



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.06.2020
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	21:17 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian

Jabs, Armin

Janner, Martin

Lenk, Hardi

Probst, Maria

Schmuck, Ludwig

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

Anwesend bis 21:10 Uhr

Das Ausschussmitglied Schmuck war bei den
TOP N 1 bis N 5 abwesend.

1. Stellvertreter

Eberl, Jack

Schriftführerin

Schug, Astrid

Verwaltung

Holzmann, Peter

Klement, Justus

Maier, Rodja

Weißflog, Jens

Anwesend bis 21:10 Uhr

Anwesend ab 19:45 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:45 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Anderl, André

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/145/2020 |
| 2 | Genehmigung des Protokolls vom 19.05.2020 | 3/156/2020 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg: Vorgehen zur Auswahl des Planungsteams | 3/153/2020 |
| 3.2 | Verschiebung der Baumaßnahme Gehwegbau Wölfstraße | 3/146/2020 |
| 3.3 | Bilanz über die Kommunalwaldbewirtschaftung 2019: Verortung des Kommunalwaldbestandes | 2/035/2020 |
| 4 | Vorplatz Familienbad: Vorstellung Vorentwurf | 3/144/2020 |
| 5 | 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ für das Grundstück Ruhe am Bach 11: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange | 3/132/2020 |
| 6 | Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Reindl, nördlich des Siedlungsgebiets „Auf der Etz“: Beratung | 3/142/2020 |
| 7 | Baugebiet „Birkenstraße West“: Festlegung eines Straßennamens für die innere Erschließungsstraße | 3/149/2020 |
| 8 | Städtebauliche Entscheidung zur Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 1002/158 zwischen Seeshaupter Straße und Weidenweg | 3/131/2020 |
| 9 | Glückaufstraße 24, Fl. Nr. 997/32: Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes | 3/151/2020 |
| 10 | Glaswandstraße 9, Fl. Nr. 1122/137: Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes | 3/152/2020 |
| 11 | Gartenstraße 2, Fl. Nr. 865/44: Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenpflegeheims und betreutes Wohnen mit 10 Wohneinheiten | 3/140/2020 |
| 12 | Hochfeldstraße 49, Fl. Nr. 798/124: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz | 3/135/2020 |
| 13 | Fraunhoferstraße 8, Fl. Nr. 845/302: Bauantrag zum Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle | 3/136/2020 |
| 14 | Hochfeldstraße 17, Fl. Nr. 803/3: 1. Tekturantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage | 3/137/2020 |
| 15 | Breunetsrieder Weg 2 a, Fl. Nr. 1002/159: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise | 3/138/2020 |
| 16 | Karwendelstraße 8, Fl. Nr. 1078/10: Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen | 3/139/2020 |
| 17 | Waxensteinstraße 46, Fl. Nr. 1122/100: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnung, Garage und Carport | 3/141/2020 |
| 18 | Gehweg Seeshaupter Straße: Entscheidung über Rückbau | 3/147/2020 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung des Protokolls vom 19.05.2020

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 19.05.2020 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Ausschussmitglied Herr Fügner merkt an, dass zum Tagesordnungspunkt Ö 4 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 16.05.2020 (Vorlage Nr. 3/121/2020) über die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ noch ein Sitzungsverlauf ergänzt werden soll.

Sitzungsverlauf:

Im Rahmen der Beratung zu diesem Tagesordnungspunkt werden im Gremium weitere Aspekte erläutert und diskutiert.

Von Seiten der Verwaltung wird erläutert, dass es bereits im Vorfeld zu dieser Sitzungsvorlage Gespräche mit der Firma Messtec in Bezug auf die geplante Erschließung gegeben hat. In diesen Gesprächen konnte jedoch keine Einigung oder Annäherung in Bezug auf die Gesamtproblematik erzielt werden.

In Bezug auf die vom Wasserwirtschaftsamt angeführten Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe wird durch die Verwaltung berichtet, dass es sich bei diesen Verunreinigungen um einen Tatbestand auf einem der südlich angrenzenden Privatgrundstücke handelt. Die Begutachtung dieser Verunreinigung liegt der Stadt Penzberg nicht vor, da es sich um ein privat beauftragtes Gutachten handelt.

Durch verschiedene Wortbeiträge in der Diskussion wird deutlich, dass die Beteiligten aus Stadtverwaltung, Feuerwehr und Rettungsorganen sich, in Kenntnis des Widerspruchs der Firma Messtec, bereits Gedanken über mögliche Erschließungsvarianten für den Sicherheitsfall der Rettungsorganisationen gemacht haben. Aufgrund der laufenden Untersuchungen zu diesem Thema, kann jedoch noch keine abschließende Berichterstattung erfolgen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg: Vorgehen zur Auswahl des Planungsteams

1. Vortrag:

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg ist notwendig.

Zur Auswahl eines Büros bzw. einer Arbeitsgemeinschaft aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten zur Bearbeitung dieser nach HOAI als Flächenplanung zu honorierenden Leistung wird die Vorstellung von vier Bewerbungsgemeinschaften organisiert.

In einer Jurysitzung sollen sich die Bewerber mit jeweils einem Statement zur Stadt Penzberg vorstellen, ihre Herangehensweisen erläutern und sich als Team präsentieren.

Parallel dazu sind Honorarangebote abzugeben.

Mit einer Wertung von 70 zu 30 Prozent wird das Gremium eine Auswahl treffen.

Geplant ist diese Jurysitzung für Ende Juli.

Die Auswahljury soll mit Vertretern des Stadtrates und der Verwaltung besetzt werden.

Auf Grund der Pandemie-Situation ist die Teilnehmerzahl so festzulegen, dass der Sitzungsaal verwendet werden kann.

2. Sitzungsverlauf

Aus den Reihen des Gremiums wird angeregt:

- Die Jury-Sitzung soll in einem größeren Umfang öffentlich in der Stadthalle durchgeführt werden.
- Der Stadtrat soll an der Formulierung der gewünschten Inhalte des Statements vorab beteiligt werden.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Verschiebung der Baumaßnahme Gehwegbau Wölfelstraße

1. Vortrag:

In der Wölfelstraße (Kreuzung Seeshaupter Straße bis Anfang neues Baugebiet an der Birkenstraße) wurde im Jahr 2019 der nördliche Gehweg saniert. Kurz darauf erfolgte seitens des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg die Verlegung der Glasfaserleitungen im südlichen Straßenbereich. Für dieses Jahr war ursprünglich seitens der Stadt Penzberg vorgesehen, auf der Südseite der Straße einen neuen Gehweg zu errichten. Wie bei allen Baumaßnahmen stimmte sich das Sachgebiet Tiefbau vorab mit den verschiedenen Spartenträgern ab. Die Untersuchung der Kanäle in diesen Bereich ergab jedoch, dass erhebliche Schäden vorliegen. Um diese zu beheben, ist ein kompletter Neubau des Kanals im Straßenbereich erforderlich. Zusätzlich dazu beabsichtigt das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg die Wasserleitung in diesem Straßenabschnitt ebenfalls zu erneuern.

Aufgrund dieser Erkenntnisse beabsichtigt das SG Tiefbau die Maßnahme für den Gehwegbau nicht mehr in diesem Jahr, sondern in einer gemeinsamen Baumaßnahme zusammen mit den

geplanten Arbeiten des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg durchzuführen. Dazu ist eine gemeinsame Ausschreibung im Herbst 2020 geplant.

Zur Kenntnis genommen

3.3 Bilanz über die Kommunalwaldbewirtschaftung 2019: Verortung des Kommunalwaldbestandes

1. Vortrag:

In seiner Sitzung vom 19.05.2020 wurde dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten (SBV) die Kommunalwaldbewirtschaftung 2019 vorgelegt. Der Ausschuss wünschte sich eine Übersicht zur Verortung der städtischen Waldflächen. Die beigefügte Übersichtskarte beinhaltet die zusammenhängenden Waldflächen im Besitz der Stadt Penzberg.

2. Sitzungsverlauf:

Der vom Gremium geforderte Übersichtsplan für das städtische Ökokonto wird in der Stadtrats-Sitzung am 21.07.2020 vorgelegt.

Zur Kenntnis genommen

4 Vorplatz Familienbad: Vorstellung Vorentwurf

1. Vortrag:

Im Zuge der Neubaumaßnahmen zum Familienbad sollen die z. T. provisorischen Freianlagen zwischen der neuen Landkreisturnhalle, der bestehenden Wellenbadturnhalle und dem entstehenden Familienbad neugestaltet werden. Ursprünglich sollte das Projekt federführend vom KU Stadtwerke Penzberg im Zuge des Neubaus des Familienbades mit betreut werden. Aufgrund der Ausdehnung der Bearbeitungsfläche inklusive des neu zu planenden Parkhauses und des späteren öffentlichen Charakters des Vorplatzes wurde die Projektverantwortlichkeit der Stadt Penzberg übertragen. Fördermittel für den Vorplatzbereich im Zuge des Neubaus des Familienbades waren nicht aktivierbar.

Der Bearbeitungsumgriff erstreckt sich zwischen der bestehenden Landkreisturnhalle, der ehemaligen Wellenbadturnhalle, dem neuen Familienbad und dem neuen Parkhaus von der Birkenstraße im Westen bis zum Anschluss an die provisorische Kindertagesstätte im Norden, entlang der Grundstücks- und Gebäudegrenze des neuen Bades im Osten bis zum Anschluss an die Sportplätze im Süden. Das bestehende BHKW mit Energiezentrale ist mit der neuen Zufahrt vom Weidenweg ebenfalls im Umgriff einbezogen.

Im Zuge der zweiten Machbarkeitsstudie zum Parkhaus und zum Standort für die neue Kindertagesstätte wurde im Januar 2020 entschieden, das Parkhaus doch unmittelbar an der Birkenstraße zu platzieren. Diese Vorgaben sind Grundlage für den im folgenden dargestellten Vorentwurf.

Der neue Vorplatz versteht sich als grünes Herz zwischen den verschiedenen, zahlreich genutzten Sport- und Freizeitgebäuden, sowie Sportplatz- und Tennisanlagen. Das neue Parkhaus bildet mit seiner verkehrsgünstigen Lage an der Seeshaupter Staatsstraße bereits hier einen städtebaulichen Blickfang und Hinweis auf die angrenzenden bestehenden und geplanten Freizeitnutzungen. Als grüne, moderne Anlage mit markanten Bäumen weitet sich

der Platz zur Birkenstraße auf. Achsen leiten den Blick durch das Grün auf das neue Familienbad.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird direkt an der Birkenstraße durch die neue Bushaltestelle mit Wartehäuschen, unmittelbar vor dem Vorplatz hergestellt. Als Grundlage für die Freianlagenplanung geht der Vorentwurf von dem bislang geplanten 3-armigen Kreisel an der Kreuzung Seeshaupter Straße/ Birkenstraße aus.

Das übergeordnete Ziel der Vorplatzgestaltung ist es, den Freiraum v. a. Fußgänger- sowie Radfahr-freundlich auszubilden und den individuellen motorisierten Nahverkehr bereits mit der Einfahrt zum Parkhaus abzufangen. Das Zentrum wird als intensiv durchgrünter Platz ausgebildet, mit deutlichem Vorrang für Fußgänger und Radfahrer. Eher beiläufig erfüllt es dabei sämtliche Funktionen, z. B. für Anlieferung, Parken, Brandschutz.

Der ruhende PKW-Verkehr wird mit 160 Stellplätzen über das neue Parkhaus abgewickelt, wobei im Parkhaus die Stellplätze für die Mitarbeiter der Turnhallen und des Familienbades beinhaltet sind. Außerhalb des Parkhauses befinden sich lediglich die Behindertenstellplätze, die den Gebäuden zugeordnet sind: 1 Behindertenstellplatz zur Landkreisturnhalle, 1 Behindertenstellplatz zur ehern. Wellenbadturnhalle und zwei Behindertenstellplätze für das neue Familienbad, einer davon mit Überlänge.

Die Erschließung der Sport- und Freizeithallen ist für Fußgänger und Radfahrer von den bestehenden Schulen mit der einmaligen Überquerung der Birkenstraße nahezu autofrei über den Weg an der Kita und östl. der Landkreisturnhalle möglich. Auch von der Birkenstraße kommend können die Gebäude von Fußgängern und Radfahrern verkehrsberuhigt bis komplett autofrei erreicht werden. Gerade in Hinblick auf das Familienbad mit seinen zahlreichen Vereins- und v. a. auch Schulnutzungen bietet diese Erschließung große Vorteile.

Die benötigten Fahrradabstellplätze werden dezentral im nahen Bereich der jeweiligen Gebäudeeingänge angeboten. (66 Stellplätze Familienbad, 20 Stellplätze Wellenbad-Turnhalle, 22 Stellplätze (Bestand) für die Landkreisturnhalle).

In Abstimmung mit dem Brandschutz sind auf dem Vorplatz 3 Bewegungsflächen vorgesehen, 1 Sammelplatz sowie ein oberirdischer Hydrant.

Neben dem Brandschutz wird auch der Anlieferverkehr für die Schwimmbadtechnik, die Anlieferung der Küche und der Müllentsorgung auf dem Vorplatz stattfinden.

Im weiteren Verlauf der Planung soll der möglicherweise auftretende Hol- und Bringverkehr auf dem Vorplatz nochmals näher betrachtet werden.

Zahlreiche bestehende Sparten, die z. T. ausgebaut und/ oder stillgelegt werden, befinden sich auf dem Platz. Neben den üblichen Leitungen fallen v. a. die umfangreichen, neu verlegten Fernwärmeleitungen vom BHKW / Energiezentrale auf. Auch die Entwässerungsleitungen zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers sind in dem bestehenden Vorentwurf dargestellt. Die weiteren Spartenplanungen der Fachplaner (Kanal und Wasserleitung) sind aktuell noch in Bearbeitung.

Mit der Lage des Planungsgebietes in unmittelbarer Nähe des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens am Säubach wurden v. a. auch die hochwassertechnischen Aspekte in die Überlegungen aufgenommen. Als Grundlage für die Freianlagenplanung sowie der fachtechnischen Entwässerungsplanung wurden die aktuellen Planungen des Büros INROS Lackner SE mit einer vorgesehenen Einstauhöhe des Überschwemmungsbereichs von 597,00 ü. NN berücksichtigt.

Neben den oben genannten v. a. funktionalen Aspekten und Überlegungen prägt das Leitbild der seltenen, faszinierenden und ortstypischen Moore die Gestaltung der Freianlagen. In Abstimmung mit der Gartenplanung des Familienbades und den vorgesehenen Maßnahmen des angrenzenden weiträumigen Hochwasserschutzes spielen die charakteristischen Vegetationselemente der Moore mit leuchtend weißen Birken, vereinzelt Nadelgehölzen, Gräsern, Moosen, silbriges Holz und Natursteinen die Hauptfiguren. Die großzügigen, modellierten Grüninseln (überhöht/ vertieft) formen die Belagsflächen, lenken die Besucher,

bilden Räume, öffnen Sichtachsen, leiten die Blicke.

Ein heller, fugenfreier Belag umgibt die grünen Inseln. Mit Hilfe seiner unterschiedlichen Oberflächen wird der Platz zusätzlich gegliedert, verengen sich die Wege optisch, unterteilen sich in Bewegungs- und Verweilflächen. Der Belag besteht aus einem schwerlasttauglichen Asphaltuntergrund, der auf einer dünnen Kleberschicht die verschiedenfarbigen und unterschiedlich gekörnten Gesteinsarten aufnimmt.

Besonders im Eingangsbereich des Schwimmbades verdichten sich die möglichen Ausstattungselemente. Fahnen als Blickfang für das Bad, geschwungene Sitzelemente aus unbehandeltem Holz, Poller, die sich über die Fläche vor dem Schwimmbadeingang verstreuen bilden Abstandshalter und Sitzelement in einem.

Entsprechend der vorliegenden Kostenschätzung des Landschaftsarchitekturbüros Liebald + Aufermann aus München vom 10.06.2020 belaufen sich die Kosten für die Herstellung der Freianlagen auf insgesamt brutto ca. 1.920.000 Euro. Darin enthalten sind ca. 380.000 Euro für den Bereich Umgriff des Parkhauses und des BHKW/ Energiezentrale sowie ca. 40.000 Euro für eine Stützwand auf der Westseite des Parkhauses, die es ermöglichen würde, eine Parkebene des Parkhauses in das Erdreich hineinzulegen, um das Parkhaus nicht so prominent erscheinen zu lassen.

Im Zuge der Haushaltsplanung wurden im September letzten Jahres von der Verwaltung auf der Haushaltsstelle 1.5703.9500 für die Vorplatzgestaltung insgesamt 1.300.000 Euro für die Jahre 2020 – 2021 angesetzt. Die entsprechenden Baukosten haben sich auf Basis der Kostenschätzung zwischenzeitlich auf 1.500.000 Euro erhöht.

Die Baukosten für die Stützwand in Höhe von brutto 40.000 Euro sind dem Neubau des Parkhauses zuzuordnen. Diese Kosten sind im Haushaltsansatz auf der Haushaltsstelle 1.6802.9400 im Jahr 2021 veranschlagt.

Für den Umfeldbereich des Parkhauses der Haushaltsplanung sind 192.000 Euro auf der Haushaltsstelle 1.6802.9500 veranschlagt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass zu diesem Zeitpunkt als Standort des Parkhauses noch der Bereich der provisorischen Kindergrille favorisiert wurde. Durch die neue Lage des Parkhauses sowie die Einbeziehung der BHKW / Energiezentrale musste dieser Kostenansatz angepasst werden. Auf Basis der vorliegenden Kostenschätzung vom 10.06.2020 ist jetzt hier von Baukosten in Höhe von brutto 380.000 Euro auszugehen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten gibt den vorgelegten Vorentwurf für den Vorplatzbereich des neuen Familienbades für das Leistungsbild Freianlagen frei und beauftragt das Landschaftsarchitekturbüro Liebald + Aufermann mit den weiteren Planungsschritten.

Die notwendigen Finanzmittel für die Planung stehen auf der Haushaltsstellen 1.5703.9500 bzw. 1.6802.9500 zur Verfügung. Die Finanzmittel für die Umsetzung sind im Zuge der bevorstehenden Haushaltsplanung für die Folgejahre anzusetzen.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten gibt den vorgelegten Vorentwurf für den Vorplatzbereich des neuen Familienbades für das Leistungsbild Freianlagen frei und beauftragt das Landschaftsarchitekturbüro Liebald + Aufermann mit den weiteren Planungsschritten. Die geschätzten Baukosten betragen 1.920.000 Euro brutto.

Die notwendigen Finanzmittel für die Planung stehen auf der Haushaltsstellen 1.5703.9500 bzw. 1.6802.9500 zur Verfügung. Die Finanzmittel für die Umsetzung sind im Zuge der bevorstehenden Haushaltsplanung für die Folgejahre anzusetzen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ für das Grundstück Ruhe am Bach 11: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange

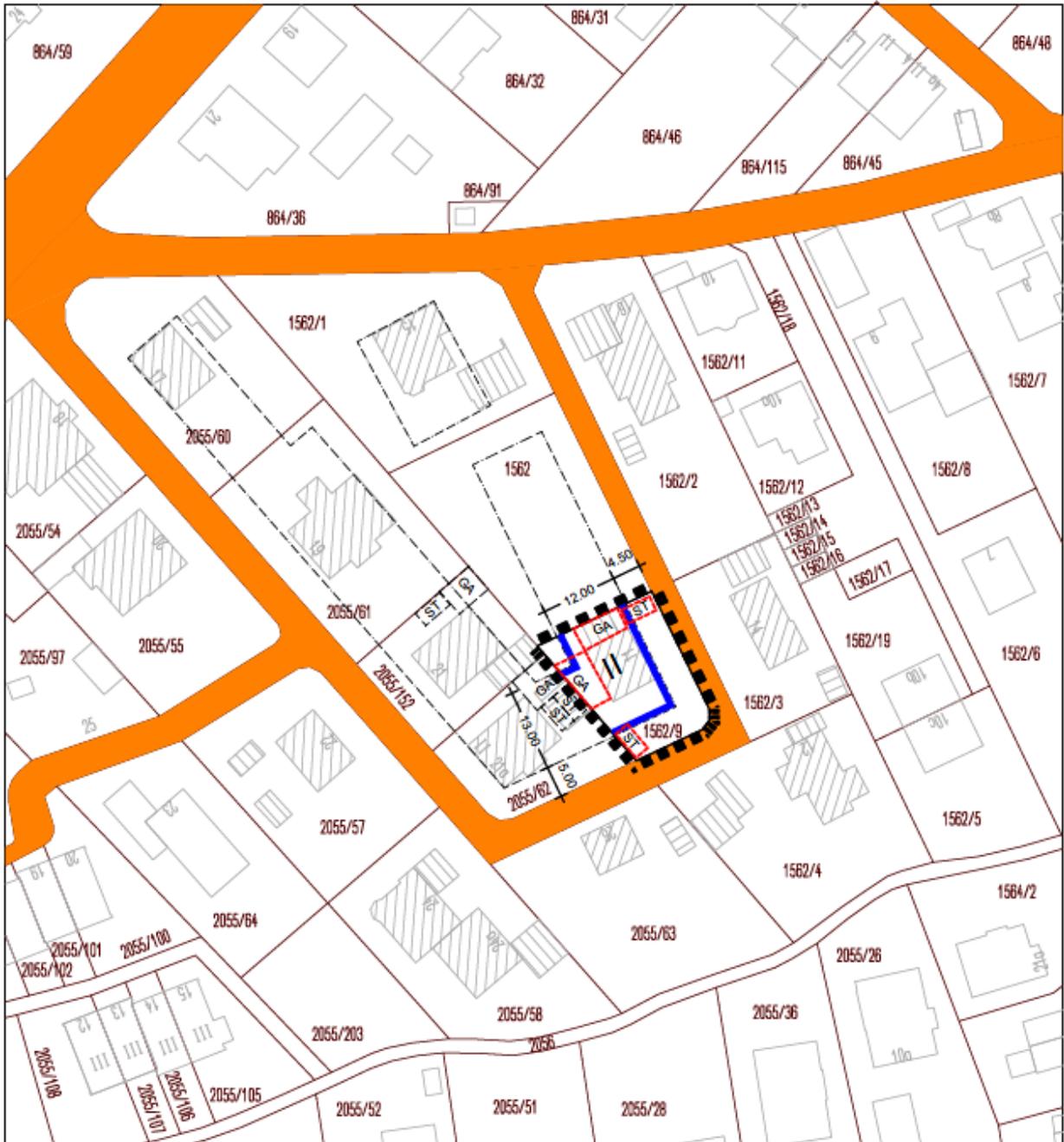
1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau – und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 den Entwurf der 5. Änderung Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1562/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, angeordnet und am 12.11.2019 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 25.10.2019 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.02.2020 bis 18.03.2020 statt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

▬▬▬▬▬ Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)

z.B. II maximale Anzahl der Vollgeschoss, z.B. 2 Vollgeschosse

GA Fläche für Garagen

ST Fläche für Stellplätze

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

1. GRZ: Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ 0,30. Terrassen und Fußwege bleiben unberücksichtigt.
2. Überschreitung der Baugrenze: Die nordöstliche Baugrenze darf auf eine Länge von 4,50 m durch einen eingeschossigen Vorbau mit einer max. Wandhöhe von 3,20 m über OK FFB EG bis max. 1,30 m Tiefe überschritten werden.
3. Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe WH (WH = Höhe ab OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) beträgt 6,20 m.
4. Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe FH (FH = Höhe ab OK FFB EG bis OK Dachhaut an der Firstlinie) beträgt 7,50 m.
5. Gebäudehöhenlage: Die maximale Oberkante des EG-Fußbodens OK FFB EG ist die maximale OK FFB EG des Bestandsgebäudes. Die Oberkante Fertigfußboden Bestandsgebäude ist in die Genehmigungspläne einzutragen.
6. Stellplätze und Garagen: Stellplätze und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
7. Stauraum: Vor Garagen und Carports ist ein Abstand (Stauraum) von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Der Stauraum sowie die mit Stellplatz (ST) gekennzeichneten Flächen dürfen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden.
8. Versiegelung: Stauräume und Stellplätze auf dem Grundstück sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen herzustellen. Der Abflussbeiwert des Belags muss mindestens 50% betragen.
9. Mindestgrundstücksgröße: Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wird für das Grundstück Flurnummer 1562/9 von 600 m² auf 390 m² verringert.
10. Abstandsflächen: Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind einzuhalten.

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 18.03.2020
- 02 Regierung von Obb. (höhere Landesplanungsbehörde) am 03.03.2020
- 03 Planungsverband Region Oberland am 04.03.2020
- 04 E.ON SE am 10.02.2020
- 05 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 11.02.2020
- 06 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg am 07.02.2020
- 07 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 07.02.2020
- 08 Bayernwerk Netz GmbH am 18.03.2020
- 09 Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 14.02.2020
- 10 Bayernets am 07.02.2020
- 11 Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung am 12.02.2020
- 12 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege am 13.02.2020
- 13 IHK für München und Oberbayern am 12.02.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ abgegeben:

- WWA - Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern)
- Staatl. Bauamt - Straßenbau
- Energie Südbayern

- Telekom
- Matthias Ott – Brandschutz
- Dr. Rüdiger Sobotta – Brandschutz
- EVA – Abfallentsorgung
- Beirat für Menschen mit Behinderung
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Verein für Denkmalpflege

2.01 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 18.03.2020:

Zum o. g. Bauleitplanverfahren werden von unserer Seite keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

Durch das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 03.03.2020

Vorliegende Planung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich von Penzberg und umfasst eine Fläche von ca. 0,03 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das betreffende Gebiet mit der Fl. Nr. 1562/9 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt Penzberg plant, den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um auf dem Grundstück eine höhere bauliche Dichte zu erzielen. Hierbei ist eine Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes zu Wohnnutzungszwecken angedacht, um eine zweite Wohneinheit auf dem Grundstück zu schaffen.

Bewertung

Siedlungsstruktur

Die im Sinne der Innenentwicklung geplante Nachverdichtung entspricht dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. RP 17 B X 3.1 G, B X 3.4 Z). Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung (LEP 1.3.1 G).

Ergebnis

Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung, dass zu erstellende Gebäude aus regenerativen Energiequellen (z. B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) teilversorgt werden sollen, soll in die Begründung mit aufgenommen werden.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 04.03.2020

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.03.2020 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.03.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 10.02.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o. a. 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach I“ den beigefügten Planunterlagen entnommen. Betroffen ist das Flurstück 1562/9 der Gemarkung Penzberg. Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde. Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 5. Änderung des o. a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Beschlussvorschlag:

Von E.ON SE werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der Hinweis, dass der Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann, soll in die Begründung zur Bplan-Änderung übernommen werden.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 11.02.2020

Durch die Planungen sind weder land- noch forstwirtschaftliche Belange betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Beschlussvorschlag:

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 07.02.2020

Keine Äußerung

Beschlussvorschlag:

Vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 07.02.2020

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

Beschlussvorschlag:

Von Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 07.02.2020

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

Von der Bayernwerk Netz GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 14.02.2020

Keine Äußerung

Beschlussvorschlag:

Von der Energienetze Bayern GmbH & CO.KG werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 07.02.2020

Im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH.

Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Von der bayernets GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB am 12.02.2020

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege am 13.02.2020

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Folgender Hinweis soll in die Begründung aufgenommen werden:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern am 12.02.2020

Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ geäußert.

Beschlussvorschlag:

Von der Öffentlichkeit werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

4. Stellungnahme der Stadtverwaltung :

Im Rahmen der Überprüfung der Straßenflächen im Bereich „Ruhe am Bach“ hat die Stadtverwaltung bemerkt, dass sich die bestehende Straßenfläche teilweise auf den Privatgrundstücken befindet. Die tatsächlichen Straßenflächen sind in nachfolgendem Lageplan gekennzeichnet.



Die Straße „Ruhe am Bach“ ist als Ortsstraße gewidmet. Die Straßenbaulast obliegt der Stadt Penzberg. Damit die Ortsstraße „Ruhe am Bach“ die im westlichen Bereich des Grundstücks Flurnummer 1562/9 lediglich eine Straßenbreite von ca. 3,50 m aufweist, in ihrem Bestand gesichert werden kann, ist im Zuge der Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach“ eine Straßengrundabtretung erforderlich, damit der für die Bebauung erforderliche Rettungsdienst gewährleistet werden kann.

Die für die Straßengrundabtretung erforderliche Grundstücksfläche beträgt ca. 13 m² und ist in nachfolgendem Lageplan rot gekennzeichnet.



Da sich durch die Abtretung der Straßenfläche die Grundstücksfläche von 390 m² entsprechend verkleinert, wirkt sich diese Straßengrundabtretung insbesondere auf die im Zuge der Bebauungsplanänderung unter der Ziffer 9 der Festsetzungen durch Text getroffenen Regelung der Mindestgrundstücksgröße von 390 m² dahingehend aus, dass dieses Grundstück nach erfolgter Straßengrundabtretung die erforderliche Mindestgröße nicht mehr erreichen würde. Dies erfordert eine Herabsetzung der Mindestgrundstücksgröße, damit das bereits bebaute Grundstück nicht durch eine Straßengrundabtretung den Schwellenwert nicht mehr erreichen kann. Hierbei wird von der Verwaltung ein Maß von 350 m² als Mindestgrundstücksgröße empfohlen.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist dahingehend anzupassen, indem die Ziffer 9 der Festsetzungen dahingehend geändert wird, dass die Mindestgrundstücksgröße für das Grundstück Flurnummer 1562/9 auf 350 m² verringert wird. Hierdurch kann durch eine Straßengrundabtretung die bisherige Straßenfläche beibehalten werden. Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Straßengrund zu erwerben, damit im Bereich des Grundstücks Flurnummer 1562/9 die bestehende Straßenfläche der Ortsstraße „Ruhe am Bach“ gesichert wird.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß

den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 4 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 4 zu billigen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 4 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Da die durchzuführenden Ergänzungen nur redaktioneller Art sind beziehungsweise Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden, besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Straßengrund zu erwerben, damit im Bereich des Grundstücks Flurnummer 1562/9 die bestehende Straßenfläche der Ortsstraße „Ruhe am Bach“ gesichert wird.

6. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 4 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 4 zu billigen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 4 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten.

Da die von der Stadt erbetene Grundstücksabtretung die Lage der für die Abstandsbemessung maßgebende Straßenmitte bis zu 0,30 m in Richtung auf das Antragsgrundstück verändert, soll dieser mit der Abtretung verbundene Nachteil ausgeglichen werden.

Ergänzung der Festsetzungen durch Planzeichen:

- z. B.  Abstandsflächen-Reduzierung; zul. Reduzierung der Wandhöhe H (BayBO Art. 6 Abs. 4) zur Berechnung der Abstandsfläche
z. B. um max. 0,30 m (H, anrechenbar = H - 0,30 m)

Da die durchzuführenden Ergänzungen nur redaktioneller Art sind beziehungsweise Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden, besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Straßengrund zu erwerben, damit im Bereich des Grundstücks Flurnummer 1562/9 die bestehende Straßenfläche der Ortsstraße „Ruhe am Bach“ gesichert wird.

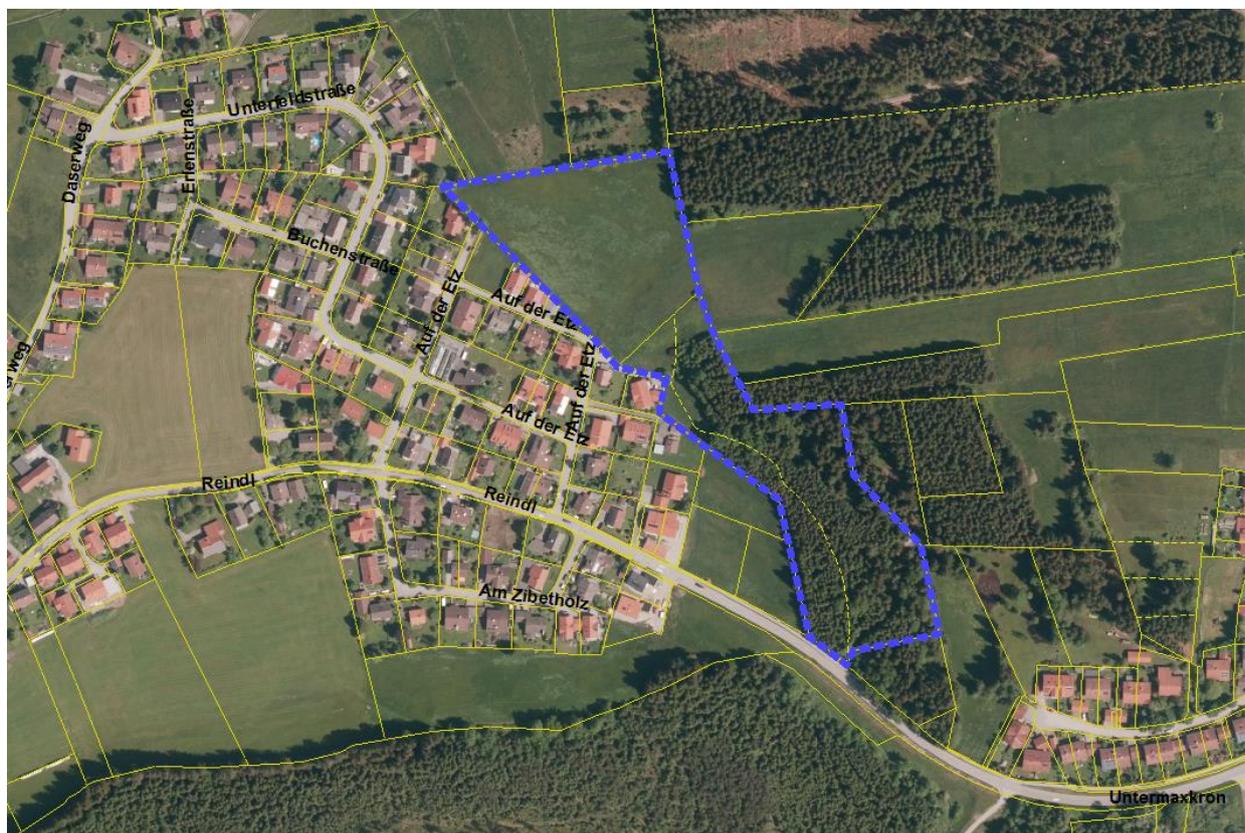
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ als Satzung.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich Reindl, nördlich des Siedlungsgebiets „Auf der Etz“: Beratung

1. Vortrag:

Am 11.12.2018 haben die Eigentümer der im nachfolgenden Luftbildausschnitt blau umrandeten Grundstücke die Ausweisung von Bauland beantragt und der Stadt Penzberg in Kenntnis der SoBoN-Richtlinie angeboten, 40 % der generierten Bauflächen zur Verwirklichung eines Einheimischenmodells zur Verfügung zu stellen.



Der Umgriff der beantragten Baulandausweisung ist im nachfolgenden Luftbildausschnitt schwarz umrandet dargestellt.

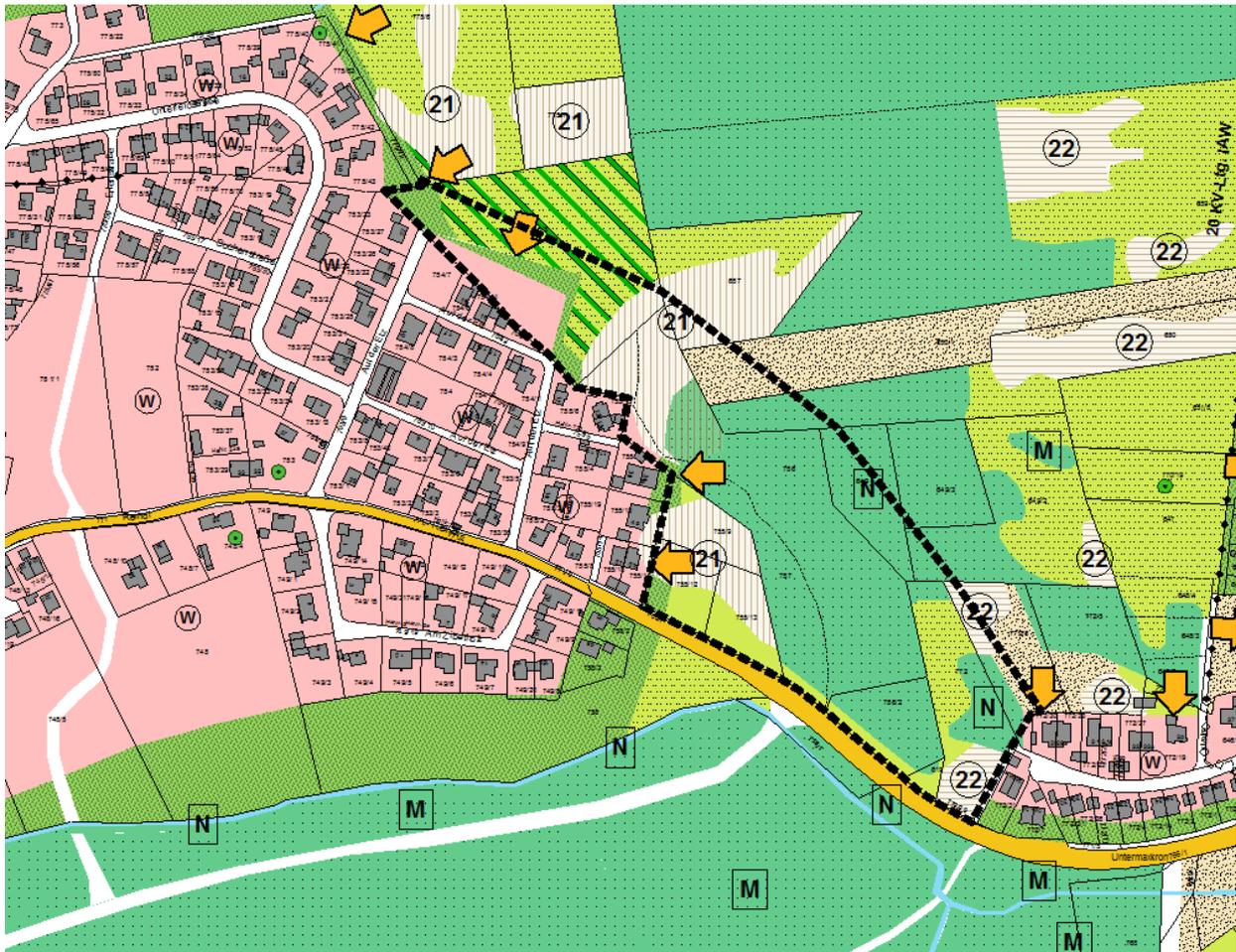


Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei sind auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Innerhalb des vorgeschlagenen Plangebietes befinden sich mehrere potentielle Biotopgebiete, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu untersuchen und zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg, der nachfolgend dargestellt ist, weist in diesem Bereich mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche keine Wohnbaufläche aus.



Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wäre somit auch ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2. Stadtratsbeschluss vom 29.01.2019:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplans abzulehnen. Gegebenenfalls soll die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Gebiet im Zuge der Diskussion zur „Wohnbau-Offensive 2020“ nochmals erörtert werden.

3. weiterer Vortrag:

Mit Schreiben vom 01.03.2019 beantragen die Eigentümer der Grundstücke Flurnummer 756 und 775/5 die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein kleineres Gebiet nördlich der bestehenden Bebauung „Auf der Etz“ zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Der Antrag beinhaltet auch die Grundzustimmungserklärung zur Anwendung der Penzberger SoBoN-Richtlinie sowie die Bereitschaft zur Veräußerung einer Fläche von ca. 4.089 m² an die Stadt entsprechend der SoBoN-Richtlinie. Hierdurch könnte die Stadt ca. 10 Doppelhaushälften mit sozialer Förderung sicherstellen.

Der Städtebauliche Entwurf zum Antrag ist nachfolgend dargestellt.



Nachfolgend ist der städtebauliche Entwurf überlagert mit den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen (rosa) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die zur Aufstellung eines Bebauungsplans beantragte Fläche ist im Flächennutzungsplan nur teilweise als Wohnbaufläche dargestellt. Die restliche Fläche ist als Landschaftsentwicklungsfläche (Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung), als Waldfläche, als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen bzw. als Biotopfläche nachrichtlich dargestellt.

Das Entwicklungsgebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird insoweit nicht erfüllt.

Vor allem ist das Grundstück Flurnummer 756, das bewaldet ist, im Bereich der beantragten Bebauung nahezu vollständig durch ein amtlich kartiertes Flachlandbiotop belegt und steht für eine Bebauung grundsätzlich nicht zur Verfügung.



Da eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geplant ist, könnte die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplans zurückgestellt werden und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geprüft werden, ob im beantragten Grundstücksbereich künftig eine Wohnbebauung vorgesehen wird oder ob diese Fläche weiterhin als Landschaftsentwicklungsfläche beibehalten werden soll.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans zurückzustellen und im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu beraten, ob im beantragten Grundstücksbereich künftig eine Wohnbebauung vorgesehen werden soll oder ob diese Fläche weiterhin als Landschaftsentwicklungsfläche beibehalten werden soll.

6. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 Baugebiet „Birkenstraße West“: Festlegung eines Straßennamens für die innere Erschließungsstraße

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in der Sitzung am 03.12.2019 beschlossen, keinen Baumnamen als Straßennamen zu verwenden.

Die Vergabe des Straßennamens soll anhand folgender Kriterien erfolgen:

- Unverwechselbarkeit des Namens
- Einmaligkeit des Namens
- Politik, Öffentlichkeit und Verwaltung werden gebeten, in den nächsten Wochen Namensvorschläge an das Stadtbauamt zu unterbreiten.

Aus der Öffentlichkeit kamen folgende Vorschläge:

- Oskar-Maria-Graf Deutsch-amerikanischer Schriftsteller (* 22. Juli 1894 in Berg; † 28. Juni 1967 in New York City)
- Peter Rosegger Österreichischer Schriftsteller und Poet (eigentlich Roßegger; * 31. Juli 1843 in Alpl, Steiermark, Kaisertum Österreich; † 26. Juni 1918 in Krieglach, Österreich-Ungarn)
- Ludwig Thoma Deutscher Schriftsteller (* 21. Januar 1867 in Oberammergau, † 26. August 1921 in Tegernsee)
- Hainbuchenweg heimische Baumart
- Pfarrer Erich Beneke 1950 bis 1978 amtierender Pfarrer in Penzberg

Antrag von Penzberg MITEINANDER:

- Marie Juchacz 1919 Mitgründerin der Arbeiterwohlfahrt und bis 1936 deren erste Vorsitzende

Vorschläge aus der Verwaltung zur Anlehnung an die Straßen im Baugebiet (Ahorn-, Fichten- und Birkenstraße) wird ein weiterer Baumname zur Auswahl vorgeschlagen:

- Roteichenstraße heimische Baumart
- Hainbuchenstraße heimische Baumart
- Amberstraße heimische Baumart

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die Straßenbenennung für die Stichstraße im Baugebiet „Birkenstraße West“.

3. Sitzungsverlauf:

Im Laufe der Diskussion spricht sich das Gremium für die Auswahl eines Baumnamens aus.

Die einzelnen Fraktionen bringen folgende Vorschläge ein:

CSU	Frau Probst	An den Eichen
Bündnis 90 / Die Grünen	Herr Fügener	Vogelbeerenweg
BfP	Herr Jabs	Roteichenstraße

Der Vorschlag der Fraktion Penzberg Miteinander für den Straßennamen „Maria Juchacz“, soll für das Baugebiet „Daserweg West I“ verwendet werden.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die Straßenbenennung „An den Eichen“ für die Stichstraße / Ringstraße im Baugebiet „Birkenstraße West“.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Jabs

8 Städtebauliche Entscheidung zur Erschließung des Grundstücks Fl. Nr. 1002/158 zwischen Seeshaupter Straße und Weidenweg

1. Vortrag:

Am 25.07.2019 hat das Landratsamt Weilheim-Schongau den Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Flurnummer 1002/158 mit der Auflage genehmigt, dass die verkehrliche Erschließung des Grundstücks und die Ein-/Ausfahrtsrampe von Osten über den Weidenweg erfolgen muss oder alternativ mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen ist, dass die in der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Von der Stadtverwaltung wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau daraufhin mitgeteilt, dass diese Auflage seitens der Stadt als problematisch betrachtet wird, da der Weidenweg lediglich bis zur Wohnbebauung Weidenweg 6 und den nachfolgenden Parkplätzen der Tennisplätze als Ortsstraße gewidmet und ausgebaut und im weiteren Verlauf lediglich eine Breite von teilweise unter 3 m aufweist und als beschränkt öffentlicher Weg lediglich für

Variante A: Erschließung Seeshaupter Straße

Überwindung extremer Höhendifferenz von Seeshaupter Straße zum Weidenweg. Bestehende Höhenlage, Aufschüttung muss abgetragen werden, Urgelände muss wiederhergestellt werden, Bezug zum nördlichen Nachbargrundstück.

Seeshaupter Straße Höhe 602,00 m ü. NN

Weidenweg 596,70 m ü. NN

» Höhendifferenz 5,30 m

Erschließung TG über Seeshaupter Str. technisch ohne Aufzug nicht lösbar.

Differenz Einfahrt zu OK FFB Tiefgarage 7,90 m

Fußgängererschließung mit 6 % Gefälle und Podesten über die Länge nicht lösbar. Ein barrierefreier Zugang ist evtl. über einen 2. Zugang über den Weidenweg möglich. Zusätzlich Immissionsschutz Mauer zum nördlichen Nachbargrundstück.

Die Ausfahrt/Einfahrt zum Grundstück von der Seeshaupter Straße mit ca. 14.00 Einheiten pro Tag birgt Konfliktpotential. Links abbiegen aus der Einfahrt ist gefährlich bis unmöglich. Zusätzlich liegt der Abzweig zur Fischhaberstraße fast gegenüber und es entsteht eine Kreuzungssituation.

Eventuell ist für diese Variante eine Stellungnahme des Straßenbauamts Weilheim abzufragen. Nach Rücksprache mit dem LRA Weilheim wurde das Straßenbauamt zu diesem Punkt noch nicht angehört. Um unnötige Planungskosten zu vermeiden sollte zu dieser Situation Rücksprache gehalten werden. Im Rahmen des Vorbescheids wurde das Straßenbauamt nicht einbezogen.

Variante B Erschließung über Weidenweg

Empfehlung vom Landratsamt die Erschließung über Weidenweg zu realisieren.

Es besteht ein B-Plan bis zur Grundstücksgrenze, welche auch die Erschließung der Fl. Nr. 1002/43 und die Nachbarn Fl. Nr. 1002/38 vorsieht. Der vorhandene Weg müsste auf eine Länge von 35 m um 2,00 m verbreitert werden (ca. 70 m² zusätzliche Asphaltdecke). Die Kostenübernahme durch den Bauherrn wird zugesichert und kann durch einen entsprechenden Vertrag fixiert werden.

Diese Variante der Zufahrt auf das Grundstück, die barrierefreie Anbindung der geplanten Wohnhäuser und die Zufahrt in die geplante Tiefgarage ist von der Höhenentwicklung problemlos.

Stellungnahme des Ordnungsamtes:

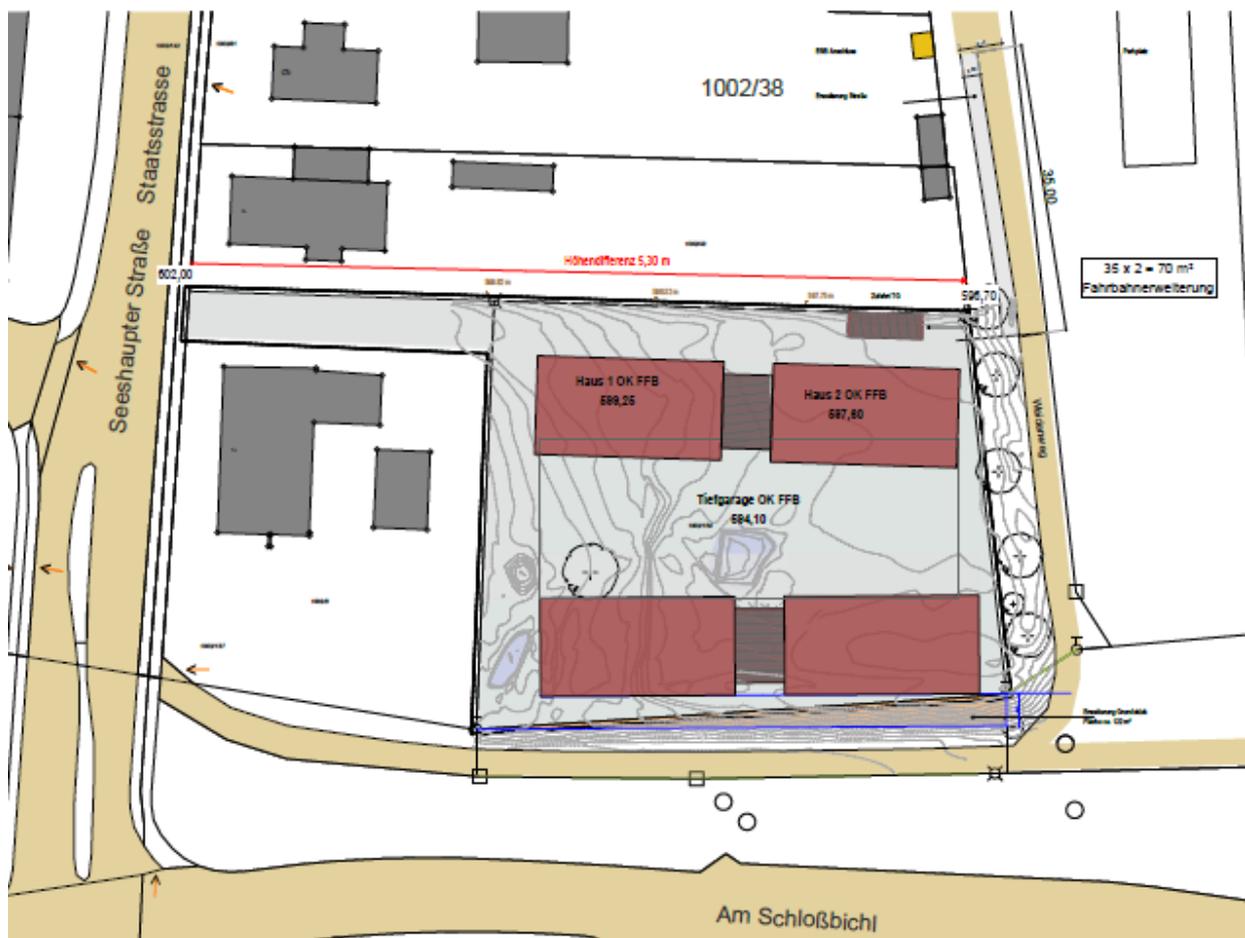
Seitens des Ordnungsamtes wird die verkehrliche Erschließung des Grundstückes mit der Fl. Nr. 1002/158 über den Weidenweg als kritisch erachtet. Der Weidenweg ist im betroffenen Bereich lediglich als beschränkt-öffentlicher Weg (Geh- und Radweg) gewidmet. Der momentane Ausbauzustand lässt auch nur eine derartige Nutzung zu (Fahrbahnbreite). Sollte der Weidenweg in diesem Bereich wie vom Antragsteller angeboten als Ortsstraße ausgebaut werden, so könnte es zu Konflikten zwischen ausfahrenden Fahrzeugen aus dem Grundstück und dem vorhandenen Geh- und Radverkehr auf dem Weidenweg kommen. Dabei ist zu beachten, dass der Weidenweg vor allem auch durch Schulkinder genutzt wird, um die Sporthalle und das neu entstehende Familienbad zu erreichen.

Gleichzeitig grenzt das Grundstück an die Seeshaupter Straße (Staatsstraße 2063) an. Das Ordnungsamt favorisiert die verkehrliche Erschließung des Grundstückes über die Staatsstraße. Die Staatsstraße kann den zusätzlichen Verkehr deutlich leichter aufnehmen als der Weidenweg. Die Ausfahrtssituation aus dem Grundstück heraus auf die Staatsstraße ist übersichtlich und vergleichbar mit vielen anderen Grundstücksausfahrten entlang der Seeshaupter Straße.

Stellungnahme Grünordnung:

Seitens der Grünordnung wird klar Variante A (Erschließung über Seeshaupter Straße) präferiert. Hierfür sprechen besonders zwei Gründe:

1. Bei einer Zuwegung über den Weidenweg müsste dieser, aufgrund der geringen Breite, verbreitert werden. Hierbei würde massiv in den Wurzelbereich des hier verorteten Baumbestandes eingegriffen. Laut DIN 18920 darf Boden im Wurzelbereich nicht abgetragen werden. Zudem dürfen Gräben, Mulden und Baugruben im Wurzelbereich nicht hergestellt werden, wenn dies vermeidbar ist. Diese Arbeiten würden die Bäume stark schädigen. Die Kosten für den weiteren Unterhalt steigen ebenfalls stark an.
Anzumerken ist, dass im Lageplan (siehe unten) im Bereich der angedachten Fahrbahnerweiterung, nahezu alle betreffenden Bäume nicht eingezeichnet und somit die Auswirkungen nicht komplett ersichtlich sind.
2. Der Weidenweg wird von Süden kommend hauptsächlich von Fußgängern und Fahrradfahrern genutzt, da der Radweg am Bahndamm unmittelbar anschließt. Die Erschließung von Wohnhäusern an dieser Stelle erhöht das Gefahren- / Konfliktpotential.



Stellungnahme KU Stadtwerke

Wasser:

Das Grundstück ist von der Seeshaupter Straße aus angeschlossen (Zählerschacht für Öllager). Es besteht auch die Möglichkeit eines Anschlusses vom Weidenweg auf die dortige 200 GGG.

Kanal:

Eine Erschließung vom Weidenweg aus ist unsererseits erwünscht, da im Weidenweg ohnehin eine GEP-Maßnahme ansteht und der MW-Kanal somit vergrößert wird. Die bestehende Entwässerung erfolgt über den Weidenweg.

Stellungnahme Stadtbauamt:

Zur Überprüfung, ob die Höhendifferenz zwischen der Seeshaupter Straße und der geplanten Tiefgaragenebene von nahezu 8 m mit einer Tiefgaragenrampe überwunden werden kann, wurde anhand der gesetzlichen Regelung der maximalen Rampenneigung gemäß § 3 der Garagen- und Stellplatzverordnung, die eine maximale Rampenneigung von 15 % sowie für die letzten 3 m zur Verkehrsfläche von 5 % vorsieht, eine Schnittdarstellung gefertigt. Hierbei ist ersichtlich, dass aufgrund der großen Tiefe des Baugrundstücks von mehr als 90 m die Errichtung einer Tiefgaragenrampe unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen bezüglich der Rampenneigung möglich ist.



Die Errichtung einer Tiefgaragenzufahrt über den Weidenweg erfordert den Ausbau sowie die Widmung des Weidenwegs bis zur Tiefgarageneinfahrt als Ortsstraße.

Zur Beurteilung, ob eine Erschließung des Grundstücks Flurnummer 1002/158 über den Weidenweg in Aussicht gestellt werden kann, ist die Durchführung einer Ortsbegehung sinnvoll.

Von der Verwaltung wurden deshalb zwei Alternativvorschläge erarbeitet.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten lehnt eine Erschließung des Grundstücks Flurnummer 1002/158 über den Weidenweg ab, da der Weidenweg im betroffenen Bereich lediglich als beschränkt-öffentlicher Weg (Geh- und Radweg) ausgebaut und gewidmet ist und die Errichtung einer Tiefgaragenzu- und -ausfahrt aufgrund des abschüssigen Geländes zwischen dem Radweg am alten Bahndamm und dem Radweg am Weidenweg Konflikt- und Kollisionsgefahr zwischen ausfahrenden Fahrzeugen aus dem Grundstück und dem vorhandenen Geh- und Radverkehr auf dem Weidenweg entstehen würde. Dabei ist zu beachten, dass der Weidenweg vor allem auch durch Schulkinder genutzt wird, um die Sporthalle und das neu entstehende Familienbad zu erreichen.

b)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stimmt dem Antrag auf Erschließung des Grundstücks Flurnummer 1002/158 über den Weidenweg unter der Voraussetzung zu, dass zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt ein städtebaulicher Vertrag zum Ausbau und zur Kostenübernahme durch den Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 1002/158 zur Verlängerung des Weidenwegs geschlossen wird.

3. Beschluss:

Der Vorschlag a) der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 Glückaufstraße 24, Fl. Nr. 997/32: Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes

1. Vortrag:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/32, Glückaufstraße 24.

Gegenstand des Antrags ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 1000/35 mit einer Länge von 25,00 m und einer maximalen Höhe von 1,80 m. Die Ausführung des Sichtschutzzaunes soll in Naturholz erfolgen.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung damit, dass dieser Sichtschutzzaun zur Erhaltung der Privatsphäre durch den sehr geringen Abstand von der Terrasse zum Eingangsbereich der Nachbarn erforderlich ist. Die Begründung ist im Befreiungsantrag enthalten.

Von den Eigentümern des Nachbargrundstückes Fl. Nr. 1000/35 wurde am 29.05.2020 ein Widerspruch mit Begründung zur beantragten Errichtung des Sichtschutzzaunes eingereicht. Die Nachbarn beziehen sich mit dem Einspruch auf die Satzung der Stadt Penzberg, über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes, hier ins besonders auf den § 3, Punkt 1 – 4. Der Einspruch liegt dem Antrag bei.

Von Seiten der Verwaltung wird bemerkt, dass nach der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Sichtschutzzäune mit einer Höhe bis zu 2 m (außer im Außenbereich) verfahrensfrei errichtet werden können.

Die bisherige Regelung, dass Sichtschutzzäune zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe von bis zu 4 m verfahrensfrei errichtet werden können, wurde durch die Gesetzesänderung vom 11.12.2012 abgelöst.

Nach der neuen Fassung der bayerischen Bauordnung ist somit u. a. die Tiefenbegrenzung der Sichtschutzzäune von maximal 4 m aufgehoben.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.07.2002 ist die aktuelle Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in Kraft getreten. In dieser Satzung ist unter dem Abschnitt B die Zulässigkeit von Einfriedungen geregelt.

Folgende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung sind für den vorliegenden Antrag maßgebend:

§ 2
Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3
Höhe und Ausführung der Einfriedungen

- (1) *Die Einfriedungen sind straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen sich bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anpassen und sich in das Siedlungsbild einfügen. Vorhandene Einfriedungsmauern an den vorderen Grenzen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten.*

Zwischen den privaten Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatten, Kunststoffplatten, sowie Ornamentsteinen o. ä. ist unzulässig.

- (3) *Zwischen den Grundstücken sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m (von der Außenmauer gemessen) zulässig.*

§ 4 Ausnahmen und Befreiungen

Sofern die Bestimmungen des Abschnittes B der Satzung in der Einzelfallbetrachtung insbesondere dem Zweck des Immissionsschutzes für einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche nicht genügt, kann eine Befreiung von den Vorschriften des Abschnittes B dieser Satzung erteilt werden.

Insoweit ist zu prüfen, ob im vorliegenden Fall die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg anzuwenden ist. Für den Fall der Anwendbarkeit der Ortsgestaltungssatzung ist zudem zu prüfen, ob die Vorschrift des Abschnittes B § 3 Abs. 3 überhaupt für diesen Fall anwendbar ist, da sich diese Vorschrift auf die alte Fassung der bayerischen Bauordnung stützt, in der Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe von bis zu 4 m verfahrensfrei errichtet werden können. Ein Beleg hierzu ist die Tiefenformulierung (von der Außenmauer gemessen).

Beim vorliegenden Fall handelt es sich um freistehende Wohnhäuser, bei denen der Sichtschutzzaun zwischen den Grundstücken und nicht zwischen den Terrassen von Doppelhäusern oder Hausgruppen errichtet werden soll.

Auch die Formulierung, dass zwischen den Grundstücken auch ein Maschendrahtzaun zulässig ist, schließt nicht die Errichtung von anderen Einfriedungsformen (z. B. Sichtschutzzäune) aus.

In der Sitzung vom 08.10.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, die Ortsgestaltungssatzung bezüglich des Abschnittes B Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der beantragte Sichtschutzzaun zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 1150/15 und Fl. Nr. 1150/16 von der öffentlichen Straße aus mit einer Höhe von 1,20 m auf einer Länge von 10,80 m und bis zur Garagenaußenmauer mit einer Höhe von 1,80 m auf eine Länge von 6,00 m errichtet wird.

Stellungnahme KU Stadtwerke:

Prinzipiell dürfen Kanalleitungen nicht überbaut werden.

Eine Leitungszone von insgesamt 5 m Breite (jeweils 2,50 m links und rechts gemessen von der Kanalachse aus) ist von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Stellungnahme Grünordnung/Klimaschutz:

Die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg wurde nicht ohne Grund eingeführt. Dessen Funktion ist unter anderem, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch planerische und gestalterische Maßnahmen wesentlich zu verbessern. Die Genehmigung von Ausnahmen häufen sich mittlerweile und machen die Satzung obsolet, sollte der Trend nicht umgekehrt werden.

Einfriedungen sollten 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.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/32, Glückaufstraße 24, wird die Zustimmung mit der Maßnahme erteilt, dass der beantragte Sichtschutzzaun zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 997/32 und Fl. Nr. 1000/35 von der öffentlichen Straße aus mit einer Höhe von 1,20 m auf einer Länge von 10,00 m und die verbleiben 15,00 m mit einer Höhe von 1,80 m errichtet werden kann. Es ist zudem 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.

Da nach der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Sichtschutzzäune mit einer Höhe bis zu 2 m (außer im Außenbereich) verfahrensfrei errichtet werden können und sowohl in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg vom 25.07.2002 nicht eindeutig geregelt ist, dass Sichtschutzzäune zwischen den privaten Grundstücken ausgeschlossen sind bzw. in Frage gestellt werden kann, ob die in Abschnitt B § 3 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung vorhandene Regelung für den vorliegenden Fall überhaupt anwendbar ist und die Erteilung der Befreiung mit der Auflage, dass der Abstand des Sichtschutzzaunes zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,00 m betragen muss, keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt, kann die Befreiung von Abschnitt B § 3 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Glaswandstraße 9, Fl. Nr. 1122/137: Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes
-----------	--

1. Vortrag:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/137, Glaswandstraße 9.

Gegenstand des Antrags ist die Errichtung eines Sichtschutzzaunes an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Fl. Nr. 1122/140 mit einer Länge von 6,30 m und einer maximalen Höhe von 1,93 m. Die Ausführung des Sichtschutzzaunes ist in Naturholz erfolgt.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung wie folgt:

Angrenzend zu dem Sichtschutzzaun auf dem Grundstück 1122/ 137 befindet sich ein gepflasterter Bereich im Garten, der von unseren Kindern als Spielecke im Schatten genutzt wird. Angrenzend zu unserem Grundstück auf dem Grundstück 1111/ 96 befinden sich hohe Bäume in südlicher Richtung, die immer Schatten spenden. Der Sichtschutz soll uns vor den Blicken der Nachbarn schützen. Aufgrund des bepflasterten Bereiches ist eine Heckenpflanzung nur mit größeren Aufwand möglich.

Für uns ist es nicht ersichtlich, dass durch die von uns errichtete Holzschutzwand 6,30 m x 1,94 m das Nachbargrundstück beschattet wird, zumal bereits auf dem Nachbargrundstück (Beschwerdeführerin) eine Hecke unmittelbar an der Grundstücksgrenze im Bereich der Sichtschutzwand, mit einer Höhe größer 2 m steht. Die Begründung ist im Befreiungsantrag enthalten.

Einspruch von den Eigentümern des Nachbargrundstückes Fl. Nr. 1122/140:
Verschattung des Grundstückes. Der Einspruch liegt dem Antrag bei.

Von Seiten der Verwaltung wird bemerkt, dass nach der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Sichtschutzzäune mit einer Höhe bis zu 2 m (außer im Außenbereich) verfahrensfrei errichtet werden können. Die bisherige Regelung, dass Sichtschutzzäune zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe von bis zu 4 m verfahrensfrei errichtet werden können, wurde durch die Gesetzesänderung vom 11.12.2012 abgelöst. Nach der neuen Fassung der bayerischen Bauordnung ist somit u. a. die Tiefenbegrenzung der Sichtschutzzäune von maximal 4 m aufgehoben.

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 25.07.2002 ist die aktuelle Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg in Kraft getreten. In dieser Satzung ist unter dem Abschnitt B die Zulässigkeit von Einfriedungen geregelt.

Folgende Regelungen der Ortsgestaltungssatzung sind für den vorliegenden Antrag maßgebend:

§ 2 **Verhältnis zu Bebauungsplänen**

Werden in einem Bebauungsplan von dieser Vorschrift abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen, so sind diese maßgebend.

§ 3 **Höhe und Ausführung der Einfriedungen**

- (1) *Die Einfriedungen sind straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m auszuführen. Die Einfriedungen müssen sich bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anpassen und sich in das Siedlungsbild einfügen. Vorhandene Einfriedungsmauern an den vorderen Grenzen der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum sind zu erhalten.*

Zwischen den privaten Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun zulässig.

Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, Kunststoffplatten, sowie Ornamentsteinen o. ä. ist unzulässig.

- (3) *Zwischen den Grundstücken sind Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von 2 m und einer Tiefe von 4 m (von der Außenmauer gemessen) zulässig.*

§ 4 **Ausnahmen und Befreiungen**

Sofern die Bestimmungen des Abschnittes B der Satzung in der Einzelfallbetrachtung insbesondere dem Zweck des Immissionsschutzes für einzelne Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche nicht genügt, kann eine Befreiung von den Vorschriften des Abschnittes B dieser Satzung erteilt werden.

Insoweit ist zu prüfen, ob im vorliegenden Fall die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg anzuwenden ist. Für den Fall der Anwendbarkeit der Ortsgestaltungssatzung ist zudem zu prüfen, ob die Vorschrift des Abschnittes B § 3 Abs. 3 überhaupt für diesen Fall anwendbar ist, da sich diese Vorschrift auf die alte Fassung der bayerischen Bauordnung stützt, in der Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände zwischen Doppelhäusern und den Gebäuden von Hausgruppen mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Tiefe von bis zu 4 m verfahrensfrei errichtet werden können. Ein Beleg hierzu ist die Tiefenformulierung (von der Außenmauer gemessen).

Beim vorliegenden Fall handelt es sich um freistehende Wohnhäuser, bei denen der Sichtschutzzaun zwischen den Grundstücken und nicht zwischen den Terrassen von Doppelhäusern oder Hausgruppen errichtet werden soll.

Auch die Formulierung, dass zwischen den Grundstücken auch ein Maschendrahtzaun zulässig ist, schließt nicht die Errichtung von anderen Einfriedungsformen (z. B. Sichtschutzzäune) aus.

In der Sitzung vom 08.10.2013 wurde die Verwaltung beauftragt, die Ortsgestaltungssatzung bezüglich des Abschnittes B Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung zu überarbeiten.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der beantragte Sichtschutzzaun zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 1122/137 und Fl. Nr. 1122/140 mit einer Länge von 6,30 m und einer maximalen Höhe von 1,93 m bestehen bleiben darf.

Stellungnahme Grünordnung/Klimaschutz:

Die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg wurde nicht ohne Grund eingeführt. Dessen Funktion ist unter anderem, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild durch planerische und gestalterische Maßnahmen wesentlich zu verbessern. Die Genehmigung von Ausnahmen häufen sich mittlerweile und machen die Satzung obsolet, sollte der Trend nicht umgekehrt werden.

Einfriedungen sollten 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.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/137, Glaswandstraße 9, wird die Zustimmung erteilt, dass der beantragte Sichtschutzzaun zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 1122/137 und Fl. Nr. 1122/140 mit einer Länge von 6,30 m und einer maximalen Höhe von 1,93 m bestehen bleiben darf. Die Ausführung des Sichtschutzzaunes ist in Naturholz erfolgt.

Da nach der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Sichtschutzzäune mit einer Höhe bis zu 2 m (außer im Außenbereich) verfahrensfrei errichtet werden können und sowohl in der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg vom 25.07.2002 nicht eindeutig geregelt ist, dass Sichtschutzzäune zwischen den privaten

Grundstücken ausgeschlossen sind bzw. in Frage gestellt werden kann, ob die in Abschnitt B § 3 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung vorhandene Regelung für den vorliegenden Fall überhaupt anwendbar ist und die Erteilung der Befreiung mit der Auflage, dass der Abstand des Sichtschutzzaunes zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,00 m betragen muss, keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt, kann die Befreiung von Abschnitt B § 3 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung nach pflichtgemäßem Ermessen erteilt werden.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben, mit dem Hinweis, für eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm für Kleintiere (z. B. Igel) zu sorgen. Diese Öffnungen können auf der Länge von 6,30 m in 2 Abschnitten erfolgen.

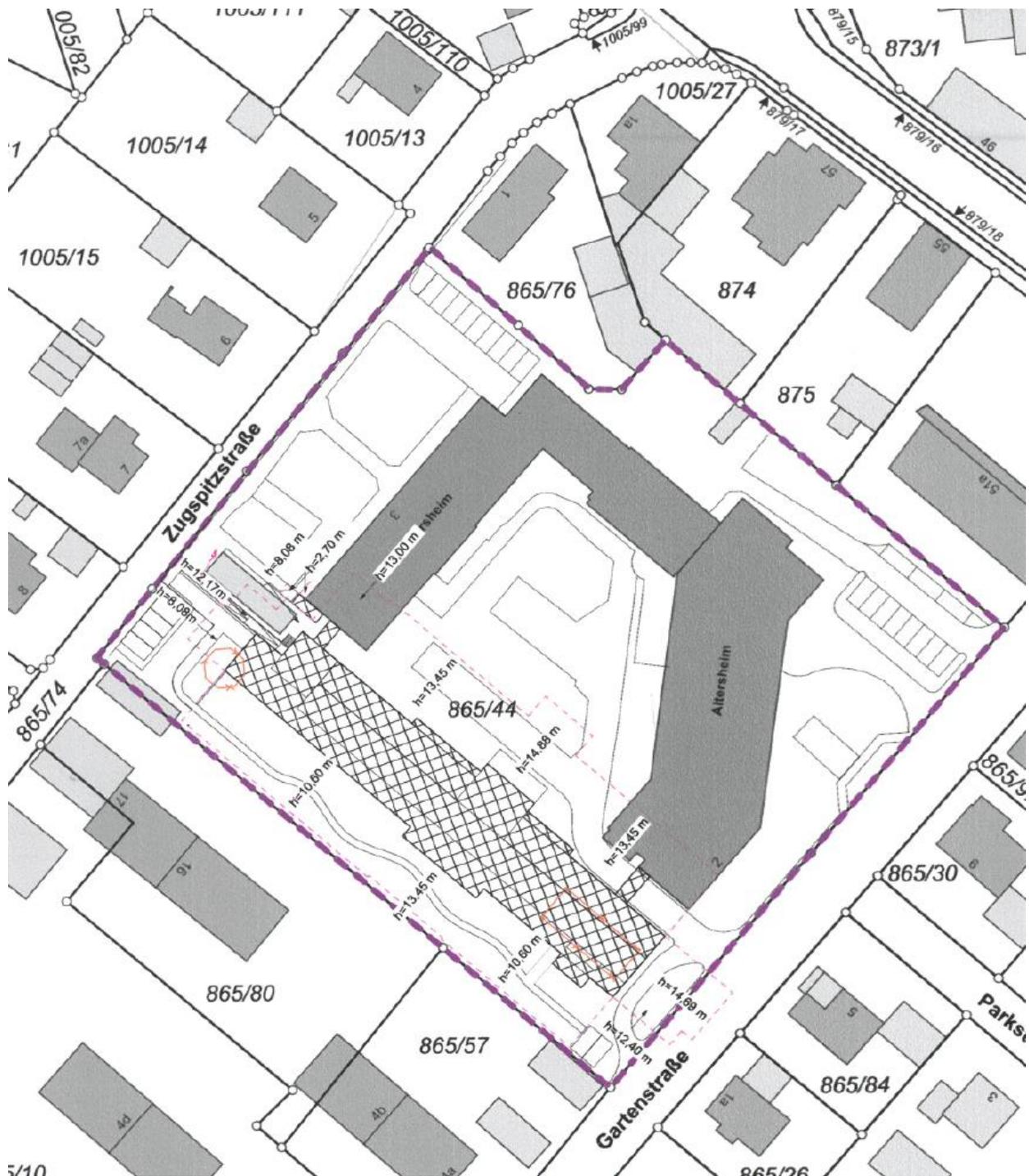
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Gartenstraße 2, Fl. Nr. 865/44: Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenpflegeheims und betreutes Wohnen mit 10 Wohneinheiten
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenpflegeheims und betreutes Wohnen mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 865/44 der Gemarkung Penzberg, Gartenstraße 2.

Die Erweiterung des Seniorenzentrums ist durch einen Neubau eines Gebäudes im Südwesten des Grundstücks mit Anschlüssen an die jeweiligen Bestandsgebäude geplant und im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Der Neubau weist eine viergeschossige Bebauung auf, wobei in den ersten drei Geschossen 63 Pflegezimmer mit 84 Plätzen vorgesehen sind. Hierbei werden 21 Pflegezimmer als Zwei-Bett-Zimmer und 42 Einzelzimmer errichtet. Im 3. Obergeschoss sind 10 Wohneinheiten für betreutes Wohnen vorgesehen.

Stellplatznachweis:

Das Seniorenpflegeheim weist neben den im Neubau geplanten 84 Pflegeplätzen im Altbau weitere 80 Pflegeplätze auf. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ist je 10 Betten 1 Stellplatz nachzuweisen. Für die Pflegezimmer sind somit insgesamt 16,4 Stellplätze nachzuweisen.

Im Stellplatznachweis werden für die Pflegeplätze insgesamt 17 Stellplätze nachgewiesen.

Für die 10 Wohnungen für betreutes Wohnen wird 1 Stellplatz je Wohnung nachgewiesen. Da „betreutes Wohnen“ in der Satzung nicht explizit ausgeführt ist wird eine Abweichung nach § 8 der Satzung beantragt. Begründet wird der Antrag auf Abweichung dahingehend, dass ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/WE angesetzt werden kann, da die Bewohner der betreuten Wohnungen maximal 1 KFZ-Fahrzeug besitzen oder nutzen.

Insgesamt werden für das Grundstück 27 Stellplätze nachgewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung:

Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sieht für betreutes Wohnen keine Richtzahlen vor.

Gemäß § 3 Nr. 2 Satz 2 der Stellplatzsatzung ist der Stellplatzbedarf für bauliche Anlagen oder Nutzungen, die in den Richtzahlen nicht erfasst sind, nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall unter sinngemäßer Berücksichtigung der Richtzahlen für Verkehrsquellen mit vergleichbarem Stellplatzbedarf zu ermitteln.

Die Wohnflächen der betreuten Wohnungen liegen zwischen 33,15 m² und 63,46 m². Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sieht für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude ab 5 Wohneinheiten einen Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vor. Hierbei handelt es sich jedoch um übliche Wohnungen.

Für Altenwohnheime sieht die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg 1 Stellplatz je 5 Wohneinheiten, jedoch mindestens 4 Stellplätze insgesamt vor.

Unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse im Einzelfall kann davon ausgegangen werden, dass sich die Anzahl der für die betreuten Wohnungen tatsächlich erforderlichen Stellplätze zwischen den beiden Nutzungen (übliche Wohnungen und Altenwohnheime) bewegt. Aufgrund der innenstadtnahen Lage der betreuten Wohneinrichtung und den künftigen Nutzern dieser betreuten Wohnungen (Senioren als Einzelperson oder Paar) kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohner einer Einheit entsprechend dem Antrag maximal 1 KFZ-Fahrzeug besitzen oder nutzen, so dass die 10 Stellplätze für die 10 betreuten Wohneinheiten nach der tatsächlichen Nutzung ausreichen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenpflegeheims und betreutes Wohnen mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 865/44 der Gemarkung Penzberg, Gartenstraße 2, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der Abweichung gemäß § 8 in Verbindung mit § 3 Nr. 2 Satz 2 der Stellplatzsatzung.

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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Erweiterung des Seniorenpflegeheims und betreutes Wohnen mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Flurnummer 865/44 der Gemarkung Penzberg, Gartenstraße 2, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einschließlich der Abweichung gemäß § 8 in Verbindung mit § 3 Nr. 2 Satz 2 der Stellplatzsatzung.

Der Antragsteller wird gebeten, die Fluchttreppe aus dem Kellergeschoss an der Gebäudeecke des Denkmals entfallen zu lassen. Die außenliegende Verbindung oberhalb der Glasbrücke Richtung Denkmal ist zu überarbeiten. Die Dachlandschaft des Denkmals darf nicht verändert werden.

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.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 Hochfeldstraße 49, Fl. Nr. 798/124: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/124 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 49, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ der Stadt Penzberg.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage mit den Ausmaßen von 8,24 m x 10,61 m sowie ein erdgeschossiger Anbau von 4,00 m x 8,49 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 22° angegeben und die Firsthöhe mit 7,22 m. Die Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Der Antrag kann nicht im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 der Bayerischen Bauordnung behandelt werden, da das Gebäude entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ gebaut werden soll. Der dementsprechend benötigte Antrag auf Ausnahme und Befreiung wird wie folgt beantragt.

Für das Vorhaben wird eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von folgenden baurechtlichen Vorschriften beantragt:

B 2.1 Überschreitung Baugrenzen

„...Überschreitung der Baugrenzen für ... erdgeschossige Anbauten bis max. 30 m² ausnahmsweise zugelassen.“

geplant ist eine Überschreitung mit einem erdgeschossigen Anbau von ca. 20 m² Fläche außerhalb der Baugrenzen.

Hierfür wird eine Ausnahme beantragt.

Für das Vorhaben wird eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB beantragt:

A 2.2 Grundfläche

„...max. Grundfläche beträgt 110 m²“

geplant ist eine Grundfläche inkl. Terrasse, jedoch ohne Garagen, Nebengebäuden, Zufahrten, etc. von ca. 131 m².

Hierfür wird eine Befreiung beantragt. Die Überschreitung ist dem Umstand geschuldet, dass auf Grund des kontaminierten Bodens die Errichtung eines Kellers nicht wirtschaftlich möglich ist. Des Weiteren ist die Überschreitung geringfügig. Die zulässige Geschossfläche wird eingehalten.

B 2.2 Dachform

„...Satteldach“

geplant ist für den erdgeschossigen Anbau und das erdgeschossige Nebengebäude ein begrüntes Flachdach.

Hierfür wird eine Befreiung beantragt. Die Anbauten sind untergeordnet und fügen sich ein.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/124 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 49, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbau) einschließlich der erforderlichen Befreiung und Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ bezüglich:

B 2.1 Überschreitung Baugrenzen

„...Überschreitung der Baugrenzen für ... erdgeschossige Anbauten bis max. 30 m² ausnahmsweise zugelassen.“

geplant ist eine Überschreitung mit einem erdgeschossigen Anbau von ca. 20 m² Fläche außerhalb der Baugrenzen.

A 2.2 Grundfläche

„...max. Grundfläche beträgt 110 m²“

geplant ist eine Grundfläche inkl. Terrasse, jedoch ohne Garagen, Nebengebäuden, Zufahrten, etc. von ca. 131 m².

Die Überschreitung ist dem Umstand geschuldet, dass auf Grund des kontaminierten Bodens die Errichtung eines Kellers nicht wirtschaftlich möglich ist. Des Weiteren ist die Überschreitung geringfügig. Die zulässige Geschossfläche wird eingehalten.

B 2.2 Dachform

„...Satteldach“

geplant ist für den erdgeschossigen Anbau und das erdgeschossige Nebengebäude ein begrüntes Flachdach.

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. Sitzungsverlauf:

Im elektronischen Sitzungsprogramm wurden dieser Vorlage die zugehörigen Plandokumente nicht angehängt. Ein Großteil der Gremiumsmitglieder hatte sich jedoch in den Papiergebundenen Originalen informiert.

Es entsteht eine grundlegende Diskussion über die Einfügung des Bauvorhabens, die Ausbildung von flachen Dächern und über Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zum Bau von Kellergeschossen.

Die Verwaltung empfiehlt daraufhin eine Ortsbesichtigung am Grundstück des beantragten Bauvorhabens.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, diesen Tagesordnungspunkt nach einer Ortsbesichtigung in der Juli-Sitzung des Gremiums zu beraten. Der Antragsteller wird gebeten, die wesentlichen Gebäudeecken des beantragten Vorhabens abzustecken.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Fraunhoferstraße 8, Fl. Nr. 845/302: Bauantrag zum Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle

1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“.

Der Betrieb der Spielhalle mit einer Größe von 166,80 m²:
Theke mit Servicebereich/Kasse, 12 Geldspielautomaten, Ausgabe von ausschließlich alkoholfreien Getränken. Es kann pro Gast nur 1 Automat bespielt werden. Maximal 12 Personen in der Spielhalle.

Betriebszeit:

Werk-, Sonn- und Feiertagen von 9:00 Uhr bis 3:00 Uhr in 2 – 3 Schichten.

Der Stellplatznachweis wird mit 5 Stellplätzen erfüllt.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung liegt folgender Antrag zur Ausnahme gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 3 Nr. 3 (Ausnahmen können zugelassen werden: Vergnügungsstätten) bei.

Eine Ausnahme vom Bebauungsplan kann nach § 31 Abs. 1 BauGB dann erteilt werden, wenn die Abweichung vom Bebauungsplan die Grundzüge der Planung nicht berührt, städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Ausnahme für die Vergnügungsstätte wird wie folgt begründet:

Die Ordnungsgeber sieht die Errichtung von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise vor, womit diese in einem Bauantragsverfahren behandelt werden müssen und nicht im Rahmen einer sog. Freistellung Baurecht erhalten können.

Die Lage des Objekts – weitab von Schulwegen etc. – ist für die geplante Nutzung geeignet.

Die Nutzungsänderung in eine Spielhalle befindet sich in einem Gewerbegebiet. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmen der Zulassung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Nr. 3). Nach der ÄndVO (*Änderungsverordnung*) 1990 zählen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit dem Inkrafttreten der BauNVO 1990 zu den Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Abs. 3 Nr. 3) Der Charakteristik nach sind die Vergnügungsstätten in GE-Gebieten als einzigem Baugebiet den kerngebietstypischen Nutzungen der MK-Gebiete gleichgestellt, wenn sie einen plausiblen Ausnahmegrund gelten machen können.

In den Gewerbegebieten, die nach 1990 als Bebauungsplan beschlossen worden sind, sind also sowohl die kerngebietstypischen (also die größeren Spielhallen mit max. 150 m²) als auch die nichtkerngebietstypischen Spielhallen (also die kleineren Spielhallen mit max. 100 m² Spielfläche) ausnahmsweise zulässig.

Gemäß Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ ist die Lärmbelästigung mit 55 dB (Dezibel) Tag und 40 dB Nacht für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

So sind beispielsweise in Gebieten, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind, nach der TA-Lärm tagsüber Geräuschmissionen von 65 dB zulässig.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient zum Schutz und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

	Gebietseinstufung	tags	nachts
a)	Industriegebiete	70	70
b)	Gewerbegebiete	65	50
c)	Urbane Gebiete	63	45
d)	Kerngebiete, Dorf- und Mischgebiete	60	45
e)	Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40
f)	Reine Wohngebiete	50	35
g)	Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35

Es würde gegen die Eigenart des Baugebiets, wie es sich in der näheren Umgebung des Baugrundstücks darstellt, verstoßen. Das Vorhaben würde nach dem genehmigten Umfang und mit der entsprechend angestrebten Nutzung einhergehenden Ausstrahlungswirkung des Gewerbegebiets in einer Weise dominieren, die mit dem besonderen Gebietscharakter dieses Baugebietes nicht zu vereinbaren wäre.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB nicht, da die Spielhalle als Vergnügungsstätte im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in einer Weise dominieren, die mit dem besonderen Gebietscharakter dieses Baugebietes nicht zu vereinbaren wäre.

Einer Ausnahme für die Zulassung der Vergnügungsstätte gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird die Zustimmung nicht erteilt.

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

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt den Antrag zurückzustellen. Vor der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 14.07.2020 sind die am 22.06.2020 zur Fraktionssitzung neu eingegangenen Pläne baurechtlich zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 19.05.2020:

Das Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist 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).

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat in seiner Sitzung vom 11.10.2018 das Gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 17 Wohneinheiten über einer Tiefgarage erteilt.

Der Beschlussfassung zu diesem Vorhaben ging eine Ortsbesichtigung voraus, welche das höhenmäßig Einfügen in die Bestandsumgebung zum Inhalt hatte.

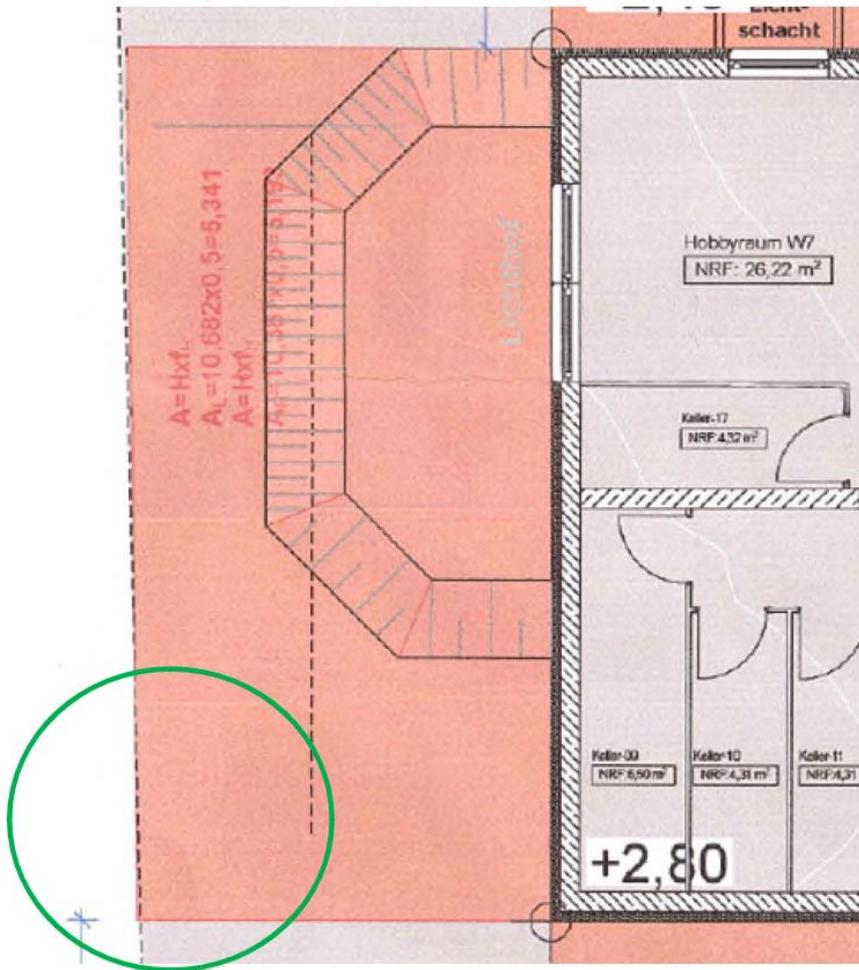
Es wurde der erste Tekturantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der ,Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17 vorgelegt.

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem genehmigten Antrag vorgenommen:

Entfall der kleinen Dachgauben, Größenänderung der Tiefgarage, Gästeparkplätze nun oderirdisch, Umplanung der Untergeschosse, Erweiterung der Wohneinheit 17, Umplanung Wohnung 2 ,6 und 7, Tiefe der Balkone auf der Westseite.

Die Prüfung der abstandsrechtlichen Belange erfolgt nicht durch die Stadt Penzberg. Ob die Anforderungen an die Einhaltung der Abstandsflächen durch das Gebäude erfüllt wird, ist durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Das Stadtbauamt weist hiermit auf die augenscheinlich zu geringe Abstandsfläche an der Nordseite des Gebäudes hin. Vor dem Hintergrund umfangreicher Bautätigkeiten zur Errichtung der Wohnanlage werden möglicherweise Bestandshöhen an der Grundstücksgrenze beeinträchtigt und sind eventuell nicht mehr zweifelsfrei nachvollziehbar.



Der Lichthof für den Hobbyraum wird als kritisch betrachtet. Hierbei handelt es sich scheinbar um eine begehbare auf Keller-Niveau liegende Außenfläche für deren Errichtung Erdstützmauern und Böschungen nahe der Grundstücksgrenze vorgesehen sind.

Um Nachbarstreitigkeiten vorzubeugen, insbesondere vor dem Hintergrund der knappen Abstandsflächen, sollte hier eine möglichst genaue Darstellung in die Antragstellung aufgenommen werden.

Zur genauen Beurteilung des geplanten Lichthofes ist eine Schnittdarstellung erforderlich. Dieser liegt dem 1. Tekturantrag nicht bei.

Die im Lageplan dargestellte beantragte Ausführung der Freiflächen beansprucht den Vorbereich der Gebäude ausschließlich zur Unterbringung von Fahrzeugen. Diese sind auf Grund der starken Gefällesituation und der Geländetopografie deutlich im Stadtraum sichtbar. Die zeichnerisch vorgestellte Lösung trägt den gegebenen Gelände-Geometrien keine Rechnung und wird daher negativ beurteilt.

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 6 Abs. 8 ist eine Zufahrtsbreite von 6,00 m erlaubt sowie 2 Senkrechtparker. Der vorliegende Antrag entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

Hierzu wird durch den Bauwerber ein Antrag auf Abweichung gestellt.

Antrag auf Abweichung durch den Antragsteller:

Begründung, warum in einer Abwägung der Satzungsziele mit den Zielen einer nachhaltigen Bebauung und Straßengestaltung eine Befreiung befürwortet werden kann:

Grundsätzlich wollen beide Satzungsbestimmungen verhindern, dass Straßenfronten als reine Parkplatzfronten ausgeprägt werden. Daher entspricht die Obergrenze von 2 Senkrechtparkerstellplätzen zugleich der maximalen Zufahrtsbreite von 6m. Diese Gebote dienen der Sicherung von öffentlichen Straßenstellplätzen (Längsparker) an nicht wegen Einfahrten abgesenkten Bordsteinen.

Im vorliegenden Fall wird die Möglichkeit des Längsparkens schon allein durch die Feuerwehraufstellflächen und deren zu sichernder Zugänglichkeit/Zufahrtsmöglichkeit auf Null reduziert.

Insofern ersetzt die Schaffung der oberirdischen Besucherstellplätze den Ausfall der öffentlichen Stellplätze in viel geeigneterer Weise, als es Tiefgaragenplätze können, weil letztere aufgrund ihrer faktisch beschränkten Zugänglichkeit nur ein Parkplatzangebot an einen sehr beschränkten Besucherkreis bieten.

Sämtliche 11 Besucherparkplätze sind oberirdisch und ständig frei zugänglich. Siehe Plan A-11.18

Die Fläche für die Feuerwehr wird mit einem drainfähigen Pflaster ausgeführt. Der Abstand der Parkplätze von ca. 3m zur Hochfeldstraße erleichtert das Parkieren, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist nicht beeinträchtigt. Eine ähnliche Situation, nur direkt von der Straße erschlossen, ist in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben. Siehe Plan A-11.14

Ein den Antrag begleitendes Schreiben des Bauherrn ist dieser Vorlage als Anhang beigelegt.

Stellungnahme SG Tiefbau der Stadt Penzberg:

Auf die spezielle Entwässerungsproblematik der Straße wird hingewiesen. Diese ist bei dem Bauvorhaben unbedingt zu berücksichtigen. Die Straße entwässert derzeit über ein Dachgefälle jeweils zu den angrenzenden Grundstücken hin. Dort fließt das Wasser entlang der Grundstücksgrenze bis zu den punktuell vorhandenen Straßenentwässerungseinrichtungen. Mangels eines Gehsteiges fließt das Wasser immer entlang der Grundstücksgrenzen. In Verbindung mit dem starken Gefälle der Straße kann es vor allem bei den in letzter Zeit immer öfter auftretenden Starkregenereignissen zu sturzbachähnlichen Verhältnissen kommen. Aus diesem Grund muss vor allem bei der TG Zufahrt und bei anderen Zufahrten bzw. Eingängen auf die Ausbildung der Anschlussbereiche zur Straße hin geachtet werden. Diese sollten unbedingt ein Gefälle in Richtung Straßen aufweisen und erst dann z. B. in die TG hinunterführt werden. Da ansonsten die Gefahr besteht, dass die TG bei entsprechenden Regenereignissen geflutet wird.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 19.05.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 803/3 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB nicht, dann dem Antrag auf Abweichung der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg nicht stattgegeben werden kann.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg sowie die Stellungnahme des Sachgebiet Tiefbau 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. Sitzungsverlauf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 19.05.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten veranlasst den Antrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und Tiefgarage für die nächste Sitzung im Juni zurückzustellen. Es wird angeregt die Tiefgaragen bezüglich der Besucherstellplätze in der Josef-Kastl-Straße bzw. Johann-Dreher-Straße zu besichtigen. Die Verwaltung wird beauftragt einen Termin mit der Hausverwaltung zu vereinbaren.

4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 19.05.2020:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt den Antrag zurückzustellen. Vor der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 23.06.2020 findet eine Ortsbesichtigung in der Hochfeldstraße und der Josef-Kastl-Straße bzw. Johann-Dreher-Straße statt.

5. Ortsbesichtigung:

Das Gremium besichtigt in einem vor ca. 3 Jahren realisierten Gebäudekomplex die Funktionalität einer Tiefgarage mit gesplitteter Besucherfunktion. Der Projektträger und die Hausverwaltung können eine positive Bilanz ziehen. Durch Rolltore geschlossene Tiefgaragen können mittels elektronischer Zielwahl am Toreingang für Besucher der Wohnanlage zugänglich gemacht werden. Damit kann der in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg geforderte Besucheranteil nachgewiesen werden.

Bei der Ortsbesichtigung des Antragsgrundstücks kann festgestellt werden, dass bei sorgfältiger Gestaltung 4 bis 6 Stellplätze vor dem Haus realisiert werden könnten.

6. Sitzungsverlauf:

Nach der Zusammenfassung der Ergebnisse der Ortsbesichtigung entsteht im Gremium eine Diskussion über den anzuwendenden Bereich der städtischen Stellplatzsatzung. Es überlagern sich die Betrachtung der Pflicht zur Errichtung von Stellplätzen in der Tiefgarage und die Beschränkung der 6 m Zufahrtsbreite je Grundstück.

7. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Tekturantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage sowie 8 oberirdischen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB.

Dem Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in Bezug auf die Zufahrtsbreite wird stattgegeben.

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.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Das Bauvorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung in Holzbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/159, Breunetsrieder Weg 2 a, befindet sich im Außenbereich der Stadt Penzberg und beurteilt sich deshalb nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Für das Grundstück Breunetsrieder Weg 2 a liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 19.08.2019 zur Errichtung eines Wohnhauses mit den Maßen 8 m x 14 m und Garage mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB vor. Die Wandhöhe wird von Oberkante Urgelände mit 5,99 m dargestellt. Die Dachneigung des Satteldaches beträgt 20°. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Der Breunetsrieder Weg ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet und weist teilweise eine Fahrbahnbreite von unter 3 m auf.

Die gesicherte Erschließung des Breunetsrieder Weges ist bezüglich der geringen Fahrbahnbreite von ca. 3,00 m, durch das Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen.

Stellungnahme des KU Stadtwerke:

Das Grundstück ist wassermäßig erschlossen.

In vorliegendem Bereich besteht lediglich eine reine Schmutzwasserdruckentwässerung.

Die Versickerung des Niederschlagswassers ist in geeigneter Weise zu gewährleisten und nachzuweisen, da kein Regenwasserkanal vorhanden ist.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung in Holzbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/159, Breunetsrieder Weg 2 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB unter der Voraussetzung, dass aufgrund der geringen Fahrbahnbreite des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges (Breunetsrieder Weg) von teilweise unter 3 m die Anforderungen des Artikel 4 Abs. 1 Nr. 2 bayerische Bauordnung (BayBO) bezüglich der Gefahrenabwehr gewährleistet ist.

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

Karwendelstraße 8, Fl. Nr. 1078/10: Vorbescheidsantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen

1. Vortrag:

Der Vorbescheidsantrag wurde vom Antragsteller zurückgezogen.

Zur Kenntnis genommen

17

Waxensteinstraße 46, Fl. Nr. 1122/100: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnung, Garage und Carport

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnung und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/100 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 46. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnung im Untergeschoss mit den Ausmaßen von 10,90 m x 14,76 m. Das Wohnhaus wird mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss mit einer Dachterrasse beantragt. Die Dachform wird als Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 12° beantragt. Die Wandhöhe wird im Norden mit 7,93 m und im Süden mit 9,545 m beantragt.

Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form von vier Carports nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Zur Beurteilung, ob sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt, ist nachfolgend das Straßenbild mit den Gebäuden dargestellt.



Links: Waxensteinstraße 48, rechts Waxensteinstraße 46



Waxensteinstraße 44



Waxensteinstraße 42

Hierbei ist erkennbar, dass das bestehende Siedlungsgebiet durch eine Satteldachbebauung geprägt ist. Diese Siedlungsstruktur würde durch die vorgesehene Bebauung mit einem Pultdachgebäude aufgrund der Wandhöhe, die die Wandhöhen der umliegenden

Satteldachgebäude überschreitet, gestört werden.

Dem Antragsteller wurde bereits im Beratungsgespräch erläutert, dass die Frage des Einfügens sicherlich an der Dachform festgemacht wird. Dem Antragsteller wurde bereits im Vorfeld eine Satteldachbebauung empfohlen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Ferienwohnung und Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/100 der Gemarkung Penzberg, Waxensteinstraße 46, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbau) mit der Empfehlung zur Änderung der Dachform in eine Satteldachbebauung, damit sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt.

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:

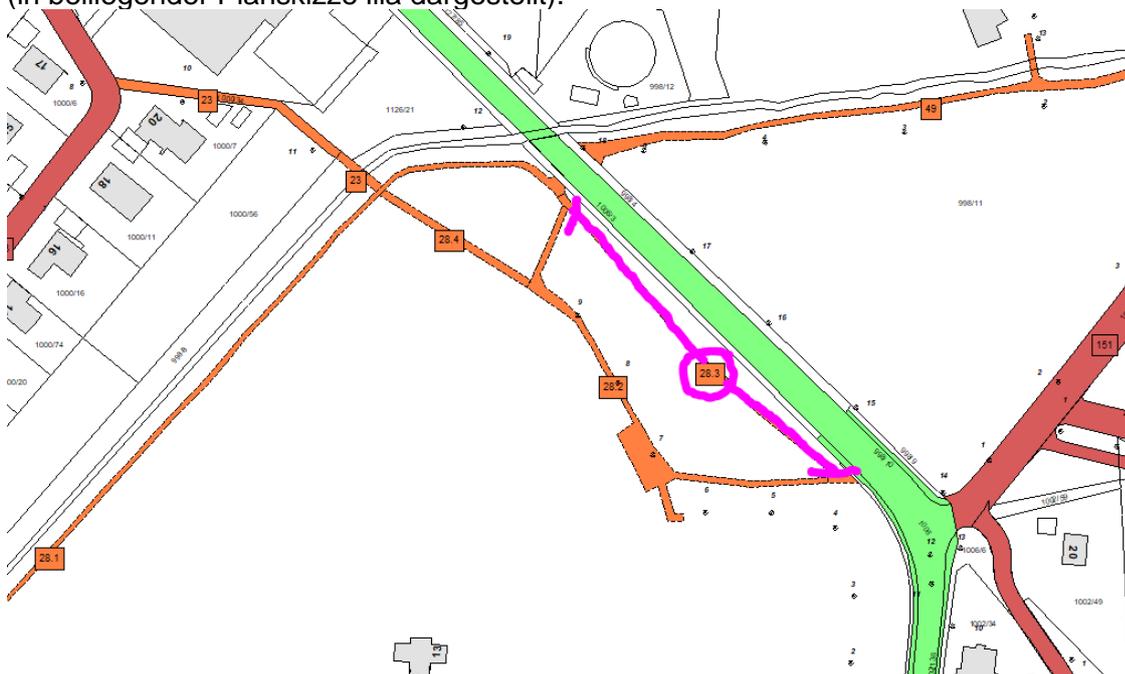
Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

18 Gehweg Seeshaupter Straße: Entscheidung über Rückbau

1. Vortrag:

Der am 25.02.1982 als beschränkt-öffentlicher Weg mit der Nummer 28.3 gewidmete Gehweg parallel zur Seeshaupter Straße befindet sich mittlerweile in einem sanierungswürdigen Zustand (in beiliegender Planskizze lila dargestellt).



Der parallel dazu verlaufende Weg vom Friedhofsparkplatz bis zur ehemaligen Brücke bei Auto & Service wurde bereits im Jahr 2010 instandgesetzt. Zusätzlich dazu existieren in diesem Bereich noch die beiden straßenbegleitenden Geh- und Radwege entlang der Seeshaupter Straße. Aufgrund dieser Vielzahl an vorhandenen Wegebeziehungen in diesem Bereich möchte das SG Tiefbau vor einer möglichen Sanierung abklären, ob der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten diesen Weg noch als notwendig erachtet oder ob er nicht besser der Natur zurückgegeben werden sollte.

Stellungnahme des Ordnungsamtes

Der beschriebene Weg ist nach Ansicht des Ordnungsamtes der Stadt Penzberg für die Aufrechterhaltung des Geh- und Radverkehrs an der genannten Stelle nicht zwingend erforderlich. Sowohl entlang der Staatsstraße 2063 als auch westlich des bestehenden Weges verlaufen in unmittelbarer Nähe weitere Wege die vom Geh- und Radverkehr genutzt werden können. Das Ordnungsamt der Stadt Penzberg erachtet einen Rückbau des beschränkt-öffentlichen Weges 28.3 als sinnvoll.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den als beschränkt-öffentlichen Weg mit der Nummer 28.3 gewidmeten Gehweg zurückzubauen. Die Verwaltung wird gleichzeitig dazu beauftragt, den Weg einzuziehen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Astrid Schug
Schriftführung