

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 10.02.2026
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	19:45 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin
Keller, Thomas
Lenk, Hardi

Stadtrat Herr Lenk war bei TOP Ö 6
abwesend.

Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

Verwaltung

Bodendieck, Joachim
Klement, Justus
Porsch, Sabine
Reis, Daniela
Schug, Astrid
Starkloff, Friederike

Anwesend bis 19:30 Uhr

Anwesend von 19:45 Uhr bis 20:30 Uhr

Anwesend bis 19:20 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:45 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:45 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/024/2026 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 20.01.2026 | 3/025/2026 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/034/2026 |
| 4 | Riesengebirgstraße, Glückaufstraße, Paul-Loebe-Straße: Sicherheit der Verkehrsteilnehmer | 4/001/2026 |
| 5 | Grube 51: Beantragung eines Zebrastreifens | 4/002/2026 |
| 6 | Bebauungsplan „ZEBRA“ Zentrum für Einsatzkräfte für Brandschutz- und Rettungsaufgaben: Billigung des Planentwurfs | 3/032/2026 |
| 7 | Unterfeldstraße 4, Fl. Nr. 753/21: Tekturantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit Garage | 3/014/2026 |
| 8 | Grube 45, Fl. Nr. 943/16: Bauantrag zur Errichtung einer barrierefreien Rampe, Rückbau des bestehenden Treppenlaufs, Errichtung Wintergarten und Nutzungsänderung | 3/021/2026 |
| 9 | Seeshaupter Straße 70, Fl. Nrn. 1078/21 und 1078/5; Bauantrag zur Errichtung einer temporären Zeltanlage als Witterungsschutz für einen Spänesammelplatz | 3/022/2026 |
| 10 | Im Dittenried 9 b, Fl. Nr. 1988/2: Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses | 3/023/2026 |
| 11 | Edenhof 3, Fl. Nrn. 122 und 157: Bauantrag zum Abbruch einer landwirtschaftlichen Heu- und Maschinenhalle und Neubau einer Maschinen- und Bergehalle | 3/028/2026 |
| 12 | Roßweide 22, 24, 26, 28, Fl. Nrn. 1134/24 und 1134/25: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern | 3/029/2026 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden und eröffnet die öffentliche Sitzung. 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 20.01.2026

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 20.01.2026 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist

1. Vortrag:

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.01.2026 wurden keine nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte behandelt, bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist.

Zur Kenntnis genommen

4 Riesengebirgstraße, Glückaufstraße, Paul-Loebe-Straße: Sicherheit der Verkehrsteilnehmer

1. Vortrag:

Am 09.07.2025 fand eine Verkehrsschau im Bereich der Riesengebirgstraße statt. Teilgenommen hatten hier Herr Michael Hutter (PI Penzberg), Herr Enrico Schunk (Zweckverband Kommunale Dienste Oberland – ruhender Verkehr), Herr Georg Kohlhauf

(Zweckverband Kommunale Dienste Oberland – fließender Verkehr), Herr John-Christian Eilert (Stadtratsmitglied, Verkehrsreferent), Herr Joachim Bodendieck (Ordnungsamtsleiter), Herr Johann Eßel (Bauamt) und Frau Daniela Reis (Ordnungsamt). Unter anderem wurde ein durch eine Hausverwaltung gemeldeter Hinweis aufgenommen und angeschaut.

Die Riesengebirgstraße ist nach ihrer Funktion im örtlichen Verkehrsnetz dem **Quell- und Zielverkehr** zuzuordnen und stellt damit überwiegend eine Erschließungsstraße für die Anwohnerinnen und Anwohner sowie die angrenzenden Einrichtungen dar. Eine übergeordnete Durchgangsverkehrsfunktion besteht nicht. Die Riesengebirgstraße dient als Teil einer wichtigen Querverbindung zwischen mehreren sozialen Einrichtungen. Sie wird insbesondere von Kindergartenkindern, Grundschulkindern sowie Kindern des „Don Bosco Hauses“ genutzt, um zwischen den Einrichtungen, ihren Wohnorten und den Schulen (Grundschule bzw. Montessorischule) zu gelangen. Entsprechend ist ein hoher Fußgängeranteil, vor allem durch (Klein-)Kinder, festzustellen.

Nach Angaben der Meldenden kommt es durch parkende Fahrzeuge regelmäßig zu Sichtbehinderungen und Engstellen. Besonders betroffen sei die Kreuzung Paul-Loebe-Straße / Glückaufstraße / Riesengebirgstraße, an der „Rechts vor Links“ gilt. Dort werde die Sicht für alle Verkehrsteilnehmer durch nicht ordnungsgemäß abgestellte Fahrzeuge erheblich eingeschränkt.

Weiter wurde darauf hingewiesen, dass in der Riesengebirgstraße offenbar vermehrt ortsfremde Fahrzeuge – teilweise mit Anhängern – im Straßenraum abgestellt würden. Dies führe zusätzlich zu einer Verdichtung der Parksituation. Zudem wurde die Befürchtung geäußert, dass Rettungsdienste, Müllabfuhr und Winterdienst behindert werden könnten.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Verkehrsschau kamen zu folgenden Einschätzungen:

- **Ein generelles Parkverbot** würde zwar die Sichtverhältnisse verbessern, jedoch voraussichtlich zu einer **Erhöhung der Fahrgeschwindigkeiten** führen, da die Straße dann freier befahrbar wäre.
- **Eine Einbahnstraßenregelung** wurde als grundsätzlich denkbar bewertet.
- Von Seiten der **Rettungsdienste, Müllabfuhr und des Winterdienstes** liegen dem Ordnungsamt bislang **keine Beschwerden** über Behinderungen vor.
- Als weitere Option wurde über eine **eingeschränkte Halteverbotszone** diskutiert. In diesem Fall könnte durch **markierte Parktaschen** festgelegt werden, wo genau das Parken zulässig wäre und wo nicht.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die Ergebnisse der Verkehrsschau vom 09.07.2025 zur Kenntnis.

Der Beschlussantrag ergibt sich aus dem Vor-Ort-Termin und der anschließenden Diskussion.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, den Kreuzungsbereich Paul-Loebe-Straße / Glückaufstraße / Riesengebirgstraße mit einer Sperrfläche zu markieren, um die Sicht für alle Verkehrsteilnehmer zu verbessern und zu sichern. Zudem wird die kommunale Verkehrsüberwachung beauftragt, diesen Bereich gezielt – einschließlich der Abendstunden – zu kontrollieren.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Grube 51: Beantragung eines Zebrastreifens

1. Vortrag:

Am 09.07.2025 fand eine Verkehrsschau statt. Teilgenommen hatten hier Herr Michael Hutter (PI Penzberg), Herr Enrico Schunk (Zweckverband Kommunale Dienste Oberland – ruhender Verkehr), Herr Georg Kohlhauf (Zweckverband Kommunale Dienste Oberland – fließender Verkehr), Herr John-Christian Eilert (Stadtratsmitglied), Herr Joachim Bodendieck (Ordnungsamtsleiter), Herr Johann Eßel (Bauamt) und Frau Daniela Reis (Ordnungsamt).

Im Rahmen dieser Verkehrsschau wurde eine Anfrage der Firma Rheinmetall behandelt. Das Unternehmen regte an, auf Höhe der Grube 51 einen Fußgängerüberweg (Zebrastreifen) einzurichten, um die Querung der Straße für Fußgänger zu erleichtern.

Die Teilnehmer der Verkehrsschau kamen nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten zu folgender Einschätzung:

- Die Einrichtung eines Zebrastreifens wäre nicht allein durch das Aufbringen der Markierung umsetzbar.
- Für einen regelkonformen Fußgängerüberweg wären umfangreiche bauliche Anpassungen erforderlich (z. B. Beleuchtung, Gehweganpassungen, barrierefreie Querungsstellen).
- Die hierfür zu erwartenden Kosten wurden auf ca. 63.000 € geschätzt.
- Ein übergeordnetes Allgemeininteresse an dieser Maßnahme konnte nicht festgestellt werden.
- Die Empfehlung ist daher, die Anfrage nicht im Rahmen der laufenden Verwaltung zu entscheiden, sondern eine offizielle Befassung des BMU-Ausschusses herbeizuführen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Die Verwaltung schlägt vor, den Antrag der Firma Rheinmetall auf Einrichtung eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) auf Höhe der Grube 51 abzulehnen.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

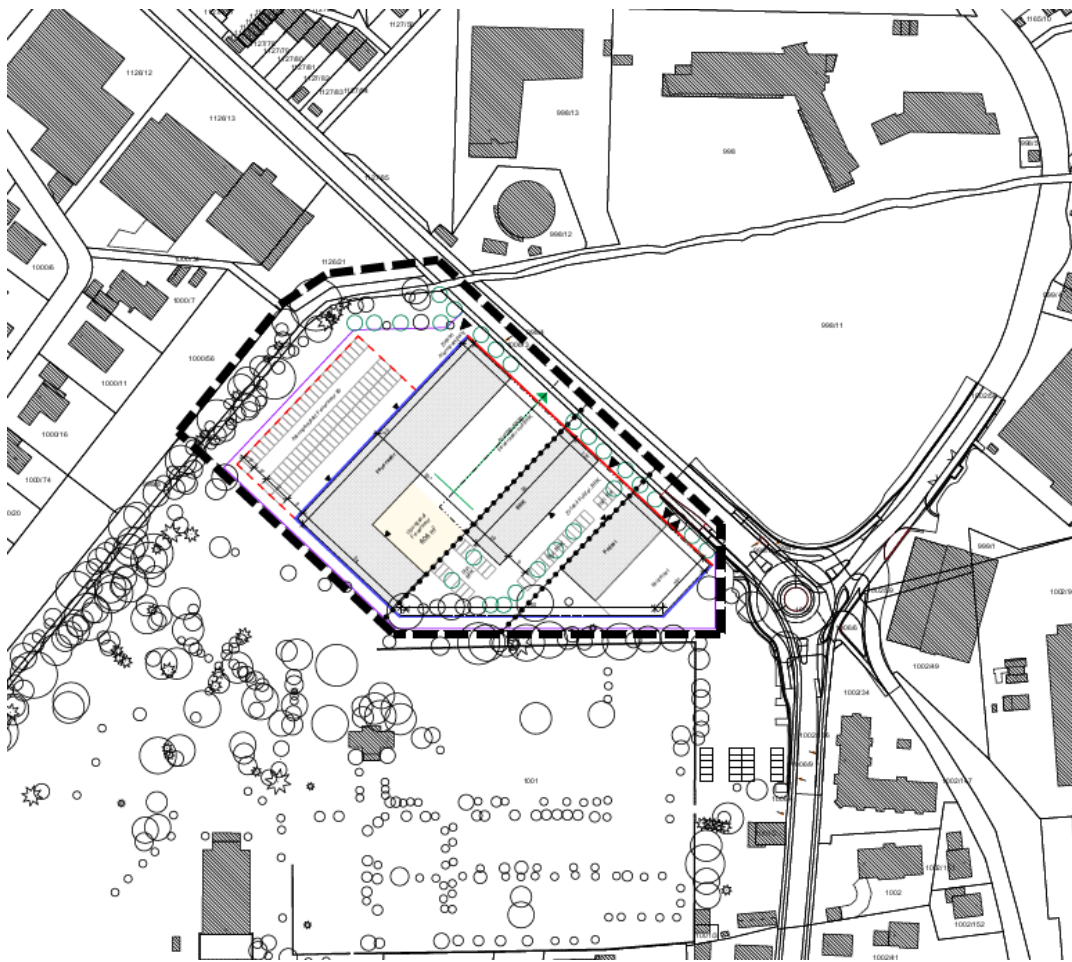
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 Bebauungsplan „ZEBRA“ Zentrum für Einsatzkräfte für Brandschutz- und Rettungsaufgaben: Billigung des Planentwurfs

1. Vortrag:

Aufstellungsbeschluss vom 24.06.2025

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „ZEBRA“ Zentrum für Einsatzkräfte für Brandschutz- und Rettungsaufgaben für eine Teilfläche des Grundstücks 1001 der Stadt Penzberg. Diese Teilfläche befindet sich nördlich des Friedhofs und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

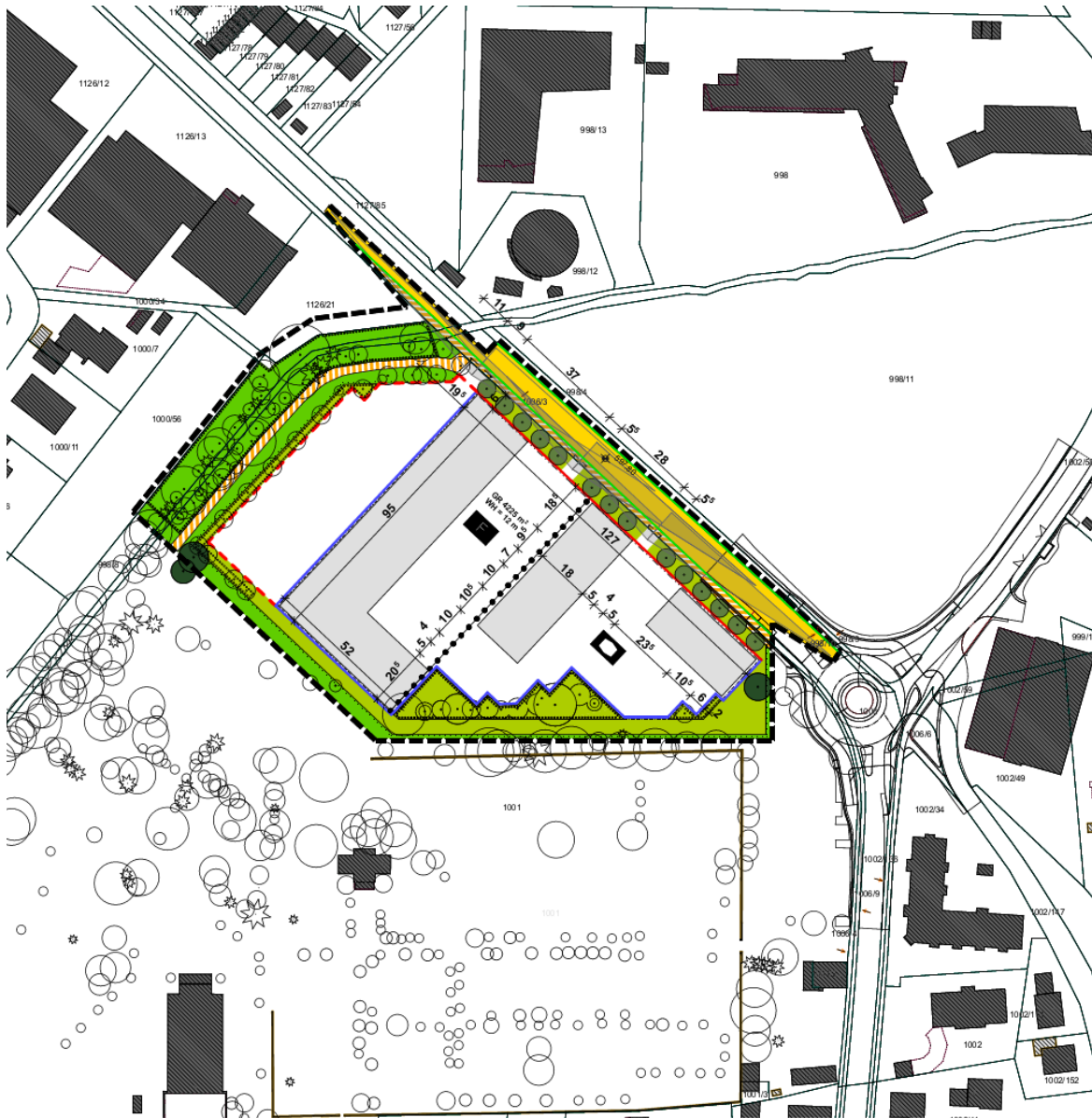


Da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist, kann die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der aktuelle Flächennutzungsplan ist von einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof in eine Fläche für den Gemeinbedarf im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans sieht für den Bereich bereits eine Fläche für den Gemeinbedarf vor.

Planentwurf:

Der Planentwurf ist nachfolgend dargestellt:



Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1001 ist über die im nördlichen bzw. östlichen bzw. westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation grundsätzlich erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur

Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Planungsbereich

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Änderung Wö-05 ist in den Berechnungen des aktuellen Generalentwässerungsplans sowie den hinsichtlich Hydraulik und Schmutzfrachten behördlich abgestimmten Antragsunterlagen für die Mischwasserentlastungen nicht berücksichtigt, da sie bis zur Auslage des Vorentwurfs des FNP unbekannt war. Im Rahmen einer ersten Vorprüfung ergaben sich jedoch sehr wahrscheinliche nachteilige Auswirkungen auf die vorgenannten Punkte und damit einhergehende Bedenken hinsichtlich einer Realisierbarkeit des Vorhabens vor der schlussendlichen wasserrechtlichen Lösung des Sachverhalts sowie der Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen. Eine genauere Bewertung dieser Auswirkungen kann allerdings erst bei detailliertem Planungsstand der Flächennutzung bzw. Bebauung erfolgen. In jedem Fall wäre das anfallende Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Kanalisation, sondern in den direkt nördlich verlaufenden Säubach einzuleiten. Dabei sind die einschlägigen Anforderungen einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1001 ist über die im westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Bebauungsplans „ZEBRA“ Zentrum für Einsatzkräfte für Brandschutz- und Rettungsaufgaben.

Auf dieser Plangrundlage kann die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

In folgenden Punkten wurde vom Eingabeplan abgewichen:

- a) Die Höhenangaben im Plan „Höhenangaben“ weichen erheblich (bis zu 0,80 m) von den tatsächlich festgestellten Höhen auf dem Grundstück ab.
- b) Die Wandhöhe der nordöstlichen Grenzgarage beträgt an der Nordseite im Mittel ca. 3,32 m. Dies widerspricht der Auflage Nr. 3 des Genehmigungsbescheides.
- c) Der Zugang zum Gebäude (Treppe) wurde mit bis zu sieben Stufen ausgeführt und widerspricht den genehmigten drei Stufen.
- d) An der nordwestlichen Garage wurde straßenseitig eine Mülltonnenüberdachung errichtet.

Stellungnahme vom Architekturbüro:

- a) Die Höhenlage +606,00 ü. NN. des Fußbodens Erdgeschosses ist zur Fassung vom 06.07.2025 unverändert.
- b) Die Wandhöhe der Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,31 m vom Gelände des Nachbarn Fl. Nr. 753/22, jedoch 2,61 m von der Oberkante des Fußbodens Garage, also des Belages der Zufahrt des Flurstückes 753/21.
- c) Die veränderten Eingangssituationen wurden im Plan aufgenommen und vermaßt, dadurch entfallen Fenster im Untergeschoss oder werden an die West- oder Ostseite der Häuser versetzt.
- d) Die Überdachung der Mülltonnen an der Straßenseite der westlichen Garage wurde aufgenommen, der Grenzabstand der betroffenen Garagenwand beträgt auf der Nordseite 1,13 m statt 1,00 m.

Die Höhenlage des Gartens Haus West wurde durch die Einfassung mit L-Steinen bis zu 90 cm über dem Straßenniveau erhöht, dadurch wird eine Umwehrung zur Absturzsicherung, an der Straße, erforderlich – ebenso, zum Stellplatz zwischen westlicher Garage und Haus West. Das natürliche Gelände der Fl. Nr. 753/22 an der nördlichen Grenze des Grundstückes liegt bis zu 70 cm tiefer als die Oberfläche der fertigen Zufahrt, deshalb ist auch hier eine Absturzsicherung notwendig.

Die Wandhöhe der Garage an der nordöstlichen Grundstücksgrenze beträgt 3,31 m vom Gelände des Nachbarn Fl. Nr. 753/22, jedoch 2,61 m von der Oberkante des Fußbodens Garage, also des Belages der Zufahrt des Flurstückes 753/21.

Auch bei der Terrasse Haus Ost zum Stellplatz Ost besteht eine Höhendifferenz von 80 cm, was eine Umwehrung erforderlich macht.

Durch die Höhenunterschiede im Gelände verändern sich nordseitig die Abstandsflächen laut geänderter beiliegender Berechnung.

Die Terrassen der Häuser sind größer angelegt und vermaßt und ebenfalls in der Berechnung von GRZ und GFZ aufgenommen.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 11.11.2025:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem 1. Tekturantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/21 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Das Vorhaben (Errichtung von 3 Reihenhäusern) fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Insbesondere beachtet das Vorhaben nicht die gebotene Rücksichtnahme auf die sonstige, d. h. vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung und löst städtebauliche Spannungen aus

Bei dem im Tekturplan dargestellten Gebäude befindet sich nahezu der komplette Dachraum oberhalb der durch eine rot gestrichelte Linie gekennzeichneten Firsthöhe der unmittelbaren Nachbarschaftsbauung, d. h. dieses Gebäude wirkt um ein ganzes Geschoss höher als die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung und ist somit sowohl städtebaulich nicht mehr vertretbar, da die beantragte Bebauung unzumutbare städtebauliche Spannungen zu der in unmittelbarer Umgebung befindlichen Bebauung hervorruft und das Vorhaben an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, d. h. vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandenen Bebauung fehlen lässt (gegenüber der Nachbarschaft „rücksichtslos“ ist und städtebaulich relevante Spannungen hervorruft).



Das Vorhaben fügt sich außerdem bezüglich der Gebäudehöhe und der Höhenlage des Gebäudes, das die umliegende Bebauung optisch um ein ganzes Geschoss überragt bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Außerdem widerspricht das Vorhaben in folgenden Punkten sowohl gesetzlichen Normen (Bayerische Bauordnung) als auch gemeindlichen Satzungen der Stadt Penzberg (Stellplatzsatzung und Einfriedungssatzung).

a) Grenzgarage im Nordosten (Überschreitung der zulässigen Wandhöhe)

Die Wandhöhe der nordöstlichen Grenzgarage beträgt an der Nordseite im Mittel ca. 3,32 m. Dies widerspricht der Auflage Nr. 3 des Genehmigungsbescheides (Die Grenzwälle der Grenzgarage sind so auszuführen, dass die Wandhöhe gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes bis zur Oberkante Dachhaut entlang der Außenwand ein Maß von 3,0 m im Mittel nicht übersteigt) als auch den Regelungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Im nachfolgenden Foto ist ersichtlich, dass die Höhenlage des Nachbargrundstücks das vorhandene Gelände darstellt und die Grenzwand der Grenzgarage eine Höhe von 3,32 m, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Geländes (Nachbargrundstück) bis zur Oberkante Dachhaut, aufweist.

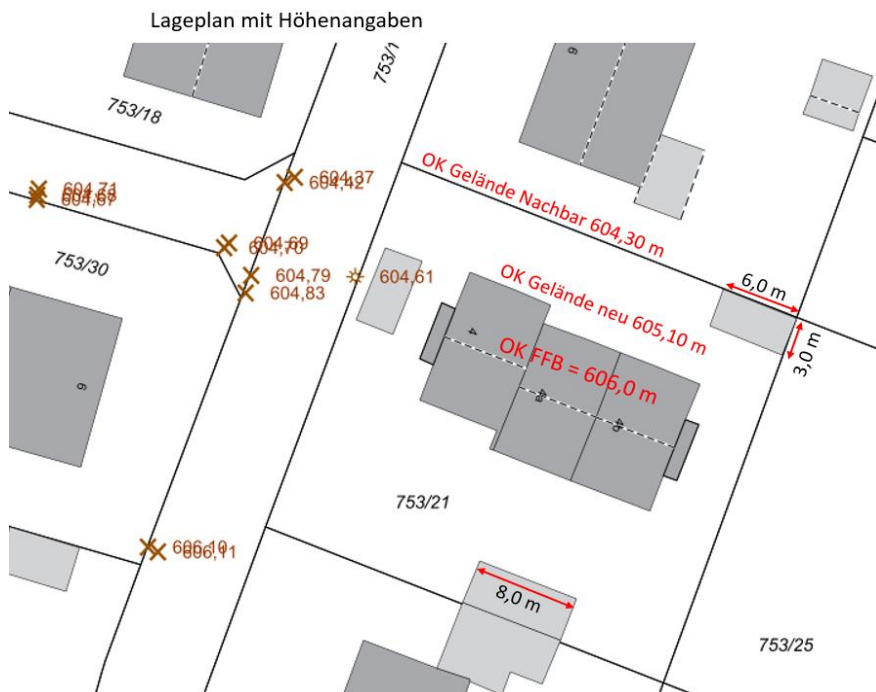
Grenzgarage im Nordosten



Eine Zustimmung zu einer Abweichung hiervon wird nicht erteilt.

b) Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung an den Grundstücksgrenzen von 15 Metern (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO)

Bezüglich der Garagensituierung wird noch bemerkt, dass die südliche Garage abweichend vom Genehmigungsplan eine Grenzlänge von 8 Meter an Stelle der beantragten 5,40 Meter aufweist und somit zusammen mit der nordöstlichen Grenzgarage die in Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO geregelte maximale Grenzlänge von 15 Meter um 2 Meter überschritten wird.



Eine Zustimmung zu einer Abweichung hiervon wird nicht erteilt.

c) Errichtung der Mülltonnenüberdachung:

Die an der nordwestlichen Garage, straßenseitig errichtete Mülltonnenüberdachung widerspricht dem § 5 Abs. 7 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg, die vorgibt, dass

Garagen, die längsseitig zu öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden, mindestens 1 Meter von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche abzurücken sind und **der dabei entstehende Grünstreifen so zu bepflanzen ist, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs kommt.**

Die Mülltonnenüberdachung sowie die darunter abgestellten Mülltonnen weisen keinen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche auf. Der satzungskonforme Grünstreifen wurde nicht hergestellt, sondern betoniert und dadurch zu 100 % versiegelt.

Der in der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) geforderte Sicherheitsraum, der als fester Bestandteil eines Seitenraums dazu dient, Fußgänger, Radfahrer und andere Verkehrsteilnehmer vor Gefahren zu schützen, die von der Fahrbahn ausgehen könnten. Er trennt den Verkehrsraum (z. B. den Bereich für Fußgänger) von der Fahrbahn oder der angrenzenden Bebauung ab.

Die spezifische Breite des Sicherheitsraums ist von der Art der Anlage abhängig.

Für Gehwege beträgt der Sicherheitsraum typischerweise 0,50 Meter.

Für den Seitenraum: Bei der Gesamtbreite eines Seitenraums sind zusätzlich 0,20 Meter als Sicherheitsraum zur Bebauung vorgesehen.



Eine Zustimmung zu einer Abweichung hiervon wird nicht erteilt.

d) Errichtung von Stützmauern zur Straße (Westen) sowie zur nördlichen Grundstücksgrenze

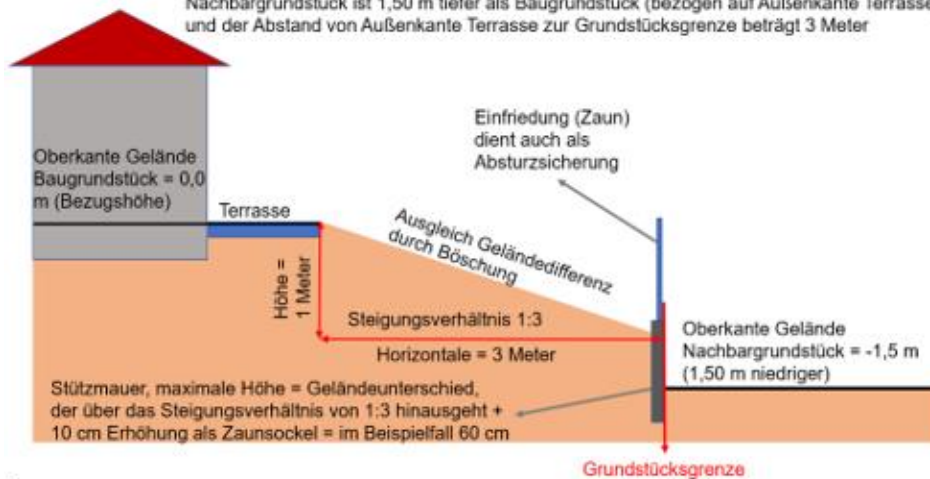
Es wurde vor Ort festgestellt, dass auf der Straßenseite L-Steine verbaut wurden. Dies ist gemäß der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg nicht zulässig. Gemäß § 5 Abs. 1 der Einfriedungssatzung sind Einfriedungen mit Mauern nicht zulässig.

Lediglich bei einer Hanglage mit einem Steigungsverhältnis von mindestens 1:3 kann der Höhenunterschied des Geländes von der Außenkante des Hauptgebäudes zur Grundstücksgrenze zusätzlich zur Böschung durch die Errichtung einer Stützmauer ausgeglichen werden.

II

Beispieldarstellung für die Zulässigkeit zur Errichtung von Stützmauern

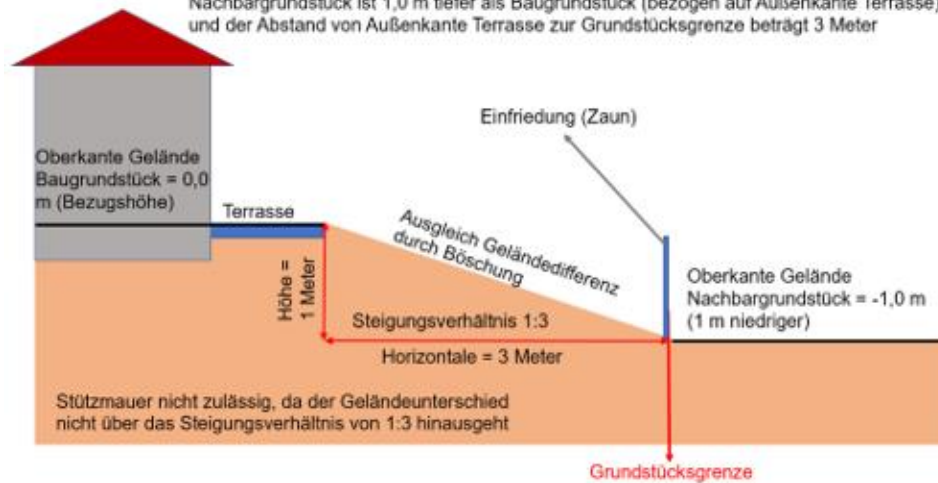
Beispielfall:
Nachbargrundstück ist 1,50 m tiefer als Baugrundstück (bezogen auf Außenkante Terrasse)
und der Abstand von Außenkante Terrasse zur Grundstücksgrenze beträgt 3 Meter



II

Beispieldarstellung für einen Geländeunterschied, für den die Errichtung einer Stützmauer nicht zulässig ist.

Beispielfall:
Nachbargrundstück ist 1,0 m tiefer als Baugrundstück (bezogen auf Außenkante Terrasse)
und der Abstand von Außenkante Terrasse zur Grundstücksgrenze beträgt 3 Meter





Da die Hanglage ein Steigungsverhältnis von deutlich unter 1:3 aufweist, ist die Errichtung einer Stützmauer unzulässig.

Eine Zustimmung zu einer Abweichung hiervon wird nicht erteilt.

e) Ableitung von Oberflächenwasser der privaten Stellplätze auf die öffentliche Verkehrsfläche (Unterfeldstraße)

Gemäß § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 25.09.2025 sind oberirdische Stellplätze in versickerungsfähiger Ausführung herzustellen. Erlaubt sind Schotterrasen, Rasengittersteine, Drainpflaster, Natursteinpflaster oder Betonstein mit Drain- oder Rasenfugen. Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen. Dieses soll in erster Linie auf dem Stellplatz versickern. Weiterhin ist es erlaubt, Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (Entwässerungsrinnen o. ä.) an der Grundstücksgrenze abzufangen.

Aus dem nachfolgenden Foto geht hervor, dass aufgrund des Gefälles des Geländes zur Straße hin keine Vorrichtungen gebaut wurden, die ausreichend verhindern, dass Oberflächenwasser aus der versiegelten Fläche des Privatgrundstücks auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen. Das Vorhaben widerspricht somit der Regelung des § 5 Abs. 2 der Stellplatzsatzung vom 25.09.2025. Dies kann insbesondere bei Starkregenereignissen oder gefrierender Nässe für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer problematisch sein.

Eine Zustimmung zu einer Abweichung hiervon wird nicht erteilt.



3. Weiterer Vortrag:

Am 17.12.2025 fand eine Ortsbegehung mit Vertretern des Landratsamtes Weilheim-Schongau, dem Stadtbauamt Penzberg sowie dem Bauherrn und dem vom Bauherrn beauftragten

Planungsbüro statt. Hierbei wurden die einzelnen abweichenden Punkte mit folgendem Ergebnis besprochen:

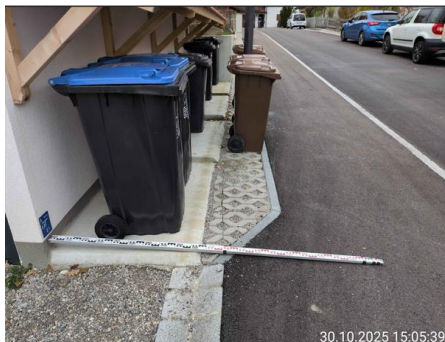
a) Grenzgarage im Nordosten (Überschreitung der zulässigen Wandhöhe)

Eine erneute Überprüfung der Wandhöhe der Garage vom natürlichen Gelände des Baugrundstücks aus hat ergeben, dass die Wandhöhe der nordöstlichen Grenzgarage an der Nordseite im Mittel weniger als 3,0 m beträgt und somit die Regelungen des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) eingehalten werden.

b) Überschreitung der zulässigen Grenzbebauung an den Grundstücksgrenzen von 15 Metern (Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO)

Eine Überprüfung vor Ort hat ergeben, dass die südliche Grenzgarage tatsächlich nur eine Grenzlänge von 5,40 m aufweist und somit die in Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBO geregelte maximale Grenzlänge von 15 Metern eingehalten wird.

c) Errichtung der Mülltonnenüberdachung:



Der westliche Streifen entlang der zur Unterfeldstraße ausgerichteten Garage ist gemäß § 5 Abs. 7 der weiterhin geltenden Stellplatzsatzung vom 25.09.2025 als Grünstreifen herzustellen und entsprechend zu bepflanzen. Eine Beeinträchtigung des Verkehrs ist dabei auszuschließen.

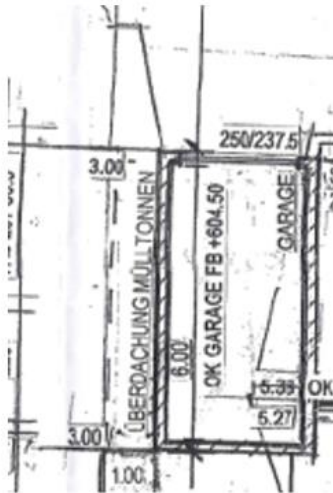
Die auf diesem Bereich befindliche Mülltonnenüberdachung ist zu entfernen.

Eine Abweichung von den Festsetzungen der Stellplatzsatzung kann seitens der Stadt Penzberg nicht in Aussicht gestellt werden.

Der neu eingereichte Tekturplan vom 20.01.2026 sieht im Grundriss EG keine Überdachung und eine Bepflanzung des Grünstreifens vor.

Die Ansicht im Norden enthält jedoch noch die Überdachung des Bereichs (siehe rote Umrandung). Dies ist durch Roteintragung oder Änderung des Plans zu korrigieren.

Tekturplan, 30.09.25



Tekturplan, 20.01.26



d) Errichtung von Stützmauern zur Straße (Westen) sowie zur nördlichen Grundstücksgrenze

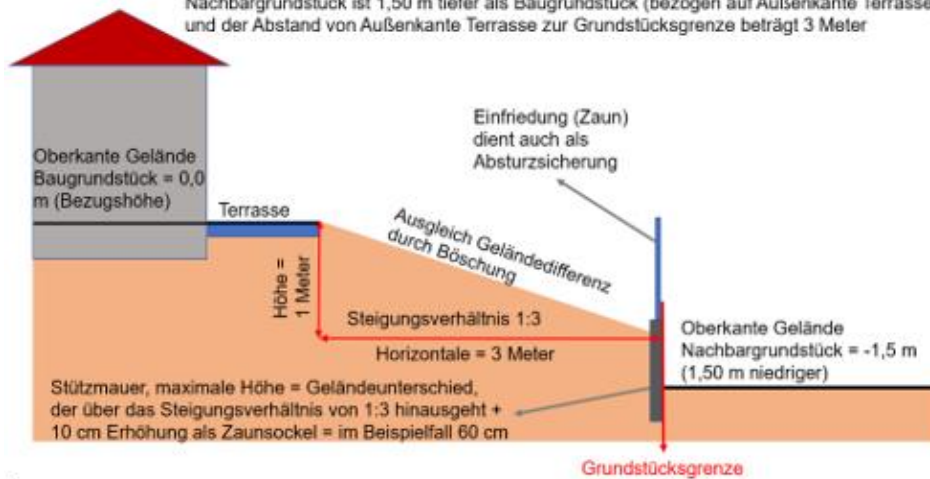
Es wurde vor Ort festgestellt, dass auf der Straßenseite L-Steine verbaut wurden. Dies ist gemäß der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg nicht zulässig. Gemäß § 5 Abs. 1 der Einfriedungssatzung sind Einfriedungen mit Mauern nicht zulässig. Lediglich bei einer Hanglage mit einem Steigungsverhältnis von mindestens 1:3 kann der Höhenunterschied des Geländes von der Außenkante des Hauptgebäudes zur Grundstücksgrenze zusätzlich zur Böschung durch die Errichtung einer Stützmauer ausgeglichen werden.

II

Beispieldarstellung für die Zulässigkeit zur Errichtung von Stützmauern

Beispielfall:

Nachbargrundstück ist 1,50 m tiefer als Baugrundstück (bezogen auf Außenkante Terrasse) und der Abstand von Außenkante Terrasse zur Grundstücksgrenze beträgt 3 Meter

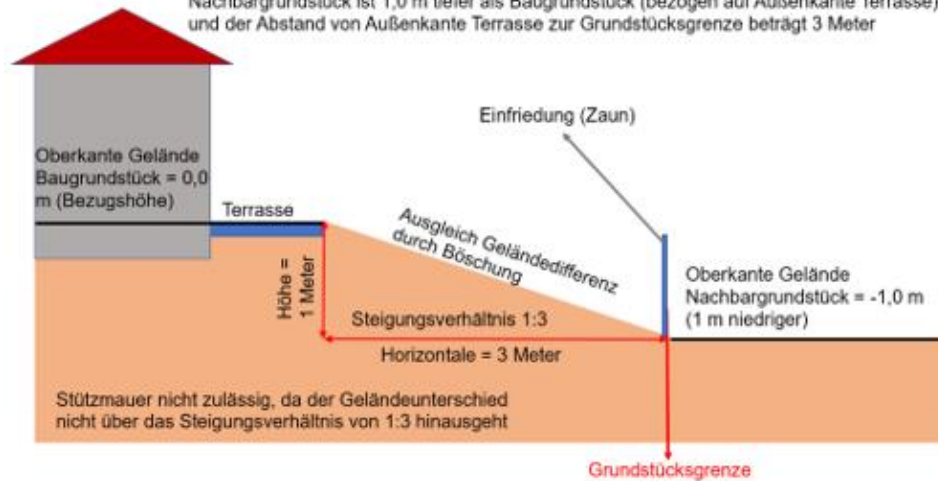


II

Beispieldarstellung für einen Geländeunterschied, für den die Errichtung einer Stützmauer nicht zulässig ist.

Beispielfall:

Nachbargrundstück ist 1,0 m tiefer als Baugrundstück (bezogen auf Außenkante Terrasse) und der Abstand von Außenkante Terrasse zur Grundstücksgrenze beträgt 3 Meter





Da die Hanglage ein Steigungsverhältnis von deutlich unter 1:3 aufweist, ist die Errichtung einer Stützmauer unzulässig.

Die auf dem Grundstück errichteten Stützmauern verstoßen gegen § 5 Abs. 1 der Einfriedungssatzung und wurden damit planabweichend sowie satzungswidrig ausgeführt. Die Stützmauer wurde abweichend von den genehmigten Bauvorlagen ausgeführt. Die Ausführung erfolgte ohne vorherige Genehmigung und damit entgegen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung. Das Verhalten stellt eine Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 11 BayBO dar. Durch das planabweichende Bauen wurden vollendete Tatsachen geschaffen, die nur mit erheblichem Aufwand bzw. teilweise nicht mehr rückgängig zu machen sind. Zudem wurde eine baurechtliche Mehrung erzielt, da die ausgeführten Maßnahmen über den genehmigten Umfang hinausgehen und in dieser Form nicht genehmigungsfähig gewesen wären. Bei der Bemessung der Bußgeldhöhe wurden die Art, Schwere sowie die Auswirkungen des Verstoßes berücksichtigt. Maßgeblich war insbesondere, dass die planabweichende Bauausführung bewusst und ohne vorherige Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde erfolgte und zu einer erheblichen Abweichung von der Genehmigung führte. Erschwerend wurde berücksichtigt, dass durch die Baumaßnahmen ein wirtschaftlicher Vorteil bzw. Nutzwert erlangt wurde und der rechtmäßige Zustand nur unter erheblichem Aufwand wiederhergestellt werden kann. Entlastende Umstände waren nicht ersichtlich.

Es wird beabsichtigt, hierfür ein Bußgeld festzusetzen.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit sowie der general- und spezialpräventiven Wirkung erscheint das festgesetzte Bußgeld in der gewählten Höhe als angemessen und erforderlich.

Um einen rechtmäßigen Zustand herzustellen und den baulichen Aufwand möglichst gering zu halten stellt die Stadt Penzberg im Gegenzug die Erteilung einer Abweichung von der Einfriedungssatzung in Aussicht.

Alternativ ist ein vollständiger Rückbau der Stützmauern möglich.

Der Bauherr hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde mündlich die Zahlung des Bußgeldes zugesichert.

e) Planabweichende Geländeänderungen

Das Gelände wurde abweichend von den genehmigten Planunterlagen verändert. Im südlichen Grundstücksbereich erfolgte eine Aufschüttung zur Einebnung, während im nördlichen Zufahrts- und Eingangsbereich Gelände abgegraben wurde. Die Geländeänderungen in diesem Umfang fügen sich gemäß § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und wären in der ausgeführten Form nicht genehmigungsfähig gewesen.

Durch die Schaffung vollendeter Tatsachen sowie die daraus resultierende baurechtliche Mehrung wurde ein Nutzwert festgestellt, der mit einem weiteren Bußgeld angesetzt wird.

Der Bauherr hat gegenüber der Bauaufsichtsbehörde mündlich die Zahlung des Bußgeldes zugesichert.

Bedenken aus der Nachbarschaft:

Der Grundstückseigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks hat zum bereits errichteten Gebäude folgende Einwendungen mitgeteilt:

Durch die Gebäudehöhe ist das Wohnzimmer im Erdgeschoss nun ein "dunkles Loch", wo man, unabhängig von der Uhrzeit, am Tisch immer Licht eingeschaltet haben muss. Lt. Aussage des Landratsamtes Weilheim-Schongau wurde das Gebäude entsprechend der erteilten Genehmigung auf dem festgelegten Höhenniveau errichtet. Problematisch sind die Abgrabungen auf der Nordseite des Gebäudes sowie das errichtete Mülltonnenhaus und die Einfassung mit L-Steinen in Richtung Unterfeldstraße. Aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde sind gegenüber dem Nachbarn keine drittschützenden Rechte betroffen.

Neue Planunterlagen vom 20.01.2026:

Auf Grundlage der Besprechung wurden neue Planunterlagen eingereicht. Diese sehen den Entfall der Mülltonnenüberdachung im Grundriss Erdgeschoss sowie den Pflanzstreifen von einem Meter vor und entsprechen somit der Stellplatzsatzung.

Da die Mülltonnenüberdachung noch in der Nordansicht des Tekturplans dargestellt ist, ist dies zu korrigieren.

Außerdem wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung (jetzt Einfriedungssatzung) der Stadt Penzberg dahingehend eingereicht, dass abweichend von der Ortsgestaltungssatzung straßenseitig ein Sockel in Höhe von 15 bis 90 cm errichtet worden ist, auf welchem ein Holzzaun in Höhe von 1 m als Absturzsicherung erforderlich ist.

Begründet wird der Antrag dadurch, dass durch das Bauvorhaben 3 familiengerechte Wohnungen geschaffen wurden und der erhöhte Zaunsockel an der Unterfeldstraße in Verbindung mit dem absturzsichernden Holzzaun eine ebene kleinkindgerechte Spielfläche für die im Haus wohnenden jungen Familien ermöglicht.

An der nordseitigen Grenze grenzte vor Beginn des Bauvorhabens ein Sockel den Höhenunterschied von 20 bis 60 cm vom Gelände des Nachbargrundstücks ab. Dieser wurde erneuert, der Höhenunterschied beträgt jetzt 30 cm an der Unterfeldstraße und bis zu 70 cm an der nordseitigen Garage vom Grundstücksgelände zum OK Belag der Garagenzufahrt. Auf Wunsch der Eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstücks soll auf dem Sockel ein Maschendrahtzaun in Höhe von 1 m montiert werden.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem 1. Tekturantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/21 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB **einschließlich** der erforderlichen Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg bezüglich der Errichtung der L-Steine als Stützmauer und der damit verbundenen Überschreitung der maximalen Höhe der Einfriedungen unter der auflösenden Bedingung, dass für den Verstoß gegen die Einfriedungssatzung und die planabweichende Geländeänderungen das durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festgesetzte Bußgeld bezahlt wird und die in der Nordansicht des Tekturplans dargestellte Mülltonnenüberdachung

entfernt wird.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem 1. Tekturantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/21 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da sich die Geländeänderungen (im südlichen Grundstücksbereich erfolgte eine Aufschüttung zur Einebnung, während im nördlichen Zufahrts- und Eingangsbereich Gelände abgegraben wurde) in diesem Umfang gemäß § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung der Stadt Penzberg bezüglich der Errichtung der L-Steine als Stützmauer und der damit verbundenen Überschreitung der maximalen Höhe der Einfriedungen zu einem nicht gewollten Präzedenzfall führen könnte.

Nachfolgend ist die Geländesituation des früheren Einfamilienhauses sowie die derzeitige Geländesituation dargestellt.

Aufnahmen aus 2020 (Quelle Befahrung Stadt Penzberg)



Aufnahmen aus Oktober 2025 (Quelle Foto Stadt Penzberg)



5. Beschluss:

Der Beschlussantrag a) der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 0 Nein 8

Der Beschlussantrag a) der Verwaltung gilt somit als abgelehnt.

Der Beschlussantrag b) der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

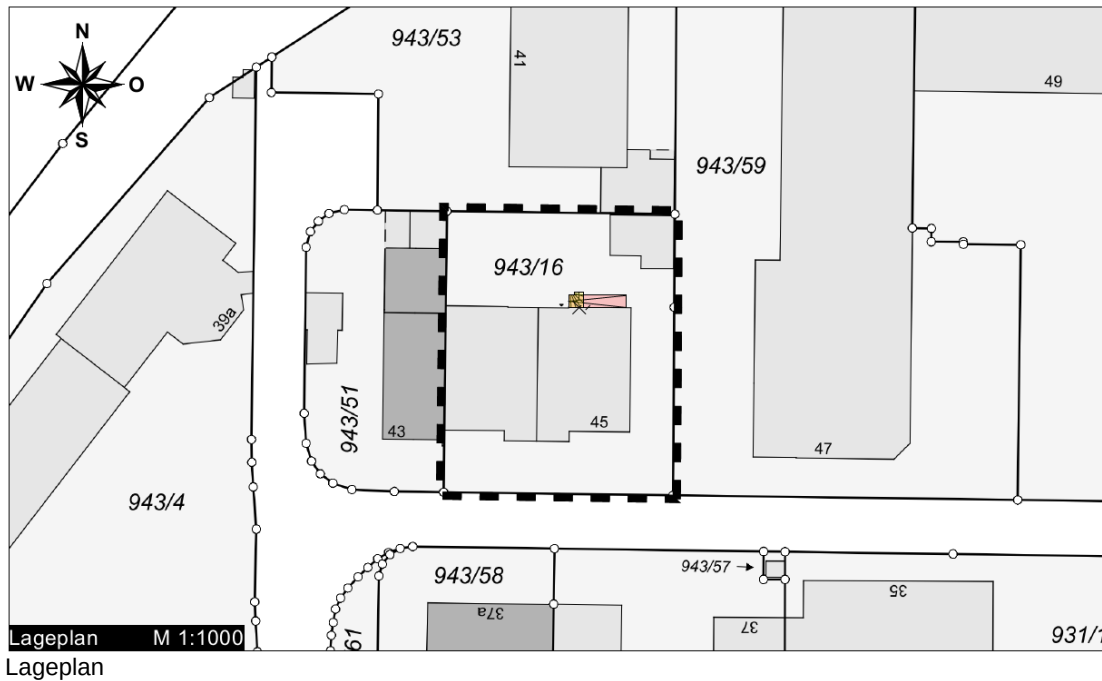
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	Grube 45, Fl. Nr. 943/16: Bauantrag zur Errichtung einer barrierefreien Rampe, Rückbau des bestehenden Treppenlaufs, Errichtung Wintergarten und Nutzungsänderung
----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer barrierefreien Rampe, Rückbau des bestehenden Treppenlaufs, Errichtung eines Wintergartens im Dachgeschoss und Nutzungsänderung von Speichern zu 2 betriebsbedingten Apartments auf dem Grundstück Fl. Nr. 943/16 der Gemarkung Penzberg, Grube 45. Auf dem Grundstück werden 32 Kfz-Stellplätze und 6 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Das Grundstück Fl. Nr. 943/16, Grube 45, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ ist gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet festgesetzt, wobei Ausnahmen nach Abs. 3 Ziffer 1 (Betriebswohnungen) zugelassen werden.

Außerdem sieht der Bebauungsplan in der 18. Änderung den Ausschluss von Anlagen für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung sowie Beherbergungsbetrieben vor.

Das Gewerbegebäude weist bereits eine genehmigte Wohnung für den Betriebsinhaber mit einer Wohnfläche von 232 m² auf. Dies entspricht bereits einem Wohnanteil von 14 % der Gesamtfläche. Durch die weiteren beantragten kleinen Mitarbeiterwohnungen würde sich der Wohnanteil auf ca. 18 % erhöhen.

Die vom Antragsteller beantragte Nutzung als betriebsbedingte Wohnungen für Angestellte entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ und ist hier nicht zulässig, da diese die Tatbestandsvoraussetzung der im Gewerbegebiet nur ausnahmsweisen Betriebswohnungen nicht erfüllen. Die Wohnnutzungen von betrieblich angestellten Personen stellen eine dem allgemeinen Wohnen dienende Wohnnutzung und keine betriebsbezogene Wohnnutzung dar.

Nachfolgend sind Ausschnitte aus dem Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Kautzberger zu § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung dargestellt:

Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahmen zugelassen werden. Diese Wohnungen werden hier unter dem Oberbegriff „betriebsbezogene Wohnungen“ zusammengefasst.

Andere als betriebsbezogene Wohnungen, also dem allgemeinen Wohnen dienende Wohnungen, sind demgegenüber selbst dann mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets unvereinbar, wenn sie einen direkten Bezug zu einem Gewerbebetrieb aufweisen.

Der Ausnahmetatbestand trägt dem verbreiteten betrieblichen Bedürfnis nach ständiger Anwesenheit von Personen Rechnung, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf dem Betriebsgrundstück oder in seiner Nähe Aufsichts- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen.

Dass eine Wohnung für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonals für den Betrieb lediglich „hilfreich“ ist, ist nicht ausreichend. Wohnungen für Aufsichts- Bereitschaftspersonal sind aber

dann gerechtfertigt, wenn es wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein muss.

Die betriebsbezogenen Wohnungen werden als Ausnahmen im Rahmen einer Ermessensentscheidung genehmigt. Die Genehmigungsbehörde hat die Pflicht zur fehlerfreien Ermessensausübung, auch im Verhältnis zu den benachbarten Betrieben.

Eine hohe Anzahl betriebsbezogener Wohnungen kann der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Von daher kann es Bedenken begegnen, wenn in einem Gewerbegebiet etwa auf dem überwiegenden Teil der Baugrundstücke betriebsbezogene Wohnungen zugelassen werden. Andernfalls entstünde eine Art Mischgebiet, allerdings mit einem von der BauNVO für das Wohnen nicht vorgesehenen Störgrad, der über „nicht wesentlich“ liegt.

Die Umwandlung einer betriebsbezogenen Wohnung in eine allgemeine Wohnung stellt eine Nutzungsänderung i. S. d. § 29 Abs. 1 dar. Die Nutzungsänderung ist unzulässig, da das allgemeine Wohnen in Gewerbegebiet nicht vorgesehen ist.

Befreiungen von § 8 Abs. 3 Nr. 1, um das allgemeine Wohnen im Gewerbegebiet zu ermöglichen, sind grundsätzlich unzulässig, weil das allgemeine Wohnen der Eigenart des Gewerbegebiets widersprechen und ein nicht vertretbares Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Gewerbegebiet entstehen würde.

Folgen einer Nichtbeachtung des § 8 Abs. 3 Nr. 1, die zu einer insofern rechtswidrigen Wohnnutzung im Gewerbegebiet (zur Unzulässigkeit der allgemeinen Wohnnutzung im Gewerbegebiet führt, bedeuten eine Verletzung der Zweckbestimmung des Gewerbegebiets i. S. d. § 8 Abs. 1. Dagegen kann die Bauaufsicht grundsätzlich einschreiten. Nach den allgemeinen Grundsätzen des Nachbarschutzes (Gebietserhaltungsanspruch) kann z. B. ein in dem betreffenden Gewerbegebiet ansässiger Gewerbebetrieb den Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsicht geltend machen, durch die die rechtswidrige Wohnnutzung untersagt wird. Hat die baugebietswidrige Wohnnutzung im Gewerbegebiet einen bestimmten Umfang erreicht, kann dies dazu führen, dass die Festsetzung „Gewerbegebiet“ wegen Funktionslosigkeit außer Kraft tritt.

Das Baugrundstück liegt im Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Für die Grube 45 wurde keine Stellungnahme abgegeben.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **versagt** dem Bauantrag zur Errichtung einer barrierefreien Rampe, Rückbau des bestehenden Treppenlaufs, Errichtung Wintergarten und Nutzungsänderung von Speichern zu 2 betriebsbedingten Apartments auf dem Grundstück Fl. Nr. 943/16 der Gemarkung Penzberg, Grube 45, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB.

Die beiden Mitarbeiterwohnungen stellen dem allgemeinen Wohnen dienende Wohnungen dar und sind selbst dann mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets unvereinbar, wenn sie einen direkten Bezug zu einem Gewerbebetrieb aufweisen.

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 Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 Seeshaupter Straße 70, Fl. Nrn. 1078/21 und 1078/5; Bauantrag zur Errichtung einer temporären Zeltanlage als Witterungsschutz für einen Spänesammelplatz

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer temporären Zeltanlage als Witterungsschutz für einen Spänesammelplatz auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1078/21 und 1078/5 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 70. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.



Lageplan

Veranlassung:

Von Seiten der Winning BLW GmbH wird in Abstimmung mit den zuständigen Behörden eine temporäre Zeltanlage als Witterungsschutz für den Spänesammelplatz. Hierfür soll auf der Südseite der Produktionshalle 1 eine Zeltanlage mit einer Grundfläche 820 m² für die Dauer von ca. 6 -12 Monaten aufgebaut werden, so dass hier der Bereich der Spänesammlung witterungsgeschützt ist.

Nutzung mit Betriebsbeschreibung:

Prozess: Spänesammelplatz für die Produktion. Keine Arbeitsplätze.

In der temporären Zeltanlage als Witterungsschutz findet lediglich eine Be- und Entladung von Staplern in Mulden oder IBC- Container bzw. vergleichbare Gefäße statt.

Die Zeltanlage hat einen Abstand von mind. 16,0 m zur Halle 3 und 20,0 m zur Halle 1 als nächststehende Gebäude.

Gebäudedaten und Gebäudeabmessungen:

Gebäudeabmessungen:

Abmessungen des Systemzelts: 20,50 x 40,00 m

Achsraster: 5,00 m

Seitenhöhe: 5,26 m

Firsthöhe: 8,54 m

Grundfläche: A = 820 m²

Gebäudedaten:

Systemzeltkonstruktion mit Typenstatik und Prüfbuch.

Der Witterungsschutz wird über Erdnägel befestigt.

Der Witterungsschutz wird nur mit einer Beleuchtung ausgestattet.

Außenanlagen / Entwässerung:

Die bestehenden Verkehrsflächen sowie die bestehenden Entwässerungen des Bereiches werden nicht verändert. Regenentwässerung mittels Fallrohre auf die Außenanlagen bzw. Freiflächen.

Hinweis zum Brandschutz:

Die temporäre Zeltanlage wird mit ausreichendem Abstand zu den Bestandsgebäude errichtet. Die temporäre Zeltanlage dient nicht zum Personenaufenthalt.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Gemäß Planung sind für die provisorische Zeltanlage keine Trink- oder Abwasserinstallation vorgesehen. Kommt es jedoch im Zuge der Errichtung der Zeltanlage zu einer Mehrung der versiegelten Fläche welche über das öffentliche Kanalsystem (öffentlicher Mischwasser- bzw. Regenwasserkanal) entwässert wird, so hat die Entwässerung entsprechend den Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) zu erfolgen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Errichtung einer temporären Zeltanlage als Witterungsschutz für einen Spänesammelplatz auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1078/21 und 1078/5 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 70, 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.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Im Dittenried 9 b, Fl. Nr. 1988/2: Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses
-----------	--

1. Vortrag:

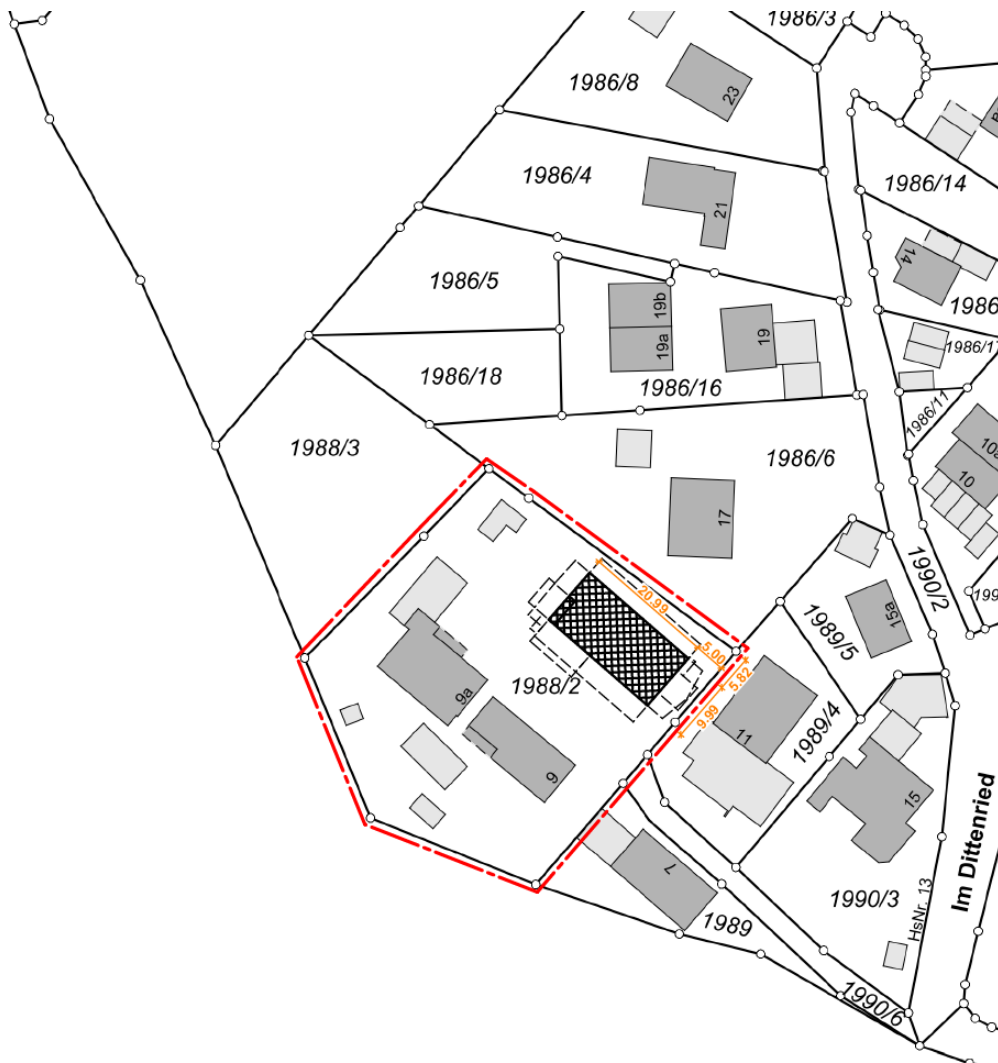
Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1988/2 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried 9 b. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der vorliegende Bauantrag sieht eine Aufstockung des bestehenden Wohnhauses mit den Ausmaßen von 9,99 m x 20,99 m vor. Die Firsthöhe wird mit 10,01 m zur Straßenseite dargestellt.

- Das Erdgeschoss bleibt unverändert.
- Im Obergeschoss werden ein Kinderzimmer, ein Home-office und ein Balkon neu geschaffen.
- Das Dachgeschoss erhält einen großzügigen Koch-, Wohn- und Essbereich.
- An der Süd-/Ost-seite ist ein zusätzlicher Quergiebel geplant.

Insgesamt werden sechs Stellplätze nachgewiesen (3 in der Garage, 3 im Freien) und erfüllen damit die Satzung der Stadt Penzberg.

Nach Auffassung des Stadtbauamts entspricht das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung.



Lageplan

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Im Dittenried 9 b, Fl. Nr. 1988/2 ist über die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Im Dittenried 9 b, Fl. Nr. 1988/2 ist über die im östlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zur Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1988/2 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried 9 b, 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.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Edenhof 3, Fl. Nrn. 122 und 157: Bauantrag zum Abbruch einer landwirtschaftlichen Heu- und Maschinenhalle und Neubau einer Maschinen- und Bergehalle
-----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch einer landwirtschaftlichen Heu- und Maschinenhalle und Neubau einer Maschinen- und Bergehalle auf den Fl. Nrn. 122 und 157 der Gemarkung Penzberg, Edenhof 3.

Der vorliegende Bauantrag befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 BauGB. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg (2002) ist die Fläche als landwirtschaftliche Hofstelle ausgewiesen.

Der vorliegende Bauantrag sieht den Neubau einer Maschinen- und Bergehalle mit den Ausmaßen von 12,00 m x 32,50 m und einer Firsthöhe von 7,48 m. Die Dachneigung wird mit ca. 20° dargestellt.



Lageplan

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Die Grundstücke Edenhof 3, Fl. Nrn. 122 und 157 sind nicht über das öffentliche Kanalsystem erschlossen. Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an einen öffentlichen Schmutz- Misch- oder Regenwasserkanal. Eine Ableitung von Schmutz- oder Niederschlagswasser über das öffentliche Kanalsystem ist daher nicht möglich.

Trinkwasser:

Die Grundstücke Edenhof 3, Fl. Nrn. 122 und 157 sind über die im nördlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Bauantrag zum Abbruch einer landwirtschaftlichen Heu- und Maschinenhalle und Neubau einer Maschinen- und Bergehalle auf den Fl. Nrn. 122 und 157 der Gemarkung Penzberg, Edenhof 3, 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.

3. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 Roßweide 22, 24, 26, 28, Fl. Nrn. 1134/24 und 1134/25: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern

1. Vortrag:

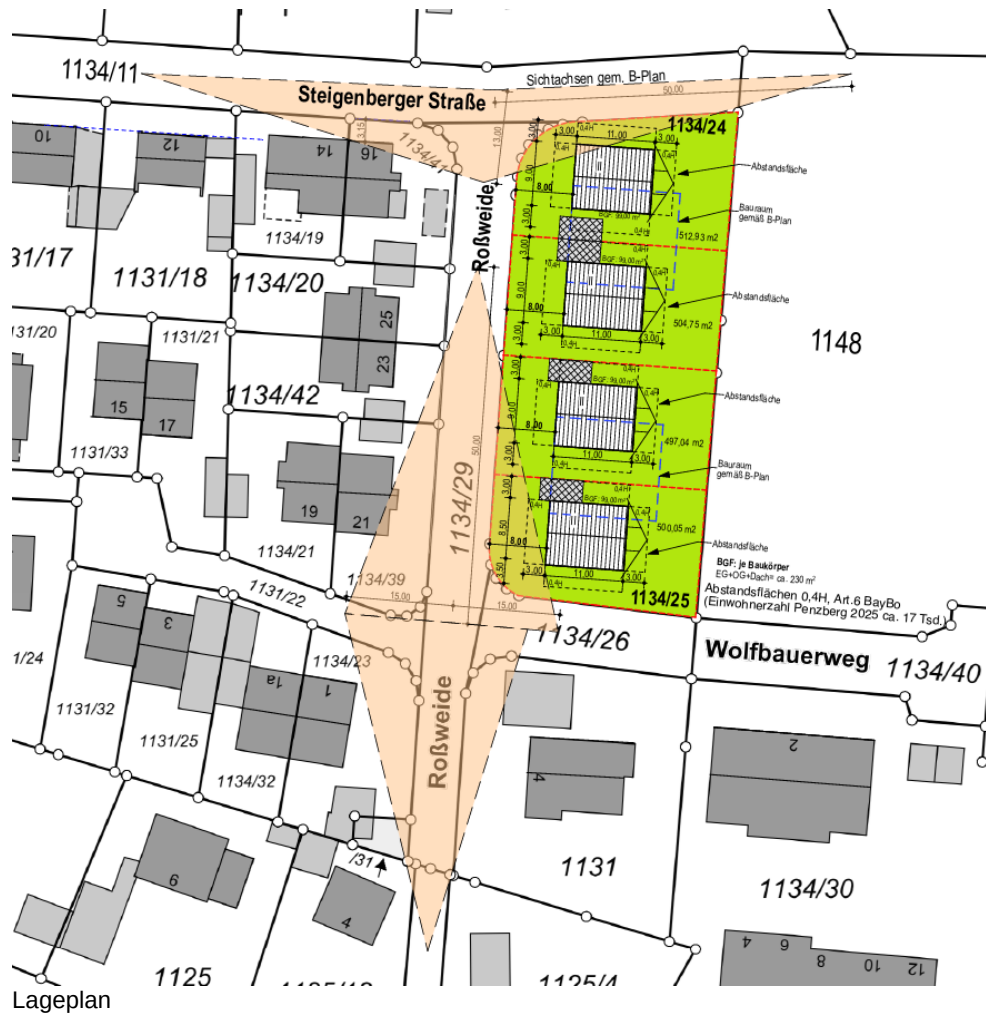
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Doppelhäusern und Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1134/24 und /25 der Gemarkung Penzberg, Roßweide 22, 24, 26 und 28. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Oberfilz“ der Stadt Penzberg.

Bebauungsplan „Oberfilz“:



Bauabsicht:

Für die beiden Grundstücke sollen auf Wunsch des Eigentümers eine Bebauungsvariante mit vier Einfamilienhäusern geprüft werden, die jeweils nur in geringem Umfang vom gültigen Bebauungsplan „Oberfilz“ abweichen.



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

- a) Ist für die Lage der vier Baukörper / Einfamilienhäuser, deren Positionierung von den festgelegten Baugrenzen abweicht, eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes möglich?

Anmerkung: Parzellierung der beiden Grundstücke in annähernd vier gleich große Teilgrundstücke mit Neu-Positionierung von 4 EFH, deren Grundfläche in Summe der Grundfläche der beiden Bauräume beträgt. Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB.

- b) Ist für die Lage der vier Garagen an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenzen eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes möglich?

Anmerkung: Neu-Positionierung aufgrund zum B-Plan abweichender Parzellierung in 4 Teil-Grundstücke, Befreiung gemäß § 31 Abs. 3 BauGB

- c) Ist für die dargestellten Baukörper / Einfamilienhäuser eine Dachneigung von 35°, als geringfügige Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes (26-30°), eine Befreiung möglich?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung zur Überschreitung der Baugrenzen einschließlich der benötigten Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

- b) Die baurechtliche Zustimmung zur Lage der vier Garagen an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenzen einschließlich der benötigten Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung zur Dachneigung von 35° einschließlich der benötigten Befreiung kann in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Die Grundstücke Roßweide 22 – 28, Fl. Nr. 1134/24 und 1134/25 sind über die jeweils im westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Beseitigung und Ableitung von Abwasser hat gemäß dem aktuell geltenden Stand der Technik sowie den jeweiligen geltenden rechtlichen Vorgaben zu erfolgen.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der bereits bestehenden Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen. Ergänzungen oder Erneuerungen der Grundstücksentwässerungsanlage sind im Trennsystem auszuführen.

Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte ggf. bereits auf dem Grundstück vorhandene Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30). Die Ergebnisse sind dabei den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Trinkwasser:

Die Grundstücke Roßweide 22 – 28, Fl. Nr. 1134/24 und 1134/25 sind über die jeweils im westlichen Grundstücksbereich anliegende öffentlichen Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Penzberg (Wasserabgabesatzung – WAS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss **erteilt** dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 4 Einfamilienhäusern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1134/24 und /25 der Gemarkung Penzberg, Roßweide 22,24,26 und 28, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Oberfilz“

- durch Planzeichen zur Überschreitung der Baugrenze,
- der vier Garagen an den in Ost-West-Richtung verlaufenden Grundstücksgrenzen und
- zur Dachneigung von 35°

gemäß § 31 Absatz 3 BauGB.

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 Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung