STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 15.09.2020
Beginn:	18:35 Uhr
Ende	20:30 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin
Lenk, Hardi
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

Schriftführer

Fuchs, Günter	Anwesend ab 18:00 Uhr

Verwaltung

Holzmann, Peter	Anwesend ab 17:50 Uhr
Klement, Justus	
Maier, Rodja	Anwesend bis 21:13 Uhr
Reis, Roman	Anwesend ab 18:15 Uhr
Schwarzbeck, Karl	Anwesend von 18:15 Uhr bis 21:07 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Anderl, André

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung	3/198/2020
2	Genehmigung des Protokolls vom 14.07.2020	3/199/2020
3	Mitteilungen der Verwaltung	
4	Erhaltungssatzung „Zukunft Stadtgrün“ der Stadt Penzberg: Beratung	3/208/2020
5	2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ für den Teilbereich E (östlich der Straße „An den Eichen“) : Aufstellungsbeschluss	3/229/2020
6	3. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Promberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	3/224/2020
7	Bebauungsplan "Rossweide II": Beratung zur Erweiterung des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 1146 TF)	3/227/2020
8	Seeshaupter Straße 45, Fl. Nr. 1128/24: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garagen	3/201/2020
9	An der Freiheit 17, Fl. Nr. 828/45: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten	3/218/2020
10	Obermaxkron 20, Fl. Nr. 595/3: Bauantrag zum Neubau des Dachgeschosses und Garage	3/219/2020
11	Ludwig-März-Straße 31, Fl. Nr. 111/17: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen	3/222/2020
12	Nonnenwaldstraße 10 bis 10 f, Fl. Nrn. 948/15, /16, /40 bis /44: Bauantrag zum Neubau einer Lärmschutzwand	3/223/2020
13	Unterholzstraße 17, Fl. Nr. 1569: Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Erweiterung von 2 Wohneinheiten	3/220/2020
14	Unterfeldstraße 18, Fl. Nr. 775/39: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport	3/221/2020
15	Wölfl, Fl. Nrn. 1161/3 und 1161/4: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Reihenhäusern mit Garagen	3/228/2020
16	Städtisches Altersheim, Zugspitzstraße 3: Beratung über denkmalpflegerische Einwände	3/216/2020
17	Ahlener Straße: Beratung über den Rückbau eines Gehwegteiles	3/217/2020

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 14.07.2020

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 14.07.2020 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

entfällt

4 Erhaltungssatzung „Zukunft Stadtgrün“ der Stadt Penzberg: Beratung

1. Vortrag in der Stadtrats-Sitzung am 21.07.2020:

Das Programm „Zukunft Stadtgrün“ ist mit seinem Start im Jahr 2017 das jüngste Städtebauförderungsprogramm.
Mit dem Programm werden Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur unterstützt. Die Finanzhilfen sind bestimmt für städtebauliche Maßnahmen der Anlage, Sanierung bzw. Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen als lebenswerte und gesunde Orte, die der Steigerung der Lebens- und Wohnqualität, der gesellschaftlichen Teilhabe, der Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit dienen.

Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, Maßnahmengebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im

Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen, insbesondere für

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte,
- die Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes sowie von Grün- und Freiräumen sowie die Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur des Quartiers im Rahmen von quartiersbezogenen Grünmaßnahmen,
- die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiflächen von ökologischer, sozialer und städtebaulicher Bedeutung,
- die Vernetzung von Grün- und Freiräumen,
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich Nachnutzung bzw. Zwischennutzung durch Grün- und Freiflächen,
- Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern, Quartiersmanagement und Leistungen von Beauftragten.

Die Stadt Penzberg ist im Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ und hat als erste Fördermaßnahme bereits den Platz der Städtepartnerschaften durchgeführt.

Weitere Fördermaßnahen sind im Bereich der „grünen Mitte“, der Neubau der Geh- und Radwegeverbindung zwischen Bahnhof und der „grünen Mitte“ sowie im Bereich des Bahnhofs durch Anpassung der Freiflächen geplant.

Diese Fördermaßnahmen befinden sich zum Großteil außerhalb des durch die Sanierungssatzung vom 26.07.1999 festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“.

Damit die Durchführung der Maßnahmen im Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ auch weiterhin gewährleistet werden kann, ist die Aufstellung einer Satzung erforderlich.

Hierbei schlägt die Verwaltung für das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) vor.

2. Beschlussvorschlag in der Sitzung des Stadtrates am 21.07.2020:

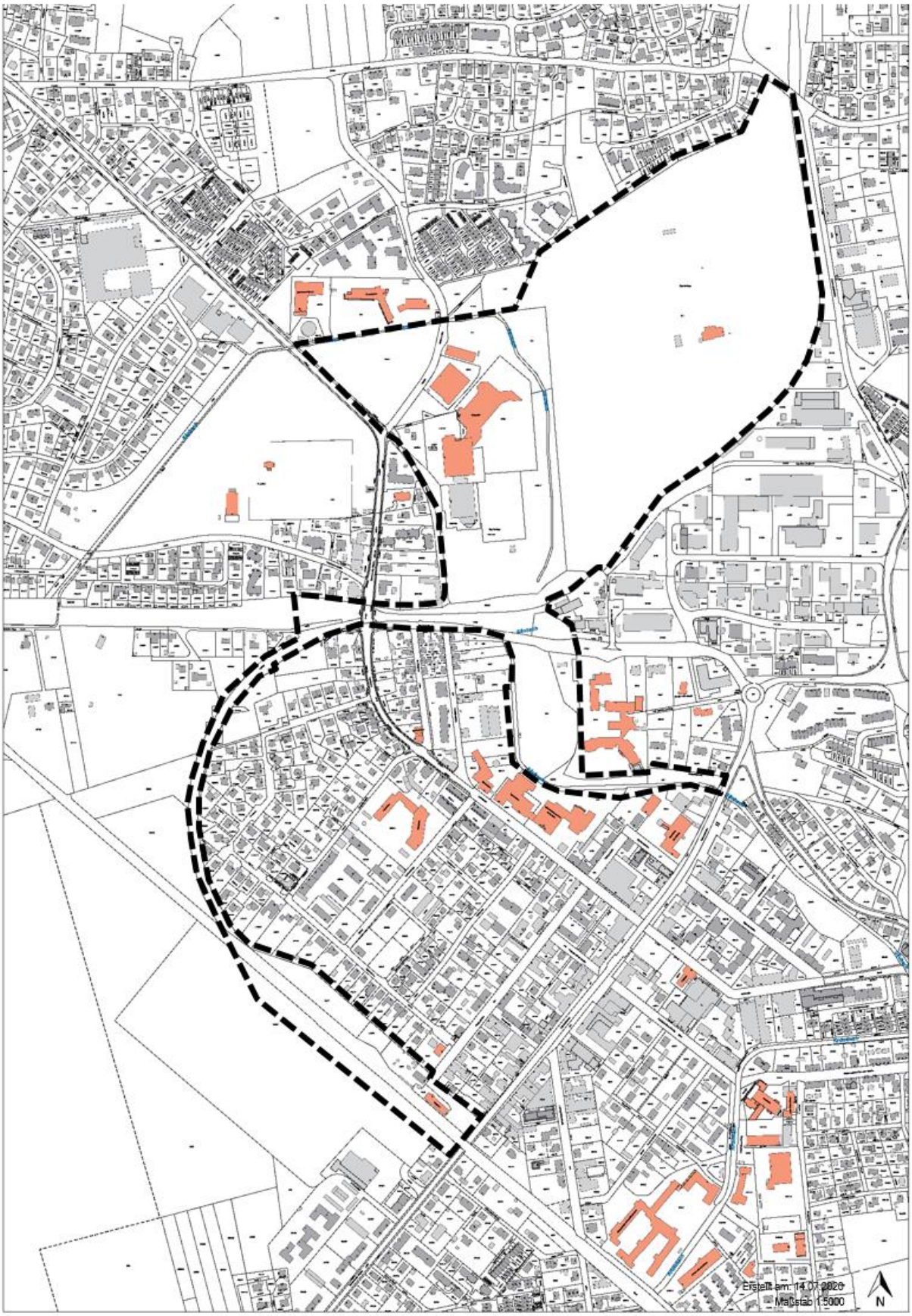
Der Stadtrat beschließt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende

Satzung der Stadt Penzberg
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets
durch die Erhaltung und Sicherung der Grünstruktur in der Stadt
(Erhaltungssatzung)

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der „grünen Mitte“ der Stadt Penzberg sowie die Anbindung der grünen Mitte an den Bahnhof.
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in nachfolgendem Lageplan schwarz gestrichelt umrandet dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Erhaltungsgebiet „Zukunft Stadtgrün“ gemäß § 172 BauGB



§ 2
Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Sicherung der Grünstruktur in der Stadt) bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft.

3. Sitzungsverlauf in der Stadtrats-Sitzung am 21.07.2020:

Das Stadtratsmitglied Herr Sacher moniert, dass der Umgriff nicht korrekt dargestellt sei. In der Folge ergab sich vermehrt Diskussionsbedarf.

4. Beschluss des Stadtrates vom 21.07.2020:

Der Stadtrat beschließt den TOP in der September-Sitzung des Bauausschusses aufzurufen. Eine abschließende Behandlung soll dann in der Stadtratssitzung am 29. September folgen.

5. Weiterer Vortrag:

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurde so gewählt, dass die im Jahresantrag des Städtebauförderprogramms „Zukunft Stadtgrün“ für das laufende Jahr sowie für die Folgejahre vorgesehenen Maßnahmen (insbesondere Bürgerbahnhof, Platz der Städtepartnerschaften, Geh- und Radwegeverbindungen Bahnhof – Platz der Städtepartnerschaften – Müllerholz – Schloßbichl) abgedeckt werden und die Maßnahmen aus Städtebaufördermitteln bezuschusst werden.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst keine privaten Grundstücksflächen. Die Genehmigung nach § 2 der Satzung wird durch die Stadt Penzberg erteilt.

6. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

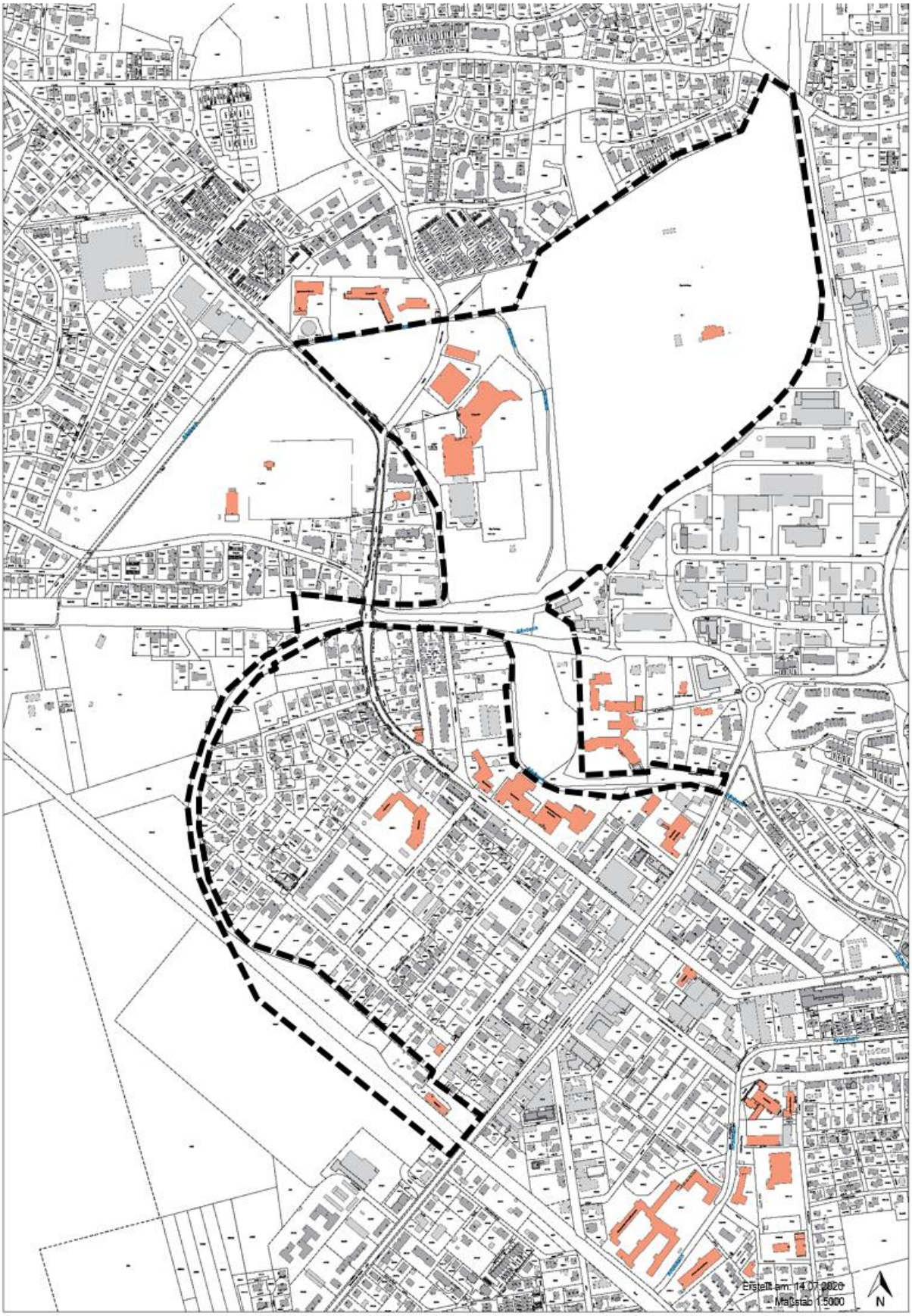
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Beschluss gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgender

Satzung der Stadt Penzberg
zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets
durch die Erhaltung und Sicherung der Grünstruktur in der Stadt
(Erhaltungssatzung)

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der „grünen Mitte“ der Stadt Penzberg sowie die Anbindung der grünen Mitte an den Bahnhof.
Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in nachfolgendem Lageplan schwarz gestrichelt umrandet dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

Erhaltungsgebiet „Zukunft Stadtgrün“ gemäß § 172 BauGB



§ 2
Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Sicherung der Grünstruktur in der Stadt) bedarf der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft.

7. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

5	**2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ für den Teilbereich E (östlich der Straße „An den Eichen“) : Aufstellungsbeschluss**

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 10.10.2019 in Kraft getreten.

Der Planteil des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt und sieht für den Teilbereich E (östlich der mittigen Erschließungsstraße „An den Eichen“) sieben Baufelder für eine maximal viergeschossige Bebauung für den Geschosswohnungsbau vor.

Damit die vorgesehene Entwurfsplanung zur Errichtung des städtischen Wohnbauprojekts mit insgesamt 171 Wohnungen umgesetzt werden kann, bedarf es einer geringfügigen Anpassung des Bebauungsplans durch eine Bebauungsplanänderung.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ für das Grundstück Flurnummer 1178 der Gemarkung Penzberg, östlich der Erschließungsstraße „An den Eichen“.

Da diese Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg öffentlich auszulegen ist und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

6	**3. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Promberg gemäß § 35 Abs. 6 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 29.01.2019 die Aufstellung der 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Promberg“ angeordnet.

Gegenstand der Änderung ist die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Südosten zur Einbeziehung der Grundstücke Flurnummern 1447, 1447/1 und 1447/2 der Gemarkung Penzberg sowie die Festsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flurnummer 1447/2 der Gemarkung Penzberg.

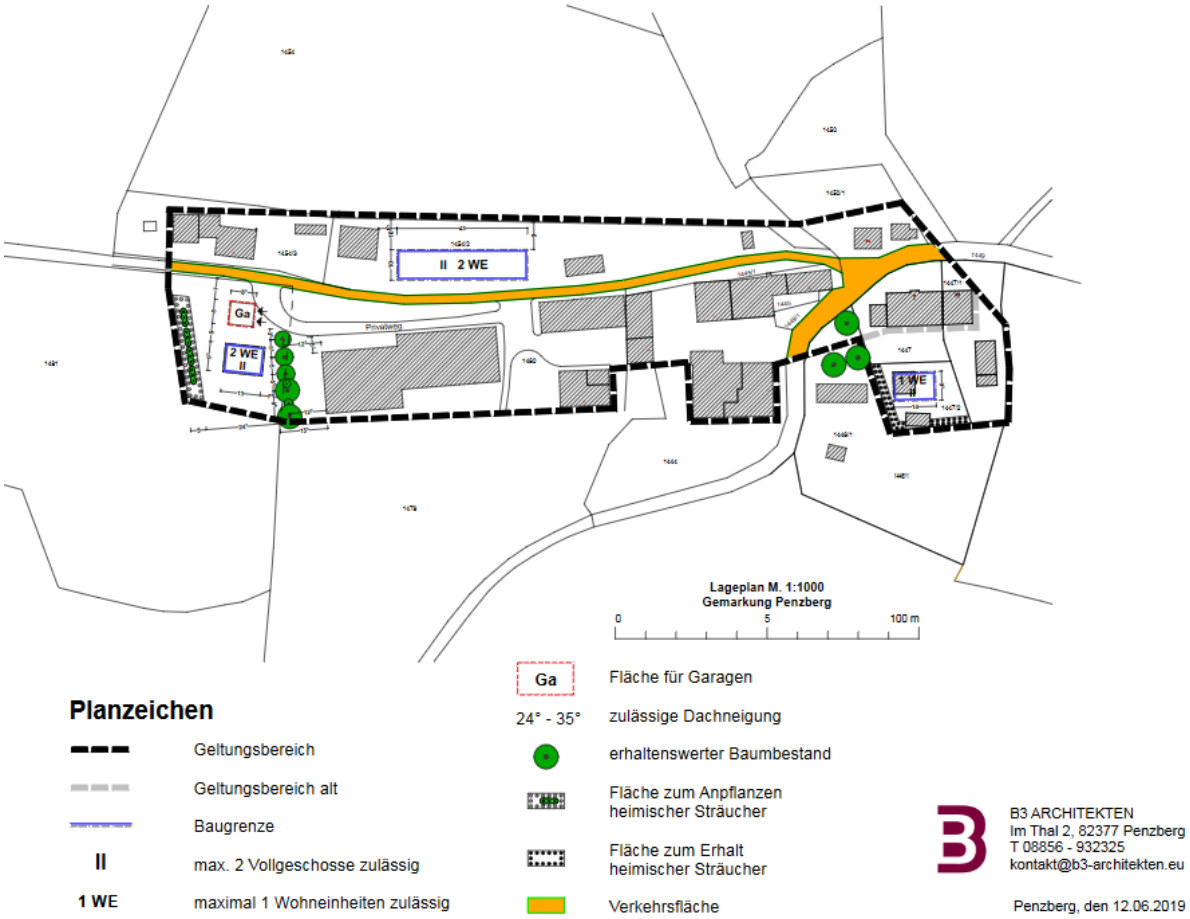
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.2019 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Promberg“ wurde einschließlich Begründung vom 02.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.06.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 09.08.2019 bis 10.09.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 12.06.2019 dargestellt:

Stadt Penzberg
3. Änderung der Außenbereichssatzung
für den Ortsteil Promberg, gem. § 35 Abs. 6 BauGB



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Promberg“ abgegeben

2.1. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten am 19.08.2019
2.2. bayernnets GmbH am 09.08.2019
2.3. Bayernwerk Netz GmbH vom 14.08.2019

2.4. Bergamt Südbayern vom 30.08.2019
2.5. E.ON AG vom 22.08.2019
2.6. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 12.08.2019
2.7. EVA vom 13.08.2020
2.8. IHK vom 03.09.2020
2.9. Landratsamt Weilheim Schongau vom 22.10.2019
2.10. Planungsverband Region Oberland vom 23.08.2019
2.11. Höhere Landesplanungsbehörde vom 13.08.2019
2.12. Staatliches Bauamt vom 19.08.2019
2.13. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.09.2019
2.14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 04.09.2019
2.15. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 09.09.2019

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Promberg“ abgegeben:
• Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
• Beirat für Menschen mit Behinderung
• Bund Naturschutz in Bayern e. V.
• Kreisbrandrat Dr. Rüdiger Sobotta
• KU Stadtwerke Penzberg
• Verein für Denkmalpflege
• Vermessungsamt

2.1: Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten gemäß Schreiben vom 19.08.2019
Die landwirtschaftliche Entwicklung der Betriebe darf nicht beeinträchtigt werden und ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden.

Beschlussvorschlag:
In die Satzung wird unter § 7 folgender Hinweis aufgenommen: Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Satzungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

2.2. Stellungnahme der bayernnets GmbH gemäß Schreiben vom 09.08.2019
Im Geltungsbereich der o. g. Änderung der Außenbereichssatzung liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschlussvorschlag:
Durch die bayernnets GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.3. Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH gemäß Schreiben vom 14.08.2019
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand die Sicherheit und der Betrieb der Bayernwerk-Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:
Durch die Bayernwerk Netz GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.4. Stellungnahme des Bergamts Südbayern gemäß Schreiben vom 30.08.2019
Im Plangebiet befindet sich ehemaliger Bergbau, der vor über 70 Jahren in einer Tiefe von über 100m stattfand. Heute sollten keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche zu erwarten sein. Es bestehen keine Einwendungen gegen die 3. Änderung der Außenbereichssatzung.

Beschlussvorschlag:
Durch das Bergamt Südbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine

Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.5. Stellungnahme der EON AG gemäß Schreiben vom 22.08.2019

Weder Tagesöffnungen noch Schächte werden im Geltungsbereich ausgewiesen.

Beschlussvorschlag:
Durch die EON AG werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.6. Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH und Co. KG gemäß Schreiben vom 12.08.2019

Im Ortsteil Promberg liegen keine Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG.

Beschlussvorschlag:
Durch die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.7. Stellungnahme EVA gemäß Schreiben vom 13.08.2019

Nach Auskunft des Müllabfuhrunternehmens muss im Geltungsbereich viel rückwärtsgefahren werden. Empfohlen werden Sammelplätze oder Wendehämmer.

Beschlussvorschlag:
Der Ortsteil Promberg ist bereits erschlossen, die Anlage von Wendehämmern ist nicht möglich, die Empfehlung, Müllsammelplätze einzurichten wird in die Begründung aufgenommen.

2.8. Stellungnahme IHK gemäß Schreiben vom 03.09.2020

Keine Einwendungen

Beschlussvorschlag:
Durch das Bergamt Südbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.9. Stellungnahme Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) gemäß Schreiben vom 22.10.2019

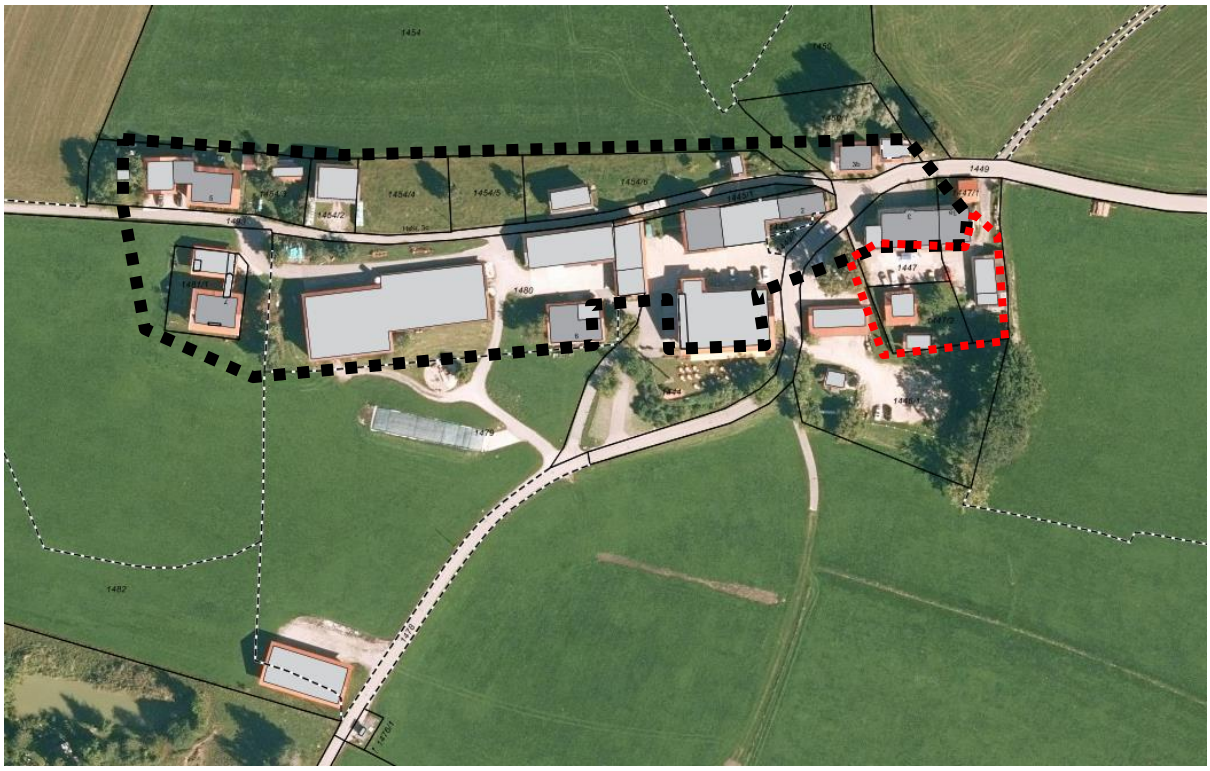
a)
Die Satzung kann sich nur auf den bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereichs durch die Außenbereichssatzung ist nicht möglich. Dies folgt daraus, dass die Satzung „für bebaute Bereiche im Außenbereich“ aufgestellt werden kann. Dies belegt auch die Rechtsfolge der Satzung, dass nämlich die Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung und nicht auch deren Erweiterung als relevante öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 aus den Zulässigkeitsvoraussetzungen ausgenommen sind. Die Erstreckung der Satzung auch auf Flächen über den bebauten Bereich hinaus liefe daher ins Leere. (EZBK/Söfker, 133. EL Mai 2019, BauGB § 35 Rn. 169-171)

b)
Bebauung bedeutet nicht, dass jede beliebige bauliche Anlage relevant ist. Einen Bebauungszusammenhang können nur solche Anlagen herstellen oder zu seiner Entwicklung beitragen, die optisch wahrnehmbar sind und ein gewisses Gewicht haben, sodass sie geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten Charakter zu prägen. Daraus folgt auch, dass allein die betreffenden Anlagen und Flächen grundsätzlich dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen; zudem müssen Gebäude ihre nähere Umgebung prägen können. Insoweit sind Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne „Nebenanlagen“ zu einer landwirtschaftlichen, gärtnerischen oder sonstigen Hauptnutzung sind, i. d. R. keine Bauten, die insoweit für die Siedlungsstruktur prägend sein können (Spieß in: Jäde/Dirnberger, Kommentar zum BauGB und BauNVO, 9. Auflage, Rn. 4 zu § 34).

Durch die 3. Änderung wird der Geltungsbereich um die Fl.-Nr. 1447/1 (TF), 1447 und 1447/2 erweitert. Soweit es sich den Luftbildaufnahmen entnehmen lässt endet der Bebauungszusammenhang an den südlichen Mauern der Wohngebäude mit den Hausnr. 3 und 3a. Die hiervon südlichen gelegenen Gebäude haben augenscheinlich nicht das Gewicht, ihre Umgebung prägen zu können. Insofern handelt es sich um die Erweiterung einer Splittersiedlung, die von § 35 Abs. 6 BauGB nicht gedeckt ist. Bezüglich der beiden weiteren Baufenster (Fl.-Nr. 1454/2, 1481) wurden unsererseits bereits im Rahmen der 1. Änderung Einwände vorgetragen, die jedoch im Rahmen der Abwägung verworfen wurden. Insofern verzichten wir diesbezüglich auf erneute Einwendungen.

<u>Beschlussvorschlag:</u>
Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Zur Beurteilung, ob sich die Satzungsänderung mit der Erweiterung des Geltungsbereichs im Südosten auch auf Flächen erstreckt, die über den bebauten Bereich hinausgehen und somit durch die Gesetzesgrundlage des § 35 Abs. 6 BauGB nicht gedeckt ist, kann nachfolgende Darstellung aus dem Luftbild herangezogen werden. Hierbei ist der Geltungsbereich der bisherigen Außenbereichssatzung schwarz umrandet und der Geltungsbereich der Erweiterung im Rahmen der 3. Änderung der Außenbereichssatzung rot umrandet dargestellt.

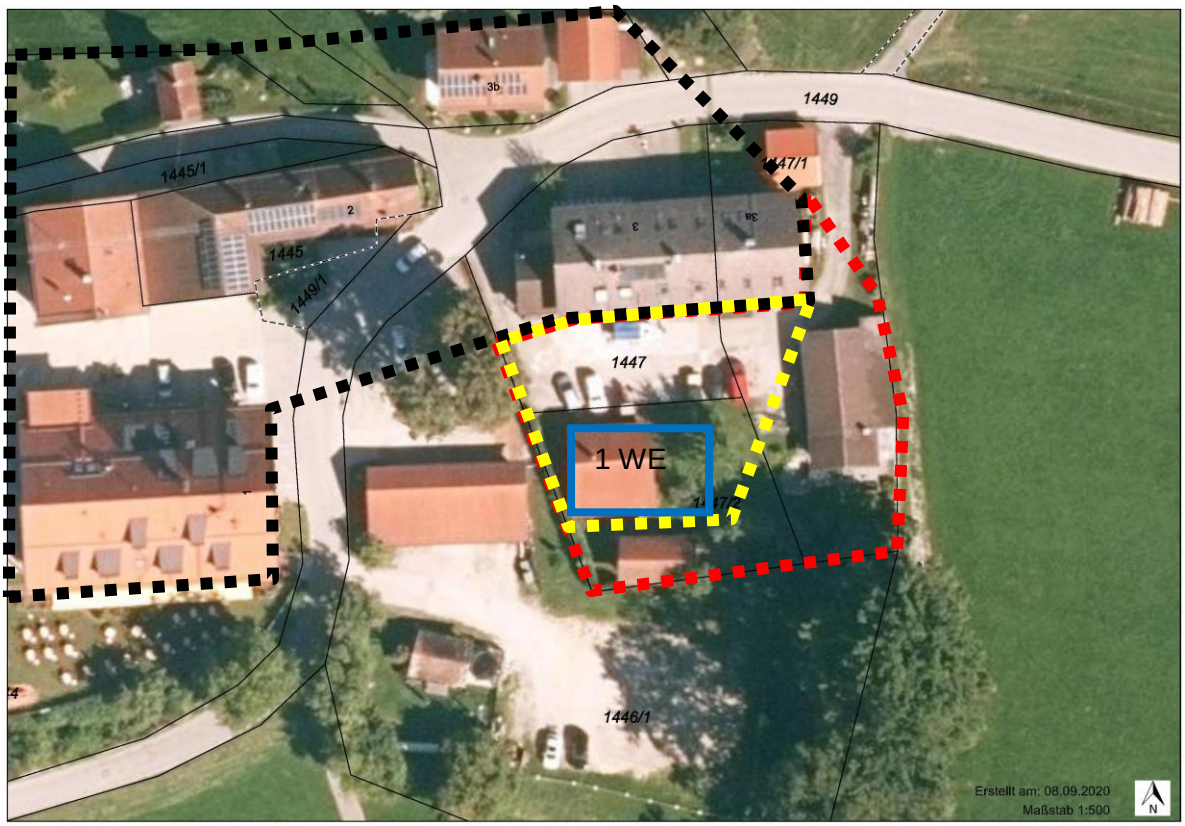


Hierbei ist erkennbar, dass die südöstliche Erweiterungsfläche durch Nebengebäude gekennzeichnet ist. Angrenzend an diese Erweiterungsfläche befindet sich im Norden ein bestehendes Gebäude, das sowohl der Wohnnutzung als auch einem Gewerbebetrieb dient und innerhalb des Geltungsbereichs der bisherigen Außenbereichssatzung liegt. Im Westen und Süden grenzt ein Nebengebäude sowie ein Parkplatz des Hotel- und Gastronomiebetriebs

„Hoisl-Bräu“ an. Im Osten angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Außenbereich.

Für die Frage der Reichweite der Ortsteilseigenschaft, also die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich, kommt es wesentlich darauf an, wieweit der Bebauungszusammenhang im Verhältnis zum Außenbereich reicht. Auch die Grenzziehung des Innenbereichs vom Außenbereich in dieser Beziehung richtet sich danach, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Grundsätzlich endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil mit der letzten Bebauung. Die sich ihr anschließenden selbständigen Flächen gehören zum Außenbereich. Auch wenn die Bebauung am letzten Baukörper endet, können durch Nebenanlagen geprägte hintere Grundstücksbereiche ggf. in den Innenbereich einzubeziehen sein (BVerwG Urt. v. 19.4.2012 — 4 C 10.11, NVwZ 2012, 16311 = BeckRS 2012, 52893; OVG Münster Beschl. v. 13.6.2013 — 7 A 2150.12, BauR 2013, 1651 = BeckRS 2013, 53711).
Insbesondere in ländlichen Orten, aber auch in städtischen Gebieten sind zwischen dem Hauptgebäude und dem Außenbereich Nebenanlagen gelegen, die je nach der Hauptnutzung unterschiedlich ausgestaltet sind. Beispiele sind Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen. Dieser durch Nebenanlage geprägte hintere Grundstücksbereich gehört ebenfalls zum Innenbereich (Dürr in Kohlhammer-Komm. § 34 vor Rn. 1; OVG Saarlouis Urt. v. 2.10.1981 — 2 Z 2/80, BRS 38 Nr. 37; Urt. v. 27.1.1982 — 2 R 22/81, BRS 29 Nr. 60; vgl. auch BVerwG Urt. v. 29.5.1981 — 4 C 34.78; OVG Saarlouis, Urt. v. 27.5.1988 — 8 R 513/85, BauR 1989, 56).
(EZBK/Söfker, 125. EL Mai 2017, BauGB § 34 Rn. 25)

Zur Ermittlung einer sinnvollen Abgrenzung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung im Osten ist nachfolgend der östliche Bereich der Außenbereichssatzung dargestellt.
Hierbei stellt die schwarze Umrandung den Geltungsbereich der bisherigen Außenbereichssatzung, die rote Umrandung den Geltungsbereich der Erweiterung nach Osten im Rahmen des bisherigen Satzungsentwurfs zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung sowie die gelbe Umrandung einen möglichen Geltungsbereich der Erweiterung nach Osten dar. Hierbei ist die gelbe Umrandung so gewählt, dass einerseits die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage an Stelle der bisherigen Garage ermöglicht werden kann, andererseits aber auch klar erkennbar ist, dass sich diese Erweiterung des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung nicht auf Flächen bezieht, die über den bebauten Bereich hinausgehen und somit die gesetzliche Grundlage zur Aufstellung bzw. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 5 BauGB erfüllt wird.



Der Entwurf der 3. Änderung der Außenbereichssatzung ist dahingehend anzupassen, indem der Geltungsbereich entsprechend der oben dargestellten gelben Umrandung reduziert wird.

c)
Im Übrigen noch folgender Hinweis: Gem. § 6 der Änderungssatzung sind Garagen auf den festgesetzten Flächen, innerhalb der Baugrenzen sowie nach den Vorgaben der bayerischen Bauordnung zulässig. In der Begründung heißt es unter Nr. 4.3 jedoch, dass Garagen nur auf den ausgewiesenen Flächen und innerhalb der Baugrenzen sind. Die Möglichkeit, dass Garagen außerhalb der Baugrenzen und außerhalb der Flächen für Garagen zulässig sind, sofern die Vorgaben der BayBO eingehalten werden, nennt die Begründung nicht. Wir empfehlen die Begründung diesbezüglich zu erweitern.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird gefolgt, Punkt 4.3 der Begründung wird entsprechend redaktionell angepasst

2.10. Stellungnahme Planungsverband Region Oberland gemäß Schreiben vom 23.08.2019

Es wird auf die Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

Beschlussvorschlag:
Durch den Planungsverband Oberland werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.11. Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde gemäß Schreiben vom 13.08.2019

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets wird auf die Notwendigkeit einer angemessenen landschaftlichen Einbindung und der Umgebung angepasste Baugestaltung verwiesen.

Beschlussvorschlag:
Durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und Gestaltung, die sich am Bestand orientiert, werden die Erfordernisse der Raumplanung erfüllt, eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.12. Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes gemäß Schreiben vom 19.08.2019

Belange des Staatlichen Bauamtes werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:
Durch das Staatliche Bauamt werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.13. Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH gemäß Schreiben vom 05.09.2019

Verweis auf vorhandene Anlagen der Telekom im Geltungsbereich, deren Betrieb gewährleistet werden muss. Bei Baumaßnahmen, die eine Verlegung der Leitungen erfordern, bedarf es der Abstimmung mit der Deutschen Telekom.

Beschlussvorschlag:
Durch die Deutsch Telekom Technik GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.14. Stellungnahme Vodafone Kabel Deutschland gemäß Schreiben vom 04.09.2019

Keine Einwendungen

Beschlussvorschlag:
Durch die Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Satzungsebene ist nicht veranlasst.

2.15. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim gemäß Schreiben vom 09.09.2019

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass bei Beachtung nachfolgender Stellungnahme (fachliche Informationen und Empfehlungen zu Grundwasser, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung, häuslichem Schmutzwasser und Niederschlagswasserbeseitigung) aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen.

Grundwasser:
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.
Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Altlastenverdachtsflächen
Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem

Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Wasserversorgung
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abwasserentsorgung
a) Häusliches Schmutzwasser
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.
Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

b) Niederschlagswasserbeseitigung
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.
Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung und zur Niederschlagswasserbeseitigung (Pkt. 5.2) ausdrücklich begrüßt.
Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.
Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies aus objektiven Gründen nicht möglich ist, kann eine Versickerung ggf. nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen (Versickerungsmulden, Rigolen etc.) erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).
Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.
Sollten noch keine Erkenntnisse aus Bodenaufschlüssen z.B. zur Baugrunderkundung o. ä. vorliegen ist die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes mittels Sickertest (z.B. Muster WWA WM) oder nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim mit den fachlichen Informationen und Empfehlungen zu Grundwasser, Altlastenverdachtsflächen, Wasserversorgung, häuslichem Schmutzwasser und Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten und in die Begründung aufzunehmen.

Außerdem ist der § 6 des Entwurfs der Außenbereichssatzung dahingehend zu ergänzen, dass das Gebäude gegen auftretendes Grund- und Hangschichtenwasser zu sichern ist und Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume zu treffen ist.

Die Begründung ist bezüglich eines Nachweises zur schadlosen Niederschlagswasserableitung zu ergänzen.
Der Nachweis ist dahingehend zu führen, dass

- entweder aus Bodenaufschlüssen z. B. zur Baugrunderkundung oder mittels Sickertest gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrunds für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorliegt
- und gutachterlich nachgewiesen werden kann, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz).

3. Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit:

Aus der benachbarten Öffentlichkeit sind folgende Bedenken zur 3. Änderung der Außenbereichssatzung „Promberg“ eingegangen:
3.1. Promberg 3 vom 02.07.2019
3.2. Promberg 6 vom 29.07.2019

3.1. Bedenken des Eigentümers des KFZ-Meisterbetriebs Promberg 3 82377 Penzberg, gemäß Schreiben vom 02.07.2019

Ablehnung des Anbaus als direkter Anlieger wegen Einschränkung der Sicht (Wertminderung) und befürchteter Betriebseinschränkungen im Zuge der Baustelleneinrichtung. Darüber hinaus werden persönlich-subjektive Einschätzungen zur Notwendigkeit der Erweiterungsmaßnahme mitgeteilt.

Beschlussvorschlag:
Die Sichtweise wird nicht geteilt, da die dargelegten Argumente nicht im Zuge dieses Satzungsverfahrens zu klären sind und eine rein persönliche Einschätzung darstellen. Darüber hinaus ist der KFZ-Betrieb durch eine Gebäudedurchfahrt auch von Norden erschlossen, so dass eine Beeinträchtigung des Werkstattbetriebs nicht zu erwarten ist. Eine Änderung auf Satzungseben ist nicht veranlasst.

3.2. Bedenken des Eigentümers Promberg 6, 82377 Penzberg gemäß Niederschrift vom 29.07.2019

a) Es wird eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung des Flurstücks Nr. 1476 der Gemarkung Penzberg durch Hangwasser befürchtet.

Beschlussvorschlag:
Auch aufgrund der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zu führen sein, der auch zu beinhalten hat, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz) darf. Dieser Nachweis ist in die Begründung aufzunehmen.

b) Um die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Entwicklung nicht zu beschränken, soll ein Hinweis auf Duldung landwirtschaftlicher Immissionen unter § 7 in den Satzungstext aufgenommen werden.

Beschlussvorschlag:
Der Anregung wird gefolgt, in die Satzung wird folgender Hinweis aufgenommen: Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Satzungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Promberg der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Promberg der Stadt Penzberg einschließlich Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1, 2.7, 2.9, 2.15 und 3.2 zu ändern bzw. zu ergänzen ist und nachgewiesen wird, dass die Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrunds für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser vorliegt und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil der tiefer liegenden Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 3. Änderung der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil Promberg der Stadt Penzberg einschließlich Begründung nach Änderung und Ergänzung der Planunterlagen erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auszulegen ist und erneut die Stellungnahmen der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen ist.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

7 Bebauungsplan "Rossweide II": Beratung zur Erweiterung des Geltungsbereiches (Fl. Nr. 1146 TF)

1.Vortrag:

Während der Vorlagenerstellung wurde deutlich, dass die Voraussetzungen für die Empfehlung zur Anordnung dieser Erweiterung noch nicht gegeben sind. Daher wird dieser Tagesordnungspunkt auf eine der nächsten Sitzungen verschoben.

Zur Kenntnis genommen

8 Seeshaupter Straße 45, Fl. Nr. 1128/24: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garagen

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/24 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 45. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit den Ausmaßen von 8,99 m x 12,49 m, die Traufhöhe wird mit 6,60 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form von 3 Garagen und einem Carport für den Bestand sowie Stellplätzen nachgewiesen. Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Unterschriften auf den Antragsunterlagen fehlten, wurden durch die Stadt Penzberg gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) beteiligt. Das Baugrundstück liegt im Abbaugebiet der Grube Penzberg.

Stellungnahme des Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Das Grundstück ist wassermäßig erschlossen. Ein Erstanschluss liegt bereits vor, wonach ein weiterer Anschluss an die Wasserversorgungsanlage auf Kosten des Eigentümers erfolgt.

Das Grundstück ist zwar an den öffentlichen Kanal angeschlossen, jedoch nicht satzungskonform erschlossen.

Das Bestandsgebäude wird durch eine private Leitung (die rechtlich nicht gesichert ist), welche in südöstlicher Richtung über das Nachbargrundstück, Seeshaupter Straße 43, Fl. Nr. 1128/25 führt und in den Mischwasserkanal in der Blumenstraße einmündet, entwässert.

Die ordnungsgemäße Entwässrung ist im Rahmen des Entwässerungsplans mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit 3 Wohneinheiten mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128/24 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 45, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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 7 Nein 0

9 An der Freiheit 17, Fl. Nr. 828/45: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/45 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 17.

Das Grundstück Fl. Nr. 828/45 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 17, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 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).

Das Grundstück Fl. Nr. 828/45 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 17, wurde bereits in den Sitzungen des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.11.2019 und 17.03.2020 behandelt. Die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 17.03.2020 wurde aufgrund der Gefahren bezüglich der Ausbreitung des Corona-Virus abgesagt. Als Entscheidungsgrundlage diente hierbei eine Abfrage bei den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten, ob diese für oder gegen den Beschlussvorschlag der Verwaltung stimmen würden. Die Ausschussmitglieder sprachen sich einstimmig für den Beschlussvorschlag der Verwaltung aus. Dieser sieht die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens vor.

Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit 6 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Die Ausmaße von 11,99 m x 17,99 m wurden auf 11,99 m x 16,99 m verringert. Die zuvor geplanten Stellplätze unter dem aufgeständerten Garagengebäude werden jetzt mit 4 oberirdischen und 8 Stellplätzen in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die geplanten Stellplätze entsprechen somit der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 3 Abs. 1 Richtzahlen. Hier müssen für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude ab 5 Wohneinheiten mind. 50 v. H. in einer Tiefgarage errichtet werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/45 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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:

Herr Fügener (GRÜNE) äußert sich dahingehend, dass sich das Bauvorhaben vor allem aufgrund der hohen Baudichte sowie des hohen Versiegelungsgrades nicht in die Eigenart der näheren Umgebung, die noch durch eine lockere Einfamilienhausbebauung geprägt ist, einfügt.

4. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 1
Gegenstimme: StR Fügener

10 Obermaxkron 20, Fl. Nr. 595/3: Bauantrag zum Neubau des Dachgeschosses und Garage

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Neubau des Dachgeschosses und Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 595/3 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 20, befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Der vorliegende Bauantrag sieht einen Neubau des Dachgeschosses und der Garage vor. Das bestehende Gebäude mit den Ausmaßen von 7,00 m x 13,00 m wird ab der Erdgeschossdecke erneuert. Der Dachgeschossausbau wird auf den Tennenbereich erweitert und der Dachaufbau komplett erneuert. Das Dachgeschoss erhält einen Zwerchgiebel in Richtung Süden. Die neue Garage mit den Ausmaßen von 6,00 m x 11,00 m wird mit einer Heizung und Brennstofflager mit 23,60 m² errichtet. Die Traufhöhe beträgt 4,31 m, die Dachneigung wird mit 30° angeben.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau des Dachgeschosses und der Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 595/3 der Gemarkung Penzberg, Obermaxkron 20, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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 7 Nein 0

11 Ludwig-März-Straße 31, Fl. Nr. 111/17: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen auf dem

Grundstück Fl. Nr. 111/17 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 31. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Der eingereichte Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten mit den Gebäudemaßen von 10,46 m x 15,21 m. Die benötigten Stellplätze werden in Form von einem Doppelcarport und einem im Wohnhaus integrierten Duplexparker sowie einem offenen Stellpatz nachgewiesen.

Stellplatzberechnung:
3 Wohnungen kleiner 65 m² à 1,5 Stellplätze
1 Wohnung größer 65 m² à 2,0 Stellplätze

Die benötigten Stellplätze 6,5 werden mit 2 Carportplätzen, 4 Duplex Stellplätzen und einem offenen Stellplatz nachgewiesen. Die benötigten Stellplätze für Fahrräder werden im Erdgeschossgrundriss mit einer Fläche von 24,87 m² dargestellt.

Die Abstandsflächen werden auf dem Erdgeschossgrundriss nachgewiesen, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt.

Die Grundflächenzahl (GRZ I) wird mit 0,369, die GRZ II mit 0,678 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,65 angegeben. Es ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben in die Umgebungsbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügt. Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass die Umgebungsbebauung mit zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt ist und sich die beantragte zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 10,08 m bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung einfügt.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Unterschriften fehlen, werden durch die Stadt Penzberg gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) beteiligt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten und Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 111/17 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 31, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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 7 Nein 0

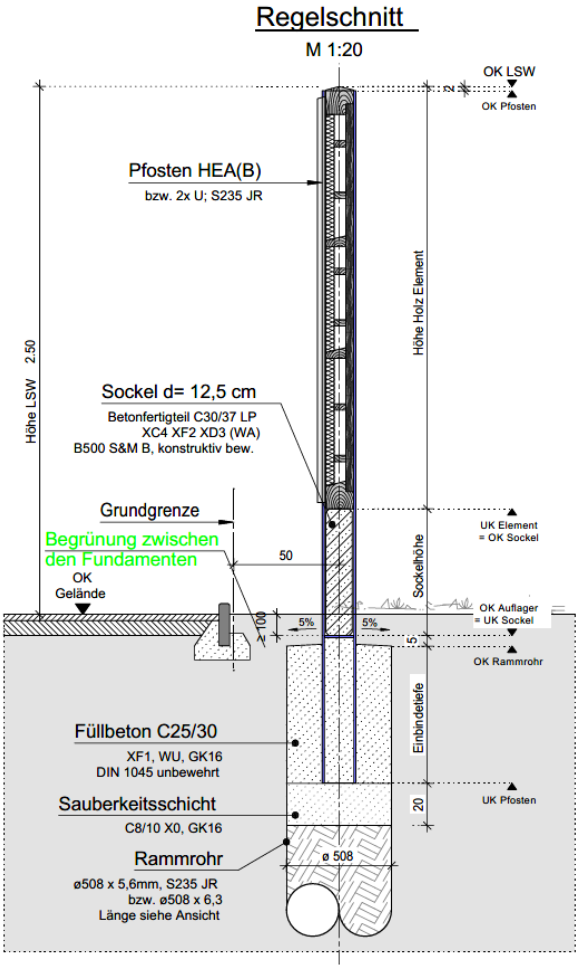
12 Nonnenwaldstraße 10 bis 10 f, Fl. Nrn. 948/15, /16, /40 bis /44: Bauantrag zum Neubau einer Lärmschutzwand

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl. Nrn. 948/15, /16, /40

bis /44 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 10. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die Lärmschutzwand wird auf eine Länge von 57,20 m errichtet.



Die Lärmschutzelemente an der Straßenseite sind einen halben Meter in die Grundstücke gerückt.

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

<u>Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau:</u>

Das SG Tiefbau stimmt dem geplanten Bauvorhaben unter folgenden Bedingungen zu:
Vor der Bauausführung ist eine Fotodokumentation des vorhandenen Gehweges gemeinsam mit dem SG Tiefbau durchzuführen.
Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass der vorhandene Gehweg nicht unterhöhlt oder anderweitig beschädigt wird. Hierzu ist das Bauverfahren rechtzeitig vor der Ausführung mit dem SG Tiefbau abzustimmen.
Zum Nachweis der dauerhaften Standsicherheit der Lärmschutzwand im Hinblick auf die benachbarte öffentliche Verkehrsfläche ist dem Bauamt eine Kopie der geprüften Statik vorzulegen.

Anhand der uns vorliegenden Unterlagen befindet sich unter dem geplanten Bauwerk eine Abwasserdruckleitung. Der Bauherr muss sich hierzu mit dem KU Stadtwerke Penzberg vor einer Ausführung zwingend noch abstimmen.
Anmerkung: Ab einer Höhe von 2,00 m handelt es sich bei dem Bauwerk um ein Ingenieurbauwerk entsprechend DIN 1076. Daraus resultieren regelmäßige Prüf- und Überwachungspflichten des Eigentümers.

Stellungnahme des Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Eine öffentliche Schmutzwasserdruckleitung – welche im Zuge der Böhringer Ansiedlung Ende der 70er Jahre erbaut wurde – liegt laut Plan auf der Trasse der geplanten Lärmschutzwand.

Prinzipiell dürfen Kanalleitungen nicht überbaut werden und eine Leitungszone von 5 m ist von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Momentan wird in Abstimmung mit den Eigentümern eine Lösung erarbeitet, die vorsieht, die Leitungszone ausnahmsweise zu unterschreiten, wenn dies aufgrund der tatsächlichen Lage des Kanals und der Konstruktion der Lärmschutzwand möglich ist.

Alternativ muss eine neue Trasse für die Schmutzwasserdruckleitung gefunden werden und in den öffentlichen Bereich verlegt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl. Nrn. 948/15, /16, /40 bis /44 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 10, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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:

Das Gremiumsmitglied Frau Probst (CSU) beauftragt die Verwaltung, die für die Vorpflanzung vorgesehenen Straucharten mit den Antragstellern zu optimieren. Es sollen geeignete und heimische Gewächse verwendet werden.

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück Fl. Nrn. 948/15, /16, /40 bis /44 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 10, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Es sollen geeignete und heimische Gewächse für die Vorpflanzung verwendet 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 7 Nein 0

13 Unterholzstraße 17, Fl. Nr. 1569: Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Erweiterung von 2 Wohneinheiten

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Erweiterung von 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1569 der Gemarkung Penzberg, Unterholzstraße 17, ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Anbau zweiten Wohneinheit mit den Ausmaßen von 8,33 m x 12,25 m, die Wandhöhe wird mit 5,45 m angegeben. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 10,25° dargestellt. Das Bestandsgebäude bleibt von den Gebäudeabmessungen unverändert. Die Grundstücksfläche von 760 m² wird mit einer Grundflächenzahl von 0,33 überbaut. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Einholung der Nachbarunterschriften wird zurzeit vom Antragsteller vorgenommen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Anbau an ein Einfamilienhaus, Erweiterung von 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 1569 der Gemarkung Penzberg, Unterholzstraße 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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 7 Nein 0

14 Unterfeldstraße 18, Fl. Nr. 775/39: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/39 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 18. Das Vorhaben befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 8,10 m x 11,00 m und einer Traufhöhe von 5,51 m sowie einer Firsthöhe von 8,35 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 35° angeben. Die Stellplätze werden in Form eines Carports und einem Stellplatz nachgewiesen.

Die geplante Bebauung findet in zweiter Reihe statt.

<u>Dem *Vorbescheids*antrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:</u>

a) Ist die Errichtung des Einfamilienhauses mit Carport im rückwärtigen Bereich genehmigungsfähig?
b) Ist ein Gebäude mit dieser Kubatur genehmigungsfähig?
c) Ist die Wandhöhe 4,64 m über Kellerdecke genehmigungsfähig?

<u>Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:</u>

a) Die baurechtliche Zustimmung des Einfamilienhauses mit Carport im rückwärtigen Bereich kann nicht in Aussicht gestellt werden.
b) Die baurechtliche Zustimmung für das Gebäude mit dieser Kubatur kann nicht in Aussicht gestellt werden.
c) Die baurechtliche Zustimmung für die Wandhöhe 4.64 m über Kellerdecke kann nicht in Aussicht gestellt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/39 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 18, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch).

3. Beschluss:

Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und soll in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nach einer Ortsbesichtigung beraten werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

15 Wölfl, Fl. Nrn. 1161/3 und 1161/4: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Reihenhäusern mit Garagen

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Reihenhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1161/ und 1161/4 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 9.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1161/ und 1161/4 der Gemarkung Penzberg befinden sich in keinem Bebauungsplangebiet, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von 4 Reihenhäusern mit den Ausmaßen von 10,00 m x 26,76 m und einer Traufhöhe zur Straße von 6,20 m sowie einer Firsthöhe von 9,70 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 35° angeben. Die Stellplätze werden in Form von Einzel- und Doppelgaragen und separaten Stellplätzen nachgewiesen.

Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei.

Luftbild:

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

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

Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben (Typologie Reihenhaus) bezüglich der Art der baulichen Nutzung nicht in die nähere Umgebung ein.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Vorbescheidsantrag zum Neubau von 4 Reihenhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1161/ und 1161/4 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 9, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch).

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Einstimmig abgelehnt Ja 7 Nein 0

16 Städtisches Altersheim, Zugspitzstraße 3: Beratung über denkmalpflegerische Einwände

1. Vortrag:

Im Zuge des Bauantrages zur Erweiterung des AWO Seniorenzentrums an der Gartenstraße wurde das Landesamt für Denkmalpflege, München als Fachbehörde beteiligt.

Die Stadt Penzberg erhielt am 27.08.2020 ein fachkritisches Schreiben in Kopie. Dies ist als Anlage dieser Vorlage beigefügt. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat im Zuge der Genehmigungsprüfung um eine Stellungnahme des Stadtbauamtes gebeten.

Diese hat folgenden Inhalt:

Das ehemalige Pfründnerheim stellt eines der wenigen Baudenkmäler der Stadt Penzberg dar.

Seit der Errichtung des Seniorenzentrums an der Gartenstraße ist das Gebäude im öffentlichen Stadtraum lediglich von der Zugspitzstraße aus zu erleben.
Mit der Fertigstellung des Anbaus an das ehemalige Bergarbeiterhaus an der Karlstraße wurde ein weiteres Baudenkmal in stadträumlicher Nähe zum städtischen Museum aufgewertet.
Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Zugspitzstraße will die Stadt Penzberg die städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Baudenkmals Pfründnerheim steuern.

Der geplante Erweiterungsbau zur Abdeckung des zeitgemäßen Bedarfs an Seniorenbetreuung im Stadtgebiet schließt die bauliche Situation funktional bedingt zu einem Gebäudekarre. Die Süd-Fassade des Baudenkmals wird dadurch in seiner Wahrnehmbarkeit nicht verändert. Bisher ist die Wirkung der Fassade ausschliesslich in dem privaten Innenbereich des Seniorenzentrums gegeben.

Der architektonische Umgang mit dem Anschluus des Neubauteils an das Baudenkmal konnte vor der Antragstellung durch eine wesentliche Korrektur an der nordwestlichen Gebäudeecke verbessert werden. Eine geplante Fluchttreppe aus dem UG wurde fallen gelassen, womit die Freistellung der Gebäudeecke erreicht wurde. Die Anbindung im Dachgeschoss wurde im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens durch den Bauauschuss der Stadt Penzberg mit einer gestalterischen Auflage belegt.

Zur Thematik die Generallinienbauplanes aus 1924 mit der beabsichtigten räumlichen Verbindung von Stadthalle und Pfründerheim kann an dem hierunter abgebildeten Kartenausschnitt aus dem städtischen ISEK (Themenkarte „Schützen und Bewahren“) die seit Jahrzehnten abweichende städtebauliche Realität dokumentiert werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die Stellungnahme des Stadtbauamtes zur Kenntnis.

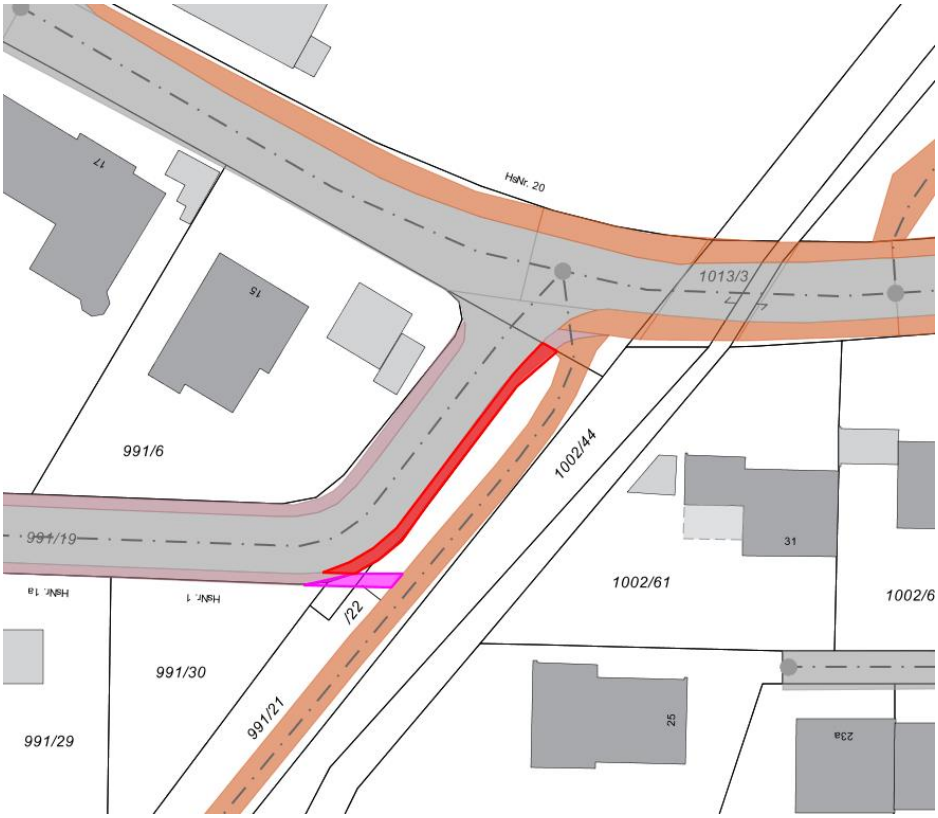
Zur Kenntnis genommen

17 Ahlener Straße: Beratung über den Rückbau eines Gehwegteiles

1. Vortrag:

Infolge der Berichterstattung in den öffentlichen Medien über den Gehwegneubau im Bereich der Fischhaberstraße vom Einmündungsbereich der Ahlener Straße bis zur Fischhaberstraße ist ein Anwohner auf die Verwaltung zugekommen und hat angefragt, ob nicht der östliche Gehwegteil der Ahlener Straße (ca. 42 m², rot dargestellt) in diesem Zusammenhang mit zurückgebaut werden könnte und dafür die sowieso schon als Trampelpfad (lila dargestellt) vorhandenen Wegeverbindung in der direkten Verlängerung des südlichen Gehweges der Ahlener Straße bis zum bestehenden kombinierten Geh- und Radweg (ca. 10 m²) auszubauen. Die Kosten werden mit ca. 4.900 Euro brutto (Rückbau ca. 2.800 Euro, Neubau ca. 2.100 Euro) veranschlagt. Durch die Maßnahme könnten ca. 32 m² bisherige Gehwegfläche entsiegelt werden. Die notwendigen Finanzmittel stehen auf der Haushaltsstelle 1.6300.9500 zur Verfügung.

Lageplan:



Nach Prüfung innerhalb der Verwaltung steht die Verwaltung dem Vorschlag positiv gegenüber, da in Richtung Norden auf der Westseite der Ahlener Straße ein Gehweg vorhanden ist und der entfallende Gehweg parallel zu dem unmittelbar daneben befindlichen kombinierten Geh- und Radweg verläuft. Hinzu kommt, dass der Gehweg aufgrund seines Zustandes in absehbarer Zeit sowieso erneuert werden müsste.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, den östlichen Gehwegteil der Ahlener Straße zurückzubauen und den bisherigen Trampelpfad in Verlängerung des südlichen Gehweges der Ahlener Straße bis zum bestehenden kombinierten Geh- und Radweg auszubauen. Die Baukosten in Höhe von brutto 4.900 Euro stehen auf der Haushaltsstelle 1.6300.9500 zur Verfügung.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung