



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 04.05.2021
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 19:23 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Holzmann, Peter
Klement, Justus
Maier, Rodja
Schug, Astrid
Weinig, Dieter

Anwesend ab 17:30 Uhr

Anwesend von 16:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/121/2021 |
| 2 | Genehmigung der Protokolle vom 09.03.2021 und 13.04.2021 | 3/124/2021 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Umbau des ehemaligen Metropolkinos zur städtischen Musikschule: Ortsbesichtigung zum Stand der Baustelle | 3/100/2021 |
| 3.2 | Allgemeine Baupreisentwicklung: Mitteilung über die Auswirkungen auf laufende Bauprojekte | 3/128/2021 |
| 4 | Bebauungsplan "Halbmond": Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches | 3/119/2021 |
| 5 | 77. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg zur baulichen Erweiterung des Autohauses Schwerdtner: Aufstellungsbeschluss | 3/120/2021 |
| 6 | 1. Änderung des Bebauungsplans „Fischhaberstraße/Ahlener Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungsbeschluss | 3/129/2021 |
| 7 | Errichtung von touristischen Wohnmobilstellplätzen: Beratung über weitere Standorte | 3/107/2021 |
| 8 | An der Freiheit 69, Fl. Nr. 845/57: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage | 3/118/2021 |
| 9 | Buchenstraße 3 a, Fl. Nr. 775/70: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von Gabionen an den Grundstücksgrenzen | 3/123/2021 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Presse. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, welche Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände es zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Protokolle vom 09.03.2021 und 13.04.2021

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 13.04.2021 sowie zu dem korrigierten Protokoll vom 09.03.2021 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Umbau des ehemaligen Metropolkinos zur städtischen Musikschule: Ortsbesichtigung zum Stand der Baustelle

1. Vortrag:

Das Gremium führt eine Besichtigung der Baustelle durch.

Das mit Ausschreibung und Bauleitung beauftragte Ingenieurbüro Fey aus Penzberg erläutert bei der Führung den Kostenstand des Projektes und informiert über die terminlichen Abläufe der nächsten Monate.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Allgemeine Baupreisentwicklung: Mitteilung über die Auswirkungen auf laufende Bauprojekte

1. Vortrag:

Die Auswirkungen der Corona Pandemie erreichen die Bauwirtschaft. Beispielhaft wird mit dieser Vorlage das Thema anhand städtischer Bauprojekte thematisiert.

Baukostensteigerung und Lieferverzögerungen sind bei der Suche nach projektbezogenen Lösungen zu betrachten. Änderungen in der baukonstruktiven Ausführung, Berücksichtigung bereits in der Vergabe und vertragliche Vereinbarungen müssen aufeinander abgestimmt werden.

Für das Projekt Metropol hat das beauftragte Büro diese Aspekte bereits beschrieben und notwendige Bauherrnentscheidungen aufgezeigt.

Für das Projekt Wohnen an der Birkenstraße erfolgt ein Bericht in der Sitzung. Hier werden die Überlegungen stark von der Hybridbauweise Holz – Beton bestimmt.

Für das Projekt „Erweiterung, Umbau und Sanierung des städtischen Kindergartens am Daserweg“ liegen bereits zwei Nachtragsforderungen (Zimmerer und Parkett) aufgrund von Preissteigerungen bei Materiallieferungen vor. Es wird davon ausgegangen, dass auch andere Gewerke folgen werden.

Für das Projekt „Generalsanierung der Sporthalle am Josef-Boos-Platz“ wurden Lieferengpässe und Erhöhung von Materialkosten bei Kunststoffmaterialien angekündigt.

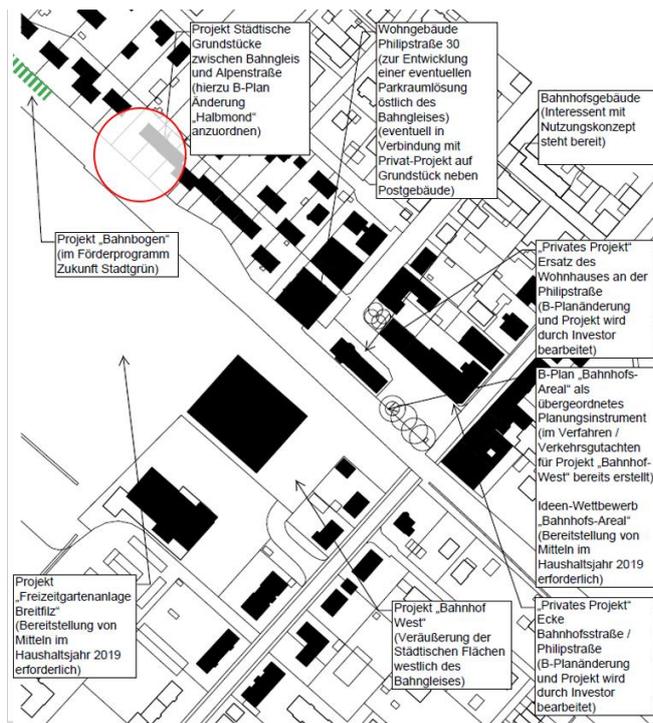
Projektunabhängig liegt der Stadt Penzberg ein Schreiben der Firma BTI – Befestigungstechnik zu Materialbeschaffenheit und Kostenerhöhungen vor.

Zur Kenntnis genommen

4 Bebauungsplan "Halbmond": Vorberatung zur Erweiterung des Geltungsbereiches

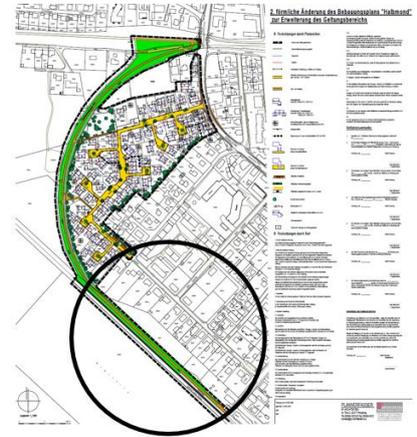
1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 13.04.2021:

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.



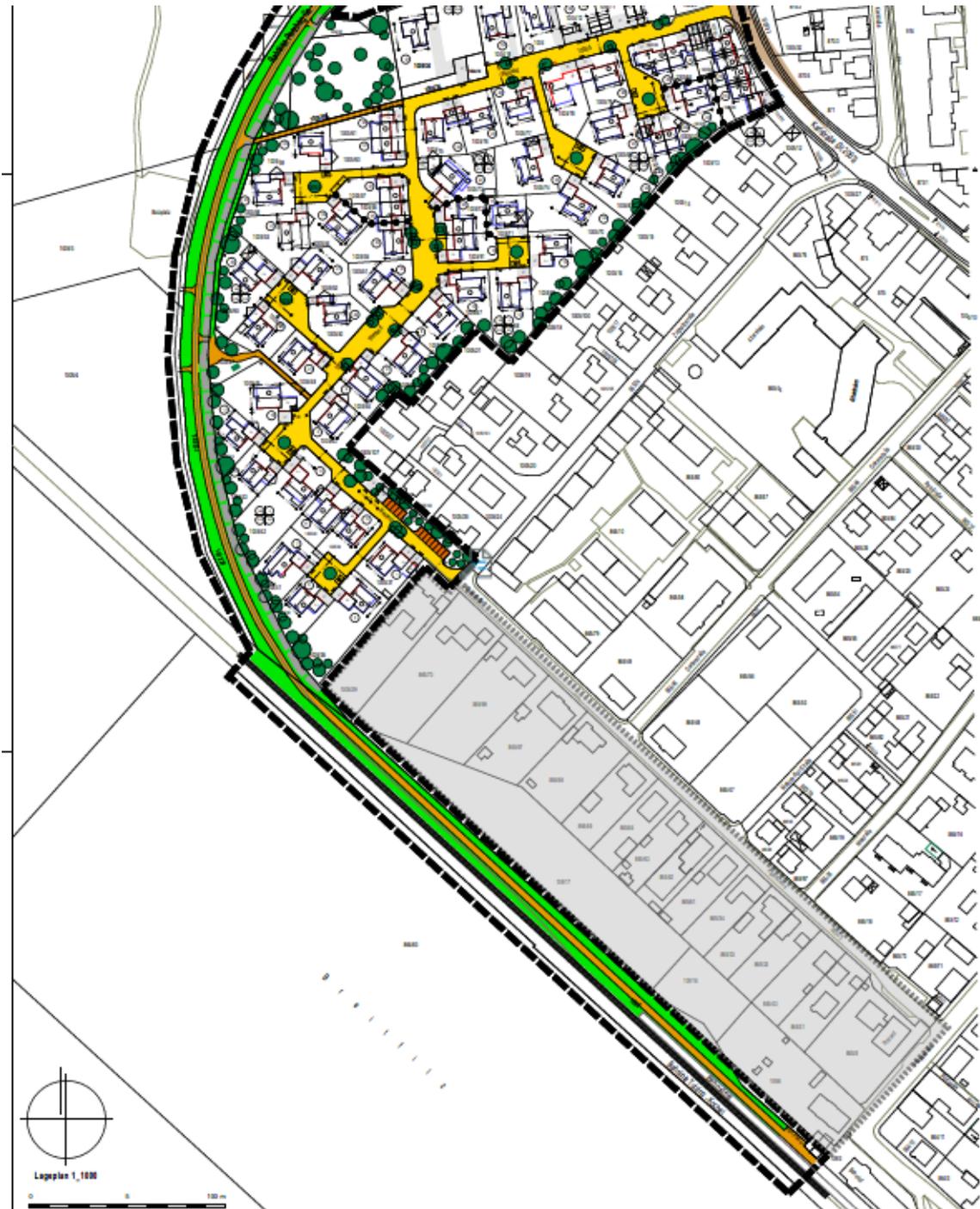
Städtische Grundstücke an der Bahnlinie

Aktueller Stand der Entwicklung
Erweiterung des B-Planes „Halbmond“ wäre nötig



Mit dieser Vorlage erfolgt die Vorberaterung 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:



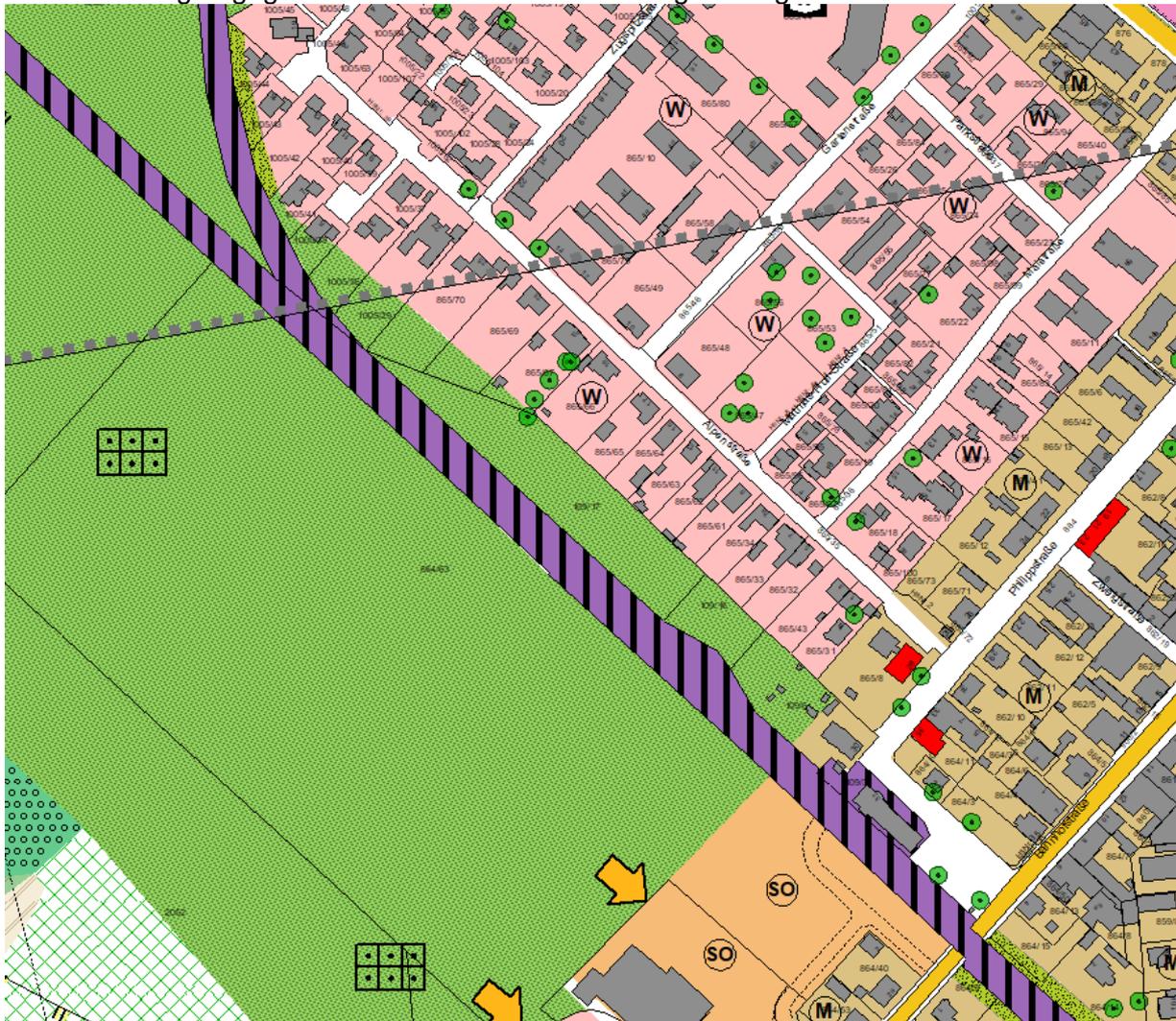
Es erfolgt ein Lückenschluss zu den angrenzenden Bauleitplanungen im Bereich des Bahnhofsumfeldes und der Innenstadt.

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.

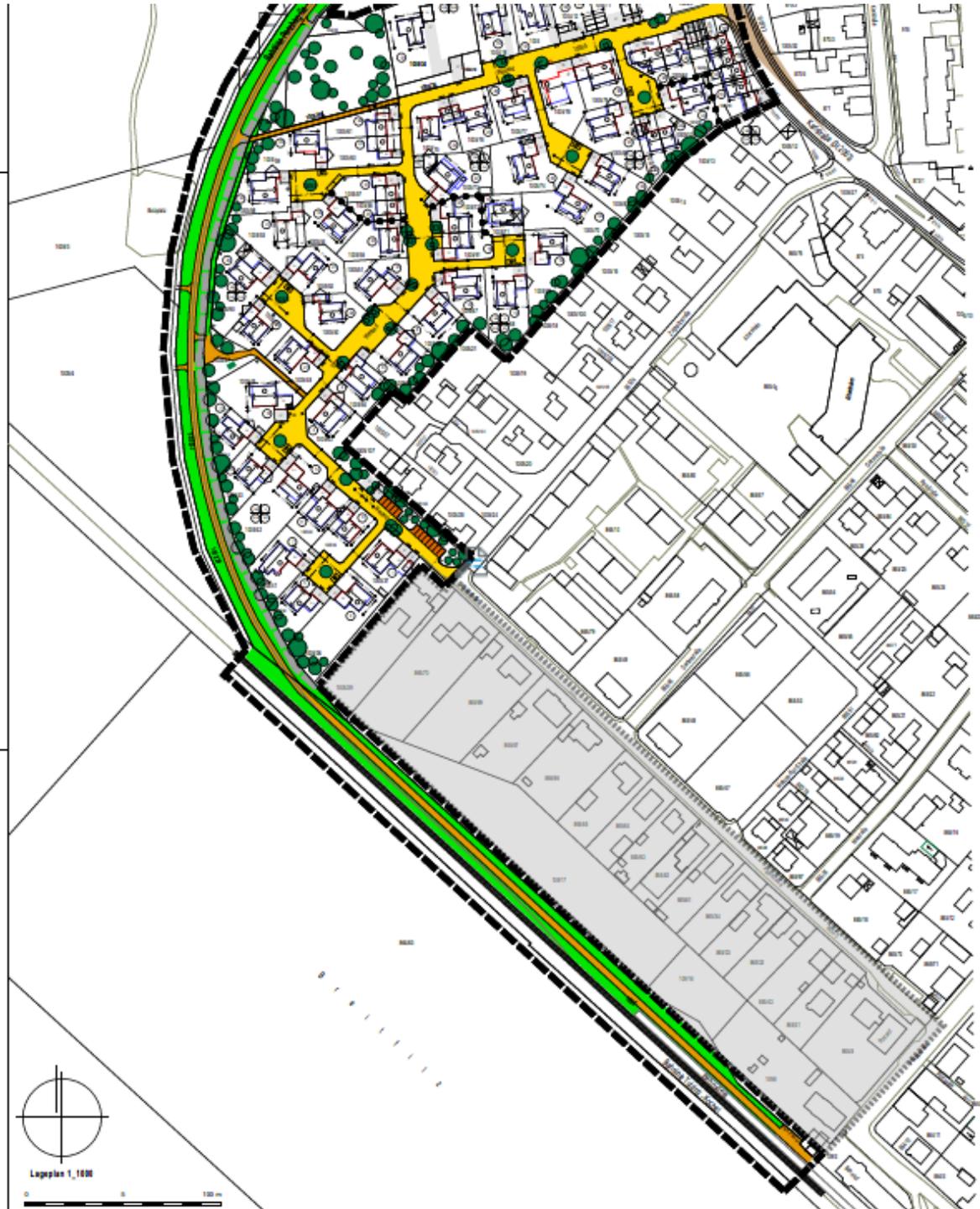


2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 13.04.2021:

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

3. 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.

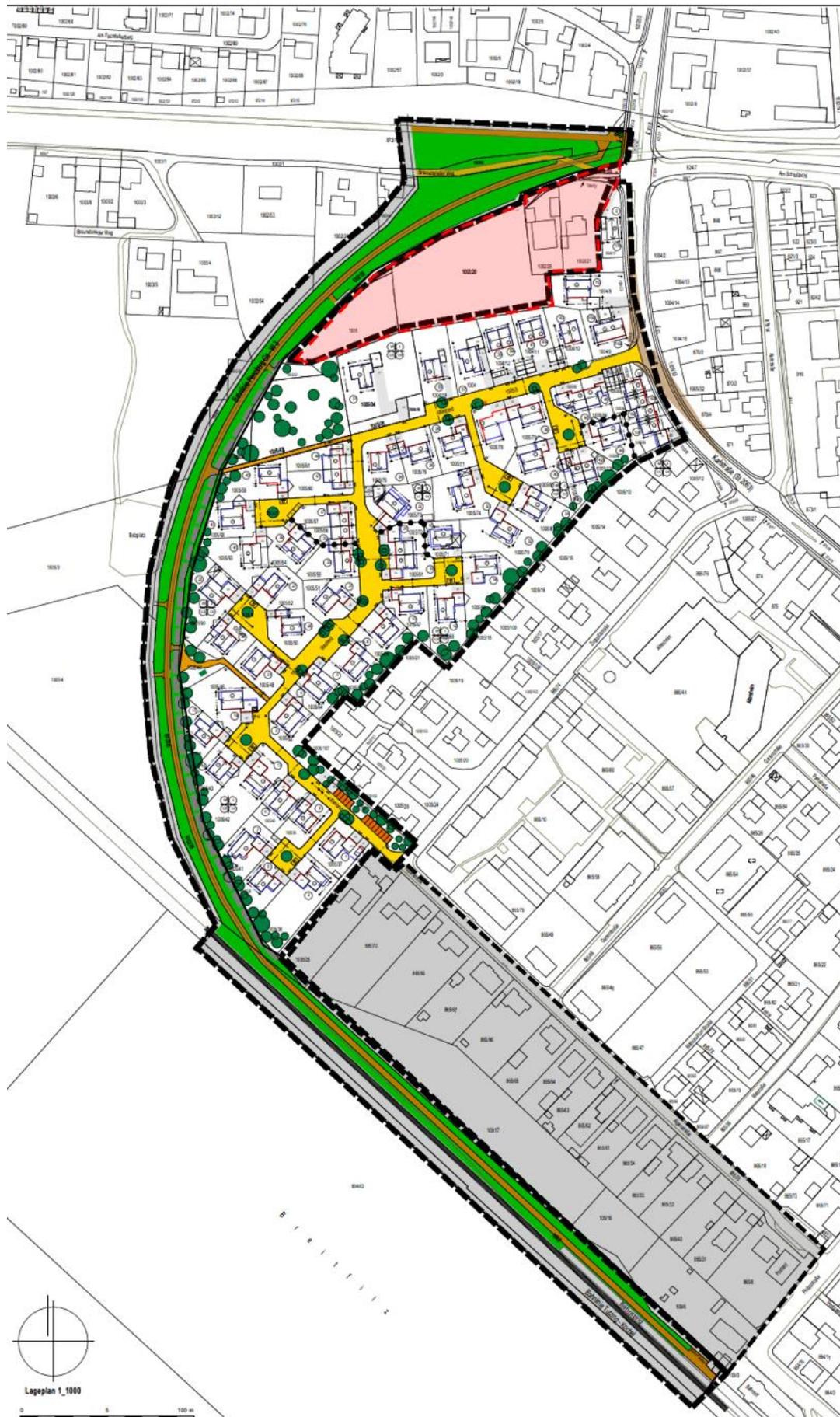
Da dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, kann die Aufstellung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Sitzungsverlauf:

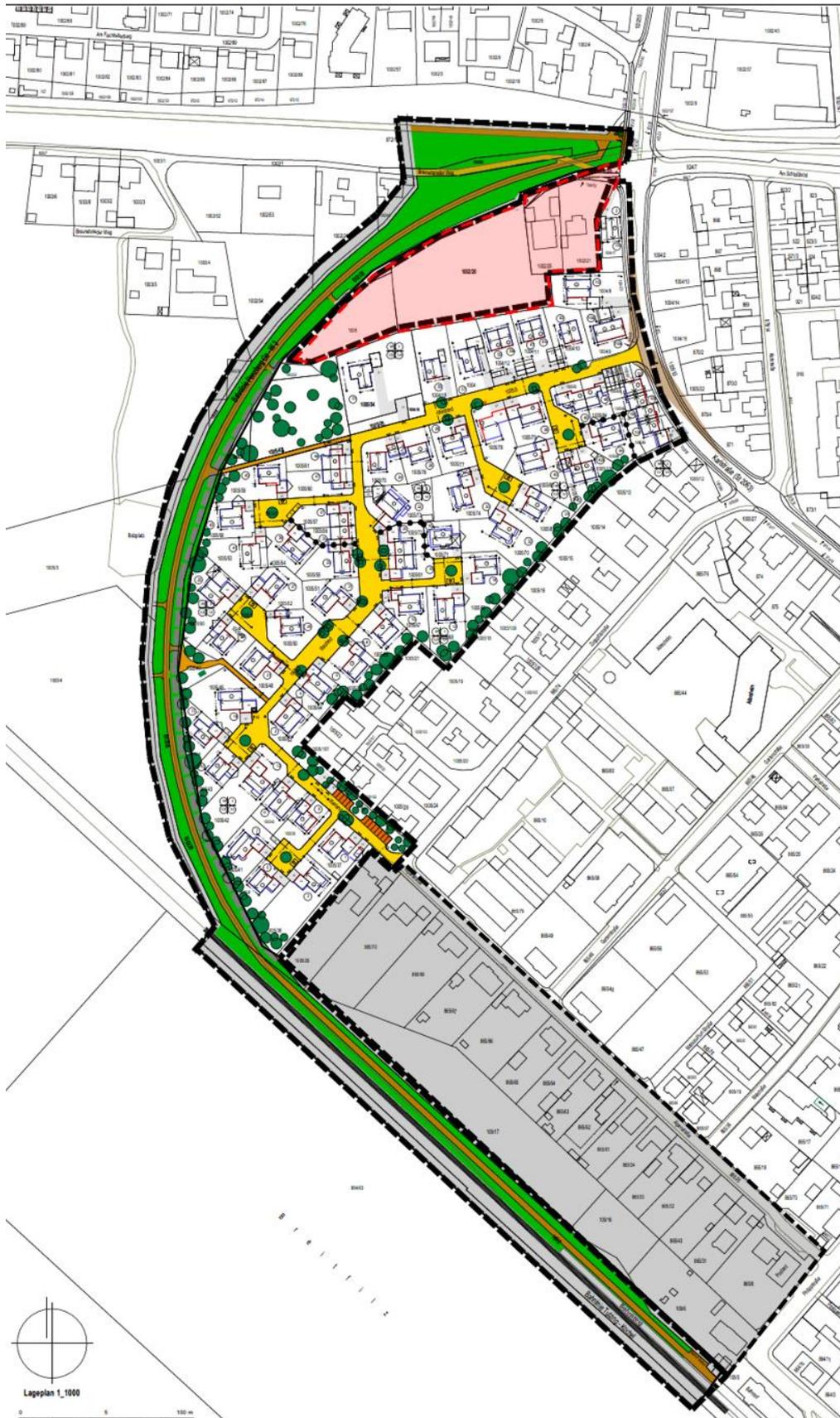
Herr Fügner (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN) regt an, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nach Norden zur Einbeziehung der Grundstücke Flurnummern 1005,

1004/6, 1002/20, 1002/25, 1002/21 (rot dargestellte Grundstücke) in dem Bebauungsplan zu erweitern.



5. Beschluss:

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



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.

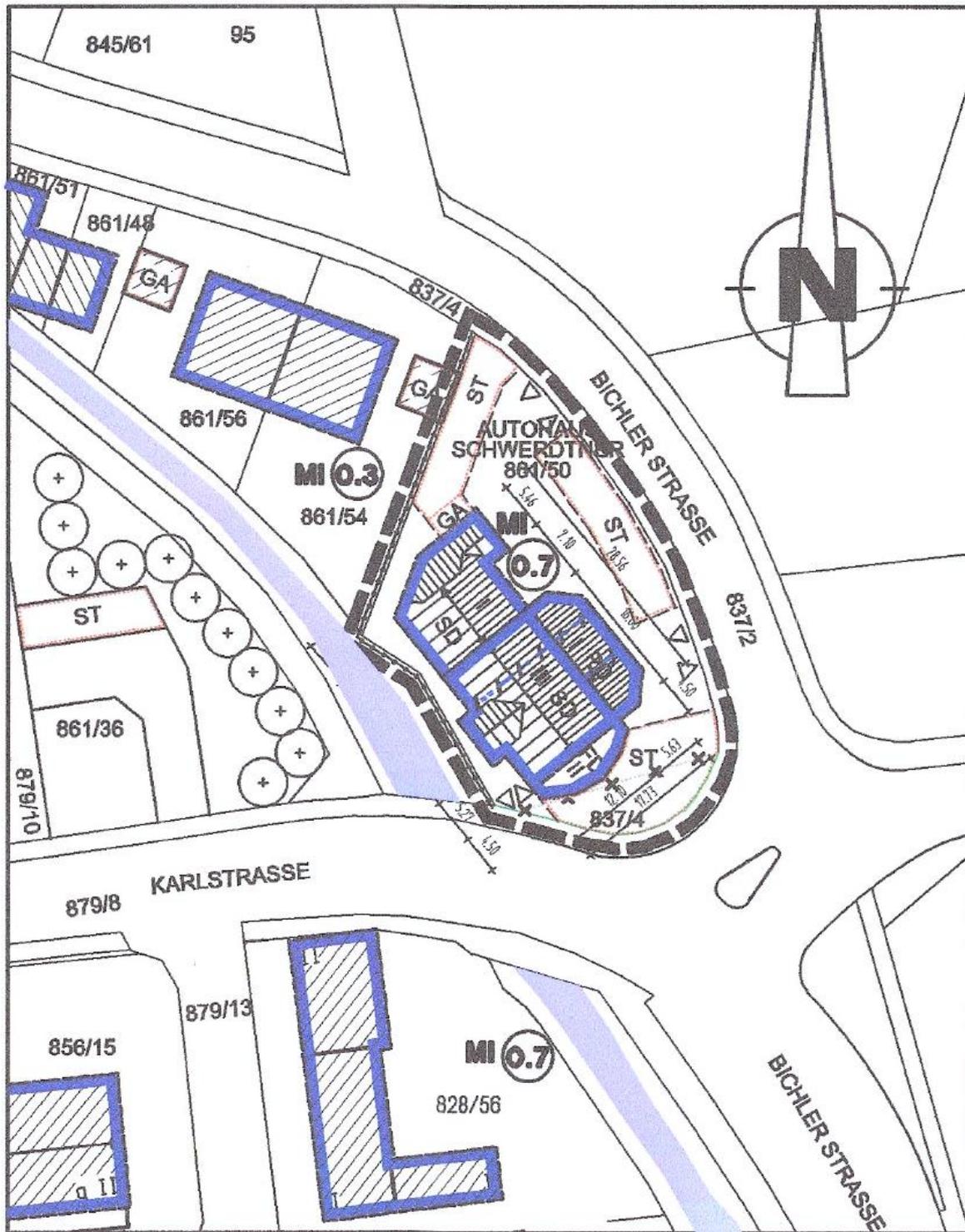
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 77. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg zur baulichen Erweiterung des Autohauses Schwerdtner: Aufstellungsbeschluss

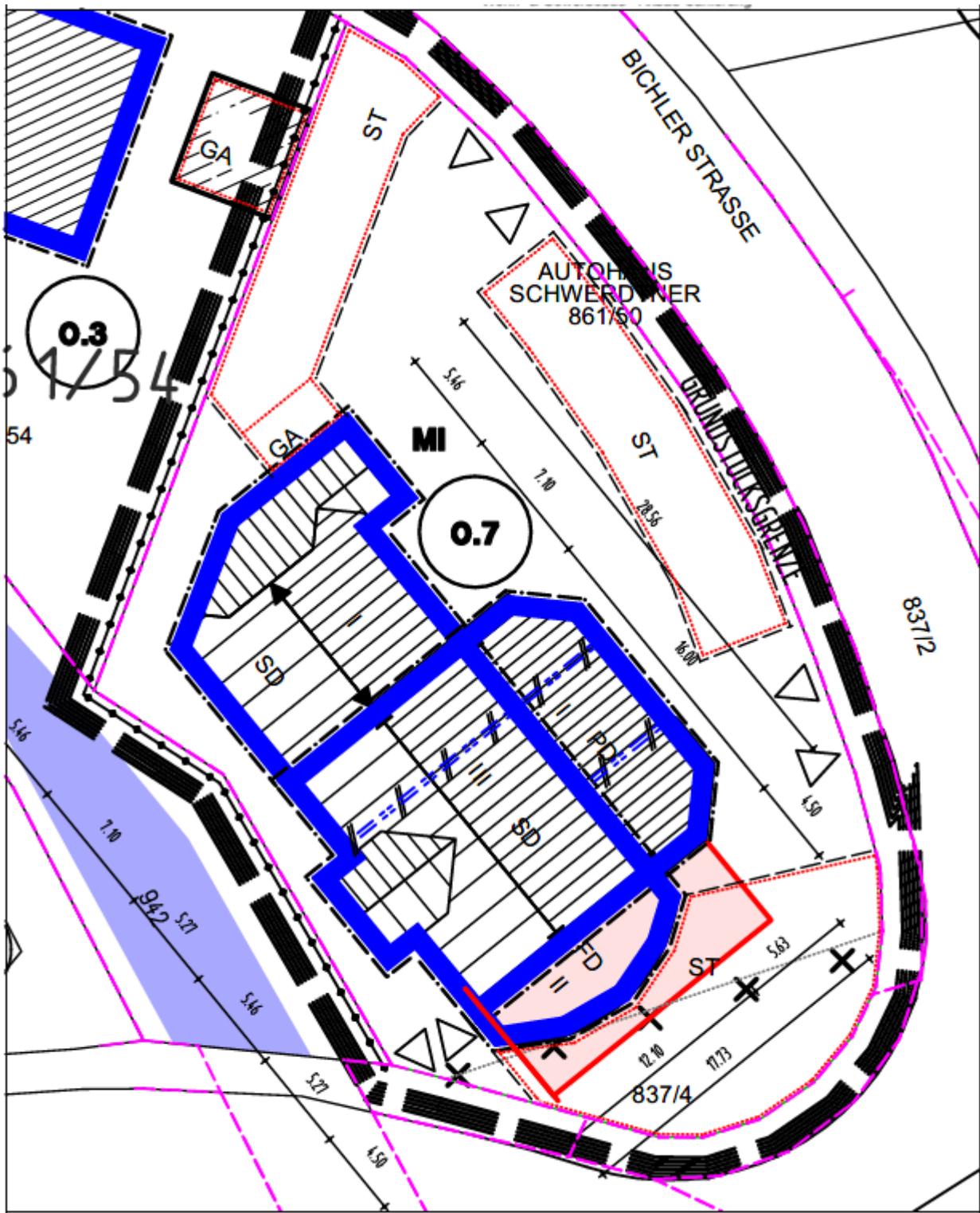
1. Vortrag:

Das Grundstück Fl. Nr. 861/50 der Gemarkung Penzberg, Bichler Straße 10, befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“.

Der Bebauungsplan ist in der gültigen Fassung der 57. Bebauungsplanänderung nachfolgend dargestellt:



Der Grundstückseigentümer beantragt die Erweiterung der Baugrenzen nach Süden zur Erweiterung des Ausstellungsraumes für das Autohaus Schwerdtner.



2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 77. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 861/50 der Gemarkung Penzberg, Bichler Straße 10.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 1. Änderung des Bebauungsplans „Fischhaberstraße/Ahlener Straße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungsbeschluss

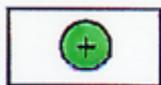
1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Fischhaberstraße / Ahlener Straße“ der Stadt Penzberg.

Der Bebauungsplan ist nachfolgend dargestellt:



Auf dem Grundstück befindet sich ein ortsbildprägender Baum (Eiche). Diese ortsbildprägende Eiche ist sowohl im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt als auch im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Penzberg als markanter Einzelbaum ausgewiesen.

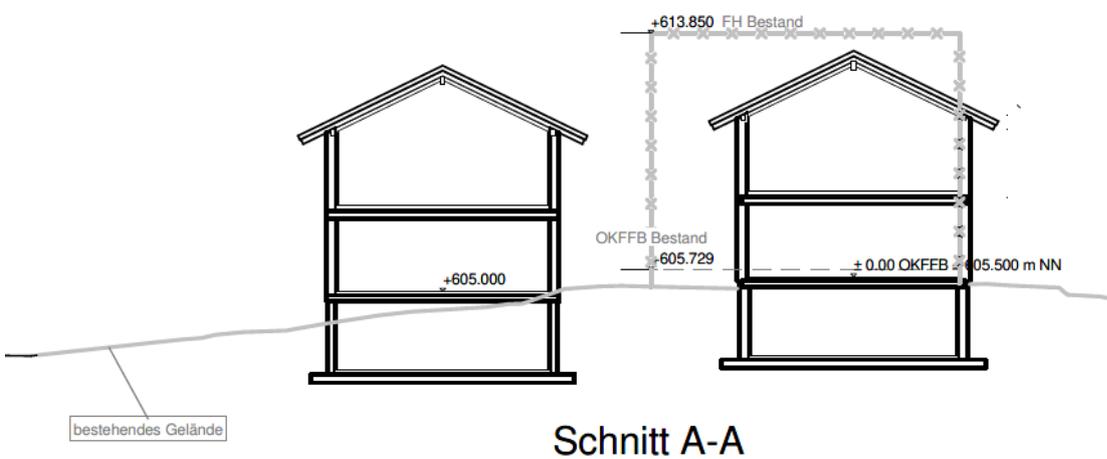
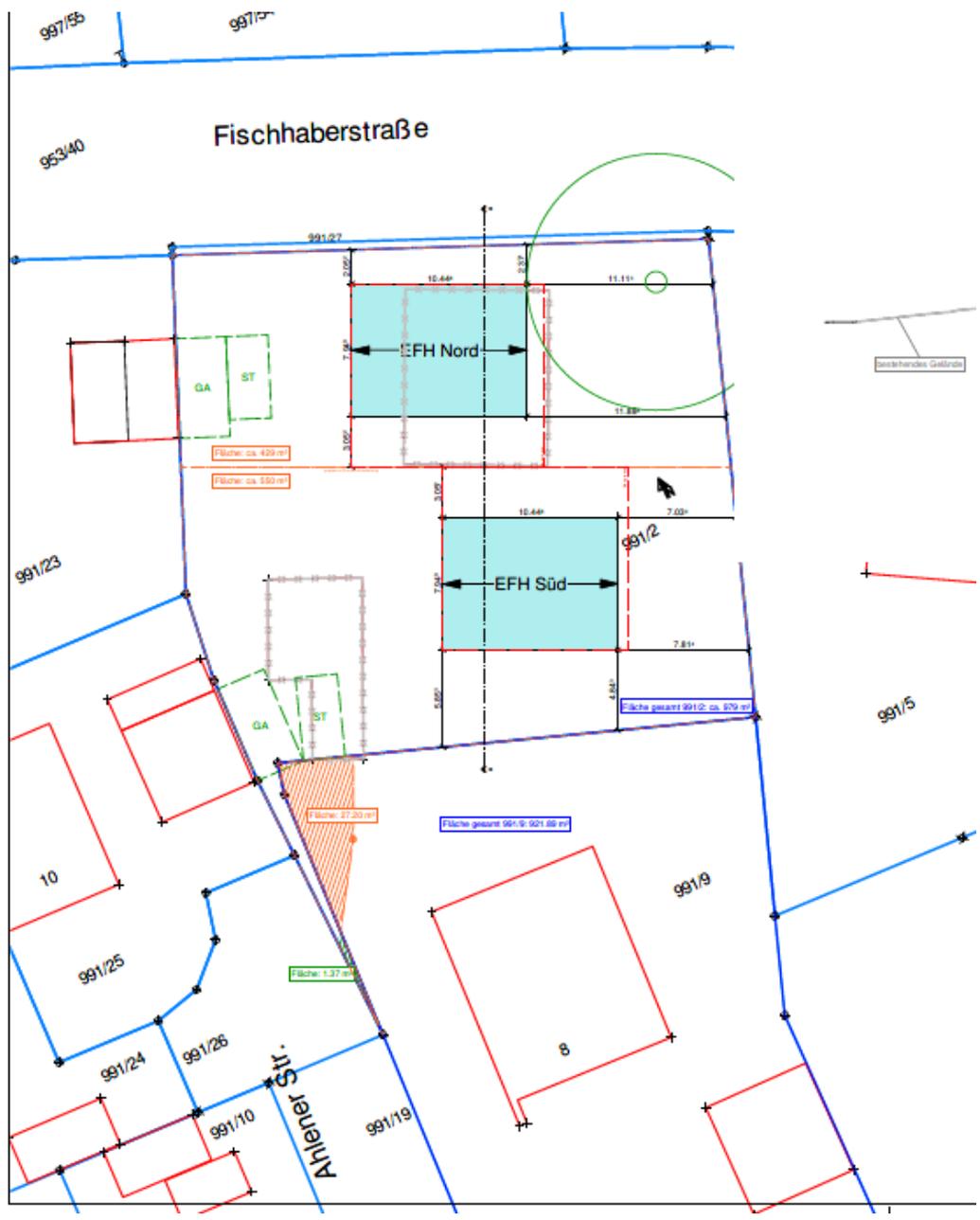


Markanter Einzelbaum

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 13.04.2021 über einen Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern mit Garagen für das Grundstück Flurnummer 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, beraten und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Antrag auf Vorbescheid sieht insbesondere folgende Abweichungen zum Bebauungsplan „Fischhaberstraße/Ahlener Straße“ vor:

- Drehung der Firstrichtung von Nord/Süd auf Ost/West
- Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Wandhöhe im Westen des nördlichen Einfamilienhauses
- Errichtung von Garage und Stellplatz mit Erschließung über die Ahlener Straße
- Erhöhung der FOK-Höhe (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss über NormalNull) für das nördliche Einfamilienhaus von 605,00 m auf 605,50 m.

Die Plangrundlage für den Antrag auf Vorbescheid ist nachfolgend dargestellt:



Schnitt A-A

Zur Festsetzung des markanten Einzelbaums als zu schützender Baum sowie zur Verwirklichung der geänderten Bauabsichten ist die Aufstellung einer Bebauungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch geboten. Da durch die Bebauungsplanänderung die

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

Zum Schutz der bestehenden Eiche sollten folgende Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden:



zu schützender Baum

Der Baum ist nach 18920 zu schützen.

Dies beinhaltet im Wesentlichen:

- Schutzzaun im gesamten Kronenbereich
- keine Verdichtung des Bodens im Kronenbereich
- kein Bodenauftrag bzw. -abtrag
- Vermeidung von Stamm- und Wurzelverletzungen

Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis 10.000 € belegt werden.

Die Beschreibung des erhaltenswerten Baumes (Art, Größe, Kronendurchmesser, Stammdurchmesser, Vitalitätsbeurteilung) kann der Begründung (Baumbestandsplan) entnommen werden.



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Fläche ist nicht anrechenbare Baulandfläche.

Der gekennzeichnete Bereich ist von jeglicher Versiegelung und Bepflanzung freizuhalten und weiterhin als Wiese zu pflegen. Während der Bauarbeiten ist die gesamte im Plan gekennzeichnete Fläche durch einen Bauzaun mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu schützen um Beeinträchtigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu vermeiden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fischhaberstraße/Ahlener Straße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 991/2 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 21, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7 Errichtung von touristischen Wohnmobilstellplätzen: Beratung über weitere Standorte

1. Vortrag:

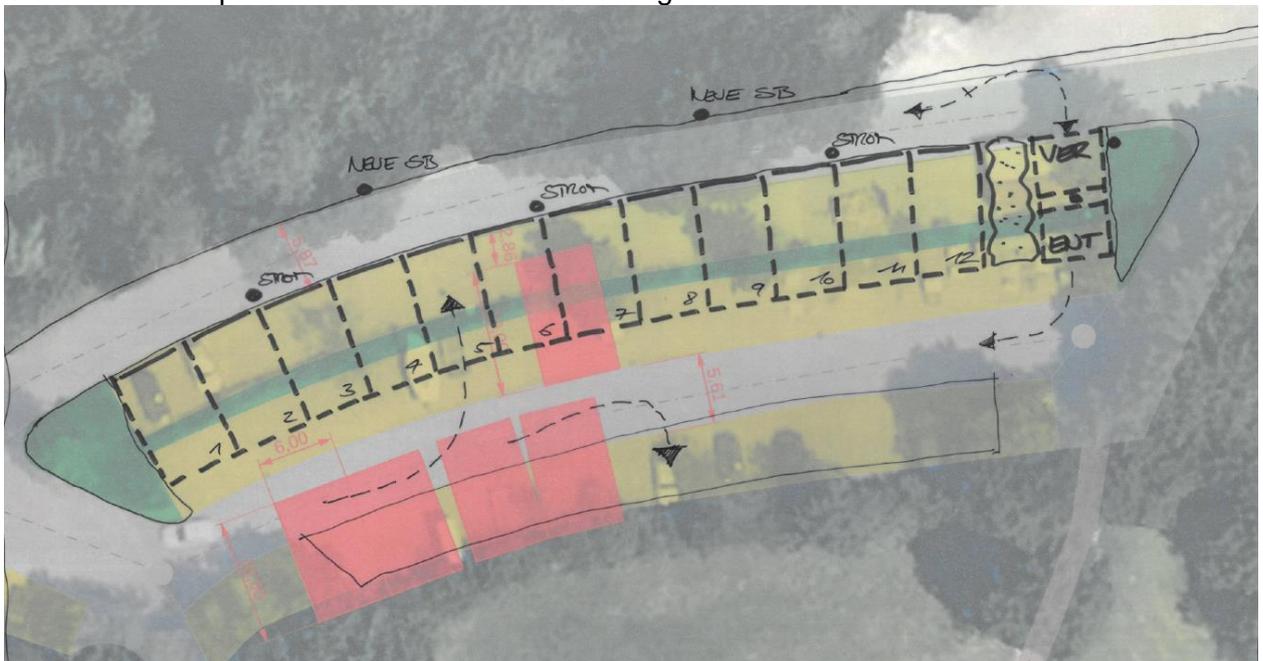
Mit dieser Vorlage werden Variantenuntersuchungen für die Einrichtung von touristischen Wohnmobilstellplätzen an der Berghalde vorgelegt.



Das Stadtbauamt hat die hierüber dargestellten Standorte untersucht:

Betrachtung

Standort 1 Parkplatzflächen nördlich des Ski-Hang



Variante a Große Lösung mit 12 Wohnmobilstellplätzen

Bei dieser Lösung entfallen alle 28 PKW Stellplätze auf der Nordseite.
Dafür entstehen 12 Wohnmobilstellplätze.
(rote Flächen in der Skizze dienen lediglich der Geometriermittlung)

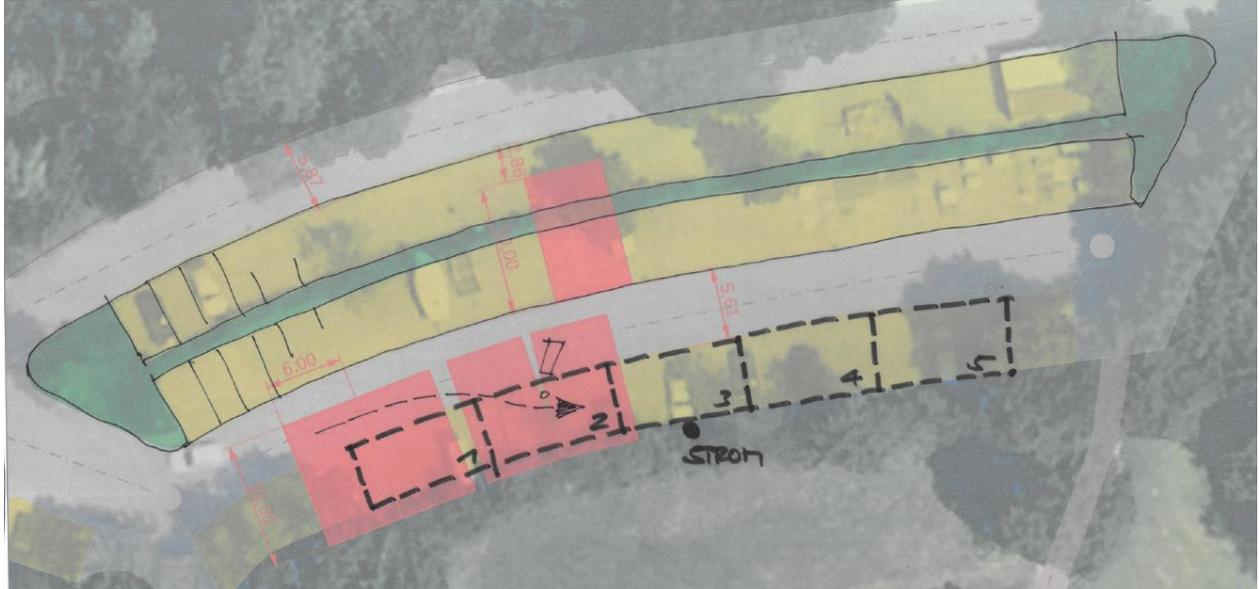
Die Anordnung berücksichtigt die erforderlichen Einfahrtsbreiten und Schleppkurven der Fahrzeuge.

Es wird vorgeschlagen einen Ver- und Entsorgungspunkt am östlichen Ende zu realisieren.

Dieser ist durch Bepflanzung von dem letzten Stellplatz getrennt. Für jeweils vier Stellplätze sollen insgesamt drei Versorgungs-Säulen errichtet werden.

Die südlichen PKW Stellplätze bleiben erhalten. Durch den Umbau des Grünstreifens entfällt die Parkplatzbeleuchtung. Diese wird an Standorten nördlich des Platzes neu errichtet.

Standort 1 Parkplatzflächen nördlich des Ski-Hang



Varinate b Minimale Lösung mit 5 Wohnmobilstellplätzen

Bei dieser Lösung entfallen alle 18 PKW Stellplätze auf der Südseite. Dafür entstehen 5 Wohnmobilstellplätze.

Die Anordnung erfolgt in Längsrichtung hintereinander. Die erforderlichen Schleppkurven zum Einparken der Fahrzeuge sind nicht erfüllt. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Fahrenden mit erhöhtem Aufwand einparken müssen, wenn nicht „der Reihe nach“ geparkt wird.

Wegen der geringen Stellplatzanzahl wird kein Ver- und Entsorgungspunkt vorgeschlagen. Eine ELT Versorgungs-Säule soll errichtet werden. Die nördlichen PKW Stellplätze bleiben erhalten.

Standort 2 Freifläche am Volksfestplatz



Bei dieser Lösung entstehen 12 Wohnmobilstellplätze.

Die Anordnung berücksichtigt die erforderlichen Einfahrtsbreiten und Schleppkurven der Fahrzeuge.

Es wird vorgeschlagen einen Ver- und Entsorgungspunkt am nördlichen Ende zu realisieren. Für jeweils vier Stellplätze sollen insgesamt drei Versorgungs-Säulen errichtet werden.

Das nahegelegene öffentliche WC kann von den Besuchern mit genutzt werden. Zu Zeiten z. B. des Volksfestes sind die Stellplätze zu sperren.

Standort 3 Parkplatzflächen an der Henlestraße



Bei dieser Lösung entfallen alle PKW Stellplätze an dieser Stelle.
Dafür entstehen 3 Wohnmobilstellplätze.

Die Anordnung erfolgt in Längsrichtung hintereinander. Die erforderlichen Schleppkurven zum Einparken der Fahrzeuge sind nicht erfüllt. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Fahrenden mit erhöhtem Aufwand einparken müssen, wenn nicht „der Reihe nach“ geparkt wird.

Dieser Standort scheidet aus Sicht der Verwaltung aus.

Kostenbetrachtung

In einer Abschätzung der Investitionskosten werden hierunter die geschätzten erforderlichen Ausgaben gegenübergestellt.

Kostenaufstellung Wohnmobilstellplätze an der Berghalde		
Standort 1 Parkplatz Berghalde Zibetholzweg		
Variante a		
Straßenbeleuchtung Abbau und Neu		10.000,00 €
Stromanschluss mit Zähleranschlusssäule		5.000,00 €
Anschluss vorhandene Energiesäulen / plus Neuanschaffung		2.500,00 €
Ver- und entsorgungseinheit Frischwasser u. Abwasser		12.500,00 €
Montage, Kanal- und Wasserleitung Entsorgungsplatz		13.000,00 €
Rückbau Mittelinsel Asphaltierung / Markierungsarbeiten		12.000,00 €
Trennstreifen zur Straße		5.000,00 €
Unvorhergesehenes		8.000,00 €
	Gesamt	68.000,00 €
	MwSt.	12.920,00 €
	Brutto	80.920,00 €
Variante b Längsparkplätze		
Stromanschluss mit Zähleranschlusssäule		5.000,00 €
Anschluss vorhandene Energiesäule		1.000,00 €
Markierungsarbeiten		1.000,00 €
Unvorhergesehenes		1.000,00 €
	Gesamt	8.000,00 €
	MwSt.	1.520,00 €
	Brutto	9.520,00 €
Standort 2 Parkplatz Berghalde Festplatz		
Anschluss vorhandene Energiesäule		1.000,00 €
Ver- und entsorgungseinheit Frischwasser u. Abwasser		12.500,00 €
Montage, Kanal- und Wasserleitung Entsorgungsplatz		13.000,00 €
Unvorhergesehenes		3.500,00 €
	Gesamt	30.000,00 €
	MwSt.	5.700,00 €
	Brutto	35.700,00 €

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Umsetzung der Variante zur Errichtung von touristischen Wohnmobilstellplätzen an der Berghalde.

Verwaltung und KU Stadtwerke werden beauftragt die erforderlichen infrastrukturellen Erschließungen herzustellen.

Die Haushaltsmittel für diese Maßnahme sind im Wege eines Nachtrages als überplanmäßige Ausgaben im Jahr 2021 bereit zu stellen.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Umsetzung des Standortes 2 zur Errichtung von 12 touristischen Wohnmobilstellplätzen mit Ver- und Entsorgungsanlagen an der Berghalde.

Verwaltung und KU Stadtwerke werden beauftragt die erforderlichen infrastrukturellen Erschließungen herzustellen.

Die Haushaltsmittel für diese Maßnahme sind im Wege eines Nachtrages als überplanmäßige Ausgaben im Jahr 2021 bereit zu stellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimme: StR Janner

8 An der Freiheit 69, Fl. Nr. 845/57: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage

1. Vortrag:

Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/57 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 69. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt wird die Errichtung eines Doppelhauses mit den Gebäudemaßen von 14,57 m x 9,99 m, einer Wandhöhe von ca. 6,00 m sowie einer Firsthöhe von ca. 8,70 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 24° angegeben.

Die benötigten Stellplätze in Form von 2 Garagen und 2 Stellplätzen sind nicht entsprechend den funktionalen Erfordernissen und Regelungen der Stellplatzsatzung nachweisbar.

Die Abstandsflächen der vorliegenden Planung entsprechen nicht dem derzeit geltenden Abstandsflächenrecht (Art. 6 Abs. 4 BayBO), da diese nicht auf das Urgelände bezogen dargestellt sind.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind die Abstandsflächen für die geplante Bebauung nicht nachweisbar. Nachbarstreitigkeiten auf Grund des Geländeverlaufes an den Grundstücksgrenzen sind zu erwarten.

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

- a) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist die geplante Nutzung (Wohnungsnutzung) zulässig?
- c) Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
Mit der Anordnung der Doppelgarage zeigt sich, dass die Erschließung mit einer Durchfahrtsbreite von 2,87 m nicht gewährleistet ist. Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen laut Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Die Zufahrtsbreite von 6,00 m wird durch die Erschließung im Norden um 3,00 m überschritten.
- b) Die baurechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
Aus Sicht der Verwaltung lässt die Grundstücksgeometrie eine Bebauung mit maximal einem Einfamilienhaus zu.

c) Die baurechtliche Zustimmung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/57 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 69, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 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 Bau eines Wohngebäudes ist grundsätzlich möglich, wenn die Stellplatzsituation gelöst wird. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und der Stellplatznachweis laut Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind einzuhalten. Nach Abänderung der Pläne kann der Vorbescheidsantrag dem Gremium erneut vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 Buchenstraße 3 a, Fl. Nr. 775/70: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von Gabionen an den Grundstücksgrenzen

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/70 der Gemarkung Penzberg, Buchenstraße 3 a.

Mit Antrag vom 13.04.2021 wird durch die Grundstückseigentümer eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Gabionenwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/70 gestellt.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung einer Gabionenwand an den Grundstücksgrenzen Nord von 10,20 m und Nordost von 6,00 m beide mit einer Höhe von max. 2,00 m. Begründet wird der Antrag durch ein an der Stelle geplanten Sitzplatz. Dieser soll von einem Lagerplatz, einer Schwimmbadpumpe und einem Kompostplatz der Nachbarn abgeschirmt werden.

Die beantragte Gabionenwand entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, in der unter Abschnitt B § 3 Abs. 1 geregelt ist, dass die Einfriedungen straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m auszuführen sind und sich bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anzupassen haben und sich in das Stadtgebiet einzufügen haben.

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

Die Antragsunterlagen wurden vollständig eingereicht. Ein Eigentümer der Nachbargrundstücke hat seine Zustimmung zum Befreiungsantrag nicht erteilt.

Die beantragte Gabionenwand an den Grundstücksgrenzen Nord von 10,20 m und Nordost von 6,00 m sowie einer Höhe von max. 2,00 m stellt gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a der Bayerischen

Bauordnung (BayBO) ein verfahrensfreies Vorhaben dar. Da das Bauvorhaben jedoch durch die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg geregelt wird, ist für die Errichtung der Gabionenwand somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

Die Zunahme der Vorhaben zur Abtrennung zwischen Privatgrundstücken ist seit einiger Zeit zu beobachten. Dabei mehrt sich die Anzahl der Fälle, die Länge der Abgrenzungen und die Bauart. Es werden zunehmend Mauern und ähnliche bauliche Maßnahmen anstelle der Zaunabtrennungen gewählt.

Das Gremium hat in einigen Bezugsfällen in der Vergangenheit lediglich die straßenseitig relevanten Auswirkungen dieser Tendenzen beraten und auf Basis der Ortsgestaltungssatzung regelnd eingegriffen.

Alle Vorhaben in der Tiefe der Grundstücke wurden im Sinne von Nachbarschaftsangelegenheiten nicht der öffentlichen Regelung unterworfen. Es entstanden so zum Teil über 20 m lange Abgrenzungen.

Mit der Zunahme an ökologischem Bewusstsein und der Ausrichtung der städtischen Politik, entsteht die Frage nach Regelungsbedarf dieser stark trennenden Grenzausbildungen. Mit dieser Beschlussvorlage wird dem Rechnung getragen.

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

Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel (unüberwindbar für mache Kleintiere) zugelassen werden. Es ist hierbei eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten.

Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg untersagt Gabionen als Einfriedungen. Diese passen sich nicht bezüglich Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur und das Siedlungsbild an. Alternativ wäre eine Benjeshecke denkbar.

Bei einer möglichen künftigen Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung ist zudem anzuraten, die Neuanlage sogenannter „toter Einfriedungen“ wie z.B. Steinkörbe, Gabionen und Steinmauern generell zu untersagen.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/70 der Gemarkung Penzberg, Buchenstraße 3 a, die Zustimmung, da die Einfriedung nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg entspricht.

3. Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung