

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.06.2023
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

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

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Friebel, Veronika	Anwesend von 20:00 Uhr bis 22:05 Uhr
Hofberger, Martin	
Klement, Justus	
Maier, Rodja	Anwesend von 20:00 Uhr bis 22:30 Uhr
Porsch, Sabine	Anwesend von 19:30 Uhr bis 20:45 Uhr
Weißflog, Jens	
Behre, André	Anwesend von 20:00 Uhr bis 21:45 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/123/2023 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 09.05.2023 | 3/121/2023 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Planwerkstatt Innenstadt Penzberg: Bekanntgabe des weiteren Ablaufs | 3/135/2023 |
| 3.2 | Innenstadt-P: Bericht über eingegangene Bürgerstimmen | 3/159/2023 |
| 4 | 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für das Grundstück Langseestraße 10 im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB: Aufstellungsbeschluss | 3/127/2023 |
| 5 | 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Bebauungsplans: Planänderungen | 3/130/2023 |
| 6 | 5. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße“ für das Grundstück Ahornstraße 60: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss | 3/131/2023 |
| 7 | Tulpenstraße 8, Fl. Nr. 985/7: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage | 3/119/2023 |
| 8 | Wölfl 5 a, Fl. Nr. 1161/25: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise | 3/120/2023 |
| 9 | Nantesbuch 5, Fl. Nr. 1301/0: Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 WE, Einbau von 8 Garagen in ehem. Stall und 4 zusätzliche WE in ehemalige Tenne | 3/118/2023 |
| 10 | Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118: Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Carport | 3/128/2023 |
| 11 | Haselbergstraße 19, Fl. Nrn. 809/8, 809/31: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage | 3/129/2023 |
| 12 | Wettbewerb zur Landesgartenschau 2028: Ergebnisse der Preisrichtervorbesprechung | 3/136/2023 |

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 stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 09.05.2023

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 09.05.2023 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Planwerkstatt Innenstadt Penzberg: Bekanntgabe des weiteren Ablaufs

1. Vortrag:

Der Stadtbaumeister wird in der Sitzung den groben Ablauf der Planwerkstatt Innenstadt sowie zugehörige Bauleitplanung erläutern.

Bisher geplante Termine:

13.07.2023 Information von Stadtrat und Eigentümern im Rahmen des „Arbeitskreises Innenstadt“

Aufnahme der Diskussionsergebnisse vom Termin am 13.07.2023
Abstimmung der Förderfähigkeit mit der Regierung von Oberbayern

September 2023 Vorbereitung eines Stadtratsbeschlusses

Oktober 2023 Stadtratsbeschluss zur Durchführung der Planwerkstatt
Beschluss öffentlich

Oktober 2023 Stadtratsbeschluss zur Anordnung der für das Plangebiet notwendigen Bebauungspläne
Beschluss öffentlich

Der erste Termin der Planwerkstatt findet im November statt
Ort Stadthalle - öffentlich

Februar 2024 Zwischenpräsentation der Arbeitsergebnisse
Ort Stadthalle – vorr. öffentlich (Abstimmung mit Regierung nötig)

Mai 2024 Abschluss/Entscheidung der Planwerkstatt wird für Mai 2024 geplant
Ort Sitzungs-Saal – nichtöffentlich, da Jurysitzung

Juni/Juli 2024 Beschlussfassung im Stadtrat und damit Abschluss der Planwerkstatt
Ergebnis: Gestaltungsgrundlagen für die Bauleitplanung der Innenstadt

Ausformulierung der Gestaltungsgrundlagen zu einer städtischen Satzung
Diskussion des Satzungsentwurfes in den Gremien

Ende 2024 Beschlussfassung im Stadtrat zur Gestaltungssatzung
Notwendig für den Abschluss der Bauleitplanung der Innenstadt

2025 Bearbeitung und Abschluss der notwendigen Bebauungspläne

Zur Kenntnis genommen

3.2 Innenstadt-P: Bericht über eingegangene Bürgerstimmen

1. Vortrag:

Der Stadtbaumeister informiert über die eingegangenen Bürgerstimmen zur Stadtentwicklung.

Es zeichnet sich eine sehr hohe Beteiligung ab. Viele Ideen und Wünsche werden in durchweg positivem Ton vorgetragen.

Die Stadtverwaltung wird alle eingehenden Punkte zusammenstellen, den Gremien vorlegen und in die laufenden Planungsprozesse zur Prüfung und Kommentierung eingliedern.

Zur Kenntnis genommen

4 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für das Grundstück Langseestraße 10 im vereinfachten Verfahren nach 13 BauGB: Aufstellungsbeschluss

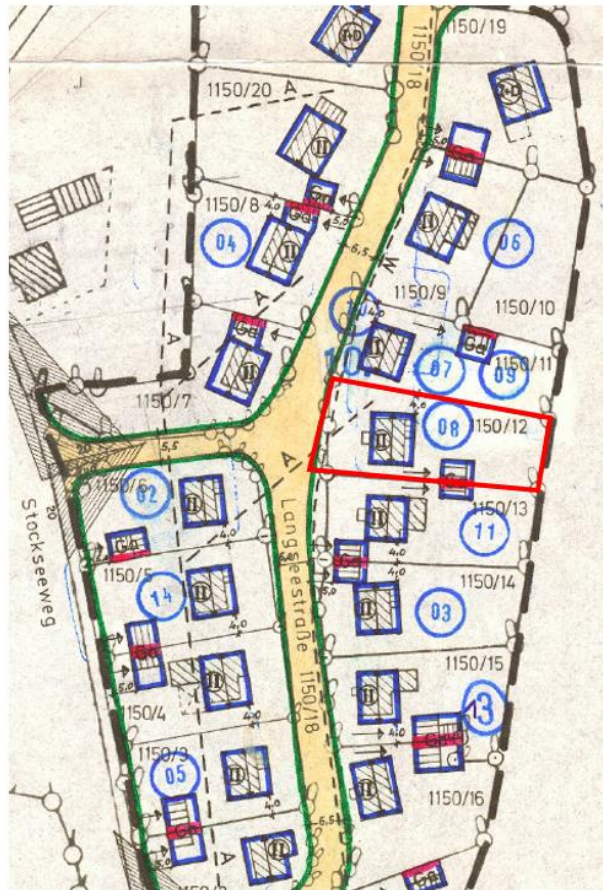
1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 1150/12 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 10, befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes „Langseestraße“ der Stadt Penzberg.

Lageplan



Auszug aus dem Bebauungsplan



Das Grundstück Langseestraße 10 ist sowohl von der Langseestraße als auch von der Straße Oberanger erschlossen.

Der Bebauungsplan „Langseestraße“ sieht für das Grundstück Langseestraße 10 lediglich eine Bebauung mit einem Wohngebäude in Orientierung zur Langseestraße vor.

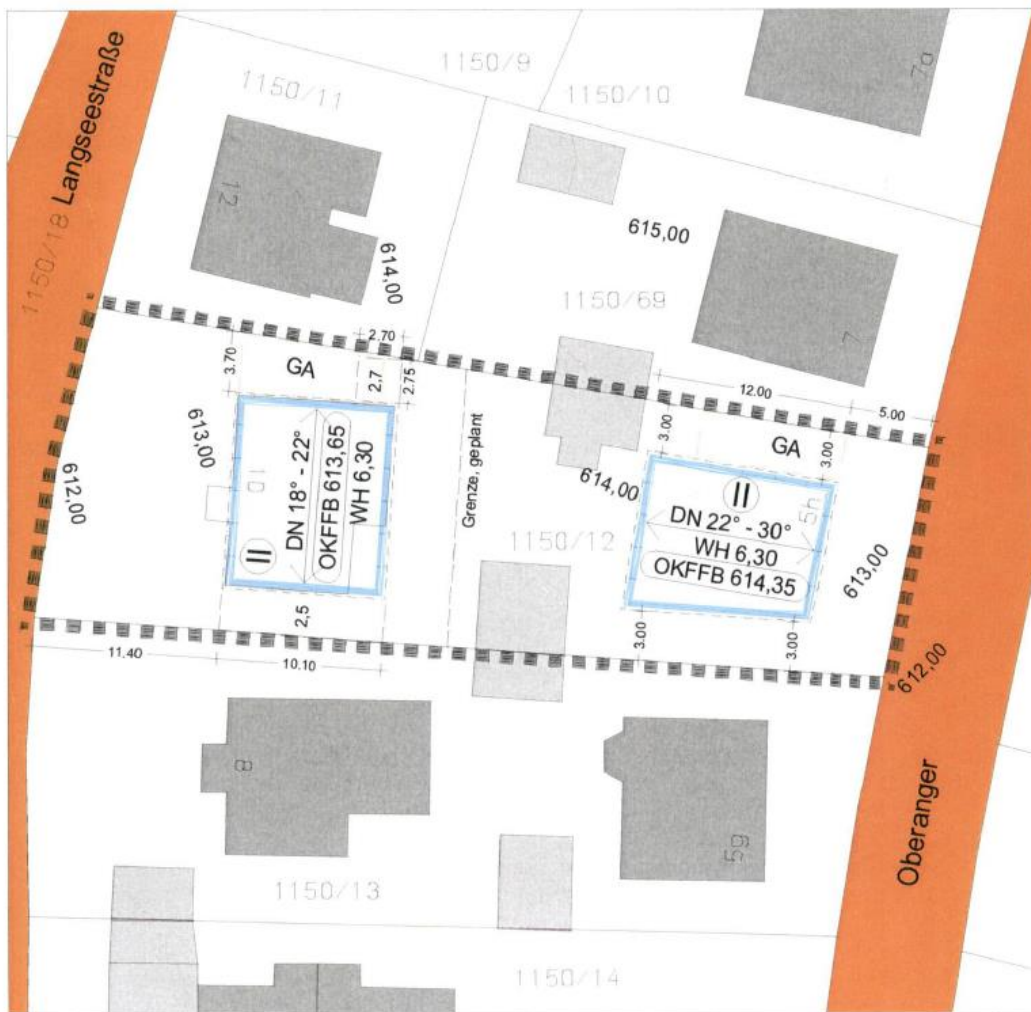
Für den zur Straße Oberanger zugewandten Grundstücksteil sind keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Die Nachbargrundstücke sind bereits jeweils mit zwei Wohngebäuden mit jeweiliger Erschließung über die Langseestraße sowie über die Straße Oberanger bebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wurde jeweils über Bebauungsplanänderungen für die einzelnen Grundstücke geregelt.

Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Langseestraße für das Grundstück Flurnummer 1150/12 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 10:

Mit Schreiben vom 11.05.2023 wird für das Grundstück Flurnummer 1150/12 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 10, die Änderung des Bebauungsplans Langseestraße zur Errichtung eines zweiten Wohngebäudes im östlichen Teilbereich des Grundstücks mit Erschließung über die Straße Oberanger beantragt.

Bebauungsplan - Planteil, neu:



Änderungsplan, genordet, mit Darstellung der Festsetzungen

Stellungnahme Stadtbauamt:

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dient dem städtebaulichen Belang der Wohnraumversorgung im Rahmen der Innenentwicklung. Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Nachbargrundstücke sind bereits jeweils mit zwei Wohngebäuden mit jeweiliger Erschließung über die Langseestraße sowie über die Straße Oberanger bebaut. Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.
Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 1150/12 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 10, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ nach Erstellung der Planunterlagen 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.

Bei der Erstellung der Planunterlagen ist die Stellungnahme der Stadt Penzberg (Abteilung für Umwelt- & Klimaschutz) zu berücksichtigen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

5	5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Bebauungsplans: Planänderungen
----------	---

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 24.04.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1143, 1193 und 1194 der Gemarkung Penzberg und die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ von einer Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche beschlossen.

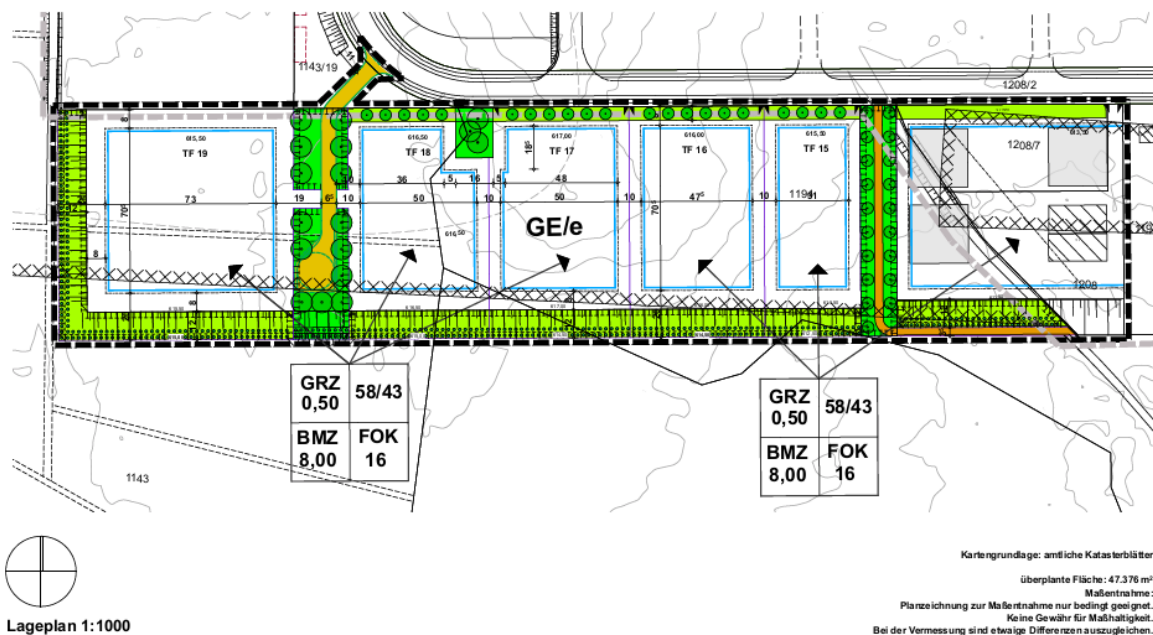
Am 27.11.2018 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Einbeziehung der Teilfläche 12 (Grundstücke Flurnummern 1208, 1208/7, 1194/11 und 1194/43 der Gemarkung Penzberg) sowie der Teilfläche 11 (Grundstück Flurnummer 1143/14 der Gemarkung Penzberg) beschlossen.

Der Stadtrat hat am 29.03.2022 den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ in der Planfassung vom 16.03.2022 sowie den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 16.03.2022 gebilligt und beschlossen, die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form der öffentlichen Auslegung der Planvorentwürfe vom 20.04.2022 bis 20.05.2022.

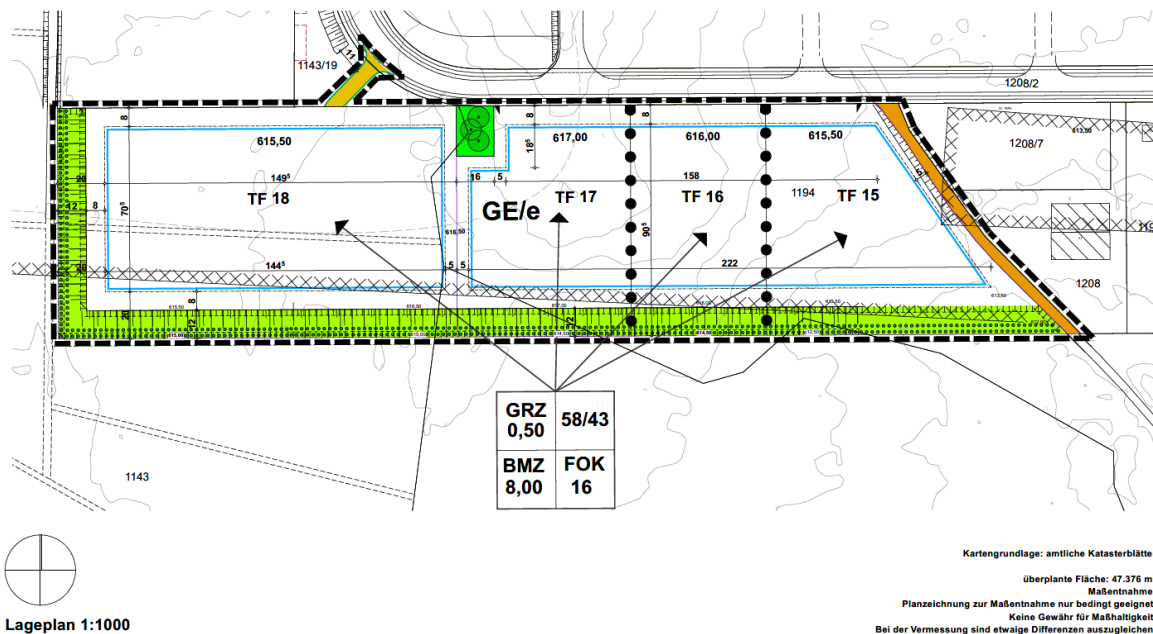
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.04.2022 bis 23.05.2022.

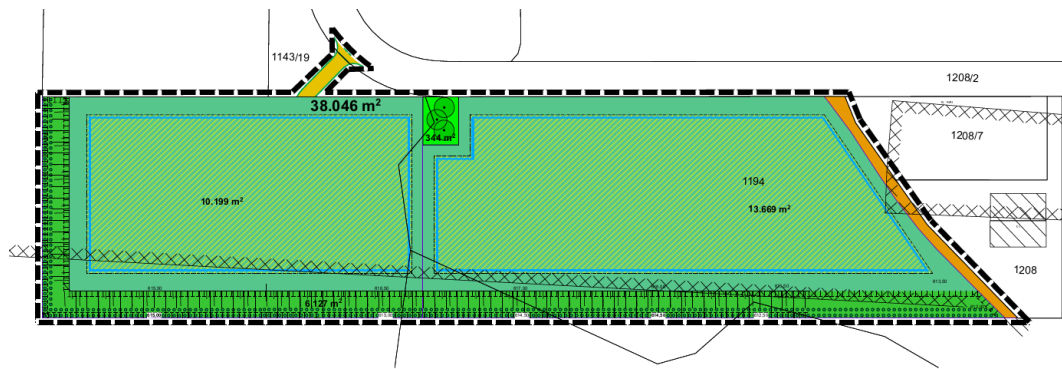
Die Plangrundlage zur frühzeitigen Beteiligung ist nachfolgend dargestellt.



Nach Durchführung der Bewerberauswahl zur Bebauung der künftigen Gewerbegrundstücke wurde vom Stadtrat eine Planänderung angeregt, anhand derer die Standorte der künftigen Gewerbebetriebe festgelegt werden sollen.

Diese Planänderung ist nachfolgend dargestellt:





Flächenzusammenstellung:
 Gesamtgrundstück (ohne Zufahrt und Fussweg im Osten) 38.046 qm
 Grünfläche Waldrand 6.127 qm
 Bebaubare Fläche (Baufenster) 23.868 qm
 Baumfallzone und Straßenabstand 8.051 qm

B3 ARCHITEKTEN
 Haberecht - Jürgen Fritig
 in Teil 2: 85377 Penzberg
 T. 09352 922220
 kontakt@b3-architekten.eu
 23.01.2023

Stellungnahme der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz:

Aus Sicht der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz sollte der geforderte waldrechtliche Ausgleich in möglichst direktem Umfeld des Bebauungsplanes liegen. Bei einer Besprechung im Herbst 2022 wurde diese Einschätzung vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) geteilt. Man einigte sich damals innerhalb einer Vorbesprechung zwischen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB), dem AELF und dem Planungsbüro Probst auf eine Fläche, welche ohnehin einer Renaturierung und einem umfangreichen Waldumbau unterzogen werden soll. Dabei handelt es sich um das sogenannte „Kirnbergmoor“.

Das vom Büro Wagner & Wagner erarbeitete „Entwicklungskonzept Kirnbergmoor“ liegt zur abschließenden Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vor. Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz erwartet „tätlich“ die Freigabe bzw. Rückmeldung der UNB.

Ein angedachter waldrechtlicher Ausgleich im Eurasburger Forst (damalige Aufforstungsfläche, an der auch die Firma Roche Diagnostics GmbH Interesse zeigte) wurde seitens Frau Achhammer (AELF) nicht unmittelbar befürwortet. Solange es regionalere Möglichkeit des waldrechtlichen Ausgleiches gibt, sollte dies unbedingt priorisiert werden. Diesem Ansatz möchten wir folgen.

Bzgl. dem waldrechtlichen Ausgleich innerhalb dem Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möchten wir hinzufügen, dass unbedingt eine Erhaltungsverpflichtung an den Käufer der Gewerbeflächen übertragen wird. Eine dauerhafte Unterhaltung und Pflege der Ausgleichsflächen ist aufgrund der nicht gegebenen Zuwegung für die Stadt Penzberg kaum zu realisieren. Die Umsetzung einer Reallast wird dringend empfohlen. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Waldrandgestaltung (aktueller Entwurfstand / grüner Streifen im südlichen Bereich) trägt erheblich zur Reduktion des geforderten waldrechtlichen Ausgleiches bei und sollte unbedingt in der weiteren Planung Berücksichtigung finden.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für das weitere Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ die geänderte Plangrundlage vom 16.01.2023 zu verwenden.

Diesbezüglich sind Begründung und Umweltbericht der neuen Planung anzupassen.

3. Beschluss gem. Art. 49 GO:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO). Somit ist Frau Probst von der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 0

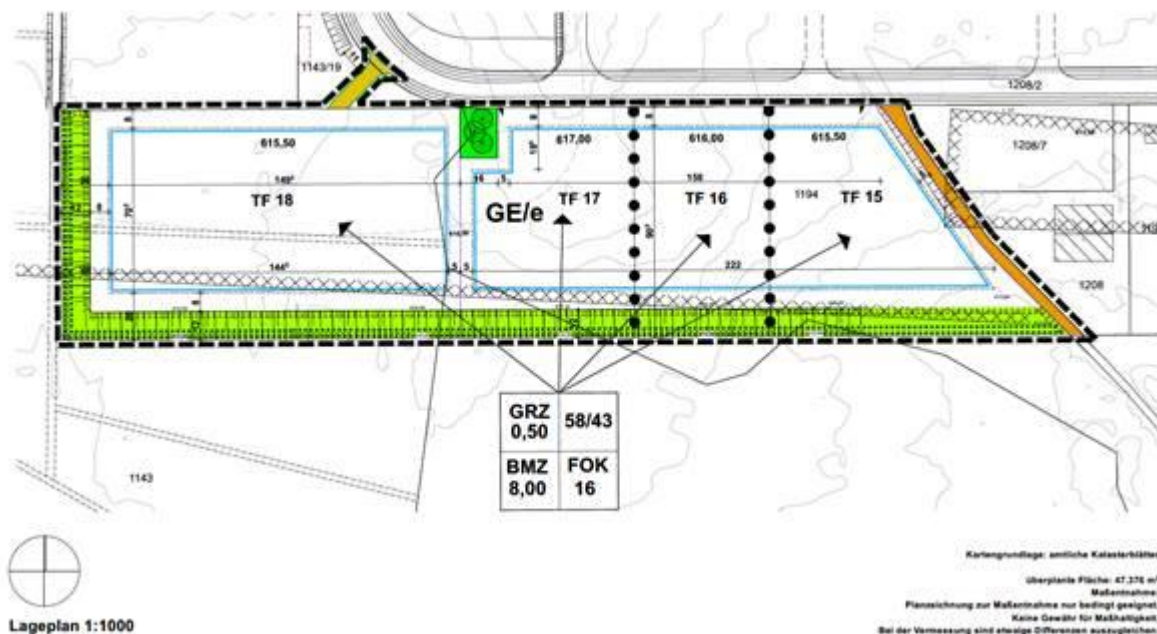
4. Sitzungsverlauf:

Herr Martin Janner (PM) regt an, den letzten Absatz der Ziffer 5.2 dahingehend zu ändern, dass die Nutzung solar Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der Dachfläche, an Stelle der bisherigen 25 % festzusetzen ist.

5. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für das weitere Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ die geänderte Plangrundlage vom 16.01.2023 zu verwenden.

Begründung und Umweltbericht sind der neuen Planung anzupassen.



Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 0

Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

5. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße“ für das Grundstück Ahornstraße 60: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

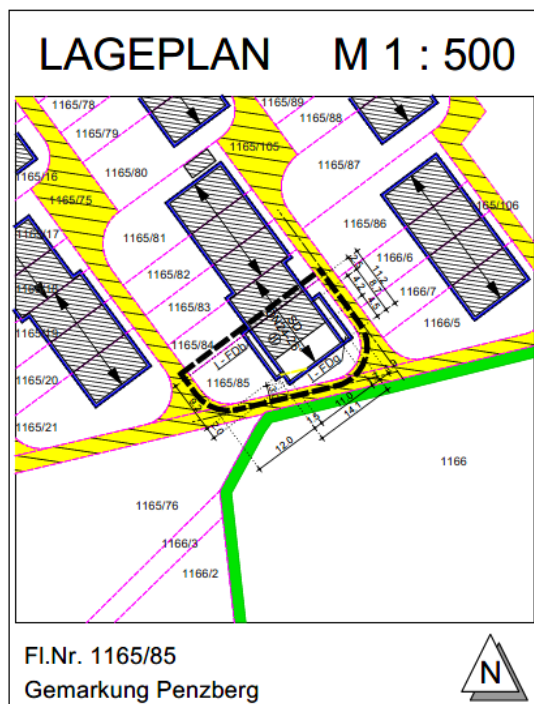
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 21.09.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 1165/85 der Gemarkung Penzberg, Ahornstraße 60, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.12.2022 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße“ wurde einschließlich Begründung vom 04.01.2023 bis 06.02.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 27.12.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 27.03.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 28.04.2023 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 24.05.2021 dargestellt:



5te Änderung des Bebauungsplanes "Birkenstraße" der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung der Stadt Penzberg zur 5ten Änderung des Bebauungsplanes "Birkenstraße" der Stadt Penzberg vom 26.09.1978

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Birkenstraße" der Stadt Penzberg vom 26.09.1978 wird für das Grundstück Fl.Nr. 1165/85 der Gemarkung Penzberg, Ahornstraße 60, wie folgt geändert:

VERFAHREN- und FÖRVSCHRIFTEN

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den

Siegel

Justus Klement
Bauamtsleiter - Stadtbaumeister

Ziffer	Planinhalt	Abkürz.	Planzeichen	Satz	Text
1.0	Nutzungsgebiete	1.1	---	1.1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
3.0	Art der baulichen Nutzung	3.1	---	3.1.1	Baugrenze
9.0	Masse der baulichen Nutzung	9.1	z.B. II	9.1.1	Anzahl der Geschosse zwingend als Höchstzahl mit Kniestock, im Rahmen eines nicht Vollgeschosses.
			z.B. I	9.1.1	Anzahl der Geschosse als Höchstzahl, im Rahmen eines nicht Vollgeschosses.
10.0	Dachform Wohngebäude	10.1	SD	10.1.1	Satteldach
			FDb	10.1.2	Flachdach Balkon
			FDg	10.1.3	Flachdach Gründach
24.0	Dachaufbauten	24.1		24.1.1	Dachgauben sind unzulässig
				24.1.2	Je Reihnhaus sind 2 Dachflächenfenster bis max. 2,00m² Projektionsfläche zulässig.
41.0	Hinweise	41.1	---	41.1.1	entfallende Baugrenze

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße“ abgegeben:

2.1 Landratsamt Weilheim

2.2 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)

- 2.3 Planungsverband Region Oberland
- 2.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 2.5 Stadtwerke Penzberg – Kommunalunternehmen
- 2.6 E.ON SE vom 24.03.2022
- 2.7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 2.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 2.9 Brandschutzdienststelle LRA WM
- 2.10 Bayernwerk Netz GmbH
- 2.11 Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
- 2.12 bayernets GmbH
- 2.13 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 2.14 Stadt Penzberg, Abteilung 6 – Umwelt- und Klimaschutz

2.1 Stellungnahme Landratsamt Weilheim Schongau: Bauverwaltung:

Das Landratsamt stimmt der Änderung zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamts Weilheim Schongau wird zur Kenntnis genommen.

2.2 Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern stimmt der Änderung zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde anschließt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Weilheim:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass eine Stellungnahme zur Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Die Abteilung „Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme“ stimmt unter Einhaltung folgende Vorgaben der Änderung des Bebauungsplans Birkenstraße zu:

Abwasser:

Das Grundstück Ahornstraße 60, Fl. Nr. 1165/85, ist über die südlich sowie nord-östlich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Ahornstraße 60, Fl. Nr. 1165/85, ist über die nord-östlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.6 Stellungnahme der E.ON SE:

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Stellungnahme vom 29.03.2023:

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

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

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

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

Das amtliche Grubenbild befindet sich beim Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E.ON SE wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.7 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Treten bei o. g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen.

Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die

Denkmalfeststellung durch. Die so zu identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben.

Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.8 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Stellungnahme Landratsamt Weilheim Schongau: Brandschutzdienststelle:

Aus Sicht des Landratsamtes Weilheim ist die Änderung geringfügig, wodurch sich keine Hinweise bezüglich des Brandschutzes ergeben und stimmt somit der Änderung zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH:

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

In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeit grundbuchamtlich gesichert.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.11 Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG stimmt der Änderung zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen

2.12 Stellungnahme der bayernets:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG haben keine Einwendungen, da im Geltungsbereich keine Anlagen der bayernets GmbH liegen und aktuelle Planungen ebenfalls nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekom) teilt mit, dass durch die Planungen zurzeit keine Belange dieser berührt werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.14 Stellungnahme der Stadt Penzberg – Abteilung 6: Umwelt- und Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Erweiterung von Gebäuden, jeweils eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse an bzw. in Dachflächen und Fassadenelementen zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Nisthilfen in die Fassade einzubauen.

Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Stadt Penzberg – Abteilung 6: Umwelt- und Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen und ist bezüglich der Nisthilfen zu berücksichtigen. Die Planung ist diesbezüglich mit einem Hinweis zu ergänzen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen, noch Bedenken, zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße“ geäußert.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 5. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.14 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 5. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße“ der Stadt Penzberg zusammen mit der Begründung als Satzung.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 0

7	Tulpenstraße 8, Fl. Nr. 985/7: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
----------	---

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 985/7 der Gemarkung Penzberg, Tulpenstraße 8, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage mit den Ausmaßen von 8,86 m x 10,61 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben und die Firsthöhe mit 9,32 m. Die Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

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

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

- Ausnahme zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 9.2 in Verbindung mit Nr. 9.5 für Anordnung von Garagen und Stellplätzen ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Flächen.

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

- Befreiung zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 4.1 für teilweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch das Wohngebäude an der Nordseite. Zur planungsrechtlichen Gleichstellung soll der Versprung der Baugrenze durch eine gedachte „Verlängerung“ der nördlicheren Baugrenze nach Osten Anwendung finden.
- Befreiung zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 4.4 für die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten um max. 1,50 m

von der Außenwand. Diese Regelung soll zusätzlich zur beantragten Überschreitung der Baugrenze nach Punkt 2.) bewilligt werden. Auch hier soll dadurch die bauplanungsrechtliche Gleichstellung zum Nachbarn hergestellt werden.

- Befreiung zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 5.4 Gebäudeproportion: die längere Gebäudeseite muss mind. 1/5 länger sein als die Hausbreite. Die wird in Bezug auf den Hauptbaukörper auch eingehalten, jedoch ist durch die Überdachung der südseitigen Balkone i. V. m. dem nach Süden Verschieben der Fußpfette (zur Vermeidung einer asymmetrischen Giebelansicht in gleicher Höhe wie Nordseite angeordnet) eine abweichende Ermittlung der Proportion angezeigt.

Die erforderlichen Befreiungen und Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ wurden bereits während der Planungsphase mit dem LRA Weilheim-Schongau und der Bauverwaltung der Stadt Penzberg abklärt.

Das Baugrundstück liegt im Abbaugebiet der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch bedingte Anschlussmöglichkeit (siehe Erläuterung zur hydraulischen Situation)

Abwasser:

Das Grundstück Tulpenstraße 8, Fl. Nr. 985/7, ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen und angeschlossen. Es besteht nur eine bedingte Möglichkeit zur Ableitung von im Zuge der Nachverdichtung zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser in die derzeit bestehende und anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Tulpenstraße

Der bestehende Mischwasserkanal ist in der Tulpenstraße, sowie in geringen Umfang auch unterstrom in der Fliederstraße sowie in der Nelkenstraße, gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Stellen bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau.

Zur Behebung dieses Überstaus ist, wie bereits bekannt, u. a. die GEP-Maßnahmen 4 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 4 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks 985/7 aufgenommen werden könnten. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen aus dem Flurstücken 985/7 vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser vom Flurstück 985/7 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den dem Flurstücken 985/7 selbst eine Rolle spielen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Tulpenstraße 8, Fl. Nr. 985/7, ist über die südlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 985/7 der Gemarkung Penzberg, Tulpenstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbau) unter nachfolgenden zu beauftragenden Bedingungen, die für die gesicherte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich sind:

Es besteht nur eine bedingte Möglichkeit zur Ableitung von im Zuge der Nachverdichtung zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser in die derzeit bestehende und anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen aus dem Flurstück 985/7 ausschließen zu können, ist durch einen hydraulischen Nachweis sicherzustellen, dass nicht mehr Abwasser vom Flurstück 985/7 eingeleitet wird als bisher.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ bezüglich:

- Ausnahme zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 9.2 in Verbindung mit Nr. 9.5 für Anordnung von Garagen und Stellplätzen ausnahmsweise auch außerhalb der festgesetzten Flächen.
- Befreiung zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 4.1 für teilweise Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch das Wohngebäude an der Nordseite. Zur

planungsrechtlichen Gleichstellung soll der Versprung der Baugrenze durch eine gedachte "Verlängerung" der nördlicheren Baugrenze nach Osten Anwendung finden.

- Befreiung zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 4.4 für die zulässige Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten um max. 1,50 m von der Außenwand. Diese Regelung soll zusätzlich zur beantragten Überschreitung der Baugrenze nach Punkt 2.) bewilligt werden. Auch hier soll dadurch die bauplanungsrechtliche Gleichstellung zum Nachbarn hergestellt werden.
- Befreiung zu Bebauungsplan Festsetzung Nr. 5.4 Gebäudeproportion: die längere Gebäuseite muss mind. 1/5 länger sein als die Hausbreite. Die wird in Bezug auf den Hauptbaukörper auch eingehalten, jedoch ist durch die Überdachung der südseitigen Balkone i. V. m. dem nach Süden Verschieben der Fußpfette (zur Vermeidung einer asymmetrischen Giebelansicht in gleicher Höhe wie Nordseite angeordnet) eine abweichende Ermittlung der Proportion angezeigt.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

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 Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

8	Wölfl 5 a, Fl. Nr. 1161/25: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/25 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 5 a. Das Grundstück Fl. Nr. 1161/25 befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 8,20 m x 9,25 m sowie einer Firsthöhe von 8,44 m vor. Die Neigung des Hauptdaches beträgt 25°. Die Stellplätze werden in Form einer Garage und 1 Stellplatz nachgewiesen.

Das Baugrundstück liegt im Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für

Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Wöfl 5a, Fl. Nr. 1161/25, ist nicht über eine öffentliche Abwasserkanalisation erschlossen.

Sollte der Anschluss an das öffentliche Kanalsystem über benachbarte Grundstücke erfolgen sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist im Trennsystem auszuführen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten

Trinkwasser:

Das Grundstück Wöfl 5a, Fl. Nr. 1161/25, ist nicht über eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen. Sollte der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung über benachbarte Grundstücke erfolgen sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen.

Stellungnahme Stadtbauamt:

Das zur Bebauung beantragte Grundstück Flurnummer 1161/25 der Gemarkung Penzberg (im nachfolgenden Lageplan mangentafarben dargestellt) liegt an keiner öffentlichen Verkehrsfläche. Die Zufahrtsmöglichkeit ist jedoch durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die Bestellung einer Grunddienstbarkeit mit Eintragung eines Leitungsrechts für Wasser und Kanal ist bereits durch das Notariat Dr. Reisnecker / Dr. Selbherr in Bearbeitung.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses in Holzbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/25 der Gemarkung Penzberg, Wöfl 5 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB unter der zu beauftragenden Bedingung, dass zur Sicherung der Erschließung bezüglich der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) auf dem Grundstück Flurnummer 1161/5 (dienendes Grundstück) zu Gunsten des Grundstücks Flurnummer 1161/25 (herrschendes Grundstück) eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) eingetragen wird.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

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 gem. Art. 49 GO:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 GO. Somit ist Frau Probst von der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 0

4. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 0

Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

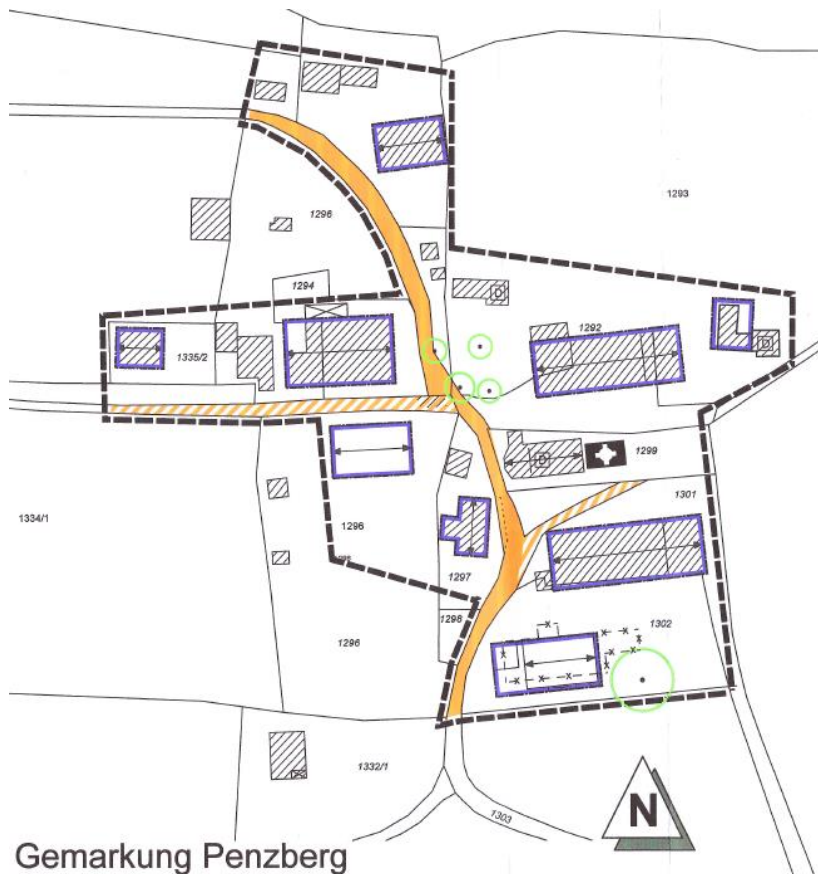
9	Nantesbuch 5, Fl. Nr. 1301/0: Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 WE, Einbau von 8 Garagen in ehem. Stall und 4 zusätzliche WE in ehemalige Tenne
----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 WE, Einbau von 8 Garagen in ehem. Stall und 4 zusätzliche WE in ehemalige Tenne auf dem Grundstück Flurnummer 1301/0 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5.

Das Grundstück Flurnummer 1301/0 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Nantesbuch vom 28.06.2013.

Der Planteil mit den Rechtsfolgen und dem sachlichen Anwendungsbereich der Außenbereichssatzung ist nachfolgend dargestellt:



Gemarkung Penzberg

§ 4 Rechtsfolgen

Innerhalb des festgelegten Geltungsbereichs kann Wohnzwecken dienenden Vorhaben, sowie Vorhaben, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 5 Sachlicher Anwendungsbereich

Innerhalb der im Geltungsbereich festgelegten Baugrenzen dürfen Wohnungen in dem derzeit vorhandenen Baubestand errichtet werden. Neu zu errichtende Wohngebäude dürfen nur innerhalb der festgelegten Baugrenzen zur Lückenschliessung errichtet werden.

Gegenstand des Bauantrages ist der Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 WE, Einbau von 8 Garagen in ehem. Stall und 4 zusätzliche WE in ehemalige Tenne.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 2: Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen und die Erschließung gesichert ist.

Hierbei wurde durch die Aufstellung der Außenbereichssatzung die Berücksichtigung der Beeinträchtigung der nachfolgenden öffentlichen Belange des Abs. 3 Nr. 1 (Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans) sowie des Abs. 3 Nr. 7 BauGB (Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) ausgeschlossen.

Durch das Grundstück Flurnummer 1301 verläuft das Wegegrundstück Flurnummer 1303 der Stadt Penzberg mit Widmung als Gemeindeverbindungsstraße Nr. 11 (Nantesbuch-Iffeldorf).

Diese öffentlich gewidmete Verkehrsfläche wird vom Antragsteller überplant. Somit kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.



Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen (nur Schmutzwasser)

Abwasser:

Das Grundstück Nantesbuch 5, Fl. Nr. 1301, ist über die westlich verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung schmutzwassertechnisch erschlossen und angeschlossen. Es besteht keine Möglichkeit zur Ableitung von Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Nantesbuch 5, Fl. Nr. 1301, ist über die westlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zum Abbruch und Ersatzbau des bestehenden Wohnhauses mit 1 WE, Einbau von 8 Garagen in ehem. Stall und

4 zusätzliche WE in ehemalige Tenne auf dem Grundstück Flurnummer 1301/0 der Gemarkung Penzberg, Nantesbuch 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB aus folgenden Gründen:

- Überplanung der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 11 (Nantesbuch-Iffeldorf) der Stadt Penzberg

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

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 Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

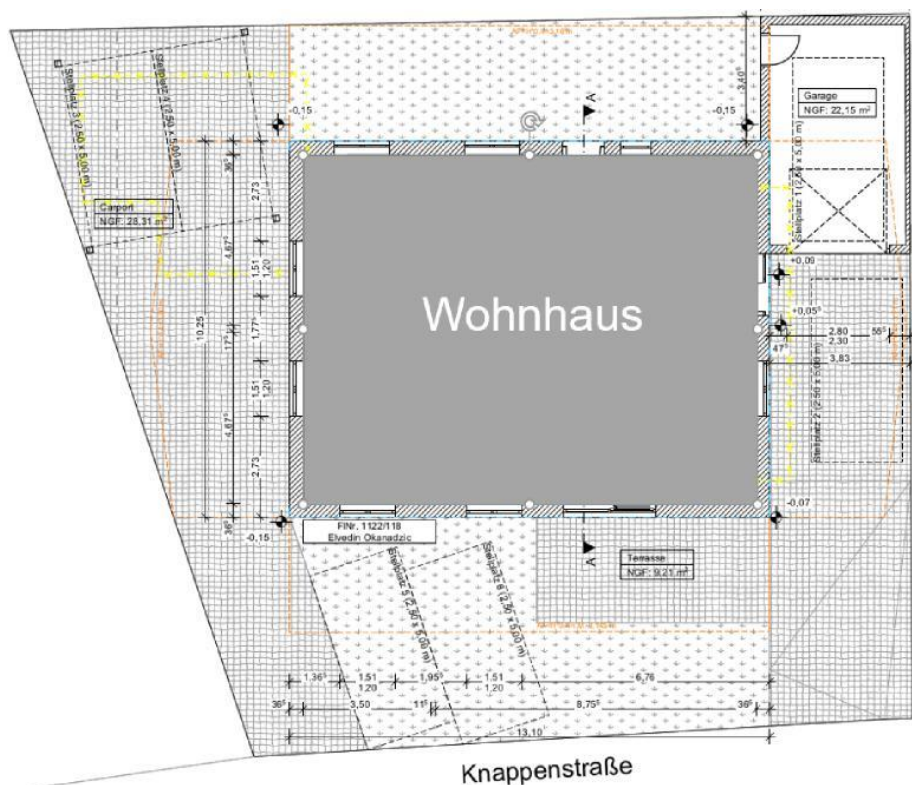
Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

10	Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118: Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Garage und Carport
-----------	--

1. Vortrag aus dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vom 09.05.2023:

Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/118 der Gemarkung Penzberg, Knappenstraße 12. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage. Auf dem Grundstück soll ein Mehrfamilienhaus mit 3 WE sowie Garage, Carport und 3 Stellplätzen errichtet werden. Beantragt wird die Errichtung eines Wohnhauses mit den Gebäudemaßen von 10,25 m x 13,10 m, einer Wandhöhe von 7,11 m sowie einer Firsthöhe von 9,50 m.



Überprüfung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO:

Grundfläche I:				
Wohnhaus		134,28 m ²		
Terrasse		18,42 m ²		
Zugang		14,00 m ²	Grundstücksgröße	GRZ I
		166,70 m²	/ 418,00 m ²	0,4
Grundfläche II:				
Garage		25,42 m ²		
Zufahrt Garage		49,47 m ²		
Carport		28,31 m ²		
Zufahrt Carport		55,96 m ²		
Stellplatz		25,00 m ²		
- Zugang		-14,00 m ²		
		170,16 m²	Grundstücksgröße	GRZ II
		336,86 m²	/ 418,00 m ²	0,81

Es wurden folgende Überschreitungen festgestellt:

- Überschreitung der Grundfläche I durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung um mehr als 100 %. Die maximale Überschreitungsmöglichkeit wird hier mit 50 % geregelt. Dies hat zur Folge, dass über 80 % der Grundstücksfläche überbaut wird und nicht als begrünte Freifläche zur Verfügung steht.
- Wesentliche Überschreitung der in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg geregelten maximalen Zufahrtsbreite von 6,00 m

- Abstandsflächenüberschreitung der Balkone (da diese aufgrund der Breite und der Anzahl je Fassade nicht untergeordnet sind).

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

Aus nachfolgendem Straßenbild mit Darstellung der Wandhöhen, Firsthöhen und Dachneigung der bestehenden Wohngebäude sowie des beantragten 3-Familienwohnhauses ist erkennbar, dass sich das beantragte Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt:



Die Zufahrtsbreite entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 10.03.2023. Die nach Art. 6 Abs. 7 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden nicht eingehalten.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Die Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg ist besonders bezüglich des Abschnitts B „Zulässigkeit von Einfriedungen“ einzuhalten.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118, ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Knappenstraße 12, Fl. Nr. 1122/118, ist über die südlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

2. Beschluss des Ausschusses für Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vom 09.05.2023:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohneinheiten, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/118 der Gemarkung Penzberg Knappenstraße 12, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Regelungen der Stellplatzsatzung (§ 6 Abs. 10 der Stellplatzsatzung) bezüglich der Beschränkung der Zufahrtsbreite von 6,0 m je Baugrundstück und Erschließungsstraße nicht eingehalten werden und die Abstandsflächen nach der bayerischen Bauordnung bezüglich der Balkone nicht eingehalten werden.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. 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. weiterer Vortrag:

Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Zweifamilienhauses, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/118 der Gemarkung Penzberg, Knappenstraße 12.

Die Planung wurde in folgenden Punkten geändert:

- Gebäudegrundmaße bleiben wie in der vorliegenden Genehmigungsplanung (b/l = 10,25/13,10)
- Dachneigung von 25° auf 30° erhöht
- Kniestockhöhe auf ca. 20 cm reduziert; ggf. spätere Anpassung auf 40 cm bei Erhaltung der angegebenen Firsthöhe.

- Firsthöhe neu ab OK Gelände ca. +9,21 m
- Wandhöhe neu ab OK Gelände ca. +6,255 m
- Die dritte Wohneinheit im Dachgeschoss entfällt
- Entfall Duplex Garage, dafür Einzelcarport

Diese Umplanung orientiert sich an den Bestandshäusern des Gevierts und wäre somit genehmigungsfähig.

Die neue Planung wurde mit der Baujuristin und dem Kreisbaumeister des LRA Weilheim-Schongau abgeklärt.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Abriss Einfamilienhaus und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 2 Wohneinheiten, Garage und Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/118 der Gemarkung Penzberg Knappenstraße 12, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

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.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

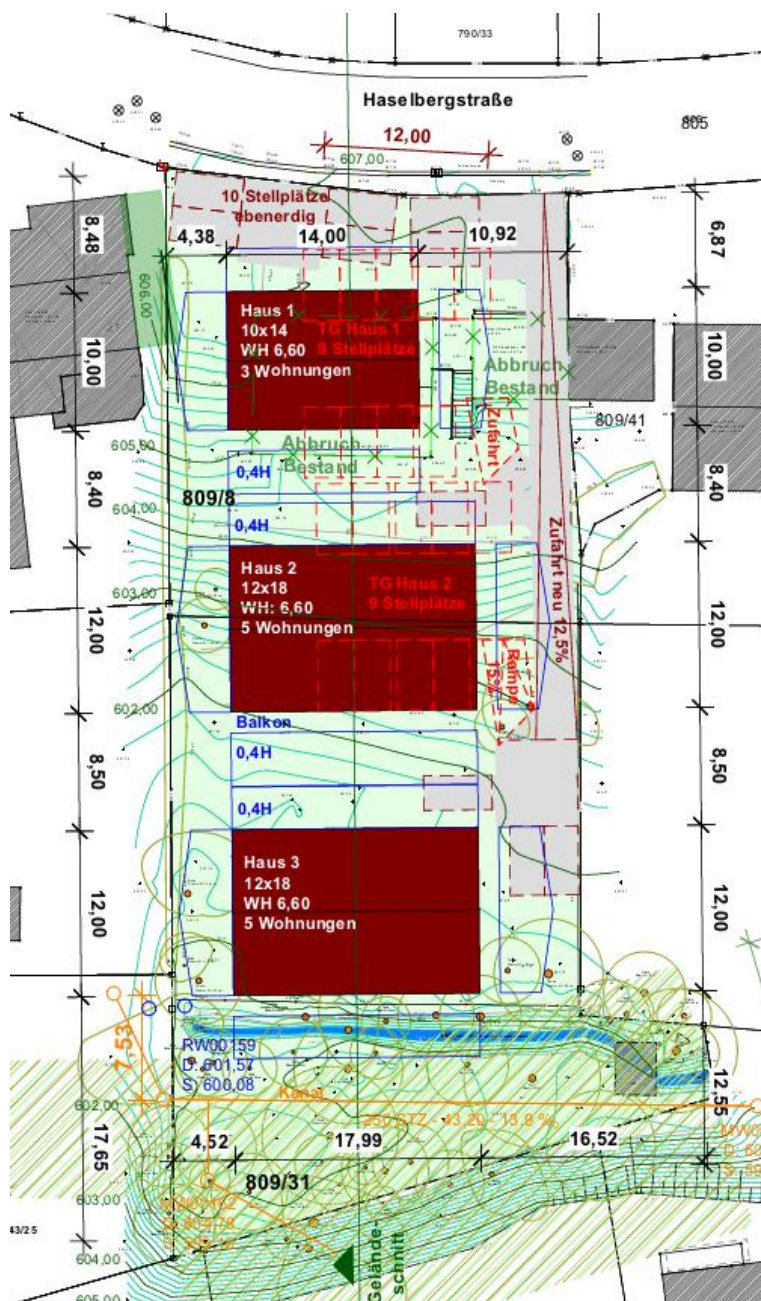
Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

11	Haselbergstraße 19, Fl. Nrn. 809/8, 809/31: Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage
-----------	--

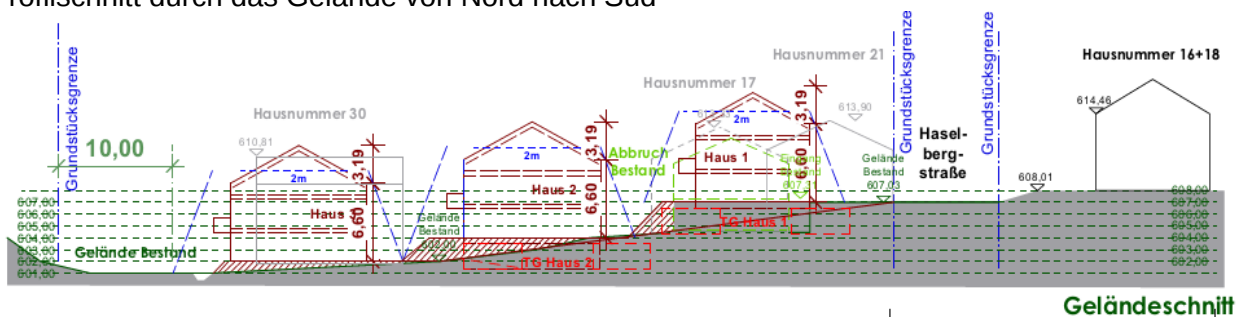
1. Vortrag zur Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.05.2023:

Für die Grundstücke Flurnummern 809/8 und 809/31 der Gemarkung Penzberg, Haselbergstraße 19, wurde ein Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes sowie zum Neubau von 3 Wohnhäusern mit Tiefgaragen, eingereicht.

Lageplan:



Profilschnitt durch das Gelände von Nord nach Süd



Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Wie im Anhang „Biotopverbund“ ersichtlich, wird durch das im äußersten Süden des Grundstücks mit der Fl. Nr. 809/31 geplante Gebäude voraussichtlich das bestehende Biotopverbundnetz beschnitten.

Um die heimischen Tier-, Pflanzen- und Pilzarten zu erhalten, ist ein funktionierender Biotopverbund unerlässlich, denn er sichert langfristig deren Überleben. Biotopstreifen, welche wie hier als „Trittsteine“ fungieren, sind wichtig um z. B. einen Austausch zwischen den Kernflächen zu ermöglichen. Diese sind das Verbindende im Biotopverbund. So wandern waldbewohnende Arten häufig entlang dieser Flächen, um den nächsten Wald zu erreichen. Diese funktionierenden Lebensräume sollten erhalten bleiben. Der Erhalt eines Biotopstreifens auf Flurnummer 809/31 von mindestens 10 Metern Tiefe wäre wünschenswert.



Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:

Flurnummer: 809/31

Abwasser:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 809/31 verläuft in der südlichen Grundstückshälfte sowohl eine öffentliche Mischwasserkanalisation sowie ein offener Graben über die das Grundstück im Trennsystem erschlossen ist. Die Entwässerung auf dem Flurstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Entlang der auf dem Flurstück verlaufenden Misch- und Regenwasserkanäle ist ein Schutzbereich von 5,0 m beidseits der Leitungsachse einzuhalten. Der Schutzbereich entlang der baulichen Anlagen der Stadtwerk Penzberg ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und muss stets zugänglich sowie befahrbar sein. Dies gilt auch für die Zufahrt zum Schutzbereich.

Stellungnahme Stadtbauamt SG Tiefbau:

Die geplante Bebauung rückt bis direkt an den im südlichen Bereich des Grundstückes verlaufenden Entwässerungsgraben heran. Aus gewässerökologischer Sicht wäre ein Abstand von 2-3m von der Gewässermitte bis zum Beginn des geplanten Böschungsfußes sinnvoll.

Das geplante Bauvorhaben erstreckt sich bis in die vorhandene natürliche Senke in Verlängerung der Straße Am Haselberg nach Westen hin. Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim handelt es sich bei dem Gewässer nicht um ein Gewässer III. Ordnung. Die Entwässerung der Senke erfolgt über eine Verrohrung Richtung Westen zum Langseegraben. Über den Graben selbst und dessen Hydraulik liegen dem Stadtbauamt keinerlei Unterlagen vor. Ebenso existieren in diesem Bereich keine Überflutungsberechnungen für ein HQ100- bzw. Starkregenereignis. Das südlichste Gebäude grenzt direkt an den Graben an. Das Urgelände soll von Norden her bis zum Graben aufgeschüttet werden. Dadurch gehen

möglicherweise bisher in diesem Bereich vorhandene Retentionsflächen verloren, was zu einer Gefährdung von bereits vorhandener Nachbarbebauung führen könnte.

Stellungnahme Stadtbauamt SG Bauverwaltung:

Die Errichtung des südlichen Wohngebäudes (Haus 3) (im Schnitt sind keine Terrassen berücksichtigt) ist im Hinblick auf den Funktionserhalt des bestehenden Grabens, der u.a. zur Beseitigung des Niederschlagswassers dient, problematisch. Zur Sicherung dieses Grabens, der zusammen mit der begrünten Zone neben der Funktion der gesicherten Ableitung von Niederschlagswasser aufgrund der bestehenden Begrünung wichtige Funktionen für Tiere und Pflanzen (Biotopverbund) aufweist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.



Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans insbesondere die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, zu berücksichtigen.

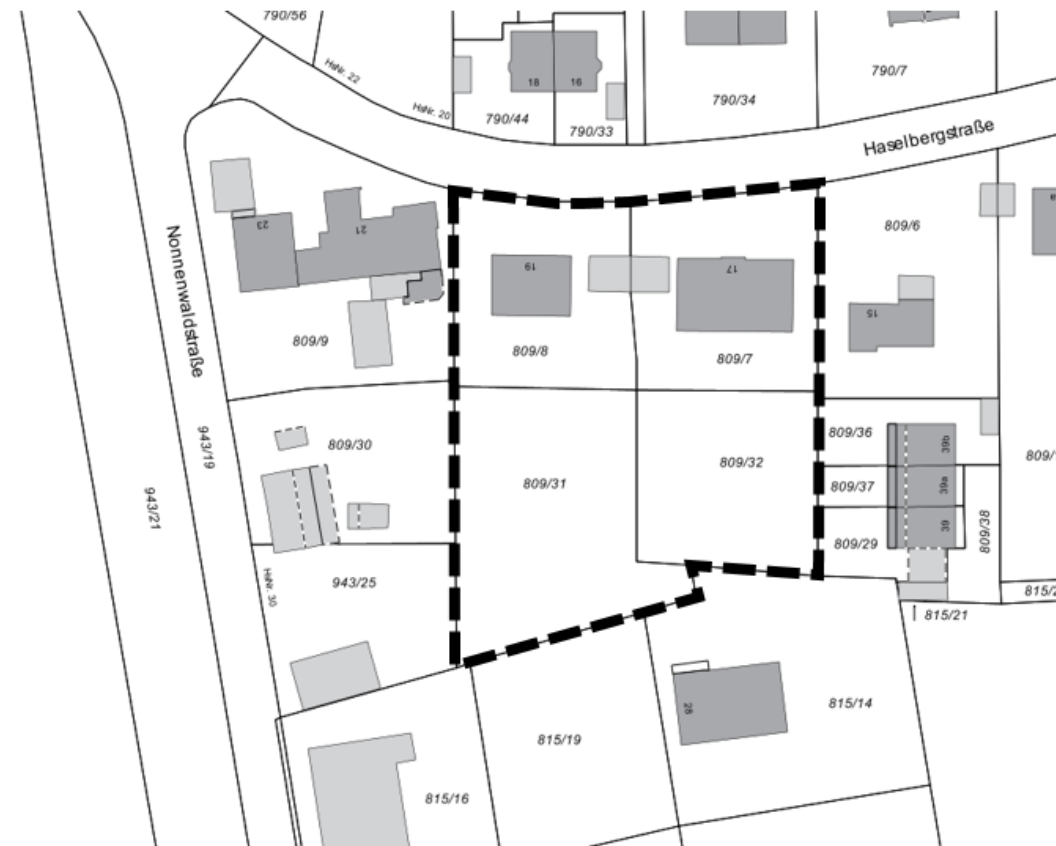
2. Beschluss des Stadtrats vom 23.05.2023:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haselberg West“ für die Grundstücke Flurnummern 809/7, 809/8, 809/31 und 809/32 der Gemarkung Penzberg. Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haselberg West“ ist nachfolgend dargestellt:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Zur Sicherung des Planungszieles (bauliche Verdichtung der Grundstücke sowie Erhaltung der Funktion des bestehenden Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung und Erhaltung des Freiraumes im Süden des Grundstücks als Biotopverbundfläche) beschließt der Stadtrat, folgende Satzung gemäß § 16 BauGB:

Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Haselberg West“

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende Satzung über eine Veränderungssperre:

§ 1 Zu sichernde Planung

Der Stadtrat hat am 23.05.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haselberg West“ gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Zur Sicherung der Planungsziele wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

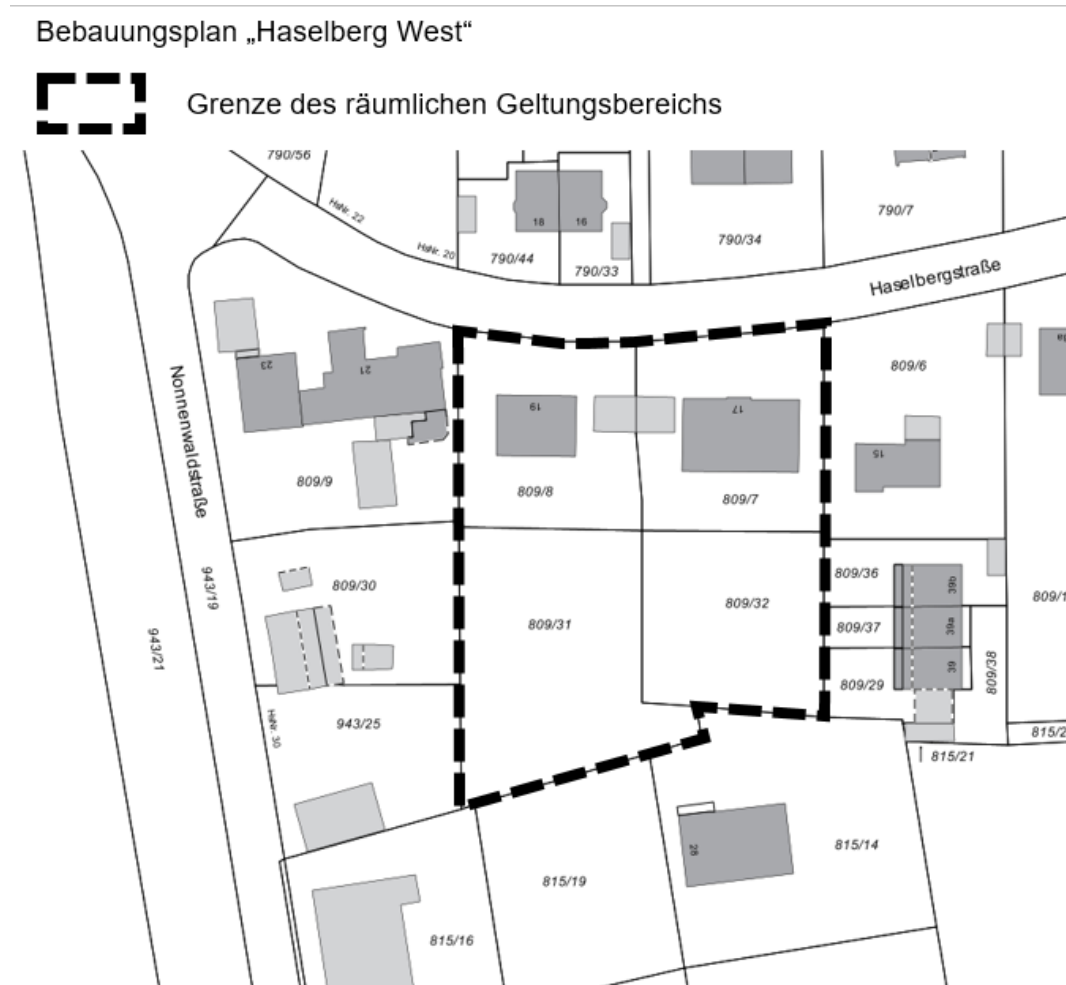
(1)

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre erstreckt sich auf den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes „Haselberg West“.

(2)

Der Geltungsbereich ist im nachfolgend dargestellten Lageplan (Bebauungsplan „Haselberg West“) mit schwarzer Strichlierung umrandet. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.



§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1)

In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2)

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3)

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Entschädigung

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1)

Die Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

(2)

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

(3)

Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan „Haselberg West“ für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

3. weiterer Vortrag:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Haselberg West“ sowie die Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Haselberg West“ wurde am 12.06.2023 im Amtsblatt Nr. 6 / 2023 der Stadt Penzberg ortsüblich bekannt gemacht.

Für die Grundstücke Flurnummern 809/8 und 809/31 der Gemarkung Penzberg, Haselbergstraße 19, wurde am 09.06.2023 ein neuer Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes sowie zum Neubau von 2 Wohnhäusern mit Tiefgarage, eingereicht.

Dem Antrag auf Vorbescheid liegt folgende Fragestellung zugrunde:

Ist das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig?

Das Bauvorhaben besteht aus der Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 Wohneinheiten mit Tiefgarage, 4 oberirdischen Stellplätzen und einem Spielplatz.

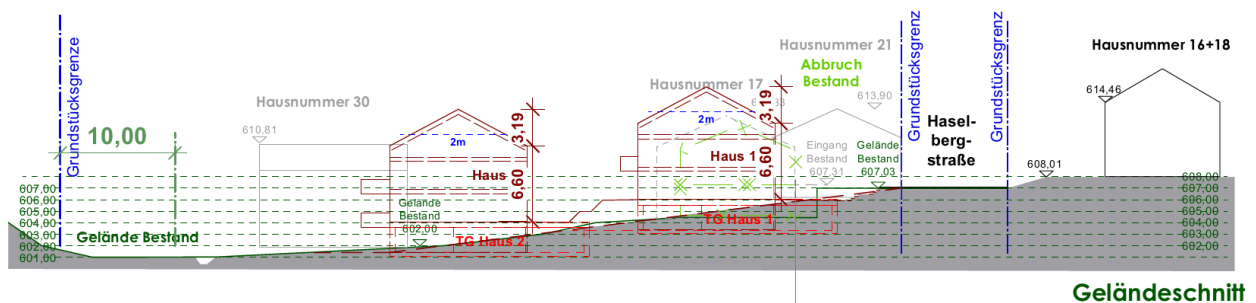
Die Wohngebäude werden jeweils mit einer Länge von 19,50 m und einer Breite von 12 m und einer Wandhöhe von 6,60 m sowie einer Giebelhöhe von 9,80 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

Dem Antrag auf Vorbescheid wurde folgende Planunterlage beigelegt:

Lageplan:



Geländeschnitt



Die neue Planskizze berücksichtigt die öffentlichen Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes zur Erhaltung des Freiraumes im Süden des Grundstücks als Biotopverbundfläche sowie die Belange des Hochwasserschutzes mit der Erhaltung der Funktion des bestehenden Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie die bestehende Kanalleitung im Süden des Grundstücks Flurnummer 809/31.

Stellungnahme Stadtbauamt (SG Tiefbau)

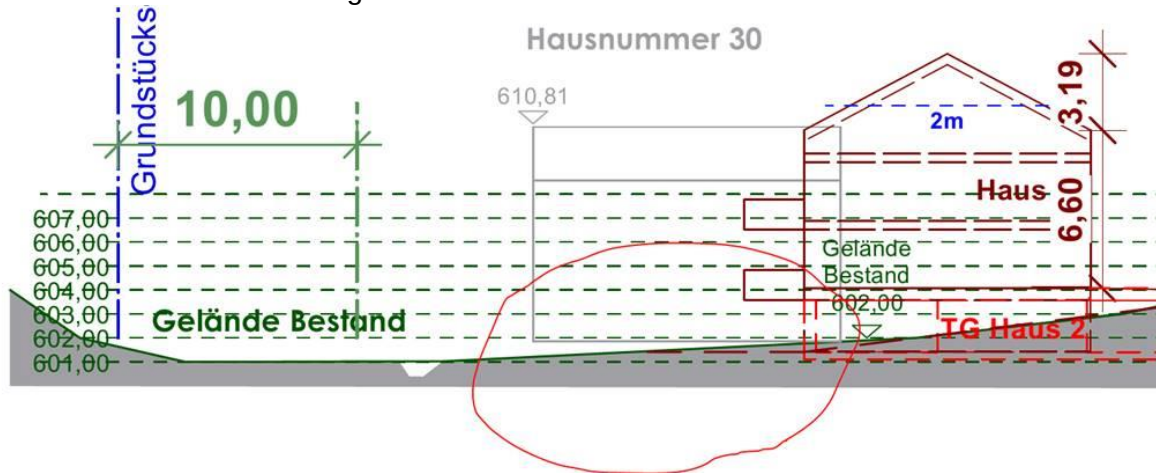
Im neu eingereichten Plan (Datum 07.06.2023) wurde auf die bisher immer dargestellte Geländeauffüllung verzichtet.

Stattdessen wurde jetzt ein Balkon vorgesehen. Das natürliche Gelände schneidet erst knapp unter 602,00 m üNN die Außenwand.

Die Kanaldeckel liegen nach unserem Kanalkataster auf 601,57m üNN.

Also dürfte bei dieser Planung gegenüber dem bisherigen Zustand kein Retentionsraum vernichtet werden.

Trotzdem empfehlen wir diese Auflage (vollständige Erhaltung des Retentionsraums) sicherheitshalber bei der Beantwortung der Frage zu integrieren, da bisher das nebenliegende Gelände nicht detaillierter aufgemessen wurde.



Stellungnahme Stadtbauamt SG Bauverwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Haselberg West“. Zur Sicherung des Planungszieles (bauliche Verdichtung der Grundstücke sowie Erhaltung der Funktion des bestehenden Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung und Erhaltung des Freiraumes im Süden des Grundstücks als Biotopverbundfläche) hat die Stadt Penzberg eine Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Haselberg West“ beschlossen, die mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 12.06.2023 in Kraft getreten ist.

Gemäß § 3 Abs. 2 der Satzung über die Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Haselberg West“ kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Der am 09.06.2023 eingereichte Antrag auf Vorbescheid berücksichtigt sowohl die öffentlichen Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes zur Erhaltung des Freiraumes im Süden des Grundstücks als Biotopverbundfläche sowie die Belange des Hochwasserschutzes mit der Erhaltung der Funktion des bestehenden Grabens zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie die bestehende Kanalleitung im Süden des Grundstücks Flurnummer 809/31, als auch die öffentlichen Belange zur Wohnraumversorgung durch bauliche Nachverdichtung und entspricht somit den Planungszielen des künftigen Bebauungsplans „Haselberg West“.

Somit kann für das beantragte Bauvorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des Bestandsgebäudes und Neubau von 2 Wohnhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 809/8 und 809/31 der Gemarkung Penzberg, Haselbergstraße 19, das gemeindliche

Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der Zustimmung zur erforderlichen Ausnahme von der Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplanes „Haselberg West“.

Der im Süden des Grundstücks Flurnummer 809/31 vorhandene Retentionsraum für Starkregenereignisse ist vollständig zu erhalten bzw. auf dem Baugrundstück auszugleichen.

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.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

12 Wettbewerb zur Landesgartenschau 2028: Ergebnisse der Preisrichtervorbesprechung

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.05.2023 die Vorbereitung des Wettbewerbs zur Planung der Landesgartenschau 2028 in Penzberg beschlossen.

Am 06.06.2023 fand die Preisrichtervorbesprechung unter Leitung des Büros Oberprillerarchitekten, Hörmannsdorf statt.

In diesem Gremium sind alle späteren Jurymitglieder vertreten. Als Sachpreisrichter waren Vertreter aller Stadtratsfraktionen anwesend.

Der Stadtbaumeister berichtet in Vorbereitung eines Stadtratsbeschlusses am 27.06.2023 über die Ergebnisse dieser vorbereitenden Sitzung.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Diese Vorlage hat sich zu einer reinen Mitteilung entwickelt. Eine Beschlussfassung ist nicht nötig und erfolgt im Stadtrat.

Zur Kenntnis genommen

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung