



STADT PENZBERG

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, MOBILITÄTS- UND UMWELTAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Dienstag, 13.04.2021
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 20:43 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian

Das Ausschussmitglied Fügener war bei TOP
Ö 9 abwesend.

Jabs, Armin
Janner, Martin
Lenk, Hardi
Probst, Maria

Das Ausschussmitglied Probst war bei den
TOPs Ö 13 und N 5 gem. Art. 49 GO
persönlich beteiligt.

Schmuck, Ludwig

Das Ausschussmitglied Schmuck war bei
TOP Ö 17 abwesend.

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

Verwaltung

Holzmann, Peter
Klement, Justus
Schug, Astrid
Wowra, Andreas

Anwesend ab 18:15 Uhr
Anwesend ab 18:15 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/110/2021 |
| 2 | Genehmigung des Protokolls vom 09.03.2021 | 3/094/2021 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 4 | Naturschutzfachliche Entwicklung des Teilflurstücks 979 / "Hotelwald" | 6/010/2021 |
| 5 | 3. Änderung des Bebauungsplans "Loisachstraße Nord" der Stadt Penzberg: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss | 3/104/2021 |
| 6 | 16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB: Aufstellungsbeschluss | 3/105/2021 |
| 7 | 75. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung": Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung | 3/095/2021 |
| 8 | 72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung": Beratung über die Erweiterung des Geltungsbereiches | 3/096/2021 |
| 9 | 8. Änderung des Bebauungsplans "Untermakron II": Aufstellungsbeschluss | 3/109/2021 |
| 10 | Bebauungsplan "Halbmond": Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches | 3/097/2021 |
| 11 | 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Halbmond“: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung | 3/114/2021 |
| 12 | Edeka-Areal: Beratung über den Bau von Fahrradstreifen entlang des Planungsgebietes | 3/099/2021 |
| 13 | An der Freiheit 101 a, Fl. Nr. 833/13: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage | 3/091/2021 |
| 14 | Maistraße 6 und 8, Fl. Nrn. 865/27 und 865/40: Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 WE und einer Tiefgarage | 3/103/2021 |
| 15 | Neue Heimat 17, Fl. Nr. 743/2: Bauantrag zum Neubau eines Hausmeister Stützpunktes in der Neuen Heimat in Penzberg | 3/019/2021 |
| 16 | Untermakron 33, Fl. Nr. 662/1: Bauantrag zum Anbau Nord und Umbau Dachgeschoss mit Errichtung einer Widerkehr nach Westen | 3/092/2021 |
| 17 | Philippstraße 6 a, 6 b, Fl. Nr. 912/3: Bauantrag zur Aufstockung und Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus | 3/093/2021 |
| 18 | Schulstraße 7, Fl. Nr. 804/139: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen | 3/101/2021 |
| 19 | Nonnenwaldstraße 20 a, Fl. Nrn. 815/10, 815/12 und 815/26: Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle | 3/102/2021 |
| 20 | Ruhe am Bach 19, Fl. Nr. 2055/61: Bauantrag zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit Carport | 3/108/2021 |
| 21 | Bichler Straße 14, Fl. Nr. 840/120: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss Bestandsgebäude und -garage sowie Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen | 3/090/2021 |
| 22 | Fischhaberstraße 21, Fl. Nr. 991/2: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Bestand und Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen | 3/113/2021 |
| 23 | Paul-Loebe-Straße, Fl. Nr. 993/33: Antrag auf isolierte Befreiung zur Erstellung eines Zählerraumes für die Versorgung von Ladestationen für Elektroautos | 3/089/2021 |

- | | | |
|-----------|---|------------|
| 24 | Heimgartenstraße 19, Fl. Nr. 1000/5: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports für 2 Stellplätze | 3/088/2021 |
| 25 | Gebäude der ehemaligen Bücherei: Beratung über die zukünftige Nutzung | 3/126/2021 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1

Erster Bürgermeister Stefan Korpan: 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 gibt bekannt, dass der Tagesordnungspunkt N 4 (Gebäude der ehemaligen Bücherei: Beratung über die zukünftige Nutzung) in der öffentlichen Sitzung als Tagesordnungspunkt Ö 25 behandelt wird.

Anschließend stellt der Erste Bürgermeister Stefan Korpan an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Das Ausschussmitglied Herr Martin Janner (PM) stellt den Antrag, die Tagesordnungspunkte Ö 10 (Bebauungsplan „Halbmond“: Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches) und Ö 11 (35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Halbmond“: Empfehlungsbeschluss zur Aufstellung) zurückgestellt werden und in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 04.05.2021 mit vorangehender Ortsbesichtigung behandelt werden.

3. Beschluss:

Der Antrag des Herrn Janner (PM) wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

2

Genehmigung des Protokolls vom 09.03.2021

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 09.03.2021 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Das Ausschussmitglied Herr Jabs bittet um Korrektur des Tagesordnungspunktes Ö 13 der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021. Hier muss bei Punkt 3 die festgestellte Beteiligung nach Art. 49 GO geändert werden. Das beteiligte Ausschussmitglied war Herr Lenk nicht Frau Probst.

Außerdem ist unter Punkt 4 als Sitzungsverlauf zu ergänzen, dass privatrechtliche Bestimmungen (z. B. Bauverpflichtung) durch den Rechnungsprüfungsausschuss geprüft werden.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

entfällt

4 Naturschutzfachliche Entwicklung des Teilflurstücks 979 / "Hotelwald"

1. Vortrag:

In der Mitteilungsvorlage 2/083/2020 (Waldumbau Distrikt X: Huber See, Fl. Nr. 979) wurde der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss darüber in Kenntnis gesetzt, dass der „Hotelwald“ einer Aufforstung unterzogen werden soll.

Auf Anfrage der Fraktion Bürger für Penzberg (BfP) vom 16.12.2020 (Stadtratssitzung) möchte die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz drei Varianten der naturschutzfachlichen Aufwertung des Teilflurstücks 979 aufzeigen.

Der damalig geschilderte Sachverhalt wird unter Variante 1 erneut dargelegt.

Variante 1:

Bei der Fläche - Distrikt X: 1 b² „Huber See“ – handelt es sich um das Gebiet südlich des Kreisverkehrs an der Seeshaupter Straße. Im nördlichen Teil stockt ein Mischbestand aus Bergahorn, Roteiche, Lärche und Buche. Östlich des Wirtschaftsweges auf der Münchner Wasserleitung befindet sich ein ca. 60 - 70-jähriger Fichtenreinbestand. Vor einigen Jahren reichte der Bestand bis an das Ufer des Huber Sees. Durch die Stürme Niklas (2015) und Sabine (2020) sowie Borkenkäferbefall in den Zwischenjahren hat sich der Bestand von Westen her aufgelöst, sodass nur noch ein ca. 30 - 50 m breiter Reststreifen vorhanden ist (ca. 5.000 m²). Die westliche Fläche wurde bereits zum Teil aufgeforstet. Auf den Sukzessionsflächen entwickeln sich u. a. Bergahorn, Fichte und Birke. Der noch vorhandene Vorrat an Fichtenholz wird auf ca. 300 Festmeter geschätzt.



Da von Westen her kein Windschutz mehr gegeben ist, wird sich der Bestand bei den nächsten Stürmen auflösen. Um die Verkehrssicherheit am östlich verlaufenden Gehweg und den angrenzenden Häusern zu gewährleisten, soll der Fichtenrestbestand gefällt und die Fläche als standortgerechter Mischwald aufgeforstet werden.

Der Aufforstungsplan wird folgendermaßen aussehen:

Aufforstungsplan:



- Schwarzerle, 2x1,5 m
- Stiel-/Roteiche 1,5 x 1m
- Waldrand, heimische Sträucher

**Anmerkung: Die Roteiche wird nach Rücksprache mit Herrn Goldhofer, entgegen der damaligen Abbildung, nicht gepflanzt.*

Finanzkalkulation

Holzeinschlag und Holzverkauf

Der Holzeinschlag wird am sichersten und kostengünstigsten mit einem Harvester durchgeführt. Dabei werden alle Äste auf der sogenannten Rückegasse abgelegt. So entstehen keine tiefen Fahrspuren und die Pflanzung wird nicht durch herumliegende Äste erschwert. Der Reinerlös der Maßnahme wird bei ca. 8.000 – 10.000 Euro liegen.

Aufforstung (Schätzung)

Schwarzerle: ca. 5.000 m², 1.700 Stück, 120 – 150 cm, Preis ca. 1,70 €/Stück

Eiche: ca. 4.000 m², 2.700 Stück, 50 – 80 cm, Preis ca. 1,50 €/Stück

Waldrand: ca. 400 Stück, Preis ca. 2 €/Stück

Für die Pflanzung entstehen Kosten von ca. 0,80 €/Stück

Somit würden Gesamtkosten von ca. 11.580 € entstehen.

Für Aufforstungen mit standortgerechtem Mischwald wird ein staatlicher Zuschuss gewährt. Dieser beträgt hierbei ca. 12.000 Euro.

Im Nachgang zur Sitzung des Bau-, Mobilität und Umweltausschusses kam die Frage auf, ob das Anlegen einer „Streuwiese“ im Offenlandcharakter ebenfalls eine Option wäre. Dieser Fragestellung ist man in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Landschaftspflegeverband und der Waldbesitzervereinigung nachgegangen. Bei einem Vor-Ort-Termin am 26.03.2021 wurden die verschiedenen naturschutzfachlichen Aufwertungsmöglichkeiten durchgesprochen, welche innerhalb dieser Beschlussvorlage vorgestellt werden sollen.

Variante 2:

Durch die wiederholte Prüfung und der Beurteilung der naturschutzfachlichen Aufwertung des Teilflurstücks 979 hat sich gezeigt, dass sich auch aus historischen Gründen ein artenreiches Extensivgrünland, ähnlich der südlich gelegenen Biotopfläche mit dem Hauptbiototyp Flachmoor, Streuwiese (78 %), realisieren lassen könnte.

Im Anhang befindet sich ein Luftbild von 1949, welches zeigt, dass die heutige „Waldfläche“ eine ehemalige Offenlandfläche (vermutlich Feucht- und Nasswiese) war.

Wenn die Fläche nicht aufgeforstet und ins städtische Ökokonto integriert werden soll, wäre es möglich, extensiv genutztes Dauergrünland (düngefrei, 1- bis maximal 3-schürig, 1. Schnitt frühestens im Juni) herzustellen. Die (süd-) westliche Hälfte mit dem anmoorigen Boden könnte zu einschürigen Streuwiesen entwickelt werden. Hangaufwärts sind arten-, blüten- und strukturreiche Wiesen als Zielzustand anzustreben, etwa vergleichbar den Wiesen am Kirnberger See. Dafür ist es notwendig, die Wurzelstöcke zu beseitigen. Die Fläche kann durch Aufbringen von Mähgut oder Samenmaterial, das durch Ausbürsten aus artenreichen Wiesen gewonnen wird, begrünt werden. Sog. Spenderflächen finden sich rund um den Huber See. Arten- und blütenreiches Grünland ist ein Biototyp, der mittlerweile recht selten geworden und gefährdet ist. Er ist Lebensraum zahlreicher Pflanzen und Tiere, die auf den Roten Listen (Listen der gefährdeten Arten) geführt werden. Viele Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen, Schwebfliegen oder Hummeln sind auf den Lebensraumtyp „Extensivwiese“ angewiesen.

Dieser erfüllt unter günstigen Bedingungen bereits nach wenigen Jahren wichtige Funktionen zur Sicherung der Artenvielfalt.

Grundvoraussetzung für die Herstellung eines Extensivgrünlandes auf dem betreffenden Flurstück ist die Beantragung einer Rodungserlaubnis beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. Diesen Antrag würde die Abteilung 6 in Kooperation mit dem

Landschaftspflegeverband einreichen. Erst durch Zustimmung des AELF könnte mit der Herstellung einer Offenlandfläche begonnen werden.

Eine erste grobe Kostenschätzung des Landschaftspflegeverbandes zeigt, dass Investitionen von ca. 20.000 Euro von der Stadt zu tragen wären.

Bezeichnung	Einzelpreis	Menge	Gesamt
Stockfräsen mit Anbaugerät an Schlepper oder mit selbstfahrender Raupe; Stock-Ø 40 cm	30,00 €	500	15.000,00 €
schwerer Forstmulcher	200,00 €	16	3.200,00 €
Mähgutübertragung (von Nachbarfläche)	1.500,00 €	1	1.500,00 €
An- / Abfahrten; Rüstzeiten	500,00 €	1	500,00 €
			20.200,00 €

Diese Kosten setzen sich aus dem notwendigen Wurzelstockfräsen, Mulchen und der Mahdgutübertragung zusammen. Zusätzlich Kosten für notwendige Gutachten (Bewertung Ausgangslage / Definition Zielzustand / Berechnung der Wertpunkte bzw. anrechenbare Fläche etc.) oder die Schließung bestehender Drainagegräben, welche auf der Reliefkarte zu sehen sind, können zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Mehrkosten sind durchaus zu erwarten.

Variante 3:

Generell könnte für die Wiederherstellung eines Extensivgründlandes eine Förderung über die LNRP (Richtlinie zur Förderung von Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes) beantragt werden. Hierbei sei jedoch erwähnt, dass durch eine Förderung eine Integration des Teilflurstücks 979 ins städtische Ökokonto nicht möglich wäre.

Eine Aufnahme des Teilflurstücks 979 ins städtische Ökokonto wäre nicht zwingend erforderlich bzw. in Zusammenhang mit einem direkten Ausgleich für eine geplante Bebauung zu sehen. Nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayrischen Kompensationsverordnung (BayKompV) wäre die Fläche aktuell unter N7 Nadelholzforst – N71 – Strukturarme Altersklassen – N712 mittlere Ausprägung und somit mit Grundwert 4 versehen. Zu dieser Einschätzung kommt auch der Landschaftspflegeverband. Dies würde bedeuten, dass bei der Herstellung eines artenreichen Extensivgrünlandes ein erhebliches Aufwertungspotenzial möglich wäre. Allerdings wäre auch die Herstellung eines Schwarzerlen-Bruchwaldes in Kombination mit einem Eichenwald im trockenen Standort vom Grundwert hoch einzustufen. Herr Goldhofer versicherte, dass dies dem langfristigen Entwicklungsziel der Fläche entspricht.

Zu berücksichtigen wäre bei Variante 2 & 3, dass die vollzogenen Rodungsarbeiten in Höhe von ca. 15.000 bis 20.000 Euro zusätzlich die Stadt Penzberg zu tragen hätte, da die Aufforstung und der damit ausgestellte Förderbescheid (AELF) in Höhe von ca. 21.000 Euro hinfällig wäre. Somit ergeben sich Gesamtkosten von ca. 40.000 Euro, ohne die noch notwendigen Gutachterkosten usw. Die benötigten Haushaltsmittel müssten über den Nachtragshaushalt zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwaltung möchte die drei Grundlegenden Optionen zum Teilflurstück 979 zusammenfassen:

Variante 1: Aufforstung, wie im Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vorgestellt.

Variante 2: Umwandlung in Extensivgrünland und Integration ins städtische Ökokonto unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch die Stadt Penzberg.

Variante 3: Beantragung einer Förderung (bis zu 70 %; LNRP) und anschließende Umwandlung in Extensivgrünland, ohne Ökokonto.

Die Verwaltung möchte darauf verweisen, dass sowohl die Untere Naturschutzbehörde, der Landschaftspflegeverband und auch die Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz keine Entscheidungsempfehlung abgeben kann, da aus naturschutzfachlicher Sicht beide Maßnahmen unter Berücksichtigung einer guten und konsequenten Umsetzung zu einem Erfolg führen können.

Hinsichtlich der Kommunikation mit der Öffentlichkeit und den Bürgerinnen und Bürgern Penzbergs sei erwähnt, dass eine Aufforstung des Flurstücks 979 stets bei Anfragen bejaht wurde.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilität- und Umweltausschuss beschließt die Variante 1 und somit die Aufforstung fortzusetzen.

b)

Der Bau-, Mobilität- und Umweltausschuss beschließt die Variante 2 und somit die Umwandlung des Teilflurstücks 979 in Extensivgrünland und dessen Integration ins städtische Ökokonto unter der Voraussetzung der Kostenübernahme durch die Stadt Penzberg.

c)

Der Bau-, Mobilität- und Umweltausschuss beschließt die Variante 3 und somit die Umwandlung des Teilflurstücks 979 in Extensivgrünland unter Berücksichtigung einer möglichen Förderung (LNRP).

3. Beschluss:

Der Vorschlag **a)** der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 3

Gegenstimmen: StRe Eberl, Jabs, Lenk

Der Vorschlag **b)** der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 5

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan, StRe Fügener, Janner, Probst, Schmuck

5 3. Änderung des Bebauungsplans "Loisachstraße Nord" der Stadt Penzberg: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 26.11.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg vom 11.12.2000 für das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF der Gemarkung Penzberg, nahe Untermaxkron, gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Nordwesten des Plangebiets mit Festsetzung eines zweigeschossigen Bauraumes zur Errichtung eines Wohngebäudes auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 770/19 der Gemarkung Penzberg.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2020 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.06.2020 bis 20.07.2020 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.06.2020 bis 24.07.2020 am Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 24.07.2020
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachl. Naturschutz, Gartenkultur) am 29.06.2020
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 09.07.2020
- 03 Planungsverband Region Oberland am 09.07.2020
- 04 Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 23.06.2020
- 05 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 08.07.2020
- 06 E.ON SE am 22.06.2020
- 07 Industrie- und Handelskammer am 08.07.2020
- 08 Bayernwerk Netz AG am 22.07.2020
- 09 Telekom am 20.07.2020
- 10 Vodafone Kabel Deutschland am 20.07.2020
- 11 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege am 22.06.2020

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 24.07.2020

1. Wir empfehlen die Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten unter die Festsetzungen durch Text zu übernehmen und aus den Planzeichen herauszunehmen. Die im Entwurf gewählte Festsetzung im Planteil suggeriert, dass in dem Baufenster nur 1 WE zulässig sein könnte, was jedoch so nicht beabsichtigt ist.
2. Es sollte klargestellt werden, dass die nicht geänderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Würdigung der Stellungnahme:

Zu 1. Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) bzgl. der Anzahl der Wohneinheiten zielt u. E. darauf ab, die Anzahl der Wohneinheiten WE von zulässigerweise von 1 WE auf 2 WE zu erhöhen, da bei einer Bruttogeschossfläche von 92 m² je Doppelhaushälfte mit 2 x 92 m² der Bauraum sinnvoll ausgenutzt wäre.

Tatsächlich sind eine Grundfläche (nicht die Bruttogeschossfläche) von 92 m², 2 Vollgeschosse und nur 1 WE vorgesehen.

Um die Grundfläche GR von 92 m² (§19.2 BauNVO) im Bauraum sinnvoll realisieren zu können, ist das Planzeichen GR einzuführen und mit GR 92 m² festzusetzen.

Diese GR 92 m² entspricht auch dem festgesetzten Bauraum von 8,00 m x 11,50 m.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist auf 1 WE zu belassen, da die Anzahl der möglichen und festgesetzten Stellplätze auf dem Grundstück keine weiteren Wohneinheiten zulassen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem:

- Um die Grundfläche GR von 92 m² (§19.2 BauNVO) realisieren zu können, ist das Planzeichen GR einzuführen und mit GR 92 m² festzusetzen.
- In den Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung soll darauf verwiesen werden, dass nicht geänderte Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) vom 29.06.2020

Naturschutz

Das neu geplante Wohnhaus grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und durch die bauliche Umsetzung wird eine vorhandene Baulücke geschlossen. Aus Sicht des Naturschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken zur Umsetzung des Plangebietes.

Wir weisen darauf hin, dass trotz der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB die Belange des Artenschutzes vollumfänglich abgeprüft werden müssen. Zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG könnte es etwa durch die Rodung von Bäumen und Sträuchern im Zuge der Baufeldfreimachung kommen. In die Festsetzung ist daher für etwaige Gehölzrodungen eine Bauzeitenregelung (Rodungen nur im Zeitraum 01.10. – 28.02. eines Jahres) zu treffen.

In etwa 70 m Entfernung in nördlicher Richtung und ca. 100 m südwestlicher Richtung zu der überplanten Fläche befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Streuwiesen. Diese bleiben jedoch von dem Vorhaben unberührt. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen jegliche Handlungen die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten sind. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, sofern ein entsprechender Ausgleich erbracht wird.

Der Artenschutzkartierung ist weiterhin zu entnehmen, dass sich im Bereich der nördlichen Streuwiese der Nachweis einer Kreuzotter befindet. Als ausgesprochene Art der ungestörten und feuchten Lebensräume ist nicht davon auszugehen, dass das überplante Grundstück eine essentielle Lebensstätte der Kreuzotter darstellt. Dennoch wäre es wünschenswert, wenn die Habitatansprüche der Kreuzotter bei der Gestaltung der angegebenen Ausgleichsfläche auf Flurstück 647 Berücksichtigung finden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) sind zu berücksichtigen.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgende Hinweise aufgenommen werden:

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass trotz der Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB die Belange des Artenschutzes vollumfänglich abgeprüft werden müssen. Zum Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG könnte es etwa durch die Rodung von Bäumen und Sträuchern im Zuge der Baufeldfreimachung kommen. In die Festsetzung ist daher für etwaige Gehölzrodungen eine Bauzeitenregelung (Rodungen nur im Zeitraum 01.10. – 28.02. eines Jahres) zu treffen.

In etwa 70 m Entfernung in nördlicher Richtung und ca. 100 m südwestlicher Richtung zu der überplanten Fläche befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Streuwiesen. Diese bleiben jedoch von dem Vorhaben unberührt. Vorsorglich weisen wir jedoch darauf hin, dass entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen jegliche Handlungen die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten sind. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, sofern ein entsprechender Ausgleich erbracht wird.

Der Artenschutzkartierung ist weiterhin zu entnehmen, dass sich im Bereich der nördlichen Streuwiese der Nachweis einer Kreuzotter befindet. Als ausgesprochene Art der ungestörten und feuchten Lebensräume ist nicht davon auszugehen, dass das überplante Grundstück eine essentielle Lebensstätte der Kreuzotter darstellt. Dennoch wäre es wünschenswert, wenn die Habitatansprüche der Kreuzotter bei der Gestaltung der angegebenen Ausgleichsfläche auf Flurstück 647 Berücksichtigung finden.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 09.07.2020

Planung:

Die Stadt Penzberg plant die dritte Änderung des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ vorzunehmen. So soll der Geltungsbereich des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplans erweitert und das Baurecht neu geordnet werden, um die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes zu ermöglichen. Der Planbereich liegt im Ortsteil Maxkron nahe der Loisachstraße im Nordosten Penzbergs. Die Fläche weist eine Größe von ca. 0,03 ha auf und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Ergebnis:

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

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

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 09.07.2020

Der Planungsverband schließt sich dem Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.07.2020 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.07.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 23.06.2020

Vom Staatlichen Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Vom Staatlichen Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 08.07.2020

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 19.06.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl.-Nr. 770/19 TF erhoben werden.

Beschlussvorschlag:

Von der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 22.06.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o. a. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ den beigefügten Planunterlagen entnommen. Betroffen ist eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 770/19 der Gemarkung Penzberg.

Unsere Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den o.a. Geltungsbereich der 3. Änderung des o.a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

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

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

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

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

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnis.

Beschlussvorschlag:

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

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer am 08.07.2020

Der vorliegenden Planung können wir i. S. d. § 4 BauNVO (WA) zustimmen.

Rein vorsorglich weisen wir daraufhin, dass durch die Anwendung des § 13b BauGB zu beachten ist, dass der Paragraph auf „Wohnnutzung“ ausgelegt ist und daher alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen werden sollten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der IHK – Industrie- und Handelskammer ist zu berücksichtigen.

Das Planzeichen WA unter 1.1 Festsetzungen durch Planzeichen ist folgendermaßen zu ergänzen:

Zulässig sind Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Nicht zulässig sind folgende Arten von Nutzungen und Arten der baulichen Anlagen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 22.07.2020

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

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der **Bayernwerk Netz GmbH** sind zu berücksichtigen.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgende Hinweise aufgenommen werden:

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH am 20.07.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.
Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Von der Telekom Deutschland GmbH werden Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgende Hinweise aufgenommen werden:

Hinweise der Telekom Deutschland GmbH:

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 20.07.2020

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Beschlussvorschlag:

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

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege am 22.06.2020

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgende Hinweise aufgenommen werden:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgende Hinweise aufgenommen werden:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

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

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. 2.01.1 bis 2.11 erörtert und abgewogen.

Der Bau, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.11 zu billigen.

Der Bau, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 und 2.07 sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.2, 2.07, 2.08, 2.09 und 2.11 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung nach Anpassung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen ist sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen sind.

5. Sitzungsverlauf:

Herr Martin Janner (PM) regt an, dass das in den Festsetzungen durch Planzeichen dargestellte Planzeichen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ folgendermaßen geändert wird: „Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

6. Beschluss:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird einschließlich der im Sitzungsverlauf genannten Anregung zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 16. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB: Aufstellungsbeschluss

1. Vortrag:

Mit Schreiben vom 25.03.2021 beantragt der Eigentümer des Grundstücks Eichthalstraße 22 die Änderung des Bebauungsplans.

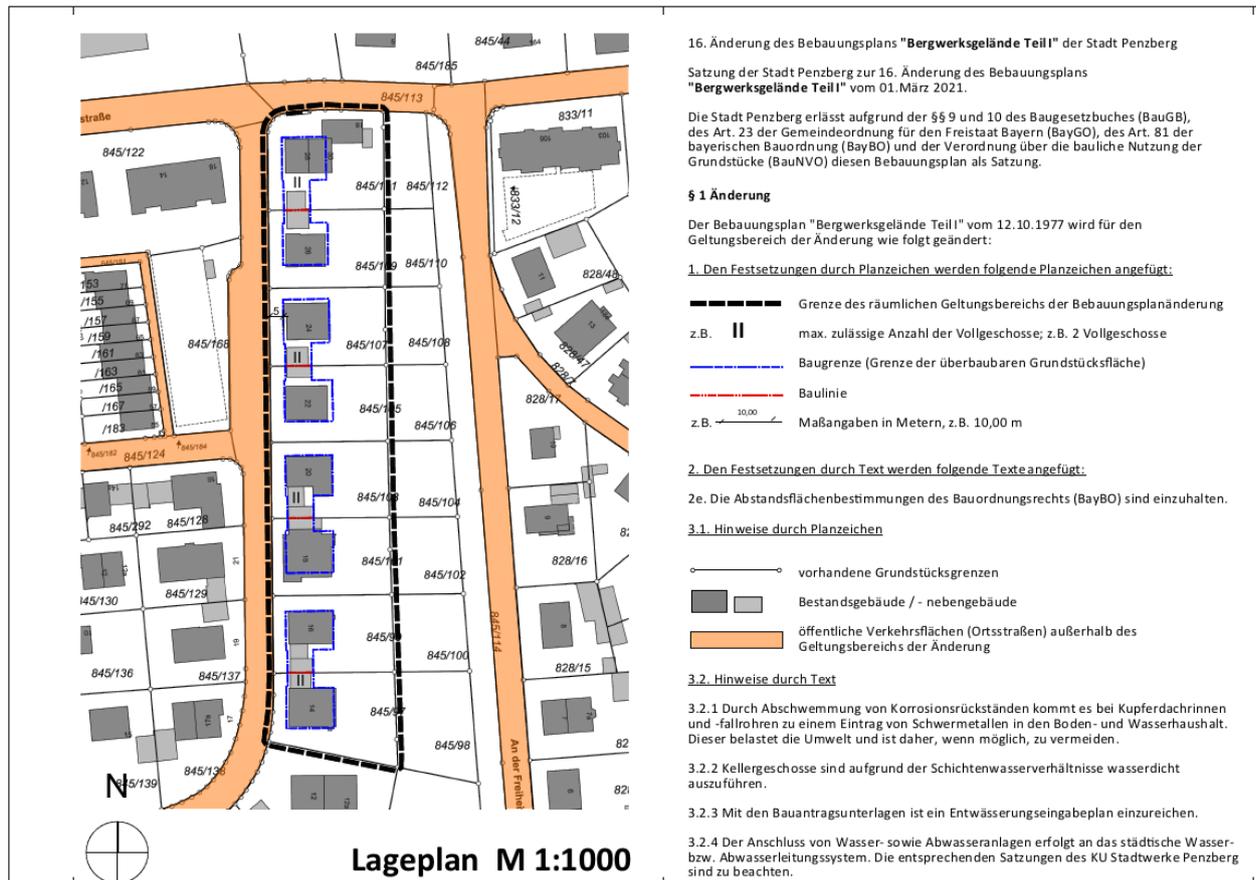
Die Grundstücke Flurnummern 845/105 und 845/106 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 22, befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg.

- Die Art der baulichen Nutzung ist als reines Wohngebiet festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung ist
 - durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 700 m² bei Einzelhäusern,
 - durch die Anzahl der Vollgeschosse I+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m),
 - durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt.
- Die Dachform ist als Satteldach, die Dachneigung mit 24° bis 28° festgesetzt.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss mit Dachgeschoss und einer Kniestockhöhe von maximal 75 cm auf zwei Vollgeschosse.

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und soll für einen städtebaulich sinnvoll abgegrenzten Bereich erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt.



Stellungnahme der Verwaltung:

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Analog zur im Bebauungsplangebiet vorhandenen zwingenden zweigeschossigen Bebauung sollte die Regelung der Anzahl der Vollgeschosse folgendermaßen ergänzt werden.

II Erdgeschoss und 1 volles Obergeschoss ohne Kniestock als Höchstmaß

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände, Teil I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 845/97 bis 845/112 der Gemarkung Penzberg, Eichthalstraße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30 und Henlestraße 18. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist insbesondere die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf II VG. Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 16. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ nach Plananpassung bezüglich der im Vortrag genannten Ergänzung zur Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist und gemäß 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 75. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung": Beratung über die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

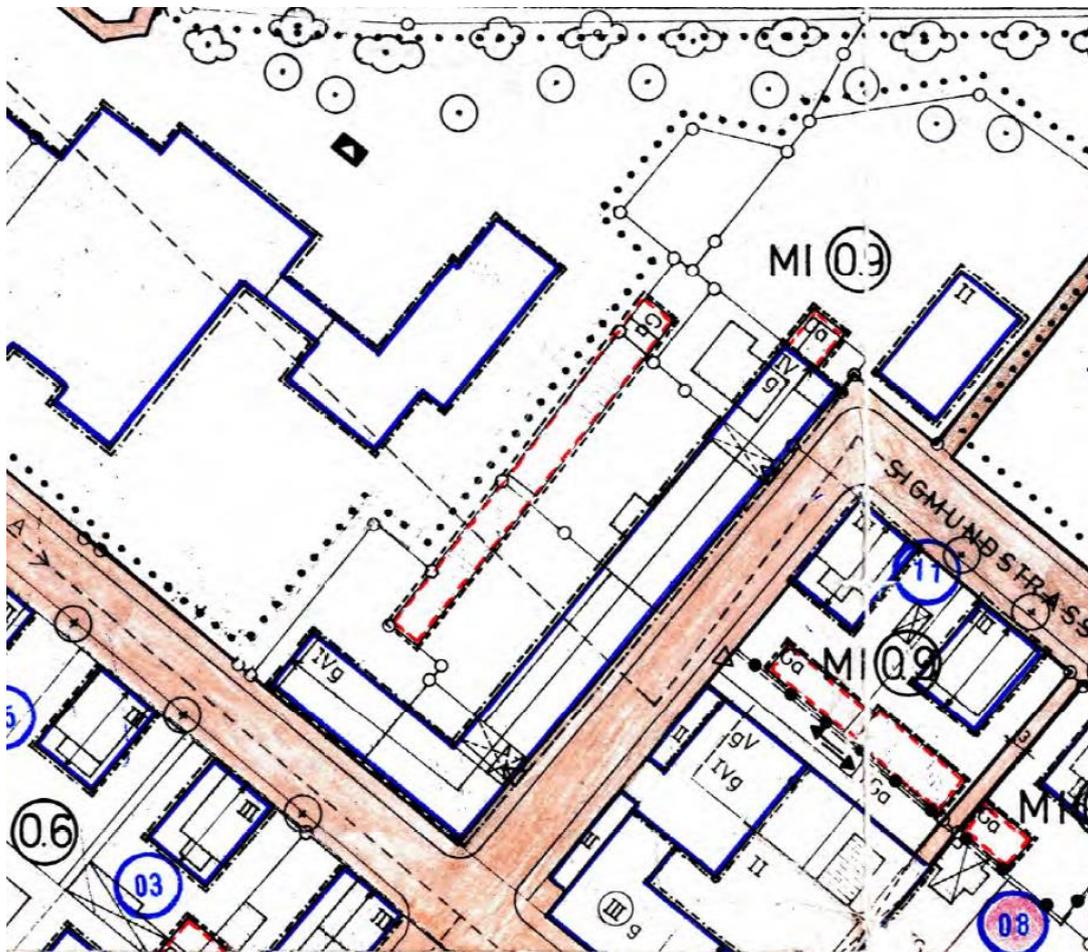
1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 25.08.2020 die Aufstellung der 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 911/4, 912/2, 912/3, 913 und 914 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 2, 4, 6 a, 6 b, 8 und Karlstraße 32, beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt.



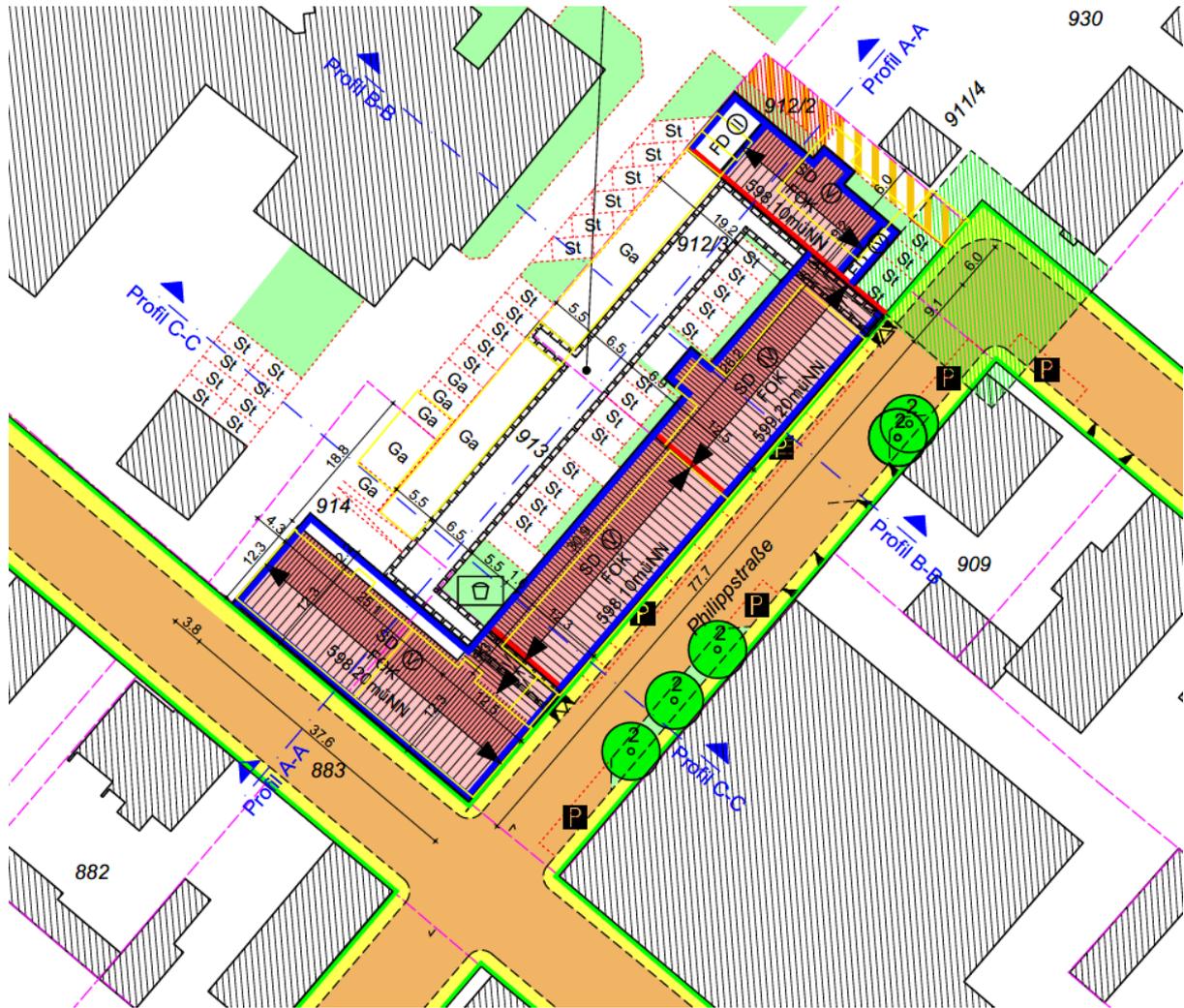
Der Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg sieht für den Geltungsbereich der Änderung bisher eine viergeschossige geschlossene Bebauung mit einer rückwärtigen Fläche für eine Garagenzeile vor. Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Geschossflächenzahl ist mit 0,9 festgesetzt.



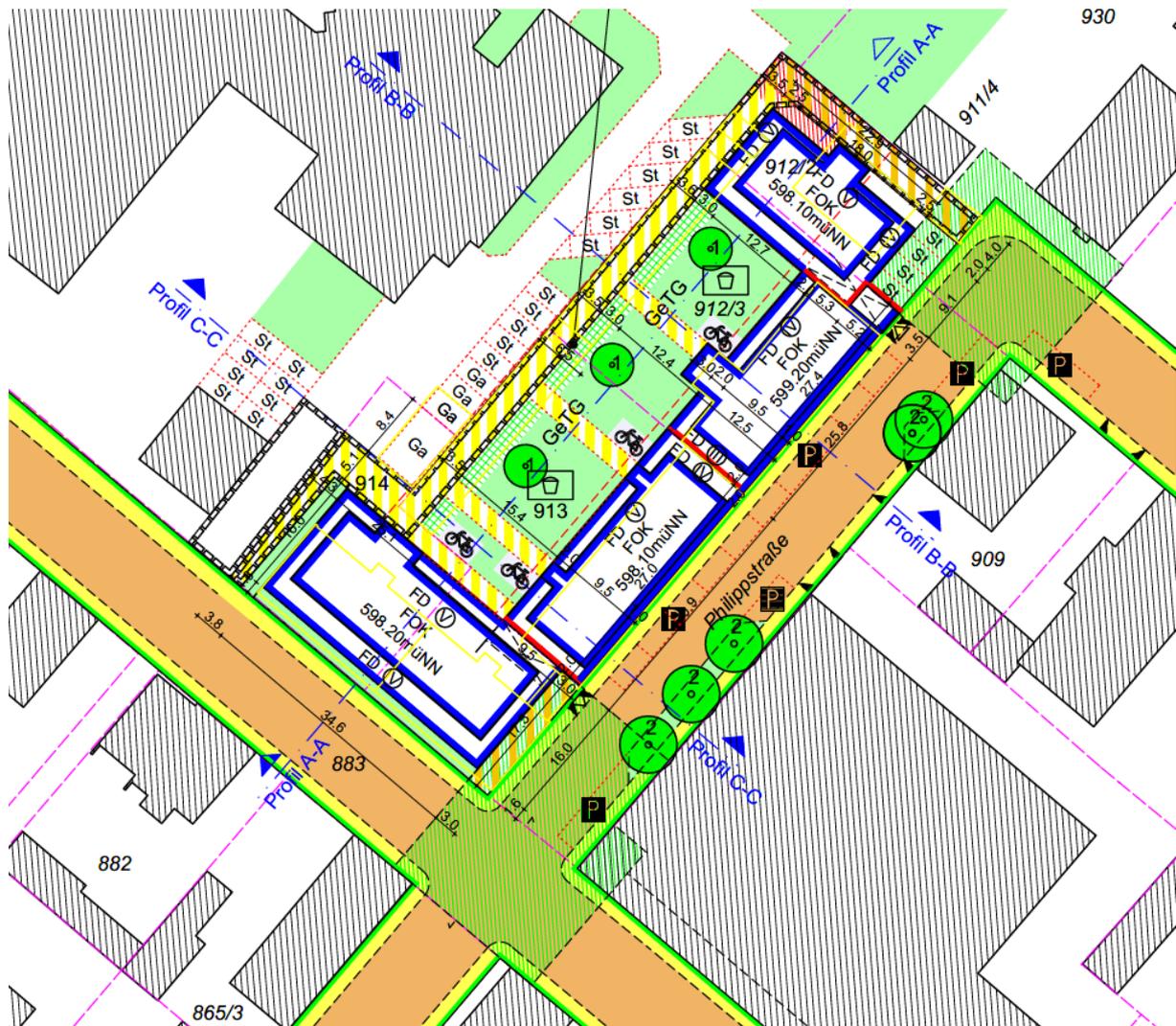
Vom Planungsbüro wurden zwei Entwurfsvorschläge erarbeitet, die für den überwiegenden Bauraum eine Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf 5 VG, eine Erweiterung der Baugrenzen sowie eine Untergliederung der Baukörper bezüglich der Geschossigkeit beinhalten.

Die beiden Planvarianten unterscheiden sich im Wesentlichen bezüglich der Anordnung des ruhenden Verkehrs. So sieht die Variante 1 eine Vielzahl von oberirdischen Garagen und Stellplätzen vor, während Variante 2 eine gemeinsame Tiefgarage zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorsieht.

Nachfolgend ist die Variante 1 dargestellt:



Nachfolgend ist die Variante 2 dargestellt:



Stellungnahme der Verwaltung bezüglich des ruhenden Verkehrs:

Nach der neuen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, die am 11.02.2021 in Kraft getreten ist, befindet sich der Geltungsbereich der Änderung im Innenstadtbereich, für den folgende Stellplatzrichtlinien gelten:

Für Wohnungen, die nicht den Förderrichtlinien entsprechen:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit bis 80 m² Wohnfläche,
- 2 Stellplätze je Wohneinheit ab 80 m² Wohnfläche.

Die Stellplätze sind mit Ausnahme des Besucheranteils (10 % der Gesamtstellplätze) in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Für öffentlich geförderte Wohnungen:

- 1 Stellplatz je Wohneinheit für Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen,
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit für Wohnungen mit drei Aufenthaltsräumen,
- 2 Stellplätze je Wohneinheit ab 4 Aufenthaltsräumen.

Ab der 5. Wohneinheit sind die Stellplätze mit Ausnahme des Besucheranteils (10 % der Gesamtstellplätze) in einer Tiefgarage oder integriert im Hauptgebäude zu errichten.

Aus der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ergibt sich, dass der überwiegende Anteil des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unterzubringen ist.

Außerdem ist bei der Gegenüberstellung der beiden Varianten deutlich erkennbar, dass ohne Tiefgarage (Variante 1) nahezu die komplette Freifläche der Grundstücke durch Garagen und Stellplätze belegt ist und fast keine Grünflächen vorhanden sind, während mit Tiefgarage (Variante 2) eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke gegeben ist.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass für die Erstellung der Plangrundlage zur 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der ruhende Verkehr durch die Festsetzung einer gemeinsamen Tiefgarage (Variante 2) unterirdisch unterzubringen ist.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8 72. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung": Beratung über die Erweiterung des Geltungsbereiches

1. Vortrag:

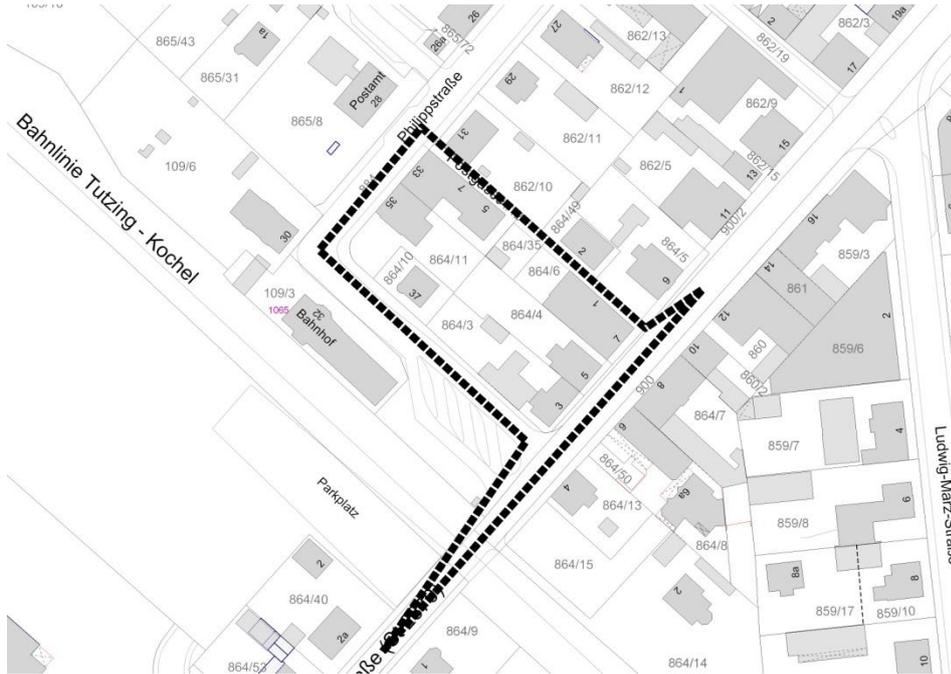
Der Stadtrat hat am 26.06.2018 die Aufstellung der 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Bahnhofstraße 3 und Philipstraße 37 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.07.2018 bekannt gemacht.

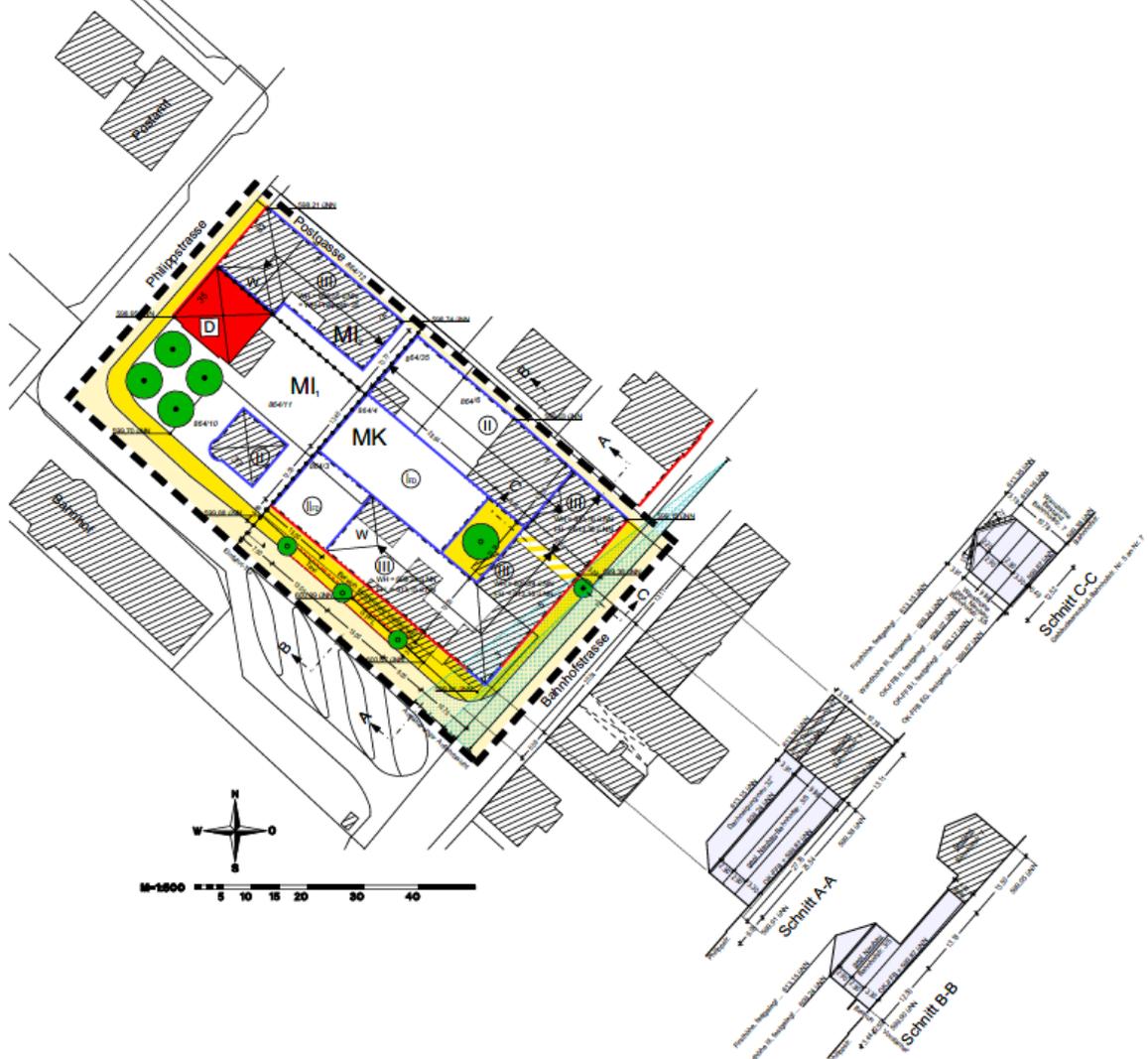
Am 12.11.2019 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.02.2020 bis einschließlich 18.03.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend dargestellt:



Die Planungsgrundlage, die bereits öffentlich ausgelegt wurde, ist nachfolgend dargestellt:



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Aufgrund der Einwendungen durch die Denkmalschutzbehörden und der nicht unerheblichen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke beschließt der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss die Einstellung des Verfahrens zur 72. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ und die Weiterführung des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ der Stadt Penzberg, wobei die Planungsgrundlage des Bebauungsplans anzupassen ist.

3. Beschluss:

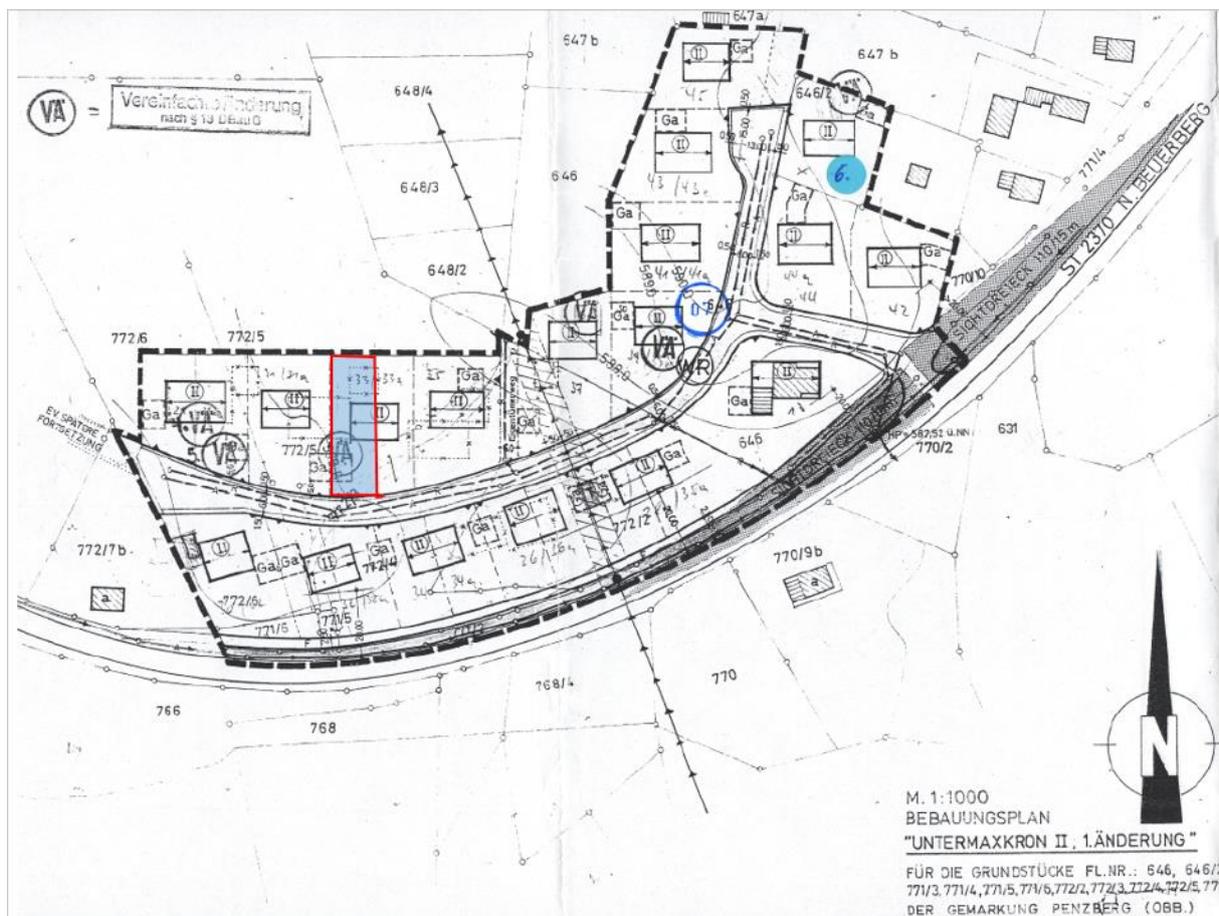
Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 8. Änderung des Bebauungsplans "Untermakron II": Aufstellungsbeschluss

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 772/27, Loisachstraße 33, befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Untermakron II“ der Stadt Penzberg und ist im nachfolgend dargestellten Planteil des Bebauungsplans rot umrandet dargestellt:



Mit Schreiben vom 06.03.2021 beantragen die Eigentümer des Grundstücks Loisachstraße 33 die Änderung des Bebauungsplans zur Errichtung eines Wintergartens.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Untermakron II“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

3. Beschluss:

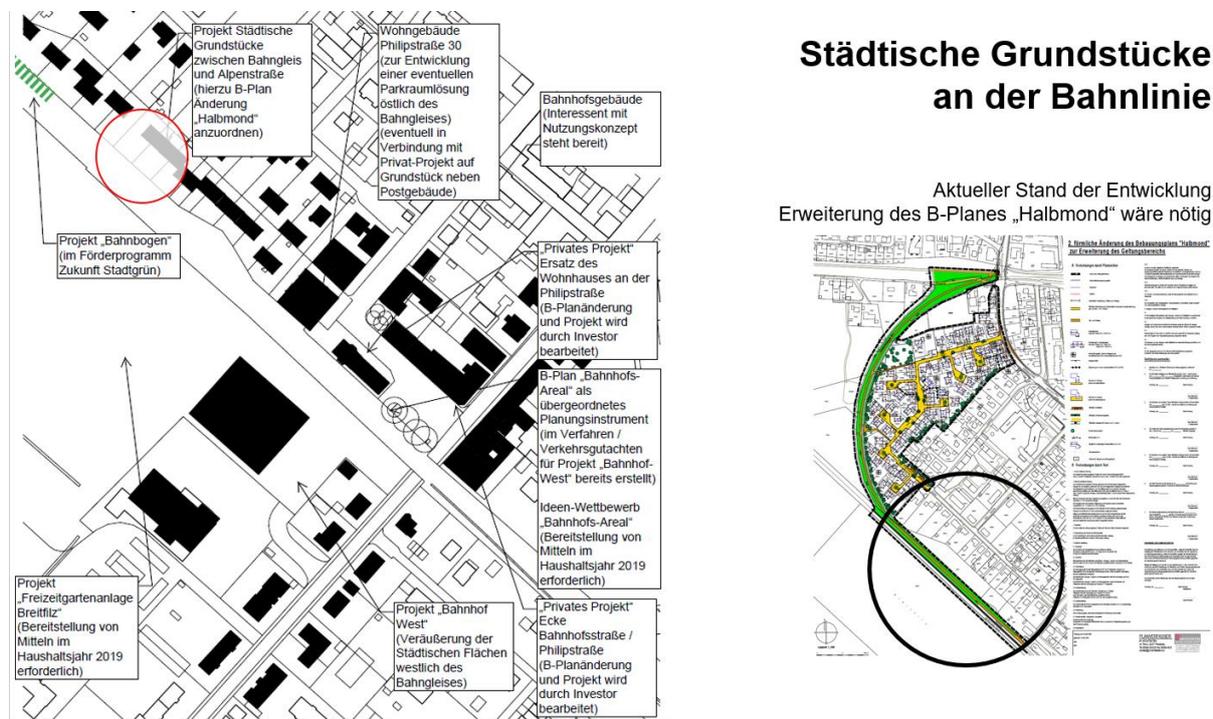
Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

10 Bebauungsplan "Halbmond": Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches

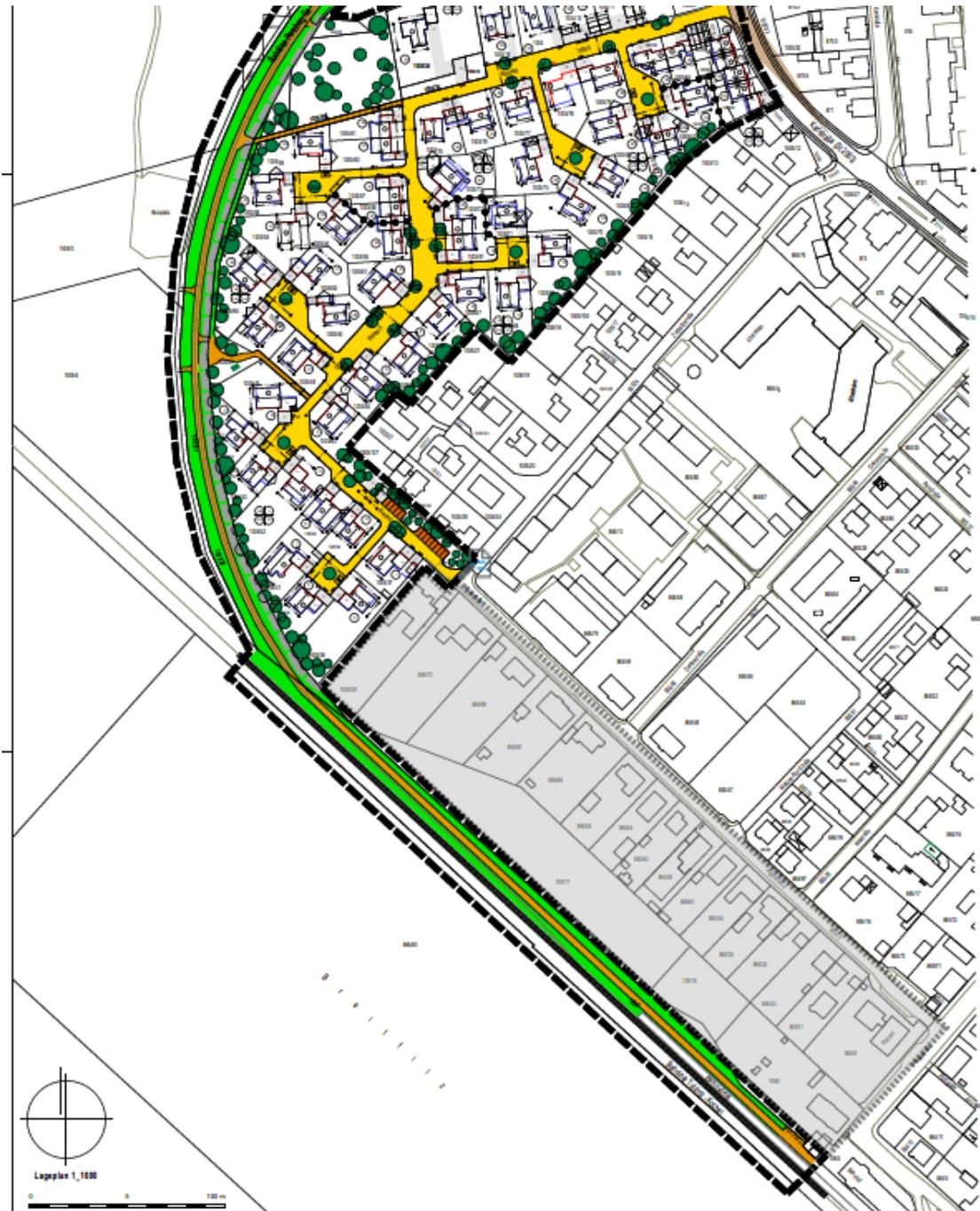
1. Vortrag:

Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Projekt des Radwegeneubaus am „Bahnbogen“, des Geländes „Bahnhof West“ und der Entwicklung am „Bahnhofsvorplatz“ wurde das Entwicklungspotential der städtischen Grundstücke entlang der Bahnlinie gemäß beiliegender Skizze thematisiert.



Mit dieser Vorlage erfolgt die Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches. Ziel des Verfahrens ist eine bauliche Entwicklung der Wohnbebauung in zweiter Reihe der Alpenstraße.

Der Umgriff der Erweiterung ist nachfolgend dargestellt:



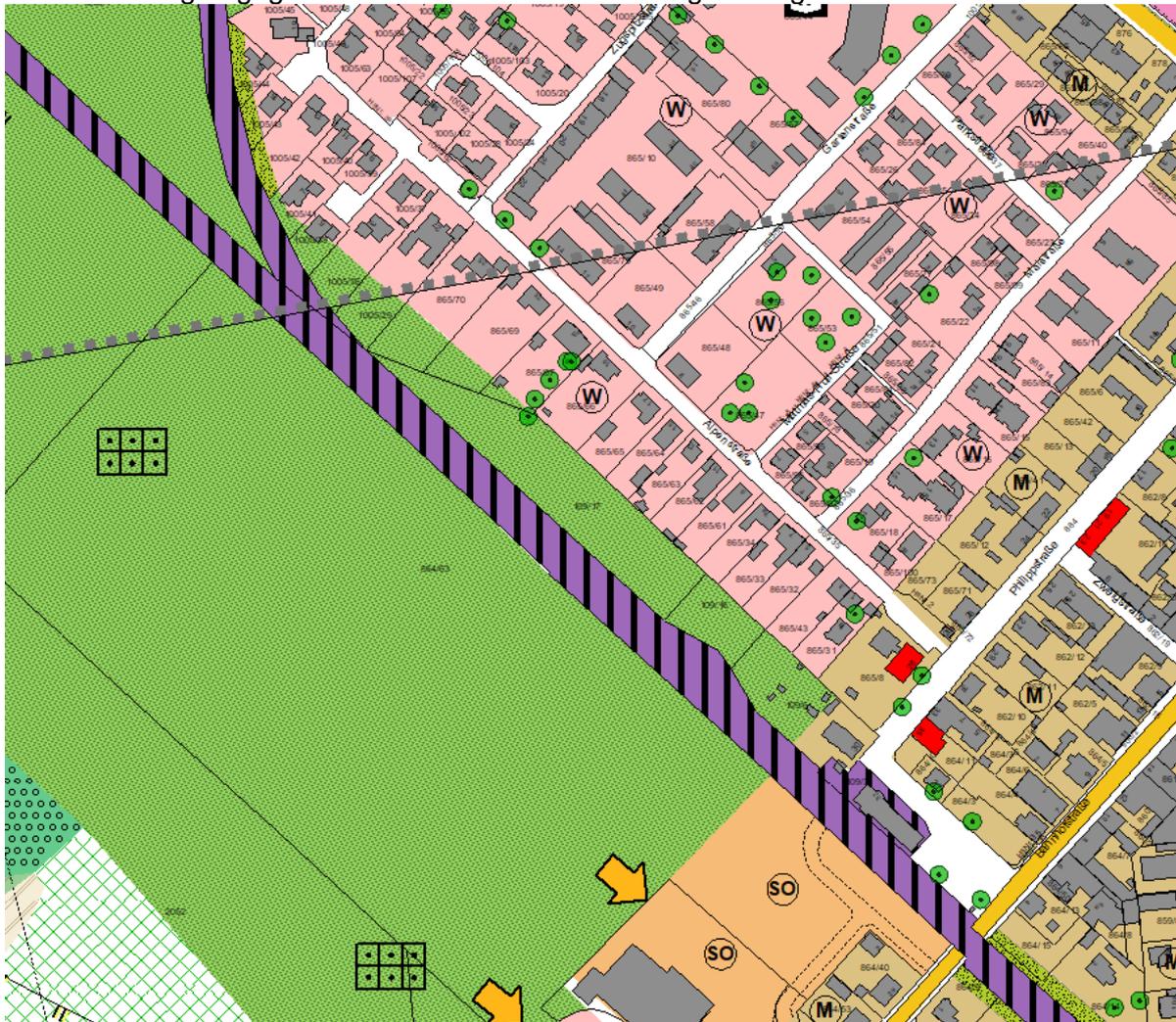
Es erfolgt ein Lückenschluss zu den angrenzenden Bauleitplanungen im Bereich des Bahnhofsumfeldes und der Innenstadt.

Der Bebauungsplanbereich soll entsprechend dem Gebietscharakter WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß BauNVO § 4 beplant werden.

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, kann die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Nachdem die 1. Förmliche Änderung des Bebauungsplans „Halbmond“ mit der redaktionellen Neufassung des Bebauungsplans am 12.07.2004 in Kraft getreten ist, handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans nach der Neufassung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg sind die Grundstücke entlang des Bahngleises Flurnummern 109/6 Teilfläche, 109/16 und 109/17 der Gemarkung Penzberg als Schutzstreifen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen.



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Halbmond“ um den hierunter dargestellten Erweiterungsbereich.



Der Bebauungsplanbereich soll entsprechend dem Gebietscharakter WA (Allgemeines Wohngebiet) gemäß BauNVO § 4 beplant werden.

Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, kann die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Sitzungsverlauf:

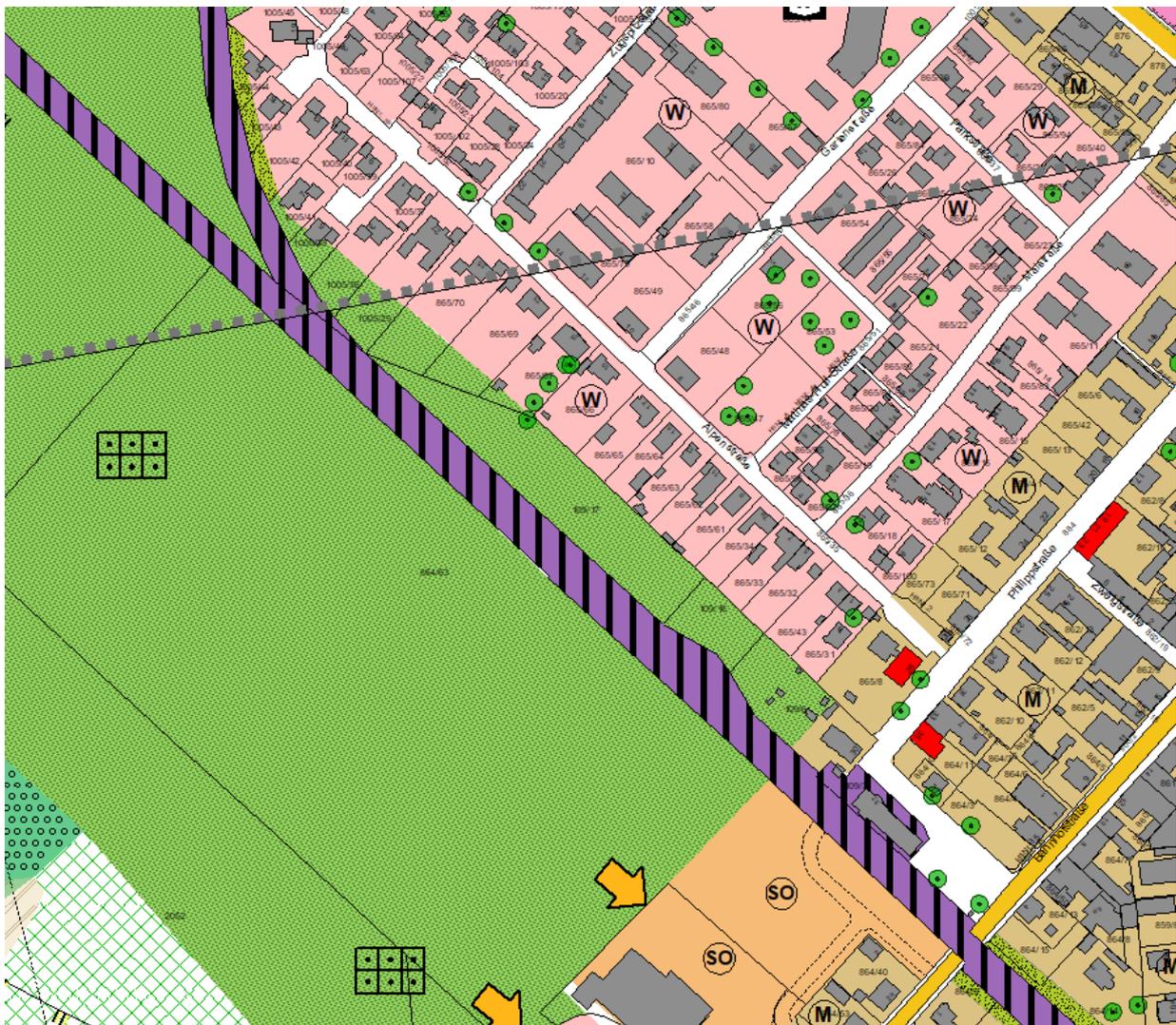
Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses nach Durchführung einer Ortsbesichtigung behandelt.

Zur Kenntnis genommen

1. Vortrag:

Die Erweiterung des Bebauungsplans „Halbmond“ für die Grundstücke Flurnummern 109/6 Teilfläche, 109/16 und 109/17 der Gemarkung Penzberg entlang des Bahngleises mit Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht nicht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg sind die Grundstücke entlang des Bahngleises Flurnummern 109/6 Teilfläche, 109/16 und 109/17 der Gemarkung Penzberg als Schutzstreifen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen.



Da der Bebauungsplan „Halbmond“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert wird, kann der Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Der Flächennutzungsplan ist hierbei gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3. Sitzungsverlauf:

Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses nach einer Ortsbesichtigung behandelt.

Zur Kenntnis genommen

12 Edeka-Areal: Beratung über den Bau von Fahrradstreifen entlang des Planungsgebietes

1. Vortrag:

Der Bebauungsplanentwurf für das Edeka-Areal befindet sich derzeit im Beteiligungsverfahren. Die Abgabefrist für die Träger öffentlicher Belange läuft bis einschließlich 19.04.2021.

Das gesamte überplante Baugebiet soll mittels drei Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz erschlossen werden.

Mit dieser Verwaltungsvorlage sollen die Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Straßenbereiche und mögliche Entscheidungsoptionen (z. B. Fahrradschutzstreifen) dargestellt werden. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass in Kürze ein Mobilitätskonzept der Stadt Penzberg erstellt werden soll, dessen Ergebnisse – vor allem hinsichtlich der Anforderungen des nichtmotorisierten Verkehrs – aus zeitlichen Gründen jedoch nicht bis zum Satzungsbeschluss zu erwarten sind.

Die Errichtung von Fahrradschutzstreifen wird immer wieder kontrovers diskutiert. Wird die Markierung für Schutzstreifen auf einer breiten Straße aufgebracht führt das zum einen dazu, dass der motorisierte Verkehrsteilnehmer für sich den optisch verengten Straßenraum wahrnimmt und seine Fahrweise entsprechend anpasst. Dies kann auch dazu führen, dass das Geschwindigkeitsniveau geringfügig herabgesetzt wird. In der Praxis lässt sich jedoch gleichzeitig feststellen, dass bei Gegenverkehr der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand (innerorts 1,50 m) gegenüber dem zu überholenden Fahrradfahrenden nicht mehr so verbindlich eingehalten wird wie ohne Markierung.

Die westliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine neu zu errichtende fünfarmige Kreisverkehrsanlage im Bereich der Staatsstraße St 2370. Der Außendurchmesser beträgt hier 40 m. An diesen Kreisverkehr werden sowohl die nördliche Zufahrt der Tiefgarage des neu geplanten Wohnkomplexes als auch die alleinige Zufahrt zum Einzelhandelsareal angeschlossen. An der bisher vorhandenen Straßengeometrie der Staatsstraße sind bis auf die notwendigen Anpassungen im Bereich des Kreisverkehrs keine Änderungen geplant.

Im letzten Jahr wurden in Absprache mit dem Staatlichen Bauamt Weilheim im Zuge der Deckenerneuerung vom Kreisverkehr Berggeist bis zur Einmündung der Henlestraße beidseits Fahrradschutzstreifen errichtet. Diese enden derzeit auf Höhe des Montessori-Kindergartens. Zur Fortsetzung der beidseitigen Schutzstreifen in Richtung Reindl reichen die vorhandenen Fahrbahnbreiten der Staatsstraße St 2370 nicht aus. Da in Zukunft nur im Zuge der Entwicklung des Baugebietes eine entsprechende Anpassung des Straßenraumes möglich wäre, möchte die Verwaltung dieses Thema inklusive der daraus folgenden Auswirkungen zur Diskussion stellen.

In Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Verkehrsbehörde, dem Straßenbaulastträger, der Polizei und dem Ordnungsamt wird zur Weiterführung eine neue Gesamtfahrbahnbreite der Staatsstraße von 8,50 m (1,25 m + 6,00 m + 1,25 m) für notwendig erachtet. Die vorhandenen begleitenden Gehwege sollten dabei aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung in der bisherigen Breite von 2,50 m erhalten bleiben. Der Projektträger wurde gebeten, diese Vorgaben in einen Plan darzustellen, um die daraus folgenden Konsequenzen beurteilen zu können. Die vorhandene Fahrbahnbreite der Staatsstraße St 2370 schwankt im betreffenden Bereich zwischen 6,53 m (Südgrenze Hagebaumarkt), 7,15 m (nördlich Einmündung Nonnenwaldstraße), 7,35 m (südlich Einmündung Nonnenwaldstraße) und 6,60 m (Höhe Parkplatz Anwesen Grube 21). Der Einmündungsbereich Grube spielt für diese Betrachtung keine Rolle, da an dieser Stelle die Kreisverkehrsanlage errichtet wird. Um zwei Fahrradschutzstreifen zu errichten, müsste auf jeden Fall der prägnante Einzelbaum auf Höhe des Montessori-Kindergartens gefällt werden. Zusätzlich dazu wäre ein Eingriff in die vorhandene Böschung zum Edeka-Gelände hin notwendig. Zur Umsetzung dieser Variante beträgt die zusätzliche Flächenversiegelung ca. 193 m² (A1 = 18 m² + A2=55 m² + A3 = 120 m² → siehe beiliegenden Lageplan).

Seitens des in die Planung eingebundenen Landschaftsplanungsbüros erhielten wir mit E-Mail vom 25.03.2021 folgende Stellungnahme zu diesem Sachverhalt:

„Wie schon befürchtet haben die Überlegungen zur Verbreiterung der St 2370 auf 8,50 m negative Auswirkungen auf die geplanten und bestehenden Freianlagen. Entlang der Straße müssten im Bereich unmittelbar nördlich des künftigen westlichen Quartierseingangs zur Realisierung der Planung mindestens 6 großkronige Bäume I. Wuchsordnung gefällt werden. Der in einer Böschung befindliche Wurzelbereich weiterer Bestandsbäume müsste aufwändig gesichert werden. Dies kann weiteren Schaden am Baumbestand zur Folge haben. Der Erhalt des wertvollen Baumbestands in diesem Bereich war Kernbestandteil der Wettbewerbsplanung. Zuletzt können 11 Bäume I. Wuchsordnung, die als Einfassung des Parkplatzes am Nahversorgungszentrum geplant sind, nicht realisiert werden, da die geplante Straßenverbreiterung mit deren Standorten kollidiert.“

Zu dieser vorangegangenen Stellungnahme möchte die Verwaltung anmerken, dass die 11 Bäume I. Wuchsordnung entlang der der Einfassung des Parkplatzes am Nahversorgungszentrum nicht zwangsläufig entfallen müssten. Eventuell könnte hier auch ein entsprechender Grundstückstausch an einer anderen Stelle des Baugebietes ermöglichen, dass der Parkplatz um das benötigte Maß verschoben werden kann.

Die Stellungnahme der Abteilung 6 | Umwelt- und Klimaschutz zur St 2370:

„Die Abteilung Klima- und Umweltschutz möchte ihre Bedenken bzgl. der aufgezeigten Planung zur Staatsstraße äußern. Eine Verbreiterung der Staatsstraße (St 2370) zur Schaffung eines Fahrradschutzstreifens aus rein optischen Gründen, lehnen wir im Zusammenhang mit der dafür notwendigen Flächenversiegelung und der angedachten Rodungsarbeiten ab. Vielmehr plädiert die Abteilung 6 für den Erhalt der aktuellen Straßen- und Verkehrsführung und somit auch für den Erhalt der bestehenden Regelung zur Mitbenutzung des Gehwegs für den Radverkehr. Durch die Beschlussfassung (4/021/2020), welche dem Radfahrenden ermöglicht zukünftig auch die Staatsstraßen (Grube) zu benutzen, sehen wir keine Veranlassung, den Fahrradschutzstreifen zu realisieren. Vielmehr hat der Radfahrende die Wahlfreiheit, entweder die Straße zu nutzen oder weiterhin die nicht mehr radwegebenutzungspflichtigen Wege. Schwächere Verkehrsteilnehmer können somit, je nach Bedarf, den vorhandenen Gehweg nutzen. Für die Abteilung 6 ist die Stärkung des innerstädtischen Radverkehrs wichtig, jedoch stellt sich bei dieser Planung die Frage, ob die naturschutzfachlichen Belange nicht übergeordnet zu betrachten sind.“

In Abwägung der vorgetragenen Punkte würde die Verwaltung von der Errichtung weiterer Fahrradschutzstreifen im Bereich der Staatsstraße St 2370 abraten.

Die südliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Henlestraße. Die Straßenbreite beträgt hier aktuell ca. 7,00 m. Der südliche Bereich der Straße wird derzeit in Teilbereichen zum Längsparken benutzt. Im Rahmen der aktuellen Planung sind auf der nördlichen Seite der Henlestraße zukünftig 33 Senkrechtparkplätze vorgesehen. Gleichzeitig wird der vorhandene straßenbegleitende Gehweg hinter die Parkplätze verlegt. In Abstimmung mit dem Projektentwickler sollen diese Senkrechtparkplätze inklusive des Gehweges nach Abschluss der Baumaßnahme der Stadt Penzberg übereignet und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Anordnung der Senkrechtparkplätze in diesem Bereich ist durch die Gremien vor einem Satzungsbeschluss zu entscheiden, wie sie sich die zukünftige Ausbildung der Henlestraße vorstellen. Dazu gibt es aus Sicht der Verwaltung folgende drei Möglichkeiten.

Variante 1:

Die Längsparkplätze auf der Südseite der Henlestraße entfallen. Auf der Nordseite der Straße sollen im Zuge der Realisierung des Baugebietes die Senkrechtparker errichtet werden. Die vorhandene Straßenbreite ist mit ca. 7,00 m für diese Konstellation ausreichend bemessen. Die Senkrechtparker sind zum Schutz des Radverkehrs auf der Henlestraße um 1,00 m von der Straße weg ins Baugebiet zu verschieben.

Variante 2:

Die Längsparkplätze auf der Südseite der Henlestraße sollen bestehen bleiben. Auf der Nordseite der Straße sollen im Zuge der Realisierung des Baugebietes die Senkrechtparker errichtet werden. Die Tiefe der Senkrechtparker ist entsprechend dem notwendigen Abstand zur Straße und der erforderlichen Fahrgassenbreite zum Rückstoßen anzupassen.

Variante 3:

Die Längsparkplätze auf der Südseite der Henlestraße sollen entfallen. Dafür sollen beidseits 1,25 m breite Fahrradschutzstreifen errichtet werden. Die Fahrbahnbreite der Henlestraße ist dazu auf 7,25 m Breite (1,25 m + 4,75 m + 1,25 m) zu vergrößern. Die Tiefe der Senkrechtparker ist entsprechend dem notwendigen Abstand zur Straße anzupassen.

Eine Weiterführung der Fahrradschutzstreifen in Richtung An der Freiheit ist aus Platzgründen aktuell leider nicht möglich. Die vorhandene Fahrbahnbreite der Straße beträgt hier nur 5,95 m.

Die Stellungnahme der Abteilung 6 | Umwelt- und Klimaschutz zur St 2370:

„Die Abteilung 6 würde sich für die Lösungsvariante 3 aussprechen. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen inkl. den entstehenden senkrecht angeordneten Parkbuchten ist eine klare und ersichtliche Verkehrsführung sinnvoll. Die hierfür notwendige Flächenversiegelung hält die Abteilung 6 für vertretbar. Jedoch möchte die Abteilung 6 auf die Einhaltung der städtischen Stellplatzsatzung verweisen, welche im Fall der südlich angeordneten senkrechten Parkbuchten nicht gegeben ist. Eine Anpassung der nebeneinanderliegenden oberirdischen Stellplätze sollte vorgenommen werden.“

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, keine Fahrradschutzstreifen auf der Staatsstraße St 2370 vom Einmündungsbereich der Henlestraße bis zum nördlichen Rand des Edeka-Areals Baugebietes zu errichten.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, im Bereich der Henlestraße die Variante 3 umzusetzen. Die Längsparkplätze auf der Südseite der Henlestraße sollen entfallen. Dafür sollen beidseits 1,25 m breite Fahrradschutzstreifen errichtet werden. Die Fahrbahnbreite der Henlestraße ist dazu auf 7,25 m Breite (1,25 m + 4,75 m + 1,25 m) zu vergrößern. Die Tiefe der Senkrechtparker ist entsprechend dem notwendigen Abstand zur Straße zu überarbeiten. Zusätzlich dazu sind die Stellplätze entsprechend der aktuell gültigen Stellplatzsatzung anzupassen (alle vier Stellplätze ein Baum).

3. Beschluss:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die lt. Planung notwendigen Grundstücksflächen für den zukünftigen Bedarf an Verkehrsflächen an der Staatsstraße St 2370 vom Einmündungsbereich der Henlestraße bis zum Einmündungsbereich Zibetholzweg für die Stadt zu sichern.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Längsparkplätze auf der Südseite der Henlestraße bestehen bleiben sollen. Die Errichtung von Fahrradschutzstreifen wird nicht befürwortet. Auf der Nordseite der Straße sollen im Zuge der Realisierung des Baugebietes die Senkrechtparker errichtet werden. Die Tiefe der Senkrechtparker ist entsprechend dem notwendigen Abstand zur Straße und der erforderlichen Fahrgassenbreite zum Rückstoßen anzupassen.

Der vor den Senkrechtparkern Richtung Projektgrundstück verlaufende Fußweg ist für den Radverkehr freizugeben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 An der Freiheit 101 a, Fl. Nr. 833/13: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.03.2021:

Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a.

Das Grundstück Flurnummer 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist).

Beim vorliegenden Antrag ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt.

Es wird die Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten beantragt. Das beantragte Haus 1 weist die Gebäudemaße von 11,99 m x 24,49 m sowie eine Firsthöhe von 11,42 m auf und Haus 2 weist die Gebäudemaße von 11,99 m x 24,49 m sowie eine Firsthöhe von 10,49 m vom Urgelände gemessen auf. Das Gebäude wird mit drei Geschossen beantragt.

Der Plan beinhaltet die Höhenlage der Gebäude, bezogen auf Normalnull.

Stellplatznachweis:

Die Planung sieht insgesamt 18 Wohneinheiten vor, wovon 12 Wohnungen größer als 65 m² und 6 Wohnungen kleiner als 65 m² angegeben werden. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind hierfür insgesamt 33 Stellplätze nachzuweisen, wovon 12 Stellplätze als Besucherstellplätze frei zugänglich (ohne Tor oder Schrankenanlage) nachzuweisen sind.

Die benötigten Stellplätze werden mit 34 Stellplätzen nachgewiesen, davon 3 behindertengerechte Stellplätze und 12 Besucherstellplätze in der Tiefgarage.

Außerdem werden je Wohnung 2 Abstellplätze für Fahrräder, also insgesamt 36 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Den Unterlagen liegt ein Antrag auf Befreiung von der Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes bei. Begründet wird der Antrag mit dem in der Nähe des Baugrundstückes gut erreichbaren städtischen Kinderspielplatz.

Aus Sicht der Verwaltung kann bei einer Größe von 18 Wohneinheiten dem Antrag nicht zugestimmt werden.

2. Ortsbesichtigung:

Bei der Ortsbesichtigung wird die Höhenlage von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss über Normalnull geprüft.

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Notwendigkeit einer Überprüfung der Höhenlage besteht. Die geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage sind behutsam in die Topographie einzupassen. Die beiden Wohngebäude sind von der Oberkante Fertigfußboden um 50 cm zu reduzieren sowie die Tiefgarage um 50 cm tiefer in die Erde einzubringen ist.

3. Beschlussvorschlag vom 09.03.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a, das gemeindliche Einvernehmen nicht. Dem Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes wird nicht zugestimmt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss sieht die Notwendigkeit der Höhenüberprüfung. Die geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage sind behutsam in die Topographie einzupassen. Die beiden Wohngebäude sind von der Oberkante Fertigfußboden um 50 cm zu reduzieren sowie die Tiefgarage um 50 cm tiefer in die Erde einzubringen. Der Bauantrag ist nach Überarbeitung dem Gremium erneut vorzulegen.

4. Weiterer Vortrag:

Stellungnahme des Bauwerbers zur geänderten Planung:

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend dem Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021 legen wir eine veränderte Planung vor.

Die Fußbodenoberkanten der Tiefgarage sowie des Hauses Nr. 1 konnten um 50 cm abgesenkt werden. Eine Absenkung des Hauses Nr. 2 ist nicht erfolgt. Es befindet sich auf der unveränderten Höhe der Planung vom 16.02.2021.

Eine Tiefersetzung des Hauses Nr. 2 führte zu erheblichen Nachteilen bei der Belichtung auf der Nordseite des Gebäudes und zu einer Ausbildung einer unschönen Grabensituation.

Weiterhin führte eine Absenkung zu einer erschwerten Zutrittssituation mit einer abfallenden Rampe zum Gebäude hin. Der Geländeanschluss zum Nachbargrundstück „An der Freiheit 93“ wird ebenfalls durch die Ausbildung einer Bodensenke erschwert. Eine Tiefersetzung hätte einzig für den Nachbarn „An der Freiheit 93“ geringfügige Vorteile. Die Eigentümer und Bewohner dieses Anwesens sind aber die Gesellschafter des Bauwerbers. Die Abwägung ergibt, dass die Nachteile überwiegen und Vorteile keine ersichtlich sind. Auf Wunsch wird Ihnen das Planungsbüro B3 Architekten gerne noch eine „Rotzeichnung“ einer Tiefersetzung des Hauses 2 übersenden. Bitte wenden Sie sich dazu direkt an das Büro. Wir gehen daher davon aus, dass die jetzt vorgelegte Planung den Wünschen des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses weitgehend entspricht.

Anmerkungen und Stellungnahme der angrenzenden Nachbarschaft liegen dem Bauantrag bei.

Das Baugrundstück liegt im Abbaugelände der Grube Penzberg.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 15 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.

6. Beschluss gem. Art. 49 GO:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 GO.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

7. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

14	Maistraße 6 und 8, Fl. Nrn. 865/27 und 865/40: Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 WE und einer Tiefgarage
-----------	--

1. Vortrag:

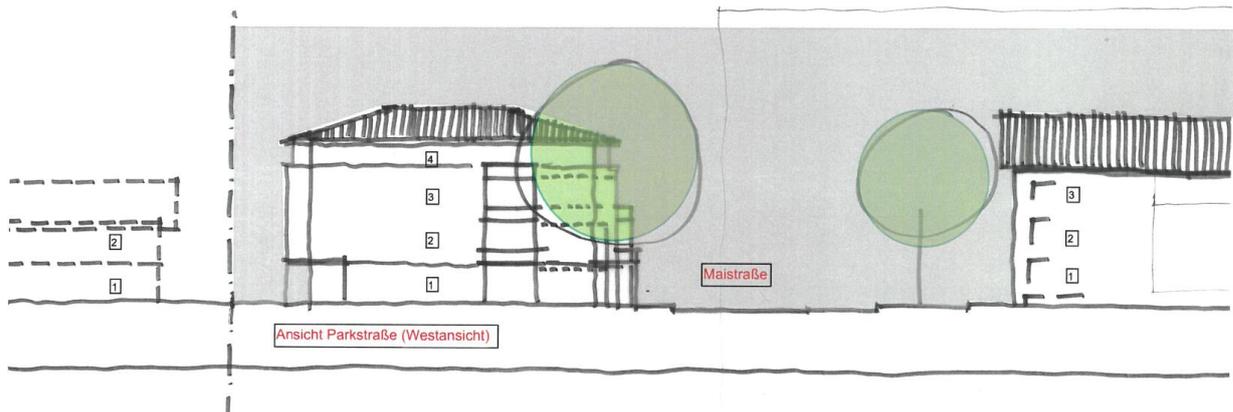
Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten (WE) und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 865/27 und 865/40 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 6 und 8.

Das Grundstück Fl. Nrn. 865/27 und 865/40 der Gemarkung Penzberg Maistraße 6 und 8, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und

Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist).

Es wird die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten beantragt. Die beantragten Häuser weisen die Gebäudemaße von 11,75 m x 20,00 m sowie eine Traufhöhe von 11,55 m vom Urgelände gemessen auf. Die Gebäude werden mit vier Geschossen beantragt.

Beim vorliegenden Bauantrag ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt.



Auf Basis einer durch den Antragsteller gefertigten Höhen-Aufnahme kann die oben dargestellte zukünftige Ansicht mit Blick aus der Parkstraße gezeichnet werden.

Es zieht sich eine höhenmäßige Einfügung im Straßenquerschnitt der Maistraße. Dem bestehenden dreigeschossigen Wohngebäude auf der Südseite steht der beantragte Neubau mit vier Geschossen, wegen des fehlenden Hochparterres, höhengleich gegenüber.

Die beantragte Höhenlage des an der Parkstraße gelegenen Gebäudes ist im Plan mit Anhebungen des Geländes geplant. Die Höhenangaben wurden mittels der Kanal-Höhendaten des städtischen GIS überprüft.



Es zeigt sich für das Gebäude an der Parkstraße eine Höhenlage des FFB EG mit 599,82 üNN und somit ca. 40 cm über dem Gehwegniveau. Aus der Kanaldeckelhöhe in Straßenmitte von 599,42 üNN abzüglich des Quergefälles auf 2,80 m (halbe Straßenbreite) plus 10 cm Bordsteinaufkantung ergibt sich eine Gehweg Höhenlage im Betrachtungsbereich von ca. 599,45 üNN. In Anbetracht der Viergeschossigkeit sowie der Nähe des geplanten Baukörpers zur Grundstücksgrenze sollte diese Höhenlage auf 599,42 üNN reduziert werden.

Es zeigt sich für das Gebäude an der Maistraße eine Höhenlage des FFB EG mit 600,02 üNN und somit ca. 30 cm über dem Gehwegniveau. In Anbetracht der vorgelagerten Erschließungs- und Stellplatzflächen kann die Höhenlage FFB EG beibehalten werden.

Für die Bebauung in der Parkstraße ergibt sich, initiiert durch das beantragte Bauvorhaben, eine neue städtebauliche Entwicklung. Durch die bauliche Verdichtung auf der Ostseite der Straße entsteht ein asymmetrischer Straßenquerschnitt. Der Charakter der kleinen Einzelhäuser auf beiden Straßenseiten wird aufgehoben. Der östlich Quarre zwischen Karlstraße, Maistraße, Parkstraße und Gartenstraße wird durch den neuen Bezugsfall gemäß § 34 BauGB insgesamt einen verdichteten innerstädtischen Charakter annehmen. Im Lageplan hierunter ist die Entwicklungsrichtung dieses Innenstadt-Areals vorskizziert:



Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz äußert ihre Bedenken, dass die auf dem Grundstück befindliche Linde durch die Baumaßnahmen keine nachhaltigen Schäden davonträgt. Da es sich hierbei um einen Altbaum in der Innenstadt handelt, sollten alle Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, um diesen gesund zu erhalten. Dieser hat innerhalb der Siedlung eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Durch das Herzwurzelsystem wird bei Linden auch bei schlecht durchlüfteten Böden immer mindestens eine mittlere Durchwurzelungstiefe erreicht, sodass die Linde relativ stabil gegen Windbruch ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahmen zwingend durch einen staatlich anerkannten Baumsachverständigen begleitet werden sollten.

Zwingend einzuhalten ist das beiliegende Informationsblatt „Baumschutz auf Baustellen“ sowie die DIN 18920 und RAS – LP4.

Beim Abbruch von Gebäuden ist zu beachten, dass Fledermäuse und ihre Quartiere oder gebäudebrütende Vogelarten nicht geschädigt werden. Hierfür ist ein Abbruchzeitraum bzw. der Beginn des Abbruchs außerhalb der Vogelbrutzeiten zu empfehlen. Bei Verdacht auf Vorkommen von Fledermäusen ist eine ökologische Baubegleitung für die Abbruchmaßnahmen hinzuzuziehen.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende Beschlüsse des Stadtrates aufmerksam gemacht:

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 4.2 „Aktiver Klimaschutz in Penzberg: Antrag auf Umsetzung“

„zu g):

Der Stadtrat beschließt ab sofort die Auswirkungen auf das Klima sowie die ökologische, gesellschaftliche und ökonomische Nachhaltigkeit bei jeglichen Entscheidungen zu berücksichtigen und – wenn möglich – immer jene Entscheidung zu priorisieren, welche den Klimawandel oder dessen Folgen abschwächen.“

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 5 „Grundsatzbeschluss „Klima-, Natur- und Umweltschutz“: Antrag der Stadtratsfraktion Bürger für Penzberg

„zu a):

Der Stadtrat beschließt bei künftigen Entscheidungen der Stadt Penzberg, die Belange des Klima-, Natur- und Umweltschutzes umfassend zu berücksichtigen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 865/27 und 865/40 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 6 und 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Für das Gebäude an der Parkstraße wird eine Höhenlage des FFB EG mit 599,82 üNN und somit ca. 40 cm über dem Gehwegniveau beantragt. In Anbetracht der Viergeschossigkeit sowie der Nähe des geplanten Baukörpers zur Grundstücksgrenze muss diese Höhenlage auf 599,42 üNN reduziert werden.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung der Pläne an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 18 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nrn. 865/27 und 865/40 der Gemarkung Penzberg, Maistraße 6 und 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Für das Gebäude an der Parkstraße wird eine Höhenlage des FFB EG mit 599,82 üNN und somit ca. 40 cm über dem Gehwegniveau beantragt. In Anbetracht der Viergeschossigkeit sowie

der Nähe des geplanten Baukörpers zur Grundstücksgrenze muss diese Höhenlage auf 599,42 üNN reduziert werden. Das Stadtbauamt wird beauftragt vor Ort zu prüfen, ob eine Absenkung von 20 cm ebenfalls die städtebaulichen Ziele erfüllen kann.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung der Pläne an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

Die im Vortrag durch die Abteilung 6 dargestellten Hinweise und Aspekte zum Baumschutz sind dem Antragsteller auszuhändigen und in Form eines Hinweises an das Landratsamt weiterzugeben.

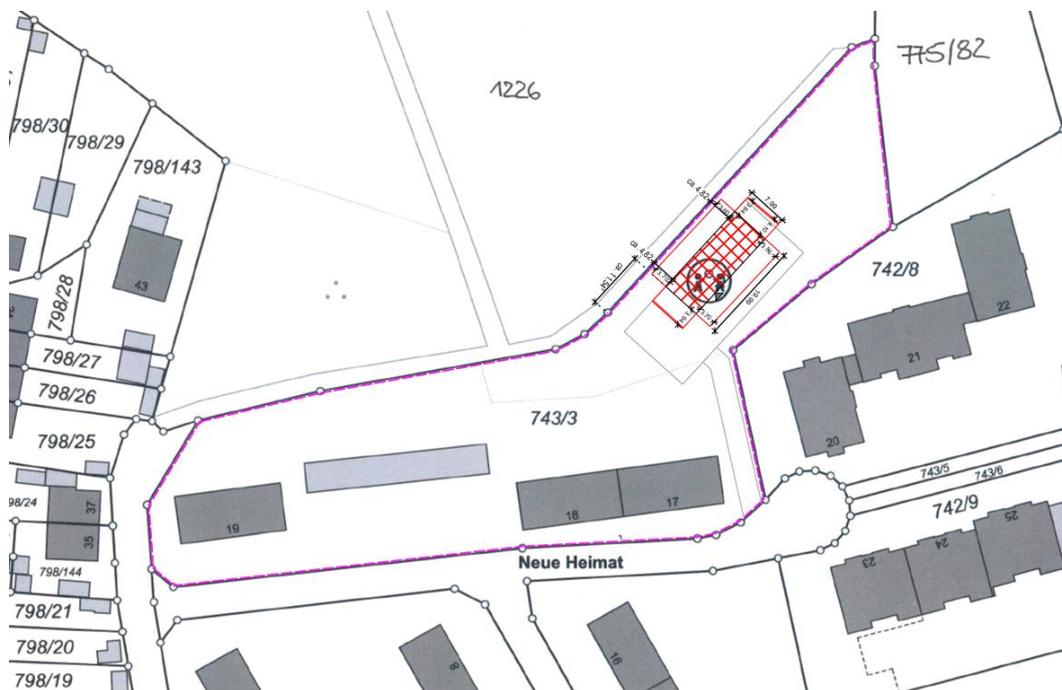
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

15 Neue Heimat 17, Fl. Nr. 743/2: Bauantrag zum Neubau eines Hausmeister Stützpunktes in der Neuen Heimat in Penzberg

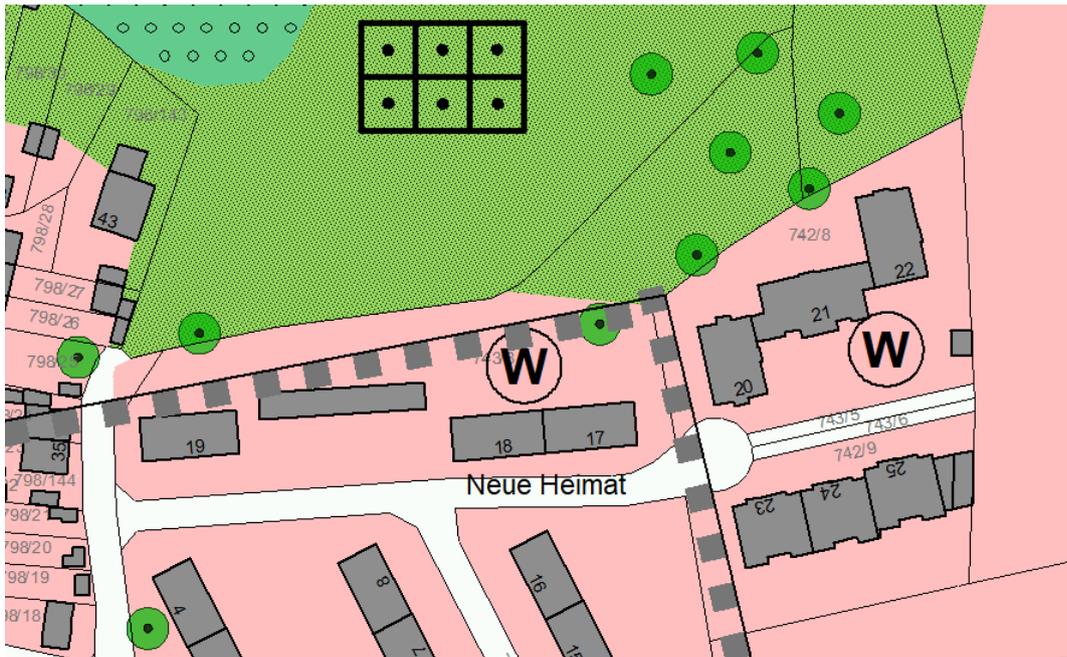
1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Hausmeister Stützpunktes auf dem Grundstück Fl. Nr. 743/2 der Gemarkung Penzberg, Neue Heimat 17. Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der eingereichte Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Hausmeister Stützpunktes mit den Gebäudemmaßen von 7,99 m x 19,99 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 10° angegeben und die Firsthöhe mit 4,28 m.



Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg wird die Grünfläche mit Zweckbestimmung für Dauerkleingärten dargestellt.



Die gesetzlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Vorhabens liegen nicht vor.

Nach Prüfung des Sachverhalts durch das Landratsamt Weilheim-Schongau wurde uns mitteilen, dass das Vorhaben nach derzeitiger Rechtslage aufgrund der Lage im Außenbereich unzulässig ist. Eine Genehmigungsfähigkeit könnte nur im Wege der Bauleitplanung hergestellt werden, durch Erweiterung des Bebauungsplans „Neue Heimat II“.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Hausmeister Stützpunktes auf dem Grundstück Fl. Nr. 743/2 der Gemarkung Penzberg, Neue Heimat 17, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB nicht.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

16 Untermaxkron 33, Fl. Nr. 662/1: Bauantrag zum Anbau Nord und Umbau Dachgeschoss mit Errichtung einer Widerkehr nach Westen

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Anbau Nord und Umbau Dachgeschoss mit Errichtung einer Widerkehr nach Westen auf dem Grundstück Fl. Nr. 662/1 der Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 33, ist

nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Anbau an das bestehende Wohnhaus zum Anbau Nord und Umbau Dachgeschoss mit Errichtung einer Widerkehr nach Westen mit den Ausmaßen von 3,54 m x 12,29 m. Das Bestandsdach über dem Hauptgebäude weist nur eine Dachneigung von 22° auf. Die Neigung des Hauptdaches von 26° entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, § 3 Dachaufbauten (1a) Stehende Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel), sind erst ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mindestens 28° zulässig. Ein Antrag auf Befreiung für den geplanten Dachaufbau liegt dem Bauantrag bei. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Im vorhandenen Wohnhaus (Familienwohnung im EG + DG sowie Appartement im DG) sollen zwei getrennte vollumfängliche Wohneinheiten geschaffen werden. Damit ein großzügiges Bad im DG eingerichtet werden kann, ist im Rahmen der energetischen Sanierung der Dachhaut die Errichtung einer Gaube nach Osten geplant. Zum einen wird Raumvolumen gewonnen, zum anderen wird nur so eine energetisch sinnvolle Beleuchtung und Belüftung des Feuchtraumes durch senkrechte Fenster möglich.

Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg (Stand 24.07.2002). Diese alte Satzung lässt sich mit dem Zweck der Novellierung der BayBO vom Februar 2021 nicht mehr vereinbaren. „Das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“, soll insbesondere auch den vereinfachten Dachgeschossausbau ermöglichen.

Von Seiten der Verwaltung ist eine Verhältnismäßigkeit vom geplanten Dachaufbau zum Hauptdach gegeben.

Das Baugrundstück liegt im Abbaugebiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Anbau Nord und Umbau Dachgeschoss mit Errichtung einer Widerkehr nach Westen auf dem Grundstück Fl. Nr. 662/1 der Gemarkung Penzberg, Untermakron 33, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung von Abschnitt A § 3 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

Die Ziffern 1 – 15 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

1. Vortrag:

Bauantrag zur Aufstockung und zum Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 6 a und 6 b. Das Grundstück Flurnummer 912/3, Philippstraße 6 a und 6 b, befindet sich im Geltungsbereich der 75. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Es wird die Aufstockung und der Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus beantragt. Das beantragte Gebäude weist die Gebäudemaße von 10,17 m x 31,36 m sowie eine Traufhöhe von 13,58 m auf.

Der Stadtrat hat am 25.08.2020 die Aufstellung der 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 911/4, 912/2, 912/3, 913 und 914 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 2, 4, 6 a, 6 b, 8 und Karlstraße 32, beschlossen.

In der Sitzung am 13.04.2021 des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses werden die Grundzüge der Planung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung beraten.

Nach § 33 BauGB kann ein in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Zulassung eines baulichen Vorhabens sein.

Die so genannte formelle/materielle Planfreie ist noch nicht geben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stellt den Bauantrag zur Aufstockung und zum Anbau an ein bestehendes Mehrfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 6 a und 6, gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurück.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 804/139 der Gemarkung Penzberg, Schulstraße 7, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Anstelle des vorhandenen Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, wird nun die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit den Ausmaßen von 13,50 m x 16,00 m beantragt. Die Traufhöhe wird mit 7,00 m und die Dachneigung mit 32° dargestellt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,666 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,761 angegeben. 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. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet. Die benötigten Stellplätze werden mit 8 Stellplätzen in Form von 4 Garagen und 4 Stellplätzen nachgewiesen.

Die angeordneten Längsstellparkplätze mit den Maßen von 2,00 m x 5,50 m erfüllen nicht die Voraussetzungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) § 4 - Einstellplätze und Fahrgassen:

(1) ¹Ein notwendiger Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein. ²Die lichte Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite,
3. 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Zieht man die Standardmaße der GaStellV heran (dort ist in § 4 GaStellV eine Mindestlänge und Breite geregelt) beträgt die lichte Breite mindestens 2,40 m, weil eine Längsseite durch den Zaun zum Nachbargrundstück begrenzt ist.

Die Größe des Baukörpers (Wohn- und Garagengebäude) fügt sich nicht in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Die Nutzung mit 4 Wohneinheiten bedeutet auf Grund der Gebäudeabmessungen eine verbleibende unbedeutende Gartenfläche. Zudem ist die Versiegelung für das 853 m² große Grundstück unverhältnismäßig. Dies steht im Widerspruch zur umgebenen Bautypologie.

Das Baugrundstück liegt im Abbaugbiet der Grube Penzberg.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 804/139 der Gemarkung Penzberg, Schulstraße 7, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB nicht.

Die Ziffern 1 – 15 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:

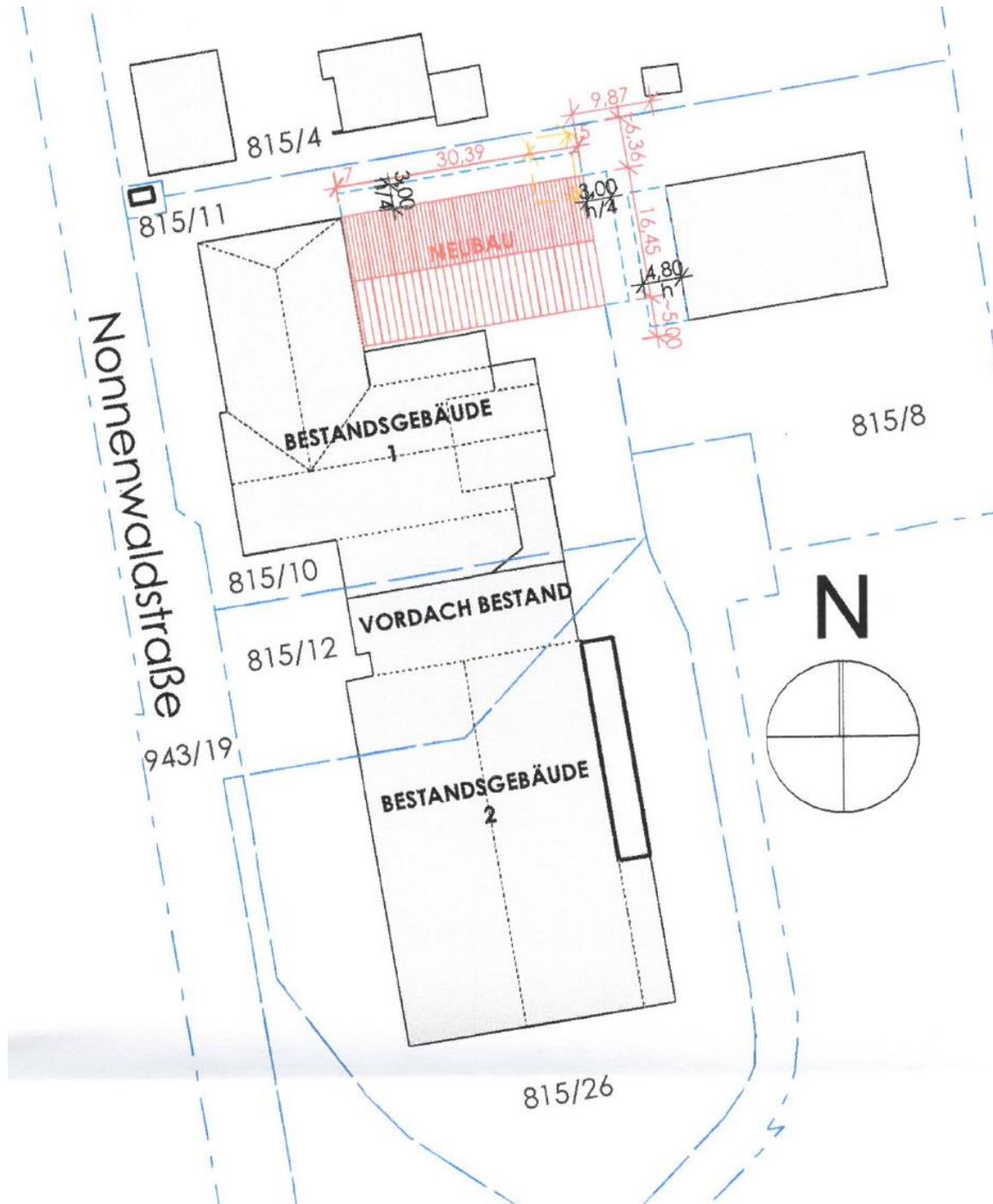
Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

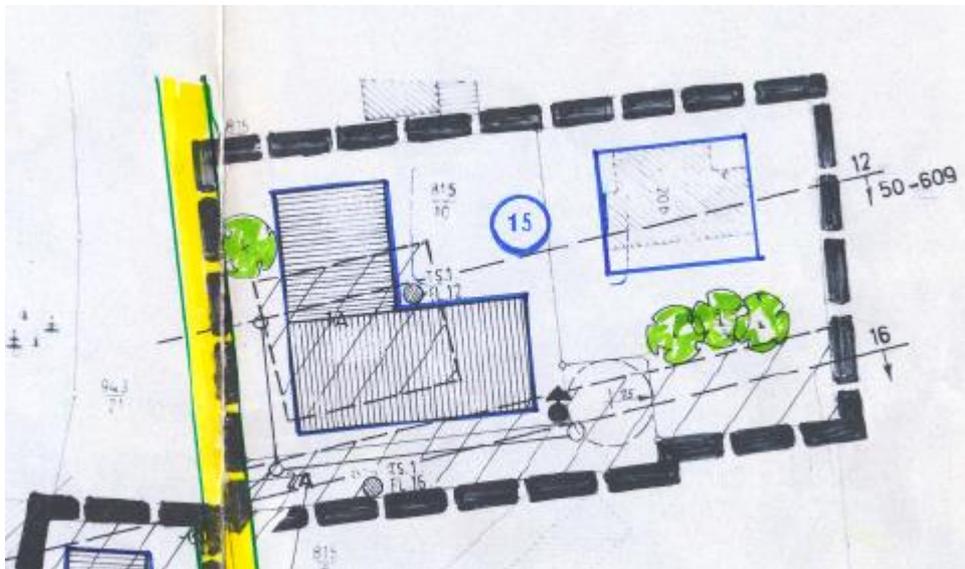
Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Flurnummer 815/10 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 20 a.

Die geplante Lagerhalle ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt.

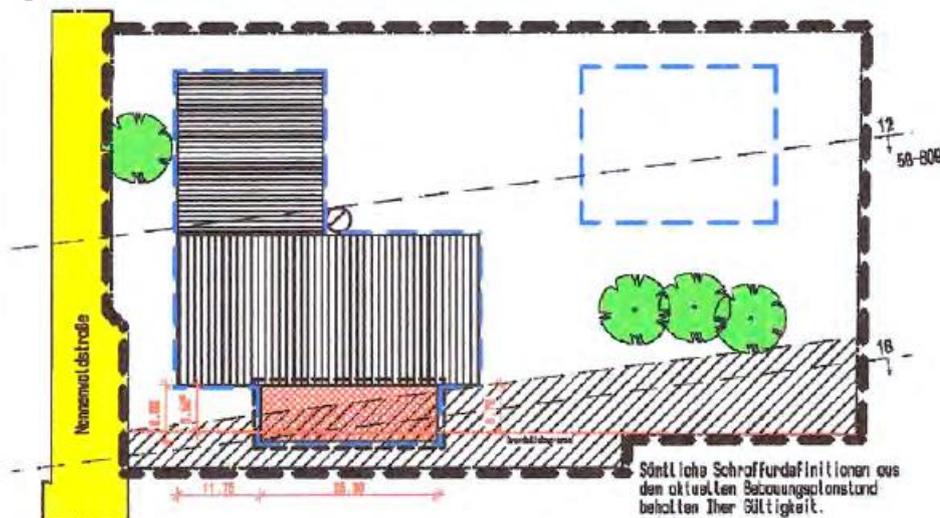


Das Grundstück Flurnummer 815/10 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 20 a, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg.

Der Bebauungsplan sowie die für das Grundstück Nonnenwaldstraße 20 a bereits durchgeführte 15. Änderung des Bebauungsplans sind nachfolgend dargestellt. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ für das Grundstück Nonnenwaldstraße 20 a:



Planteil der 15. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Nonnenwaldstraße 20 a:



Legende zur Bebauungsplanänderung:

- | | | | |
|-----------|---|-----|--|
| ●●●●●●●● | räumlicher Geltungsbereich des BB-Plans | — | vorhandener Gebäudebestand |
| ----- | räumlicher Geltungsbereich der Änderung | ■ | geplanter Gebäudeneubau |
| - - - - - | Baugrenzen | 1:1 | Maßangaben in Meter |
| ● | Baumbestand erhaltenswert | ▨ | Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren oberflächennahen Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Bau GB) |

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lagerhalle ist in einem Grundstücksbereich geplant, der im Bebauungsplan nicht durch

Baugrenzen oder Baulinien als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt ist.

Das Bauvorhaben entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung geschaffen werden können, ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung erforderlich. Diese Bebauungsplanänderung kann nach Bestimmung des Änderungsumfanges (überbaubare Grundstücksfläche, Grundflächenzahl, Baumassenzahl) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB (sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind) oder im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Flurnummer 815/10 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 20 a, das gemeindliche Einvernehmen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ für das Grundstück Flurnummer 815/10 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 20 a.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

20 Ruhe am Bach 19, Fl. Nr. 2055/61: Bauantrag zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit Carport

1. Vortrag:

Der Bauantrag zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 2055/61 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 19, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Anbau an das bestehende Wohnhaus mit den Ausmaßen von 3,54 m x 12,29 m. Die Dachneigung des Anbaus wird mit 22° dargestellt. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 26°. Die Neigung des Hauptdaches von 26° entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, die eine Neigung von mindestens 28° für Dachaufbauten zum Hauptdach vorsieht. Ein Antrag auf Befreiung von Abschnitt A § 3 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg für den geplanten Dachaufbau liegt dem Bauantrag bei.

Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Die bestehende Wohneinheit im Dachgeschoss soll um zwei Räume erweitert werden, da sich die Familie vergrößert hat. Diese Räume werden mit einem Satteldach untergeordnet ans Hauptdach überdeckt.

Es ist geplant, die Traufe der Erweiterung der Traufe des Hauptdaches in gleicher Höhe anzupassen.

Um dies zu erreichen muss die Dachneigung entsprechend flacher gestaltet werden. Der Dachfirst des Anbaues bleibt um die mindestens 40 cm unterhalb des Hauptfirstes. Es entsteht

somit eine Dachneigung von 22° beim Anbau, wobei das bestehende Hauptdach mit einer Neigung von 26° errichtet wurde.

Um eine ruhige Dachlandschaft und gleichzeitig möglichst großen Raumgewinn zu erreichen, wird die Befreiung der Dachneigung beantragt.

Von Seiten der Verwaltung ist eine Verhältnismäßigkeit vom geplanten Dachaufbau zum Hauptdach gegeben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 2055/61 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 19, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung von Abschnitt A § 3 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

Die Ziffern 1 – 15 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

21	Bichler Straße 14, Fl. Nr. 840/120: Antrag auf Vorbescheid zum Abriss Bestandsgebäude und -garage sowie Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen
-----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Abriss Bestandsgebäude und -garage sowie Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/120 der Gemarkung Penzberg, Bichler Straße 14.

Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit den Ausmaßen von 9,00 m x 13,00 m und 9,50 m x 16,50 m und einer Traufhöhe von 5,28 m sowie einer Firsthöhe von 7,51 m. Die Dachneigung des Satteldaches der zwei Doppelhäuser wird mit 25° angegeben. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,30 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,50 angegeben. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und Stellplätzen nachgewiesen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über ein Geh- und Fahrrecht an dem Grundstück Fl. Nr. 840/142 der Stadt Penzberg.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich nicht zulässig sind. Wenn eine rückwärtige Erschließung (auf eine untergeordnete Straße) nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Anbindung an die Hauptverkehrsstraße erfolgen. Das Ein- und Ausfahren ist dann in jedem Fall nur in Fahrtrichtung vorwärts erlaubt, d. h. eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück muss gewährleistet sein. Es sind geeignete

Maßnahmen zu ergreifen, um den Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Straßennetz möglichst wenig zu behindern (z. B. nur rechts Ein- und Ausfahren).

Für die Doppelgarage im Süden beträgt die Zufahrtslänge ca. 39,00 m ohne Wendemöglichkeit auf dem Grundstück. Es sollte für die Doppelgarage eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück vorhanden sein, da sonst auf die komplette Zufahrtslänge rückwärtsgefahren werden müsste. Die Verwaltung empfiehlt die Garagen- und Stellplatzsituation zu optimieren.

Die Lage der geplanten Gebäude ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



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

- Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
- Ist das geplante Maß der Nutzung (Wohnungsnutzug) zulässig?
- Ist das geplante Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschoße, Geschoßfläche, Grundfläche, Gebäudehöhe) zulässig?
- Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- Die baurechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden. Die Verwaltung empfiehlt die Garagen- und Stellplatzsituation zu optimieren.

- b) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung kann in Aussicht gestellt werden.

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

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abriss Bestandsgebäude und -garage sowie Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/120 der Gemarkung Penzberg, Bichler Straße 14, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB nicht. Die Verwaltung empfiehlt, die Garagen- und Stellplatzsituation zu optimieren.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Änderung der Pläne an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

22 Fischhaberstraße 21, Fl. Nr. 991/2: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch Bestand und Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen

1. Vortrag:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Fischhaberstraße / Ahlener Straße“. Sobald eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt wird, landet man automatisch im Genehmigungsverfahren und es kann sich um keinen Antrag auf Genehmigungsfreistellung mehr handeln.

Erläuterung bzw. Situation zum Vorhaben:

Das Grundstück Fl. Nr. 991/2 soll entgegen dem „Bebauungsplan für die Fl. Nr. 991/2, Fischhaberstraße/Ahlener Straße“ mit zwei Einfamilienhäusern zuzgl. Garagen bebaut werden. Die Zufahrt zum südlichen Einfamilienhaus ist durch eine Teilflächenübernahme von Grundstück 991/9 gesichert. Die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 werden eingehalten.

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

- a) Sind zwei Einfamilienhäuser mit einer Grundfläche von ca. 88 m² mit den Gebäudeaußenmaßen von ca. 11,00m x 8,00m und der Bauform lt. Planung zulässig?
- b) Ist die geplante Firstrichtung wie im Lageplan dargestellt so zulässig?
- c) Ist die Höheneinordnung von den Gebäuden wie im Schnitt dargestellt so zulässig?

- d) Ist die geplante Fläche der Garage für das Einfamilienhaus Süd bauplanungsrechtlich zulässig?
- e) Kann für die Aufteilung des Grundstückes und die geplante südliche Zufahrt lt. Planung eine baurechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung der zwei Einfamilienhäuser kann in Aussicht gestellt werden. Da für das Baufenster laut Bebauungsplan keine Doppelhausbebauung festgesetzt wird, wäre hier eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern denkbar.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der Firstrichtung kann in Aussicht gestellt werden. Eine Befreiung wäre für die gewünschte Änderung der Firstrichtung notwendig.
- c) Die baurechtliche Zustimmung der Höheneinordnung von den Gebäuden kann in Aussicht gestellt werden.
- d) Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Fläche der Garage für das Einfamilienhaus Süd kann in Aussicht gestellt werden.
- e) Die baurechtliche Zustimmung für die Aufteilung des Grundstückes und die geplante südliche Zufahrt lt. Planung kann in Aussicht gestellt werden.

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

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 15 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.

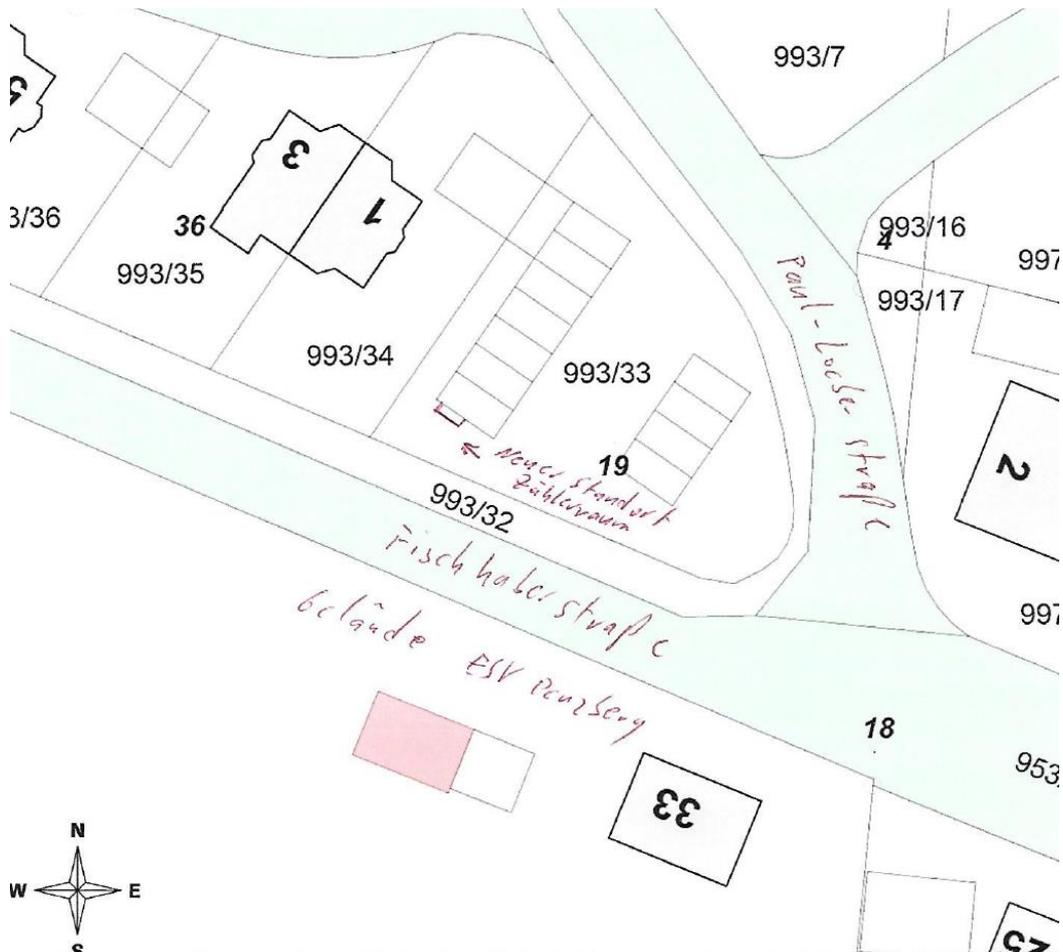
Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz setzte sich im Vorfeld in Verbindung mit dem Bauherrn um den Schutz der auf dem Gelände befindlichen Eiche zu besprechen. Der Bauherr zeigte sich sehr bereitwillig, diesen zu erhalten. Die eingängigen Baumschutzmaßnahmen sollen eingehalten werden. Die Baumaßnahmen sollen bestenfalls durch einen zertifizierten Baumsachverständigen begleitet werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Mit Schreiben vom 15.03.2021 wird ein Antrag auf isolierte Befreiung zur Erstellung eines Zählerraumes für die Versorgung von Ladestationen für Elektroautos mit den Ausmaßen von 0,80 m x 3,00 m und einer Höhe von ca. 2,20 m auf dem Grundstück Paul-Loebe-Straße, Fl. Nr. 993/33 der Gemarkung Penzberg beantragt.

Die Lage des beantragten Zählerraums für die Versorgung von Ladestationen für Elektroautos ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Das Grundstück Paul-Loebe-Straße befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bacherlgraben“ der Stadt Penzberg vom 04.09.1985. Im Bebauungsplan „Bacherlgraben“ der Stadt Penzberg sind Flächen z. B. für Garagen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sind. Die darüberhinausgehenden überbaubaren Grundstücksflächen für die Errichtung von Nebengebäuden sind nicht geregelt. Zur Errichtung von Nebengebäuden ist somit eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bacherlgraben“ der Stadt Penzberg erforderlich.

Begründet wird der Antrag auf Zulassung eines Zählerraum für die Versorgung von Ladestationen für Elektroautos außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplanes dadurch, dass die Errichtung eines Zählerraums für die Versorgung von Ladestationen für Elektroautos die Möglichkeit bieten, ganz einfach Strom zu tanken und gleichzeitig die Umwelt zu schonen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Antragsunterlagen wurden vollständig eingereicht. Der Eigentümer des Nachbargrundstückes hat seine Zustimmung zum Befreiungsantrag nicht erteilt. Die beantragte Erstellung eines Zählerraumes für die Versorgung von Ladestationen für Elektroautos mit den Ausmaßen von 0,80 m x 3,00 m und einer Höhe von ca. 2,20 m stellt gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ein verfahrensfreies Vorhaben dar. Da das Bauvorhaben jedoch außerhalb der im Bebauungsplan „Bacherlgraben“ der Stadt Penzberg festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche beantragt wird, ist die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bacherlgraben“ zur Errichtung eines Zählerraumes für die Versorgung von Ladestationen für Elektroautos mit den Ausmaßen auf dem Grundstück Fl. Nr. 993/33 der Gemarkung Penzberg, Paul-Loebe-Straße, die Zustimmung.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

24	Heimgartenstraße 19, Fl. Nr. 1000/5: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports für 2 Stellplätze
-----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports für 2 Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 1000/5, Heimgartenstraße 19.

Nachdem durch den Straßenkontrolleur der Stadt Penzberg festgestellt wurde, dass auf dem Grundstück Heimgartenstraße 19 im unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Gehsteig der Stadt Penzberg ein Carport errichtet wird und hierdurch Beeinträchtigungen des öffentlichen Gehsteigs durch Niederschlagswasser mit eventueller Glatteisbildung, herabrutschender Schneebretter etc. zu befürchten sind, wurde von der Stadt Penzberg am 09.11.2020 die Durchführung einer Baukontrolle durch das Landratsamt Weilheim-Schongau beantragt.

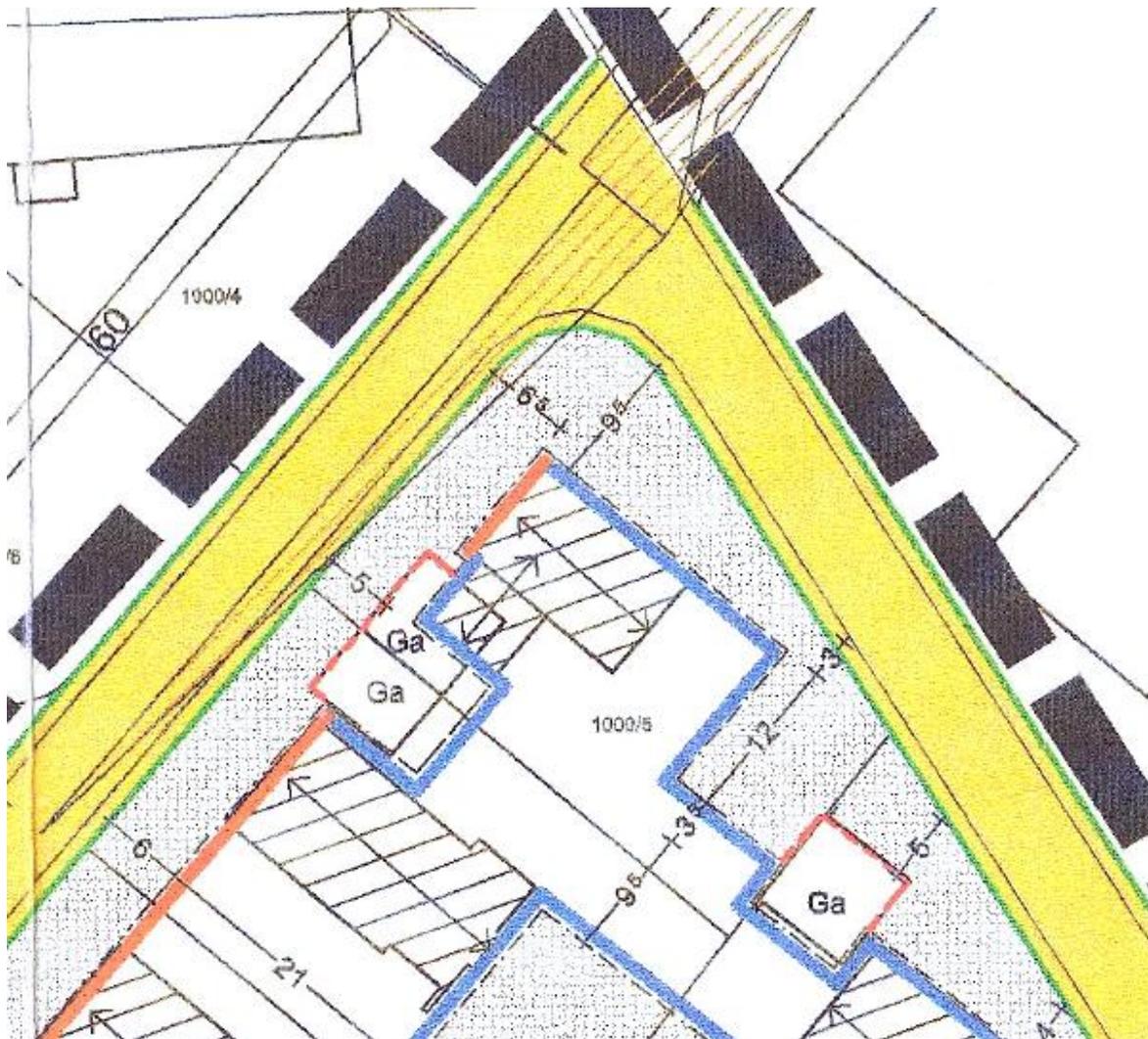


Dieser Doppelcarport entspricht weder den Festsetzungen des Bebauungsplans „Froschholz“, noch der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Froschholz“.

Der Bebauungsplan regelt, dass Garagen nur ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden dürfen.

Die Erteilung einer Ausnahme (isolierte Befreiung) wurde nicht beantragt.



6. Garagen, Stellplätze

6.1   Flächen für Garagen und Stellplätze

- 6.2 Die Stauräume vor Garagen haben eine Tiefe von mind. 5,00 m zu betragen. Sie sind als Stauräume anrechenbar.
- 6.3 Garagen oder Bauräume sind ausnahmsweise auch außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig .
- 6.4 Die Stauräume vor Garagen, zusätzliche Stellplätze, Hofeinfahrten und Gebäudezuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

12. Sonstige Darstellungen u. Festsetzungen

12.1

nicht überbaubare Fläche als Retentionsraum für Dachflächen, die nicht begrünt sind und für wasserundurchlässig befestigte Wege und Straßen, für die gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB, i. V. mit § 18a WHG, das Niederschlagswasser, zum Zweck des Abbaus der Niederschlags-spitzenwerte aus dem Kanalnetz, auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden muss. Der Retentionsraum ist mittels Teichen, Zisternen, Rigolen oder Schächten in folgendem Volumen zur befestigten wasserundurchlässigen Fläche zu schaffen.

Fläche m2	Volumen m3 (mind.)
1 - 75	2,0
76 - 150	4,0
151 - 225	6,0
226 - 300	8,0
301 - 375	10,0
376 - 450	12,0

Die Mindestspeichermenge von 2,0 m3 darf nicht unterschritten werden. Zwischengrößen werden im Verhältnis zur tatsächlichen Fläche interpoliert. Dachflächen werden als waagerechte Projektion gemessen. Kies-Rigolen haben das dreifache Volumen der Tabelle aufzuweisen.

Außerdem fordert die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg sowie die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg bei parallel zur Fahrbahn angeordneten Carports einen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Dieser Mindestabstand ist erforderlich, um Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsfläche und eventuell damit verbundene Unfälle und Personenschäden auszuschließen.

Mit Bescheid vom 12.11.2020 wurde durch das Landratsamt Weilheim-Schongau die Baueinstellung angeordnet.

Damit die Bauarbeiten zur Errichtung des Doppelcarports weitergeführt werden können, ist eine Genehmigung durch die Stadt Penzberg in Form eines Bescheids zur isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Froschholz“ sowie der Ortsgestaltungssatzung und der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

Der Antrag mit Antragsunterlagen zur Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie zur Abweichung von örtlichen Bauvorschriften wurde durch den Bauherrn eingereicht.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung indem

- durch die Errichtung weiterer Stellplätze auf dem Grundstück parkende Fahrzeuge auf der Straße verringert werden können und hierdurch aufgrund des hohen LKW-Anteils (fahren und wenden) die Durchgängigkeit des Verkehrs verbessert werden kann
- der in der Ortsgestaltungssatzung sowie der Stellplatzsatzung enthaltene Mindestabstand von 1 m zum Gehweg baulich nicht umsetzbar ist, um 2 Stellplätze zu realisieren
- die vorhandenen Elemente zur Befestigung der Balken verwendet werden mussten
- die Sicht auf die Straße (30 km/h-Zone) durch den offenen Carport nicht beeinträchtigt wird

- durch Montieren eines Schneefangs das Abrutschen vermieden wird
- das Tauwasser wird über die Dachrinne in den Kanal geführt

Dem Antrag auf Befreiung wurden folgende Bilder beigelegt:



Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Heimgartenstraße 19 ist mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaut. Für den ruhenden Verkehr steht eine Doppelgarage mit Stauraum vor der Garage zur Verfügung. Sowohl der Bebauungsplan „Froschholz“ als auch die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg regelt, dass die Stauräume vor Garagen als auch zusätzliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Bebauungsplan „Froschholz“) bzw. in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen sind, wobei Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen (Stellplatzsatzung) zu verwenden sind.

Sofern diese Vorgaben eingehalten werden, gibt es zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze auf dem Baugrundstück zur Verringerung des ruhenden Verkehrs im Straßenraum keine Bedenken. Diese zusätzlichen Stellplätze bedürfen jedoch nicht unbedingt einer Überdachung, da hierfür die bestehende Doppelgarage zu verwenden ist. Aufgrund der Überdachung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Da diese zusätzlichen Stellplätze auf einer nicht überbaubaren Retentionsfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ziffer 12.1 der Festsetzungen) errichtet worden sind, ist auch für die Errichtung der Stellplätze (ohne Überdachung) eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Diese Befreiung kann mit der Auflage erteilt werden, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen sind, wobei Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain-

oder Rasenfugen zu verwenden sind. Dem Antrag auf isolierte Befreiung ist ein entsprechender Nachweis bezüglich der Versickerungsfähigkeit beizulegen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports für 2 Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 1000/5, Heimgartenstraße 19, wird die Genehmigung nicht erteilt, da der Carport nicht den Festsetzungen des „Bebauungsplans „Froschholz“ als auch der Ortsgestaltungssatzung und der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg entspricht.

Für den ruhenden Verkehr steht eine Doppelgarage mit Stauraum vor der Garage zur Verfügung.

Sowohl der Bebauungsplan „Froschholz“ als auch die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg regelt, dass die Stauräume vor Garagen als auch zusätzliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (Bebauungsplan „Froschholz“) bzw. in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen sind, wobei Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen (Stellplatzsatzung) zu verwenden sind.

Aufgrund der Überdachung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Die im Antrag auf isolierte Befreiung dargelegte Begründung zur Schaffung zusätzlicher Stellplätze ist nachvollziehbar. Diese zusätzlichen Stellplätze bedürfen jedoch nicht unbedingt einer Überdachung, da hierfür die bestehende Doppelgarage zu verwenden ist

Da diese zusätzlichen Stellplätze auf einer nicht überbaubaren Retentionsfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung (Ziffer 12.1 der Festsetzungen) errichtet worden sind, ist auch für die Errichtung der Stellplätze (ohne Überdachung) eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Diese Befreiung kann mit der Auflage erteilt werden, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen sind, wobei Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen zu verwenden sind. Dem Antrag auf isolierte Befreiung ist ein entsprechender Nachweis bezüglich der Versickerungsfähigkeit beizulegen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

25 Gebäude der ehemaligen Bücherei: Beratung über die zukünftige Nutzung

1. Vortrag:

Das städtische Gebäude Karlstraße 20 b wird seit dem Umzug der Stadtbücherei in die Rathaus-Passage in 2014 nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt.

Im Anhang zu dieser Vorlage ist der Bauantrag zum Nutzungserhalt der Bücherei aus dem Jahr 2012 angehängt. Damals wurde bei einer Überprüfung durch das Stadtbauamt der nicht genehmigungsfähige Zustand auf Grund fehlender Fluchtwege festgestellt.

Für die Nutzung des Gebäudes wurden in den letzten Jahren unterschiedliche Nutzungen vorgesehen.

2014 Erweiterung für Nutzung durch VHS
Planung nicht weiterverfolgt, da VHS in Rathaus-Passage

2019 Verkauf an Privat
nicht weiter verfolgt, da vorab Investitionen nötig

2019 Haus der Vereine

2021 Seniorenbegegnungsstätte / Erweiterung Rathaus-Raumbedarf

Die Verwaltung bittet mit Vorlage dieses Tagesordnungspunktes um eine Meinungsbildung im Gremium des BMU zur zukünftigen Nutzung des Gebäudes mit Empfehlung an den Stadtrat. Aus diesem Grund ist zu diesem Tagesordnungspunkt erweitert eingeladen worden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Beschlussvorschlag ergibt sich aus Sicht der Verwaltung durch die Diskussionsergebnisse des Vor-Ort-Termins.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt das Sachgebiet Hochbau im Stadtbauamt die zukünftige Nutzung des Gebäudes in drei Varianten kostenmäßig zu untersuchen.

Variante 1
Minimallösung zur Aufnahme einer Nutzung

Variante 2
Sanierung des Gebäudes
Mit Option einer Aufstockung

Variante 3
Abriss und Neubau

Diese drei Varianten sind unabhängig einer späteren Nutzung in Form einer Kostenschätzung mit Prinzipzeichnungen darzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung