flächensparen“ vorgezogen.

Untenstehendes Schreiben legt einen Grundsatzbeschluss als sogenannten „Selbstbindungsbeschluss“ nahe, der aus Sicht des ISEK mit Stand 2015 bereits vorbereitet wurde.

*Sehr geehrter Herr Klement,*

*wie besprochen anbei eine Information zur Förderinitiative „Innen statt Außen“ (vgl. Broschüre Seite 7). Für Maßnahmen die in ISA gefördert werden sollen ist ein gesonderter Aufnahmeantrag mit dem Jahresprogramm zu stellen. Auch hier ist nur ein gewisses Mittelkontingent verfügbar und die Aufnahme erfolgt nach Verfügbarkeit.*

*Folgende Unterlagen werden benötigt:*

- *Formular Jahresantrag*
- *Städtebauliches Entwicklungskonzept mit entsprechenden Aussagen zur Innenentwicklung – vorhanden*
- *Kommunaler Beschluss zum Vorrang der Innenentwicklung*  
*Mögliche Inhalte wären – abhängig von der Situation in der jeweiligen Gemeinde: vorrangige Nutzung von Brachflächen und Gebäudeleerständen (z.B. „Neuweisung von Bauflächen nur in erforderlichem Umfang und sofern keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen“). Rücknahme von Bauflächen, die mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung stehen Einsatz von Instrumenten zur Aktivierung von Baulücken Bereitschaft zur Umsetzung einer auf die Innenentwicklung ausgerichteten Entwicklungskonzeption*

- *Projektbeschreibung zur beantragten Maßnahme mit Kostenrahmen (siehe Formular Jahresantrag) und groben Terminplan*

*Ich wünsche Ihnen einen angenehmen Sommer!*

*Mit freundlichen Grüßen*

**Julia Jelen**

Regierung von Oberbayern

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg, unter der Voraussetzung der Aufnahme in die Förderinitiative „Innen statt Außen“, folgenden Selbstbindungsbeschluss zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg verpflichtet sich im Sinne einer begrenzten räumlichen Ortsentwicklung, der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung den Vorrang zu geben, Zersiedelung zu verhindern und Bauflächen flächensparend auszuweisen.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg beschließt die Innen- vor der Außenentwicklung aktiv zu steuern und sich zum Flächensparen zu verpflichten.

Ferner soll die Nutzung von Leerstand bedrohter Gebäude fokussiert werden und Flächenreserven durch städtebaulich vertretbare Nachverdichtung in Wohnen und Gewerbe entwickelt werden.

Bei Neuausweisungen von Bauland sind ausschließlich flächensparende Siedlungsformen einzusetzen.

Diese Beschlusslage wird in die Neufassung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

## **3. Sitzungsverlauf:**

Der Stadtbaumeister erläutert, inwieweit die Städtebauförderprogramme die Themen Flächeneinsparung und Innenentwicklung als städtebauliche Leitlinien in die Förderprogramme von Bund und Land aufgenommen haben.

Die Stadt Penzberg hat ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) im Jahr 2015 verabschiedet.

Zur Diskussion um den neuen Flächennutzungsplan stellt die im ISEK aufgezeigte Flächenentwicklung eine ausbalancierte Wachstumsmöglichkeit der Stadt sowohl im Innenbereich, als auch in Lücken im Siedlungsgebiet dar.

Aus Sicht der Regierung von Oberbayern stellt der augenblickliche Planungsstand für das Stadtgebiet Penzberg, dokumentiert im ISEK, eine gute Grundlage für die Fassung eines sogenannten Selbstbindungsbeschlusses der Stadt dar. Die wesentlichen Aspekte zum Flächensparen und zu dem Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind in der Beschlusslage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bereits vorgegeben.

Von daher schlägt das Stadtbauamt vor, einen Selbstbindungsbeschluss als Grundvoraussetzung zur Aufnahme in die Förderinitiative „Innen statt Außen“ zu fassen.

#### **4. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg, unter der Voraussetzung der Aufnahme in die Förderinitiative „Innen statt Außen“, einen Selbstbindungsbeschluss zu fassen.

Das Stadtbauamt wird beauftragt, die Formulierungen mit der Regierung von Oberbayern abzustimmen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs  
Schriftführung