



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.10.2020
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 18:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack

Jabs, Armin

Anwesend ab 16:30 Uhr

Janner, Martin

Lenk, Hardi

Anwesend ab 16:30 Uhr

Probst, Maria

Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Eilert, John

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:00 Uhr

Verwaltung

Holzmann, Peter

Anwesend ab 18:00 Uhr

Klement, Justus

Maier, Rodja

Anwesend von 19:00 Uhr bis 20:25 Uhr

Schug, Astrid

Anwesend ab 18:00 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/232/2020 |
| 2 | Genehmigung des Protokolls vom 15.09.2020 | 3/247/2020 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | DHL Packstation: Errichtung an der Straße des 28. April 1945, Haupteingang REWE | 3/250/2020 |
| 4 | 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Josef-Kastl-Straße 1: Billigung nach öff. Auslegung und Beteiligung der Behörden und Satzungsbeschluss | 3/241/2020 |
| 5 | Unterfeldstraße 18, Fl. Nr. 775/39: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport | 3/237/2020 |
| 6 | An der Freiheit 23, Fl. Nr. 828/42: Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses | 3/238/2020 |
| 7 | Am Kreuzacker 9, Fl. Nr. 983/7: Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage | 3/239/2020 |
| 8 | Wölfl 7 und 9, Fl. Nr. 1161/3 und 1163/4: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen | 3/240/2020 |
| 9 | Freianlagen im Bereich des Denkmals zum 28. April 1945: Beratung über die Neugestaltung | 3/211/2020 |
| 10 | Eitzenberger Weiher - Gebäude Wasserwacht: Besichtigung | 3/249/2020 |

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 15.09.2020

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 15.09.2020 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 DHL Packstation: Errichtung an der Straße des 28. April 1945, Haupteingang REWE

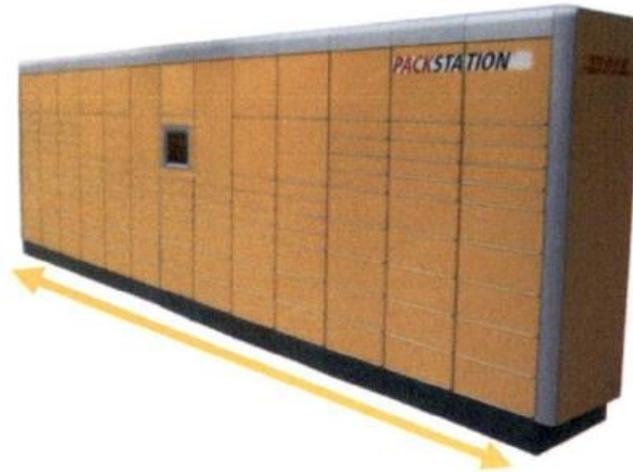
1. Vortrag:

Das Stadtbauamt informiert über einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Der Antrag zur Errichtung der DHL Packstation liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bichler Straße Nord“ und soll aufgrund von besonderem öffentlichen Interesse im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vorgestellt werden.

Im vorliegenden Antrag wird die DHL Packstation mit einer Länge von 5,50 m und einer Tiefe von 0,64 m dargestellt. Die Höhe der Station beträgt 2,26 m².

Beispiel: I-Form gerade mit 12 Fachmodulen



Standortdokumentation:



Zur Kenntnis genommen

- 4 **2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Josef-Kastl-Straße 1: Billigung nach öff. Auslegung und Beteiligung der Behörden und Satzungsbeschluss**

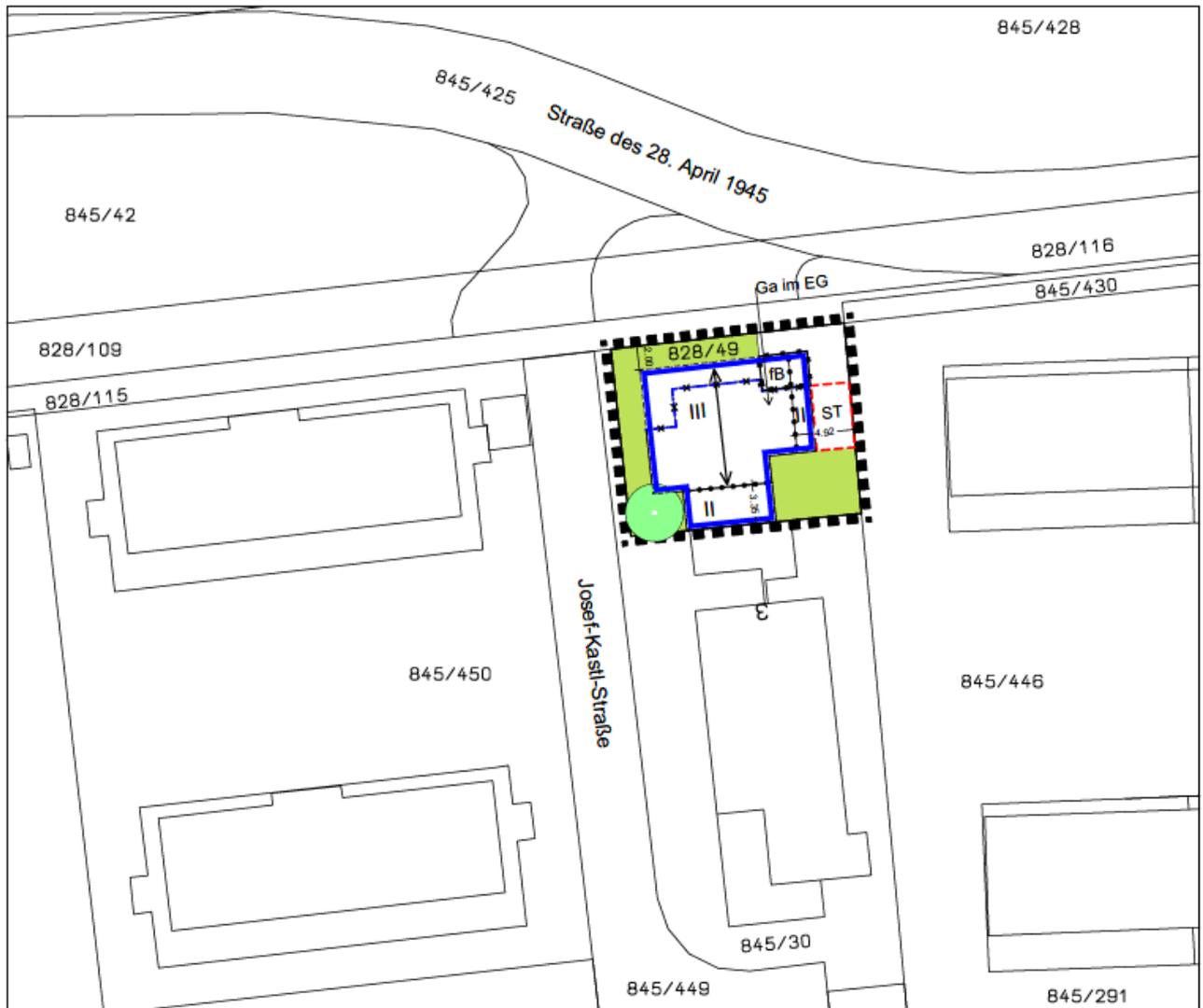
1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 11.02.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg für die Grundstück Flurnummer 828/49 der Gemarkung Penzberg, Josef-Kastl-Straße 1, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen sowie den Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 25.02.2020 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.03.2020 bis 20.04.2020 statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 13.03.2020 bis 18.04.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 17.04.2020
- 02 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz) am 18.03.2020
- 03 Regierung von Obb. (höhere Landesplanungsbehörde) am 19.03.2020
- 04 Planungsverbands Region Oberland am 26.03.2020
- 05 E.ON SE am 19.03.2020
- 06 Bergamt Süd am 07.04.2020
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 07.04.2020
- 08 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 02.04.2020
- 09 Bayernwerk Netz GmbH am 17.04.2020

- 10 Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 25.03.2020
- 11 Bayernets am 18.03.2020
- 12 Amt für Digitalisierung Breitband und Vermessung am 14.04.2020
- 13 WWA - Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 14.04.2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ abgegeben:

- KU Stadtwerke Penzberg
- Staatl. Bauamt - Straßenbau
- Telekom
- Matthias Ott – Brandschutz
- Dr. Rüdiger Sobotta – Brandschutz
- EVA – Abfallentsorgung
- Beirat für Menschen mit Behinderung
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Verein für Denkmalpflege
- IHK für München und Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

2.01 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 17.04.2020:

Nr. 1. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 828/49 umfasst eine Fläche von 313 m², das Bestandsgebäude hat (laut RIWA GIS) eine Grundfläche von 127 m², was einer GRZ (nur für Hauptgebäude) von etwa 0,4 entspricht. Die festgesetzte GRZ 0,4 ist bereits durch den Bestand ausgereizt. Die angedachte Erweiterung des Bestandsbaus würde zur einer Überschreitung der festgesetzten GRZ führen.

Nr. 2. Als unterer Bezugspunkt nennt der ursprüngliche Bebauungsplan OK FFB EG. Wir empfehlen diese Systematik beizubehalten und diesen Punkt als unteren Bezugspunkt zu wählen. Hierzu sollte, entsprechend der ursprünglichen Planung, ein Schemaschnitt festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der **Hinweis Nr. 1** des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) wird zur Kenntnis genommen. Die Grundfläche des derzeitigen Wohngebäudes beinhaltet auch die Garage mit einer Grundfläche von ca. 22 m², die im Obergeschoss mit einem Hobbyraum überbaut ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 stellt gemäß § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Obergrenze der baulichen Nutzung in Wohngebieten dar, die nicht überschritten werden darf. Sofern die Grundfläche des Wohnhauses entsprechend der im Plan dargestellten Baugrenzen erweitert wird, kann die maximal zulässige Grundflächenzahl eingehalten werden, indem die Garage (einschließlich der Überbauung) lediglich als Nebengebäude genutzt wird. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der **Empfehlung Nr. 2** des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) soll gefolgt werden. Die im Bplan gewählte Systematik, die Oberkante des Fertigfußboden EG als Bezugssystem für die Höhenentwicklung festzusetzen, soll in der Änderung beibehalten werden. Im Änderungsplan ist ein Höhenschnitt darzustellen, die gewählten Höhenbezüge sind von OK Gelände auf OK FFB EG umzurechnen und festzusetzen.

2.02 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 18.03.2020:

Trotz der Erweiterung der Baugrenzen ist die GRZ von 0,8 einzuhalten. Dabei ist zu beachten, dass bei Mehrfamilienhäusern eine Fläche für einen Kinderspielplatz vorhanden ist und geplante Gehölze hier ein Baum der Wuchsordnung 1 ausreichend Platz hat, um sich zu entwickeln und den Grenzabstand einzuhalten.

Beschlussvorschlag:

Mit der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) werden keine Bedenken vorgebracht. Die Errichtung von Kinderspielplätzen ist in der Bayerischen Bauordnung geregelt. Der festgesetzte Baum ist im rechtswirksamen Bebauungsplan geregelt. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 19.03.2020

Planung

Die Stadt Penzberg plant die zweite Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ vorzunehmen. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Innenstadt, umfasst das Grundstück Fl. Nr. 828/49 und weist eine Fläche von ca. 0,03 ha auf. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Auf genannter Fläche soll die bebaubare Grundstücksfläche über die Abmessungen des Bestandsbaus nach Norden hin ausgeweitet werden.

Ergebnis

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

Beschlussvorschlag:

Mit den Einwendungen sowie sonstigen Hinweisen und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 26.03.2020

Der Planungsverband Region Oberland schließt sich auf Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.03.2020 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.03.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahmen gemäß Schreiben der E.ON SE am 19.03.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o. a. Bebauungsplanänderung dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 500 (Stand 26.02.2020) entnommen.

Wir stellen fest, dass wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ bereits mit Schreiben vom 20.10.2014 und 20.04.2015 Stellungnahmen an die Stadt Penzberg abgegeben haben.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ für das Grundstück mit der Fl. Nr. 828/49 wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v.g. Geltungsbereich der o. a. 2. Bebauungsplanänderung 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 o.a. Geltungsbereich 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.

2.06 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Bergamts Südbayern am 18.03.2020

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 13.03.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 828/49 hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Vom Bergamt Süd werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.07 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 07.04.2020

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Planungen sind landwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

2. Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

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

2.08 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 02.04.2020

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

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 17.04.2020

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.

2.10 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 25.03.2020

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG stimmen den Bebauungsplan zu

Beschlussvorschlag:

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

2.11 Stellungnahmen gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 18.03.2020

Im Geltungsbereich der 2. Änderung Ihres 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.

2.12 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB am 14.04.2020

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.

2.13 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB am 14.04.2020

Wir hatten zu o. g. Bauleitplanung zuletzt mit Schreiben vom 17.12.2014 Stellung genommen.

Durch die 2. Änderung sind keine neuen wasserwirtschaftlichen Belange betroffen.

Wir weisen dennoch vorsorglich daraufhin, dass Vorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser aus Starkniederschlägen in Gebäude eigenverantwortlich zu treffen sind.

Beschlussvorschlag:

Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim i. OB werden keine über den bestehenden und rechtswirksamen Bebauungsplan hinausgehenden 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 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ geäußert.

Beschlussvorschlag:

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

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten (Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss) hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten (Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss) beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ 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 zu billigen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten (Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss) beschließt, dass der Entwurf der die 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten (Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss) beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit, Teil A“ der Stadt Penzberg als Satzung.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 15.09.2020:

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° angegeben. Die Stellplätze werden in Form eines Carports und einem Stellplatz nachgewiesen.

Die geplante Bebauung findet in zweiter Reihe statt.



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

- 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?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- 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 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 15.09.2020:

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 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 15.09.2020:

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

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Flurnummer 775/39 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 18, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), da sich das Vorhaben bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche (Bebauung in zweiter Reihe) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der nördlich an die Unterfeldstraße angrenzenden Grundstücke geschaffen werden können, empfiehlt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten dem Stadtrat die Aufstellung einer Satzung.

Bei Aufstellung dieser Satzung ist zu berücksichtigen, dass

- der Übergang zur nördlich angrenzenden Natur und Landschaft erhalten bleibt
- das im Norden der Grundstücke angrenzende Grundstück, das eine Breite von lediglich 3 m aufweist und bisher zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient, nicht ausgebaut und zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen dient
- die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen zur Bebaubarkeit in zweiter Reihe über die Unterfeldstraße erfolgt.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat eine geeignete Satzung (Bebauungsplan oder Satzung nach § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung vorzulegen.

Dem Beschluss ist eine Ortsbesichtigung vorausgegangen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/42 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 23. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Anbau und Erweiterung auf zwei Wohneinheiten mit den Ausmaßen von 10,86 m x 11,64 m und 8,12 m x 9,49 m, die Wandhöhe wird mit 5,15 m angegeben. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° dargestellt. Das Bestandsgebäude bleibt teilweise erhalten. Die Grundstücksfläche von 1.123 m² wird mit einer Grundflächenzahl von 0,42 überbaut. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugbiet der Grube Penzberg.

Einwand des Nachbarn vom 07.09.2020:

Folgende Punkte sind nach unserer Auffassung nicht mit der gültigen Bauordnung vereinbar oder?

Die beiden Garagen sind in dem Baukörper voll integriert, somit ist die dargestellte Grenzbebauung nicht gestattet.

Weiter wird die zulässige Garagenfläche (von 50 m² für Garagen) mit 64 m² weit überschritten, so wie die zulässige (15 m) Grenzbebauung mit 20 m gesamt für die Flurnummer 828/42 weit überschritten ist.

Die Garagen mit einer Bemaßung von 8,45 m x 3 m Wandhöhe, wie dargestellt ist nicht reell, da das Geländeniveau nicht dargestellt ist. Das Geländeniveau von Mitte Zugang Raster zu unserer Flurnummer 8282/41 Nord beträgt nämlich >0,70 cm. Somit würde die Garagenwand auf eine Höhe von mindestens 3,70 m anwachsen oder?

Die Grenzabstandsfläche des Balkons zu unserer Flurnummer wird überschritten!

Die versiegelte Vorfläche (Garagenvorflächen, Zugang) zur Straße mit dem bereits angesprochenen Geländeniveau würde das Überschwemmungsrisiko auf unsere Flurnummer sehr stark erhöhen.

Die Videoaufzeichnungen und Fotos zeigen die heutige Realität, die sich extrem noch verschärfen würde.

Durch den entstehenden Tunneleffekt würde der Lärmpegel, geplant ist eine Wärme-Heizanlage mit den allseits bekannten Lüftungsgeschpegeln, dies ausdrücklich noch verstärken. Bohrung oder Standort/Außengeräte ergab keine Auskunft dazu?

Weiter wird für die Grenzgarage ein Flachdach dargestellt, deren Dachneigung sprich Bauhöhe sich in der zulässigen Bauhöhe wiederfinden müsste.

Ist die gewerbliche Ansiedlung oder Nutzung in der Wohnsiedlung ausgeschlossen.

Stellungnahme der Bauverwaltung:

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Die Prüfung abstandsrechtlicher Belange erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Im vorliegenden Antrag wird eine Wohnnutzung von 2 Wohneinheiten beantragt.

Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau:

Aufgrund des steilen Längsgefälles der Straße in Verbindung mit der bisherigen Wasserführung entlang der bestehenden Gartenmauer sind aus Sicht des SG Tiefbaus im Zuge des Bauvorhabens folgende Punkte zu beachten, um eine Überflutung des Grundstückes im Starkregenfall von der Straße aus zu verhindern:

- a) Zwischen den geplanten Zufahrten zum Grundstück ist die Wasserführung analog des bisherigen Bestandes sicherzustellen (z.B. Erhalt der bisherigen Gartenmauer, Setzen eines neuen Hochbordes, Errichtung einer geschlossenen Gartenmauer).
- b) Geeignete Wahl einer sicheren Wasserableitung auf der Straße entlang der Zufahrtbereiche in enger Abstimmung mit dem SG Tiefbau (z. B. doppelt höhenversetzte Homburger Kante).

Aufgrund der geplanten Höhenlagen (FFB-Erdgeschoss) wird dem Bauwerber je nach Lage des Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal dringendst empfohlen die Rückstauproblematik (SW+RW) zu beachten. Das südlich davon gelegene Nachbargrundstück darf bei solchen Ereignissen nicht negativ beeinträchtigt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 828/42 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 23, 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 8 Nein 0

7	Am Kreuzacker 9, Fl. Nr. 983/7: Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 983/7 der Gemarkung Penzberg, Am Kreuzacker 9. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 10,00 m x 12,00 m, die Wandhöhe wird mit 6,58 m angegeben. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° dargestellt. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Grundstück laut aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg nachgewiesen. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die Eigentümer der benachbarten Grundstücke, deren Unterschriften auf den Antragsunterlagen fehlten, wurden durch die Stadt Penzberg gem. Art. 66 Abs. 66 Abs. 1 Satz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) beteiligt.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugbiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 983/7 der Gemarkung Penzberg, Am Kreuzacker 9, 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 8 Nein 0

8	Wöfl 7 und 9, Fl. Nr. 1161/3 und 1163/4: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen
----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1161/3 und 1161/4 der Gemarkung Penzberg, Wöfl 9.

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1161/3 und 1161/4 der Gemarkung Penzberg befinden sich in keinem Bebauungsplangebiet, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 13,27 m x 10,00 m und 11,53 m x 10,00 m einer Traufhöhe zur Straße von 6,20 m sowie einer Firsthöhe von 9,70 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 35° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von einer bestehenden Einzelgarage und einer Doppelgarage sowie separaten Stellplätzen nachgewiesen. Hier ist noch eine Garage für die zwei geplanten Doppelhäuser nachzuweisen.

Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei.

Der Abstand der Wohngebäude zur öffentlichen Verkehrsfläche „Straße Wöfl“ wird mit 2 Meter angegeben.



Luftbild:



Die gegebene städtebauliche Flucht der bestehenden Gebäude Wöfl 7 und 9 entlang der Straße muss eingehalten werden. Für die neu geplanten Doppelhäuser ist die bestehende Gebäudeflucht, die einen Abstand von ca. 5 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche „Straße Wöfl“ aufweist, aufzunehmen. Auch ist ein zeichnerischer Nachweis für die fehlende vierte Garage laut Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg nachzuweisen. Außerdem ist die in § 4 Abs. 2 der Garagen und Stellplatzverordnung (GaStellV) erforderliche Mindestbreite der Fahrgasse von 6 Meter für die Stellplätze im Süden des Wohngebäudes nachzuweisen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1161/ und 1161/4 der Gemarkung Penzberg, Wöfl 7 und 9, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB unter der Voraussetzung das gemeindliche

- b) Waldumbau angrenzend zum Katzenbuckel. Grund für den Waldumbau sind mehrere Sturmwürfe und dadurch Waldöffnung.
Hohe Fichten angrenzend an die Wohnhäuser stehen ungeschützt im Freiland.
Entnahme der hiebsreifen Fichten inkl. Wiederaufforstung bzw. Umbau in Mischwald.
- c) (geringe Prio) Waldumbau des Denkmalwalds. Grund des Umbaus: Entnahme der hiebsreifen Fichten. Umbau in Mischwald. Licht und Freiland um das Denkmal herstellen.

Durch die Entnahme der Fichten im Denkmalwald würden zudem die Bäume der angrenzenden Grundstückseigentümer freistehen und somit weitere Bäume windwurfgefährdet werden. Hierzu muss im Voraus eine Absprache mit den betreffenden Grundstückseigentümern erfolgen.

Alle drei Wälder in kurzer Zeit zu roden, wäre ökologisch nicht vertretbar.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Grünordnung empfiehlt den Waldumbau am Denkmalwald zu verschieben und mit angrenzenden Grundstückseigentümern in Kontakt zu treten.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10 Eitzenberger Weiher - Gebäude Wasserwacht: Besichtigung

1. Ortsbesichtigung:

Bereits im Rahmen einer Ortsbesichtigung trifft sich das Gremium am Eitzenberger Weiher, Schwerpunkt Gebäude der Wasserwacht.

2. Sitzungsverlauf:

Bei der Ortsbesichtigung des Gremiums ist ein Vertreter der Penzberger Wasserwacht anwesend. Er erläutert Aufgabe und Arbeitsweise der Wasserrettung und zeigt die dafür vorgesehenen Räumlichkeiten.

3. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beauftragt die Verwaltung, eine Containerlösung für den Behandlungsfall der Wasserwacht zu realisieren. Investitionen in dem Gebäude zur Errichtung eines Behandlungsraumes sind nicht sinnvoll.

Durch die Liegenschaftsabteilung ist die Laufzeit der Pachtverträge für den Eitzenberger Weiher als öffentliches Freibad zu prüfen.

Das Lager der Wasserwacht im vorhandenen Gebäude bleibt bestehen. Außerhalb des Gebäudes sind zwei Stellplätze für die Wasserwacht auszuschildern.

Ausgehend von der hier behandelten Thematik wird die Verwaltung gebeten, Standorte für öffentlich zugängliche Defibrillatoren zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung