



STADT PENZBERG

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

---

Sitzungsdatum:	Dienstag, 20.06.2017
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	21:05 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Erste Bürgermeisterin

Zehetner, Elke

#### Ausschussmitglieder

Anderl, André  
Bartusch, Regina  
Bauer, Johannes Dr.  
Keller, Thomas  
Lenk, Hardi  
Reitmeier, Manfred  
Schmuck, Ludwig

#### Schriftführer

Fuchs, Günter

#### Verwaltung

Holzmann, Peter  
Klement, Justus  
Schug, Astrid

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |  |            |
|------------|--|------------|
| <b>1</b>   | Genehmigung des Protokolls vom 16.05.2017  | 3/110/2017 |
| <b>2</b>   | Mitteilungen der Verwaltung  |            |
| <b>2.1</b> | Umzug der Verwaltungsräume der städtischen Musikschule in die Rathauspassage   | 3/131/2017 |
| <b>2.2</b> | Museum Penzberg aufgenommen in die Architektouren 2017   | 3/133/2017 |
| <b>3</b>   | Aufstellung Bebauungsplan "Kirnberg" und 20. Änderung FNP: Vorberatung zur Billigung nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange                                 | 3/121/2017 |
| <b>4</b>   | Bebauungsplan "Im Wiesfeld": Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Geltungsbereiches mit Einbeziehung des südlichen Teilbereiches des Flurstücks 798/140 sowie des Flurstücks 798/147                                    | 3/127/2017 |
| <b>5</b>   | Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Grube": Vorberatung zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Geltungsbereiches für das Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22                        | 3/128/2017 |
| <b>6</b>   | Autohaus Hornung GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Austausch, Anbringung und Aufstellung von Werbeanlagen, Fl. Nrn. 1137/1 und 1140/1, Seeshaupter Straße 54  | 3/109/2017 |
| <b>7</b>   | Willibald Wohnbau GmbH: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport (Haus 1 und 2), Fl. Nr. 1122/4, Krottenkopfstraße 10   | 3/108/2017 |
| <b>8</b>   | Riemann Peter und Eva: Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Scheunenbereiches und Ersatzneubau eines Holzhauses, Fl. Nr. 641, Untermaxkron 20   | 3/112/2017 |
| <b>9</b>   | Günthner Josef jun.: Bauantrag zum Ausbau des Wirtschaftsteil des Bauernhauses zur Errichtung einer Wohnung, Fl. Nrn. 1479 und 1480, Promberg 6  | 3/113/2017 |
| <b>10</b>  | Ejupi Ruzhdi und Xhevrije: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1161/3, Wöfl 9  | 3/114/2017 |
| <b>11</b>  | Mangold Nikolaus: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1128, Wöflstraße 2  | 3/115/2017 |
| <b>12</b>  | Schumacher Wolfram und Peuker Heidemarie: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Birkenstraße I" zur Errichtung eines Sichtschutzaunes und Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165/10, Ahornstraße 20 | 3/116/2017 |
| <b>13</b>  | Biermeier Max und Stefan: Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern, Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28, Zugspitzstraße 15  | 3/117/2017 |
| <b>14</b>  | E. H. T. Sport Marketing GmbH: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz, Fl. Nrn. 2053/19 und 2053/20, Sindelsdorfer Straße 30 d  | 3/118/2017 |
| <b>15</b>  | Neubau eines viergruppigen Kindergartens "Spatzennest III": Freigabe des Entwurfs zur Baugenehmigung, Ausführungsplanung und Ausschreibung auf Grundlage der Kostenberechnung  | 3/123/2017 |
| <b>16</b>  | Stadt Penzberg: Bauantrag zur Errichtung einer dreigruppigen Kinderkrippe in Modularbauweise, Fl. Nr. 1148   | 3/107/2017 |
| <b>17</b>  | Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg: Vorberatung zur 1. Änderung  | 3/125/2017 |

Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner eröffnet um 18:15 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1 Genehmigung des Protokolls vom 16.05.2017**

---

#### **1. Vortrag:**

Die Erste Bürgermeisterin Elke Zehetner stellt an die Mitglieder die Frage, ob es über das Protokoll zu den Tagesordnungspunkten der öffentlichen Sitzung vom 16.05.2017 Einwendungen gibt.

#### **2. Sitzungsverlauf:**

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

**Zur Kenntnis genommen**

### **2 Mitteilungen der Verwaltung**

---

#### **2.1 Umzug der Verwaltungsräume der städtischen Musikschule in die Rathauspassage**

---

#### **1. Vortrag:**

Seit Montag, den 12.06.2017 laufen die Umbauarbeiten zum Einzug der Verwaltung der städtischen Musikschule in Räumlichkeiten im Erdgeschoss der Rathauspassage.

Durch den Umzug macht die Verwaltung der Musikschule im Kindergarten AWOlino Platz für die Erweiterung dieser Kindertagesstätte.

Das Stadtbauamt hat die Planungen für den Umbau der Kindertageseinrichtung vergeben und lässt zurzeit die Unterlagen für eine Baugenehmigung zusammenstellen.

Der Einzug der Musikschulverwaltung in die Rathauspassage wird voraussichtlich am 14.07.2017 abgeschlossen sein.

**Zur Kenntnis genommen**

## **2.2 Museum Penzberg aufgenommen in die Architektouren 2017**

### **1. Vortrag:**

Die Erste Bürgermeisterin weist darauf hin, dass die Bayerische Architektenkammer in ihrem Projekt Architektouren im Jahr 2017 unter Punkt Nr. 44 das Museum Penzberg – Sammlung Campendonk in das Programm aufgenommen hat.

Am 24. Und 25.06.2017 ist jeweils ein Tag der offenen Tür zur ausgiebigen Besichtigung des Gebäudes.

### **Zur Kenntnis genommen**

## **3 Aufstellung Bebauungsplan "Kirnberg" und 20. Änderung FNP: Vorberatung zur Billigung nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **1. Vortrag:**

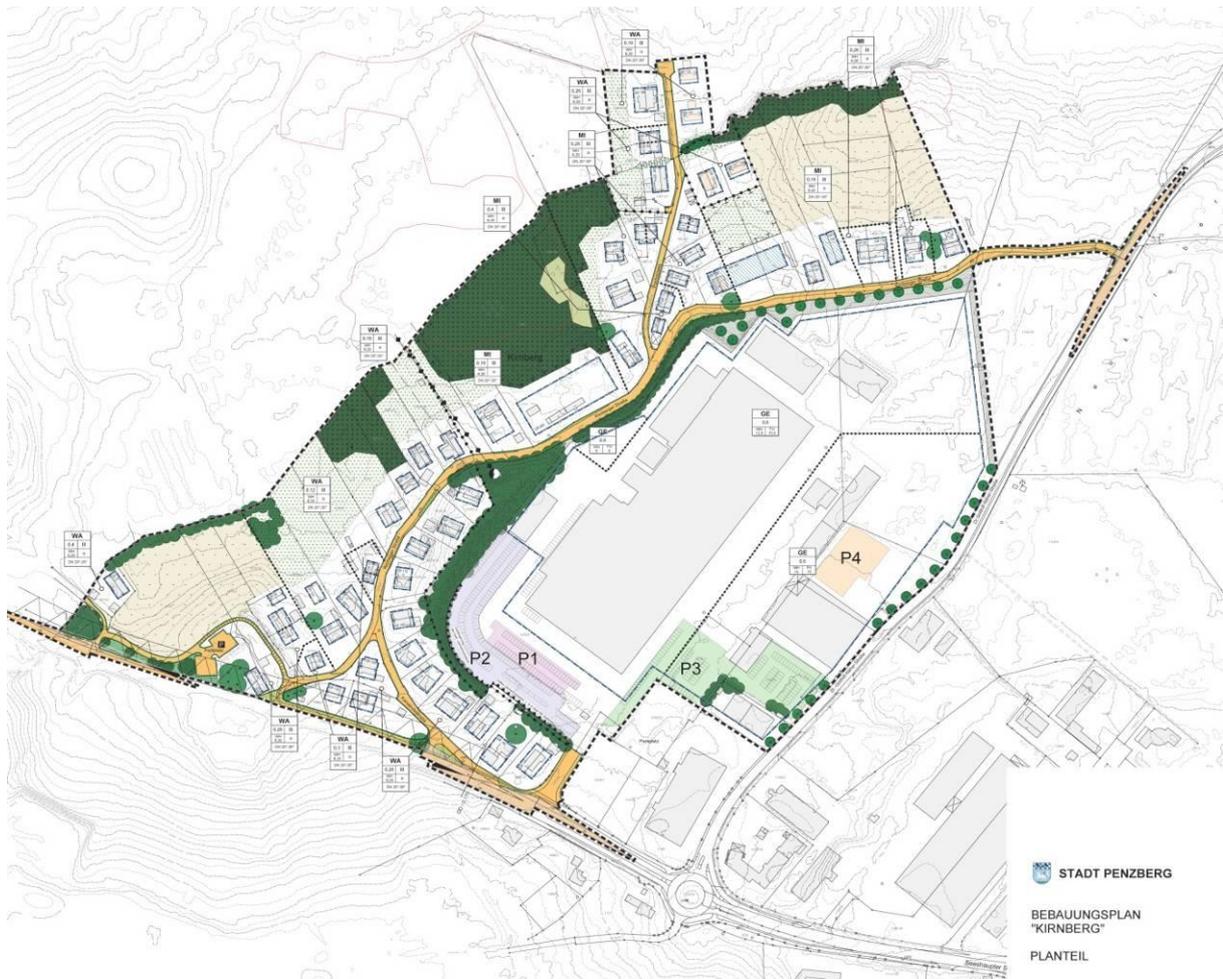
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 22.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ sowie die hierfür erforderliche 20. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung einer gemischten Baufläche an Stelle der bisher ausgewiesenen Wohnbaufläche im nördlichen Bereich der Kirnberger Straße angeordnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

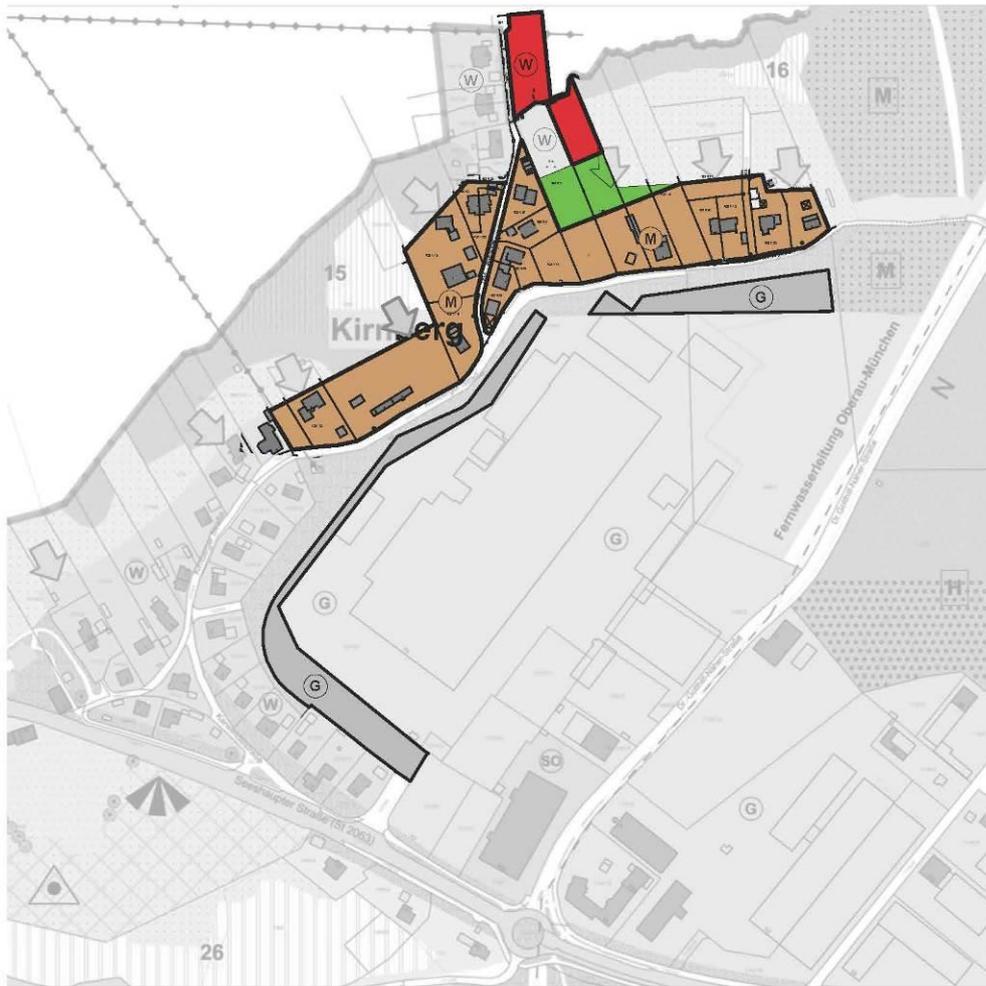
- Auf der Grundlage schalltechnischer Untersuchungen sollen Immissionskonflikte in der Gemengelage zwischen dem bestehenden Betrieb Hörmann und der benachbarten Wohnbebauung gelöst werden.
- Mit der Festlegung von Immissionskontingenten und eventuell notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen sollen die Anforderungen an gesundes Wohnen im Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 verbessert werden.
- Durch die Festlegung überbaubarer Flächen und der Angabe des Maßes der baulichen Nutzung soll die weitere Entwicklung der Firma Hörmann an diesem Standort langfristig gesichert werden.
- Mit der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen soll die Erschließung der Baugrundstücke geordnet und gesichert werden.
- Durch die Festlegung überbaubarer Flächen soll der bebaute Bereich (Innenbereich) eindeutig vom Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) abgegrenzt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 09.06.2012 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kirnberg“ ist nachfolgend dargestellt:



Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt und umfasst die Änderung von Wohnbauflächen in gemischte Bauflächen im nördlichen Bereich der Kirnberger Straße sowie im Bereich des Ponholzweges, die Änderung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche im Norden und Westen der Firma HAP, die Änderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche für eine Teilfläche des Flurstücks 1081/6, die Neuausweisung einer Wohnbaufläche für Teilflächen der Flurstücke 1809 und 1810 der Gemarkung Iffeldorf sowie die Änderung von Wohnbaufläche und landwirtschaftlicher Fläche für Teilflächen der Flurstücke 1081/5 bis 1081/8.



**Penzberg** Änderungsbereich M 1:5000

- W Wohnbaufläche
- M Gemischte Baufläche
- G Gewerbliche Baufläche
- Grünfläche

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 13.01.2014 bis 14.02.2014 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.01.2014 von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ sowie der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und gebeten, ihre Stellungnahmen bis 20.02.2014 abzugeben.

## **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

### **2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:**

## **2.1.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende **Stellungnahmen der Sachbereiche „Städtebau“, „fachlicher Naturschutz“** und **„technischer Umweltschutz“** als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt.

### **2.1.1.1 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg abgegeben:

In der Begründung sollten Aussagen zur Änderung der Fläche für Wald (unseren Unterlagen entsprechend) im Flächennutzungsplan von Iffeldorf zu Wohnbaufläche der Stadt Penzberg aufgenommen werden.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.1.1:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Die Begründung ist bezüglich des Hinweises entsprechend anzupassen.

### **2.1.1.2 Stellungnahme des Sachbereichs fachlicher Naturschutz:**

Als Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) § 1 a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG; §§ 2 Abs. 4, § 2 a BauGB nebst Anlage genannt.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg abgegeben:

#### **Zur Begründung: 4. Umweltprüfung:**

Es wird in den vorgelegten Unterlagen auf den Umweltbericht zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirnberg“ verwiesen, der auch für die FNP-Änderung gelten soll. In den Unterlagen der Begründung und des Umweltberichts ist auf FNP-Ebene vorrangig die Standortfrage im Sinne der Eingriffsvermeidung zu erörtern. Die Baulandausweisung ist hinsichtlich evtl. verträglicherer Alternativen zu begründen (Vermeidungsgebot). Das heißt, die Stadt muss darlegen, dass und warum nur diese Lösung im gegebenen Fall in Frage kommt und in wieweit diese Lösung mit den Belangen des Natur- u. Artenschutzes in Einklang zu bringen ist.

Standortalternativen sind zu prüfen, zu diskutieren und zu dokumentieren. Eine erklärende Zusammenfassung ist in den Umweltbericht einzuarbeiten. Eine generelle Verlagerung der Problematik auf die Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich.

Auch wenn Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren erstellt bzw. geändert werden, empfiehlt es sich, zwei getrennte Umweltberichte zu erstellen, da die unterschiedliche Zielrichtung der beiden Planungsebenen zu einer unterschiedlichen Gewichtung der einzelnen Belange führt. Während auf der FNP-Ebene eine großräumigere Betrachtungsweise und die Untersuchung von Standortalternativen im Vordergrund steht, enthält der Umweltbericht zum BP dann weitergehende und genauere Informationen zu den verschiedenen Schutzgütern. Auch zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen sind dann differenziertere Angaben zu machen. Während also auf der FNP-Ebene die geprüften und diskutierten Standortalternativen im Vordergrund stehen, liegt der Schwerpunkt auf der BP-Ebene bei unterschiedlichen gestalterischen Lösungen innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Ermittlung der zu erwartenden Größe der Ausgleichsfläche im FNP ist nicht notwendig und auch nicht unbedingt sinnvoll, die Berechnung erfolgt im Bebauungsplan.

### Zur Baulandausweisung:

Insbesondere die Ausweisung der neuen Wohnbaufläche ist aus unserer Sicht kritisch zu sehen und gut zu begründen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist angedeutet, dass in diesem Bereich eigentlich keine weitere Baulandausweitung erfolgen soll (Planzeichen: Grenze der baulichen Entwicklung aus ökologischen bzw. landschaftsgestalterischen Gründen). Die Stadt sollte die Ausweisung an dieser Stelle deshalb überdenken und genau prüfen, ob hier tatsächlich noch eine weitere Ausweitung der Wohnbebauung erforderlich ist.

Außerdem wird im Flächennutzungsplan Iffeldorf der durch Wohnbebauung neu auszuweisende Bereich als Wald mit besonderer Bedeutung für den Wasserschutz dargestellt. Der Brunnlesbach inklusive seiner Uferbereiche darf aus unserer Sicht auf keinen Fall beeinträchtigt werden.

Das Gewerbegebiet soll zugunsten einer Teilfläche erweitert werden, die derzeit im rechtsgültigen FNP als stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche / Schutzstreifen dargestellt ist. Hier scheint es sich gemäß Luftbild um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten zu handeln.

Aus unserer Sicht ist der aktuell reell verbleibende Grünanteil zu erhalten und nicht noch weiter zu verkleinern. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist besonders auf eine gute Planung hinsichtlich der Eingrünung des Gewerbegebietes zu achten. Insbesondere im direkten Übergang zur Wohnbebauung im Südwesten (Parkplatz) empfehlen wir, dass hier eine Eingrünung (gemäß derzeit gültigem FNP als Grünstreifen ausgewiesen) geschaffen wird.

### Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.1.2:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) wird zur Kenntnis genommen und ist folgendermaßen zu berücksichtigen.

Für die Flächennutzungsplanänderung ist ein gesonderter Umweltbericht zu erstellen.

Bezüglich der neuen Wohngebietsausweisung wird bemerkt, dass diese hauptsächlich die Gemeinde Iffeldorf betrifft und bereits als Satzung beschlossen ist.

Bezüglich der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wird bemerkt, dass diese auch aus immissionsschutzrechtlichen sowie optischen Gründen durch einen Grüngürtel zur nördlichen Wohnbebauung abgeschottet werden soll.

### **2.1.1.3 Stellungnahme des Sachbereichs „technischer Umweltschutz“:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) hat folgende Einwendungen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg erhoben:

*Gegen die beabsichtigte Änderung der bisherigen Wohnbauflächen Fl. Nrn. 1081/21 – 1081/44 entlang der Kirnberger Straße (und gleich gar im Bereich des südlichen Ponholzweges) in gemischte Bauflächen bestehen immissionsschutzseitig Einwendungen.*

*Dies begründet sich damit, dass*

- a) die bestehenden Gebäude bislang, gestützt durch eine jahrzehntelange Genehmigungspraxis gegenüber der Fa. HAP (vormals MAN) in dortigen Genehmigungsbescheiden aus Bestandsschutzgründen ausdrücklich immer als Allgemeines Wohngebiet eingestuft wurden,*
- b) nicht ersichtlich ist, wie bei der jetzigen Gebäudekonstellation dort ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe entsprechend den bauplanungsrechtlichen Anforderungen an ein Mischgebiet erreicht werden soll.*

Als Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988) genannt.

Als Möglichkeit zur Überwindung der Einwendungen wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) Folgendes empfohlen:

Wenn in diesem Bereich tatsächlich eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden soll, dann wäre zur Erreichung des gebotenen Mischungsverhältnisses auf allen freien Flächen zwingend nur mehr „das Wohnen nicht wesentlich störendes“ Gewerbe anzusiedeln. Dieses dürfte nur tagsüber aktiv sein, weil die nachts zulässigen Immissionsrichtwerte bereits durch die Fa. HAP ausgeschöpft werden.

Hinweis: Bei dem kleinen Spenglereibetrieb auf Fl. Nr. 1081/29 handelt es sich um immissionsschutzfachlich geprüftes / beauftragtes „nicht störendes“ Gewerbe.

Außerdem hat das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet „technischer Umweltschutz“) folgende fachliche Informationen und Empfehlungen geäußert:

Etwas anders ist die Situation im nordöstlichen Bereich der Kirnberger Straße (Fl. Nrn. 1081/5 – 1081/12) zu sehen, falls alle freien Baufenster (Fl. Nrn. 1081/5, 1081/6 und 1081/8) ausschließlich mit „das Wohnen nicht wesentlich störenden“ gewerblichen Nutzungen belegt werden. Diese dürften nur tagsüber aktiv sein, weil die nachts zulässigen Immissionsrichtwerte bereits durch die Fa. HAP ausgeschöpft werden.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.1.3:**

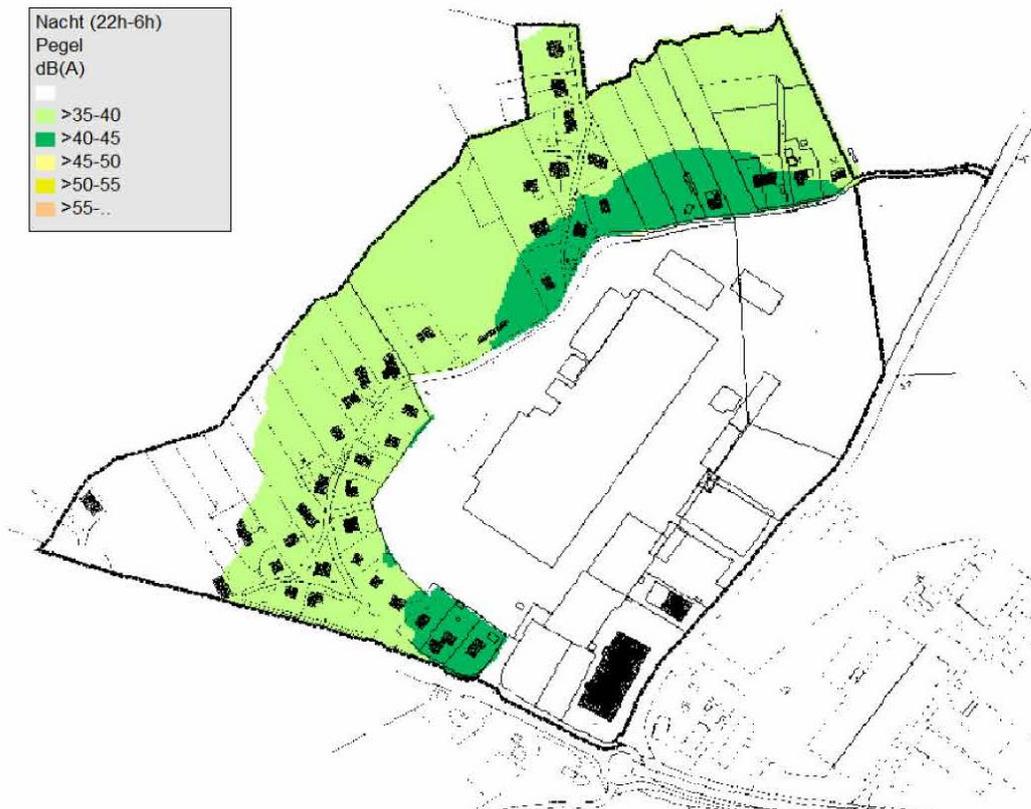
Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen beurteilt:

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Süd erstellt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung besagt, dass die in nachfolgendem Ausschnitt dunkelgrün dargestellten Flächen bereits derzeit (ohne weitere Bebauung im gewerblichen Bereich) während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die für ein Wohngebiet in der TA-Lärm festgelegten Lärmgrenzwerte überschreiten.

## Anlage 2.2 Gesamt-Immissionsspiegel, Nachtzeit Immissionshöhe 1. OG (5m)

Lärmquellen: Vorbelastung und BPL Kirnberg



Für den südlichen Bereich lässt sich kein Wohngebiet mehr entwickeln.  
Für den nördlichen Bereich, der östlich der bestehenden Bebauung am Ponholzweg baurechtlich derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, ist durch Festsetzung von gewerblichen Nutzungen auf den Grundstücken, die derzeit nicht bereits durch Wohnbebauung belegt sind, noch die Erreichung eines Mischgebietes möglich, so dass hierdurch die Gemengelage Gewerbegebiet zu Wohngebiet aufgelöst werden kann. Die entsprechenden Festsetzungen sind dann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ zu treffen.

Die Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zur Überwindung der Einwendungen sind bereits im Bebauungsplanentwurf „Kirnberg“ enthalten.

Bezüglich der Einwendungen zur Festsetzung eines Mischgebietes im nördlichen Bereich der Kirnberger Straße sowie entlang des Ponholzweges wurde am 01.04.2014 eine ausführliche Besprechungsrunde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unter Beteiligung des Baujuristen, des Kreisbaumeisters, des mit der Bauleitplanung beauftragten Mitarbeiters beim Landratsamt, einem Vertreter der Immissionsschutzbehörde, des Stadtbaumeisters, der Bauverwaltung sowie sämtlichen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragten Fachplanern durchgeführt.

Als Ergebnis der Besprechung kann Folgendes festgestellt werden:

Das bisher im Bebauungsplanentwurf dargestellte allgemeine Wohngebiet kann auch bei teilweiser Überschreitung der nach der TA-Lärm enthaltenen Grenzwerte verbleiben, da dieser Bereich vollständig mit zu Wohnzwecken dienenden Gebäuden bebaut ist und der Bebauungsplan gegenüber dem derzeitigen Zustand der bestehenden Gemengelage als Kompensationsmaßnahme die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand bzw. die Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand sowie die Benutzung der Parkplätze P1 und P2 nur während der Tagzeit vorgesehen ist. Diese Kompensationsmaßnahmen sind zur Verbesserung des aus der Gemengelage bestehenden Konfliktes zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Bebauung erforderlich, damit das bestehende Baugebiet überplant werden kann. Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme wurde vom Baujuristen vorgeschlagen, dass die bestehende Gehölzstruktur zwischen der Firma HAP und der Kirnberger Straße als Schutzpflanzung festgesetzt wird.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet im nördlichen Bereich der Kirnberger Straße ist noch nicht vollständig bebaut, so dass für diesen Bereich unter teilweisem Ausschluss von Wohnnutzung für noch nicht bebaute Grundstücke die Bebauung mit einer gemischten Nutzung erreicht werden kann und die Festsetzung als Mischgebiet plausibel ist. Auch erschließungstechnisch ist dieses Mischgebiet an die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße angebunden, so dass die Erreichbarkeit dieses Mischgebietes nicht über das Wohngebiet an der Kirnberger Straße erfolgen muss. Auch befinden sich in diesem Bereich bereits zwei gewerblich genutzte Einheiten.

### **2.1.2 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau zum Bebauungsplan „Kirnberg“:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende **Stellungnahmen der Sachbereiche „Städtebau“, „technischer Umweltschutz“ und „fachlicher Naturschutz“** als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt und folgenden Hinweis aus rechtlicher Sicht abgegeben.

#### **2.1.2.1 Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau aus rechtlicher Sicht:**

Bei der Darstellung der Parkflächen P1 – P4 handelt es sich um eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Die Planzeichen sind daher unter A. Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.1:**

Der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau aus rechtlicher Sicht wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kirnberg“ ist diesbezüglich abzuändern.

#### **2.1.2.2 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Kirnberg“ abgegeben:

#### **Zur Planzeichnung:**

Die Planung sieht für die Fl. Nrn. 1081/15; 1081/1081/35; 1081/21081/43; 1081/3 und 1081/31 ein Mischgebiet vor. Die Ortsbesichtigung ergab jedoch den Eindruck eines allgemeinen Wohngebietes.

Die Entwicklung zu einem Mischgebiet erscheint unwahrscheinlich.

*In der Planzeichnung wurden auf den besagten Flurstücken zwar teilweise über den Bestand hinaus erweiterte überbaubare Grundstücksflächen eingetragen, die Erweiterungsmöglichkeit wurde jedoch durch die auf den Bestand beschränkte zulässige Grundfläche unterbunden. Die Planungsabsicht stützt die oben dargelegte Auffassung.*

*Bei vielen weiteren Gebäuden wurde die zulässige Grundfläche dem Bestand entsprechend festgesetzt. Im Sinne der Gleichbehandlung empfehlen wir, für die einzelnen Nutzungsbereiche jeweils eine einheitliche GRZ festzusetzen und, falls gewünscht, zur Begrenzung der Baukörpergröße ebenso einheitlich eine Obergrenze der zulässigen GR für Hauptgebäude.*

*Wir weisen darauf hin, dass für die GRZ-Berechnung nur das Bauland herangezogen werden darf. Flächen die ihrer Bestimmung gemäß nicht für die Bebauung vorgesehen sind, wie z. B. § 9 (1) 24. BauGB zählen nicht zum Bauland. Wir empfehlen, vorsorglich einen geeigneten Hinweis aufzunehmen.*

*Bei manchen Doppelhäusern wurde eine Nutzungstrennungslinie bezüglich des Maßes der Nutzung eingetragen obwohl die GR gleich ist. Wir bitten deren Sinn zu überprüfen.*

#### Zu A Festsetzungen durch Planzeichen:

*Ziffer 1.4, Bereich in dem eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist: Wir bitten, die Aussage in der Begründung S. 8 mit dieser Festsetzung abzustimmen.*

*Ziffer 5.3 öffentliche Grünfläche: Die Farbgebung sollte mit der Planzeichnung übereinstimmen.*

#### Zu C Festsetzungen durch Text:

*Ziffer 2.1 Höchstgrenzen: Wir weisen darauf hin, dass zulässige Grundflächen ihrem Zweck entsprechend nur bedingt und die GRZ nur dann als Höchstgrenze bezeichnet werden kann, wenn in dieser Angabe bereits die vorgesehene Überschreitung inbegriffen ist (vgl. PlanzV Ziffern 2.5 und 2.6).*

*Ziffer 2.3 Überschreitung: Für das WA mit einer GRZ von 0,26 ergibt sich folgende Rechnung:  $0,26 \times 1,65 + 0,26 \times 1,65 \times 0,5 = 0,6435$  als mögliche versiegelbare Fläche. Der obere Grenzwert für ein WA ist gemäß § 17 BauNVO  $0,4 + 0,4 \times 0,5 = 0,6$ . Eine darüber hinaus gehende Überschreitungsmöglichkeit sollte städtebaulich begründet werden.*

*Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bedingt eine Baugenehmigung. Die beabsichtigte Überschreitung kann nur über eine Ermessensentscheidung erfolgen und bedarf anderweitiger, die Folgen zu hoher Versiegelung mildernder Maßnahmen. Die Formulierung „ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig“ sollte deshalb nicht verwendet werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang zudem auf unsere obige Anmerkung zum Bauland.*

*Ziffer 6.1 Bezugspunkt: Ist die „überbaubare Grundstücksfläche“ gemeint? Wir bitten zu überprüfen, ob die sich aus der Festsetzung ergebende Lage der Gebäude im Gelände und die damit zusammenhängende bergseitige Wandhöhe bei geräumigen überbaubaren Grundstücksflächen im bewegten Gelände, z. B. auf Fl. Nr. 1081/5 der Planungsabsicht entspricht.*

Ziffer 8.4 Wasserdurchlässigkeit: Wir empfehlen, die Wasserdurchlässigkeit genauer festzulegen z. B. bei Pflasterung mittels eines Mindestfugenanteils von z. B. 30 %.

#### Zur Begründung:

Ziffer 4.1 Art der Nutzung: Vermutlich sollte der Satzteil „...wird...im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen, um im unmittelbaren Nähebereich zum Gewerbegebiet keine zusätzlichen Wohnungen entstehen zu lassen“ korrigiert werden, da in den Festsetzungen unter Ziffer 1.2 für die angesprochenen Bereiche keine Wohnnutzung zugelassen wird, auch nicht im Obergeschoss. Zudem wäre die Aussage in der Begründung in sich unlogisch, da zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Ziffer 4.2 Maß der baulichen Nutzung: Bezüglich der erläuterten Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9, die der Erweiterung des Betriebes dienen soll, möchten wir darauf hinweisen, dass zur Reduzierung der Überschreitung bis zur Kappungsgrenze Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf den bestehenden Parkplätzen vorgenommen werden sollten. Dies dient dem angenehmeren Kleinklima und sollte im Hinblick auf die Ermöglichung einer Betriebserweiterung erwartet werden können.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.2:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) wird zur Kenntnis genommen und ist durch das Planungsbüro zu überprüfen. Nach Überprüfung ist der Stadt durch das Planungsbüro ein Abwägungsvorschlag der einzelnen Punkte zu unterbreiten.

#### **2.1.2.3 Stellungnahme des Sachbereichs fachlicher Naturschutz:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Kirnberg“ abgegeben.

#### **Grünordnung:**

*Die gekennzeichneten privaten Grünflächen sollten frei von Nebengebäuden und Garagen sein. Dies kann noch unter 7.1 ergänzt werden.*

*Ist eine Unterbrechung der großen Stellplatzflächen bei Gewerbebetrieb gemäß der Satzung über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes der Stadt Penzberg möglich? Vielleicht sind 5 - 10 „grüne Inseln“ in der Parkfläche möglich? Unter 5.1 wird ausdrücklich auf die Gültigkeit der Satzung für den überplanten Bereich hingewiesen.*

*Die Versickerung des Niederschlagswassers ist mit den Pflanzgeboten abzustimmen.*

*Festgesetzte Bepflanzungen können nicht im nachfolgenden Bauantragsverfahren zugunsten der Niederschlagswasserbeseitigung weggelassen werden.*

*Für die Gärten der neu geplanten Wohnbebauung ist kein Pflanzgebot enthalten, z. B. pro ... Grundstückfläche ist ... Baum zu pflanzen.*

#### **Naturschutz:**

##### **Allgemein:**

*Die Ausweitung der Wohnbebauung wird aus fachlicher Sicht kritisch gesehen. Siehe hierzu auch unsere Stellungnahme zur 20. Flächennutzungsplanänderung*

##### **Umweltbericht:**

*Zu 4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen:*

*Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs: Entbuschungsmaßnahmen im Moorkomplex.*

### im Westen:

- Hierzu ist uns derzeit nichts bekannt und die Angaben sind noch sehr unkonkret. Inwieweit eine Anrechnung als Ausgleichsfläche möglich ist, müsste überprüft werden. Wir bitten diesbezüglich auf die UNB zuzukommen, sofern hier Maßnahmen angedacht sind.

### Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs: Fl. Nr. 1906, Gmkq. Holzhausen:

- So viel uns bekannt ist, wurden die Maßnahmen zur Ausgleichsfläche im Landkreis Bad-Tölz - Wolfratshausen mit der dortigen Unteren Naturschutzbehörde bereits abgestimmt. Sofern noch keine endgültige Zustimmung zum Entwicklungskonzept vorliegt, ist diese noch bei der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bad- Tölz - Wolfratshausen einzuholen. Die Ausgleichsfläche ist - wie alle anderen Ausgleichsfläche auch - zu sichern (z. B. dingliche Sicherung, städtebaulicher Vertrag).  
Der UNB am LRA Weilheim-Schongau ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

### Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs: Fl. Nr. 820, Gmkq. Sindelsdorf:

- Ggf. kann sich im westlichen Teilbereich auf dieser Fläche auch eine Nasswiese entwickeln. Deshalb sind ggf. das Entwicklungsziel und das Pflegekonzept in der Zukunft in Abstimmung mit der UNB noch anzupassen.  
Mit der UNB wurde die Möglichkeit einer Aufwertung für eine Fläche von 2,2 ha auf dem Grundstück bereits grob abgestimmt, die sich als Ausgleichsfläche eignet. Die Erweiterung der Abgrenzung soll sich allerdings am Luftbild 1984/Gelände orientieren.  
Die hier dargestellte Abgrenzung ist deshalb noch zu ändern und anzupassen.  
Unserer Kenntnis nach sollte außerdem eine Teilfläche bereits dem Bebauungsplan „Johannisberg Süd“ zugeordnet werden. Bitte die Zuordnung der jeweiligen Teilflächen nachvollziehbar darstellen.  
Der angedachte Ausgleich im Kirnbergmoor ist vor Satzungsbeschluss zu präzisieren. Die Fläche und damit die Durchführung der Maßnahmen müssen rechtlich gesichert sein.

### Zu 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes:

Nach Rücksprache mit Herrn Kleiner (Bearbeiter der naturschutzfachlichen Relevanzprüfung) muss nicht in die Befreiungslage geplant werden, sofern die hier genannten CEF / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.  
Die Umsetzung der erforderlichen Vermeidungs-/Minimierungs-/Ersatzmaßnahmen ist zuverlässig durchzuführen und nachvollziehbar zu dokumentieren.  
Die Vogelnistkästen und Fledermauskästen, die als Ersatzquartiere im Umfeld anzubringen sind, sind regelmäßig zu warten.  
Eine ökologische Baubegleitung ist bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen aus unserer Sicht sinnvoll und erforderlich.

### Plan:

#### Zu A. Festsetzung durch Planzeichen 5.2 private Grünfläche:

Aus unserer Sicht dürfen auf den privaten Grünflächen keine Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt werden, um den dort vorhandenen Moorboden zu erhalten.

#### Zu D Hinweise durch Text

##### Planung zur Wasserwirtschaft

Es werden nur wage Aussagen zur Gestaltung der Entwässerung genannt. Aus unserer Sicht ist das Thema Entwässerung vor Satzungsbeschluss insoweit abzuarbeiten und sicherzustellen, dass sich keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Lebensräume und Arten wie z.B. auf den Brunnlesbach (hier: u. a. Vorkommen von Bachmuscheln) ergeben. Siehe hierzu auch unsere Anmerkung zur Versickerung des Niederschlagswassers bei der Grünordnung.

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.3:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) wird zur Kenntnis genommen und ist durch das Planungsbüro zu überprüfen. Nach Überprüfung ist der Stadt durch das Planungsbüro ein Abwägungsvorschlag der einzelnen Punkte zu unterbreiten.

### **2.1.2.4 Stellungnahme des Sachbereichs „technischer Umweltschutz“:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) hat auf die Einwendungen zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen, die sinngemäß auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ gelten.

Außerdem hat das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet „technischer Umweltschutz“) folgende fachliche Informationen und Empfehlungen geäußert:

*Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen zum Wohnen im Gewerbegebiet. Da Betriebswohnungen zu Beschränkungen für die Nachbarbetriebe führen, sollten im Gewerbegebiet Wohnräume generell ausgeschlossen werden.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.1.2.4:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) wird zur Kenntnis genommen und wurde bezüglich der Einwendungen unter dem Beschlussvorschlag Nr. 2.1.1.3 behandelt.

Der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet „technischer Umweltschutz“) bezüglich des generellen Ausschlusses für Wohnräume im Gewerbegebiet kann gefolgt werden.

Da im Gewerbegebiet generell keine Wohnnutzung zulässig ist, sondern lediglich ausnahmsweise nur Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden können und im Gewerbegebiet nur ein Gewerbebetrieb ansässig ist, hat der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau in der Praxis eine untergeordnete Bedeutung.

## **2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)**

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

### **Planung:**

*Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung bzw. Erweiterung der bestehenden Gewerbe- Wohn- und Mischgebietsflächen geschaffen werden.*

*In diesem Zusammenhang sieht die Planung eine geringfügige Erweiterung (0,9 ha) der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietsflächen nach Norden und Westen vor. Ansonsten sind die Darstellung bzw. Ausweisung einer gemischten Fläche (2,3 ha) insbesondere aus Immissionsschutzgründen sowie eine ca. 0,2 ha umfassende neue Wohnbaufläche vorgesehen.*

### **Bewertung:**

*Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde steht die vorliegende Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.*

*Insgesamt weisen wir darauf hin, dass grundsätzlich bei allen Planungen auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung geplanter neuer Siedlungsflächen in das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere auch bei der Entstehung neuer Ortsränder, zu achten ist (vgl. LEP 7.1.1).*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.2:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

### **2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland**

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

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.3:**

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

### **2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:**

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorliegen und folgende Einwendungen zur Bauleitplanung geäußert:

#### 1. Lage zu Gewässern

*Der Bebauungsplan grenzt an den Brünnesbach (Gewässer III. Ordnung). Erkenntnis-se zu Hochwässern und deren Wasserständen liegen dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim nicht vor. Ob ein faktisches Überschwemmungsgebiet vorliegt ist dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt.*

*Für den Fall das ein faktisches Überschwemmungsgebiet im Umgriff des Bebauungsplans besteht ist folgendes zu beachten:*

*Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Soweit überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Diesbezüglich wird auf das Urteil des BayVGH vom 27.4.2004 hingewiesen.*

Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG) und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen oder Ablagerungen von Holz o. ä. vorgenommen werden.

Falls die Abwägung ein überwiegendes Wohl der Allgemeinheit feststellt, ist die Hochwassersicherheit für ein HQ 100 durch Geländeauffüllung herzustellen. Als Ausgleich für die Auffüllung ist volumengleich ein entsprechender Rückhalteraum neu herzustellen. Dazu ist entlang des Brünnesbachs ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmender breiter Uferstreifen auszuweisen. Der Ausgleich kann durch Uferabtrag und entsprechende naturnahe Gestaltung mit Aufweitungen erfolgen. Die Fläche soll in das Eigentum der Gemeinde übergehen.

Der Rückhalteraumausgleich ist vor Beginn der Bebauung im Überschwemmungsgebiet herzustellen. Für die Umgestaltung des Brünnesbachs für den Rückhalteraumausgleich ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Sollte ein entsprechender Retentionsausgleich nicht möglich sein, so müssen großräumige Aufschüttungen für den Hochwasserschutz abgelehnt werden, da es durch Verlust von Retentions-raum dem Gebot einer nachhaltigen Wasserwirtschaft widerspricht, von Menschen verursachte Abflussverschärfungen zu minimieren.

Rechtsgrundlagen:  
§ 76, 77, 78 WHG  
Art. 46, 47 BayWG

## 2. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Übernahme des Abwassers, in diesem Fall das gesammelte Niederschlagswasser, kann nur dann ab-gelehnt werden, soweit die Stadt nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder Einleitung in ein Oberflächengewässer ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind umfangreichere Voruntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens erforderlich.

Für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen, hier Brunnlesbach) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG sind im Bereich des Bebauungsplans aufgrund der bestehenden Niederschlagswassereinleitungen nicht erfüllt. Einleitungen in den Brunnlesbach bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Fließt Niederschlagswasser breitflächig ab, z. B. über den Straßenrand auf eine mit Gras bewachsene Böschung, erfolgt keine gezielte Sammlung. Erfolgt anschließend eine breitflächige Versickerung, liegt in der Regel keine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung vor. In solchen Fällen ist nur dann ausnahmsweise eine Genehmigung einzuholen, wenn eine schädliche Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu erwarten ist.

Das bedeutet bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) müssen die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sein.

Die jeweiligen Anforderungen an das erlaubnisfreie Einleiten sind eigenverantwortlich einzuhalten. (Es empfiehlt sich, hierzu eine gesonderte schriftliche Bestätigung durch den Bauherren einzufordern.)

Unabhängig davon müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Für die vorgesehene Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes, aufgrund der bestehenden geologischen Situation, hydrogeologisch Nachzuweisen.

Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob die Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers einer Wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf oder nicht.

Bei genehmigungspflichtiger Niederschlagswasserbeseitigung sind die entsprechenden Antrags-unterlagen (Erläuterungen, technische Nachweise, Pläne) bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt oder Stadtverwaltung bei kreisfreien Städten) vorzulegen und genehmigen zu lassen (§ 8 WHG).

Anlagen zur erlaubnispflichtigen Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der (Bau-)Maßnahme beauftragt werden, damit die Bestätigung einer ordnungsgemäßen (Bau-)Ausführung inklusive Teil(bau-)abnahme erfolgen kann. Eine Liste der Sachverständigen ist unter der folgenden Internetadresse zu finden.

[http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

*In diesem Moränengelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.*

*Außerdem hat das Wasserwirtschaftsamtes Weilheim folgende fachliche Informationen und Empfehlungen zur Bauleitplanung geäußert:*

### 1. Grundwasser

*Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.*

*Es handelt sich um ein Moränengebiet, mit stauenden Schichten aber ohne ausgeprägten Grundwasserleiter. Es ist mit sehr dicht gelagerten Moränenkiesen zurechnen. Da der Boden einen stark wechselnden Aufbau zeigt, ist eine Aussage unsererseits bezüglich des mittleren höchsten Grundwasserstandes nicht möglich.*

*Aufgrund der vermuteten schlechten Sickerfähigkeit des Bodens und des eventuell temporär gestauten Wassers, auf den Schluffschichten (Schichtwasser), sind Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.*

*Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.*

*Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.*

*Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw.*

*Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.*

*Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.*

*Ein Aufstauen des Grundwassers von 10 cm ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf, es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.*

### 2. Lage zu Gewässern

*Überschwemmungen des Brunnlesbachs, Gewässer III. Ordnung, sind dem Wasserwirtschaftsamtes Weilheim aus den vergangenen Jahren nicht bekannt. Nach Augenschein könnte das Gebiet jedoch bei größeren Hochwasserabflüssen gefährdet sein. Von der Stadt ist deshalb der Nachweis zu erbringen, dass für die geplante Bebauung eine Hochwassersicherheit für mindestens ein 100-jährliches Hochwasserereignis gegeben ist. Erst nach Vorlage dieses Nachweises können die Anforderungen für die Bebaubarkeit als erfüllt gelten.*

*Überschwemmungsflächen entlang des Gewässers sind nach § 77 WHG als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Es dürfen auch keine Geländeaufschüttungen oder Ablagerungen von Holz o. ä. vorgenommen werden.*

*Für Gebiete die im faktischen Überschwemmungsgebiet liegen weist der Umweltminister im UMS 56a-4521-2004/23 vom 12.11.2004 ausdrücklich darauf hin, dass eine Bauleitplanung in diesen Gebieten der falsche Weg sei. Nachdem mit der Ausweisung im Bebauungsplan keine überwiegenden Gründe für das Gemeinwohl vorliegen, werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken angemeldet.*

*Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).*

*Das Bauvorhaben liegt im Einwirkungsbereich des Brunnlesbachs. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen.*

### 3. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde ist eine Grundstücksfläche im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004 (Katasternummer 19000105) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen d.h. es sind Untersuchungen durchzuführen, die weiteren Aufschluss über Art und Umfang der Schadstoffbelastung geben. Dem Amt liegen keine weiteren Informationen über die Verdachtsfläche in diesem Bereich vor. Eine Versickerung auf der Altlastenverdachtsfläche ist nur möglich, wenn mögliche Gewässerverunreinigungen ausgeschlossen werden können.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast, außerhalb der bestehenden Altlastenverdachtsfläche, hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischen zu lagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 4. Wasserversorgung

Aus Sicht der Wasserversorgung besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.

### 5. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Mit dem Bebauungsplan besteht aus abwassertechnischer Sicht Einverständnis, da alle Neubauten an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

### 6. Niederschlagswasserbeseitigung

Im vorliegenden Fall ist eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dringend anzuraten.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Dazu können Festsetzungen zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung, wie nachfolgend beispielhaft formuliert, in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

„Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.“

Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundstein-pflaster auszuführen.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. (Zitat aus B I Nr. 3.2.3.2 LEP)

Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine

geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§3 Abs. 2 NWFreiV). Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Versickermulde oder ein -becken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung z. B. mittels Rigolen vorzuziehen. Die für die Versickerung notwendigen Flächen sollten im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Dabei ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und dem DWA-Arbeitsblatt 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Dies trifft z. B. zu, wenn Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechflächen über 50 m<sup>2</sup> eingeleitet werden soll. In solchen Fällen sind in aller Regel entsprechende Vorbehandlungsanlagen auf der Grundlage des § 60 WHG erforderlich Einzelheiten zu Bemessung, Bau, Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für die Einleitung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des teils bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist.

Bei einer gezielten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser kann es evtl. zu Problemen im Bereich des Bebauungsplans kommen.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer – TREN OG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Die darin genannten Bedingungen können nicht eingehalten werden, daher ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung für das Einleiten in den Brünnesbach zu beantragen.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z. B. Absetzbecken) einer naturnah gestalten Versickermulde oder einem -becken zuzuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den "Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den da-zugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei Auftreten von Schichtwasser mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

**Zusammenfassend** bittet das Wasserwirtschaftsamt Weilheim die Stadt, die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einer hydrogeologischen Beurteilung zu bestätigen.

Weiter bittet das Wasserwirtschaftsamt Weilheim die Stadt, Aussagen zur Hochwassersituation am Brünnesbach im Bereich des Bebauungsplans zu treffen sowie zu der Altlastenverdachtsfläche Stellung zuzunehmen.

Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.

*Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.*

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.4:**

Aufgrund der Einwendungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bezüglich der Lage zu Gewässern (Brünnesbach) sowie der Niederschlagswasserbeseitigung wurde von der Stadt Penzberg sowie dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim das Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Øverland beauftragt, die Überflutungsfläche für ein hundertjähriges Hochwasser darzustellen sowie Planunterlagen für das Wasserrechtsverfahren zu erstellen.

In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim erfolgt die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers über eine Einleitung in den Brünnesbach, wobei die Einleitung durch die entsprechende Errichtung von Regenrückhalteeinrichtungen (Rückhaltebecken, Stauraumkanäle) verzögert, erfolgt.

Aufgrund einer hydraulischen Wirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandene und geplante Bebauung durch eine Überflutungsfläche für ein hundertjähriges Hochwasser nicht tangiert wird.

Die Altlastenverdachtsfläche ist noch näher zu untersuchen.

#### **2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kirnberg“ abgegeben:

##### **Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Trennsystem**

Es wird verwiesen auf die allseits bekannten Planungen zur Kanalisierung der Kirnberger Straße mit Ponholzweg im aktuellen Diskussionsstand, wonach durch Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim die Stadt vermutlich einen gesonderten Straßenentwässerungskanal erstellen wird müssen.

Dadurch ergibt sich die Überlegung, diesen größer zu dimensionieren um auch die privaten Grundstücke an diesen Regenwasserkanal anzuschließen. Soweit diese Grundstücke künftig eine ordnungsgemäße schadlose Versickerung nachweisen können, besteht satzungsgemäß kein Anschluss- und Benutzungszwang an den RW-Kanal, ein freiwilliger Anschluss ist jederzeit möglich.

Der Schmutzwasserkanal kann gebaut werden gemäß der aktuellen Planungen des Ingenieurbüros Dr. Blasy – Dr. Øverland, dabei wird der westliche Bereich Kirnberger Straße im Freispiegel und der östliche Bereich per Druckentwässerung angeschlossen.

Die Wasserversorgung erfolgt mit neuer Leitung, die zu einem Ringschluss in die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße erweitert wird.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.5:**

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

#### **2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim:**

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände bestehen, wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden.

### **Bauverbot**

*Außerhalb der zur Erschließung von Staatsstraßen bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die entsprechende Anbauverbotszone ist im Bauleitplan dargestellt. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).*

*Es wird darauf hingewiesen, dass jede Werbung außerhalb geschlossener Ortschaften verboten ist. Ebenso darf innerörtliche Werbung den Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht gefährden oder in erschwerter Weise ablenken. Die Erteilung von Ausnahmen liegt in der sachlichen Zuständigkeit des Landratsamtes. (Art. 87 Bay BO, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1f,g ZustWerk).*

### **Erschließung**

*Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet schließt den Bereich der*

- freien Strecke der St 2063 Abschnitt 170 von Station 0,175 bis 0,500 ein.*
- Ortsdurchfahrt der St 2063 Abschnitt 170 von Station 0,175 bis 0,090 ein.*

*Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. § 8 und § 8 a Abs. 1 FStrG bzw. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG).*

*Außerdem hat das staatliche Bauamt Weilheim darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Anbauverbotszonen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen genügen.*

*Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen. (Verkehrslärmschutzverordnung- 16. BImSchV)*

*Eine Beteiligung des Straßenbaulastträgers am einzelnen Baugenehmigungsverfahren ist nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes nicht erforderlich.*

*Soweit unseren Auflagen entsprochen wurde und sich die Planung nicht geändert hat, ist die Beteiligung des Staatlichen Bauamtes Weilheim (Straßenbau) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.6:**

Die Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Aussagen bezüglich des Bauverbots für Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind in den Hinweisen zum Bebauungsplan zu ergänzen.

Die Aussagen bezüglich der Erschließung der Grundstücke über das untergeordnete Straßennetz sind in die Begründung aufzunehmen.

### **2.7 Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:**

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

### **Bau- und Kunstdenkmalflegerische Belange:**

Von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalfleger bestehen gegen die oben genannte Planung, soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, keine grundsätzlichen Einwendungen. Im Planungsgebiet und/oder in dessen Nähe befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgende Baudenkmäler/Ensembles:

- D-1-90-141-12, Ehem. Getreidekasten, dann Wohnhaus, zweigeschossiger offener Blockbau mit umlaufender Laube, bez. 1583, flaches Satteldach und Erweiterungen 1879
- D-1-90-141-25, Ehem. Schwaige, sog. Kirnberger Hof, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach, Wohnteil verputzter Blockbau, wohl 18. Jh., modern bez. 1583, Wirtschaftsteil 1923 und später verändert

Diese sind zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmäler kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 - 6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

### **Bodendenkmalflegerische Belange:**

Die Belange der Bodendenkmalfleger wurden bereits vollständig berücksichtigt.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.7:**

Die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Der Bebauungsplan ist bezüglich des Hinweises auf die beiden Baudenkmäler zu ergänzen.

### **2.8 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern):**

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg sowie gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ bestehen und dem Bergamt keine Unterlagen vorliegen, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Plangebiet über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE hinweisen. Tagesnaher Bergbau ist dem Bergamt Südbayern nicht bekannt.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.8:**

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) wird zur Kenntnis genommen.

### **2.9 Stellungnahme der E ON SE Immobilien Montan:**

Die E.ON SE (Immobilien/Montan) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Der 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 noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für diesen Bereich weder Schächte, noch Tagesöffnungen, oder tagesnahen Abbau aus.

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

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.9:**

Die Stellungnahme der E.ON SE (Immobilien Montan) wird zur Kenntnis genommen.

### **2.10 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim hat folgende Stellungnahme zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ abgegeben:

#### **1. Aus landwirtschaftlicher Sicht:**

*Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Der Verbrauch an landwirtschaftlicher Fläche ist zu minimieren.*

#### **2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht:**

*Es fällt auf, dass im Karten- und Textteil des Bebauungsplanes keine Rodungsflächen dargestellt oder flächenmäßig erfasst sind. Im N des Bebauungsplanes werden zwei Wohnflächenbereiche auf zu rodenden Waldflächen dargestellt ausgewiesen und nordöstlich des Betriebsgebäudes der Fa. Hörmann wird Wald für einen Parkplatz gerodet.*

*Das gleiche gilt für den Flächennutzungsplan.*

*Die betroffenen Wälder sind lokale Klimaschutzwälder, teilweise sonstige Wasserschutzwälder. Rodungen sollen nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 dort versagt werden, wenn die Ziele der Wald funktionsplanung gefährdet sind. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.*

*Wegen der Rodung bei der Fa. Hörmann war das Amt bereits mehrmals mit dem Stadtbauamt Penzberg in Kontakt, um eine Ersatzaufforstung zu finden. Der Stadtrat hatte sogar kürzlich der Übernahme der Ersatzaufforstungsfläche durch die Stadt zugestimmt. Auch mit dem Planungsbüro bestand Kontakt mit dem Amt zu dieser Frage; die Notwendigkeit einer Ersatzaufforstung für gerodete Waldflächen mit Waldfunktionen wurde dabei begründet. Leider wurde ein vom AELF geforderter Termin zur gemeinsamen Besprechung der Rechtslage auch mit der UNB Weilheim nicht durchgeführt.*

*Das Amt ist deswegen sehr erstaunt, dass das Planungsbüro nicht erkannt hat, dass der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan eine walddrechtliche Relevanz haben und die auftretenden Waldflächenverluste sowie die walddrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dargestellt werden müssen.*

*Der vorgelegte Antrag kann wegen der Unklarheit des Antrages (fehlende walddrechtliche Beurteilung mit Flächenangaben zu Waldflächenverlusten und fehlendes Wiederherstellen der Waldfläche durch klare Beschreibung der Erstaufforstungsfläche) in der vorgelegten Form von der Unteren Forstbehörde walddrechtlich nicht beurteilt werden.*

*Wir fordern deshalb, dass die vorgelegten Entwürfe nochmals waldderechtlich überarbeitet werden und dem AELF danach vorgelegt werden. Die endgültige Beurteilung und fallweise Zustimmung kann erst nach Vorlage der Rodungsflächen und Ersatzaufforstungen erfolgen.*

*Aus diesem Anlass schlagen wir ergänzend der Stadt vor, bei allen walddrelevanten Planungen grundsätzlich ein Vorgespräch mit dem AELF, dem Planungsbüro und der UNB zu führen.*

*Bei Fragen zum forstwirtschaftlichen Bereich wenden Sie sich bitte an Herrn Dr. Gampe, Murnau (08841/6129-21).*

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.10:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist bezüglich den Ersatzaufforstungsflächen für die zu rodende Waldfläche im Bereich der Firma HAP zu ergänzen.

#### **2.11 Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim:**

Die Kreisbrandinspektion Weilheim hat weder Anregungen noch Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ mitgeteilt und auf das Beiblatt zur Beteiligung der Brandschutzdienststelle verwiesen.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.11:**

Die Inhalte des Beiblattes sind in die Begründung zu übernehmen.

#### **2.12 Stellungnahme des Bund Naturschutz:**

Der Bund Naturschutz hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Kirnberg“ sowie zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben:

##### *Zu den Zielen der Bauleitplanung:*

*Bedauerlich ist, dass durch den Bebauungsplan bei einer künftigen Bebauung ein großes Stück eines naturnahen Waldes verloren geht.*

*Unschön ist ebenfalls der in die freie Landschaft hineinragende „Finger“, die neue Bebauung im Norden, östlich des Ponholzweges, für die Wald und Grünland verloren geht. Auch wenn der Grundstein hierfür schon mit der Änderung der Gemeindegrenze am Ende des Ponholzweges gelegt wurde, wird durch eine derartige Erweiterung der Bebauung der ursprüngliche Fehler nochmals wiederholt und vergrößert.*

##### *Zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich*

*Der ortsferne Ausgleich (Münsing) ist eine Notlösung.*

*Auflagen für einen Ausgleich innerhalb des Industriegeländes wie Begrünung und Entsiegelung fehlen.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.12:**

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen.

Die zusätzliche Wohnbaufläche im Norden des Plangebiets liegt innerhalb der Planungshoheit der Gemeinde Iffeldorf und unterliegt den Planungsabsichten der Gemeinde Iffeldorf. Diese hat den Bebauungsplan „Kirnberg“ für diesen Bereich bereits als Satzung beschlossen.

Das Industriegelände wird für die gewerbliche Nutzung benötigt. Ausgleichsflächen können hier mit Ausnahme eines Grüngürtels zur Abschirmung der neu geplanten Hallen zur Wohnbebauung nicht entstehen.

### **2.13 Stellungnahme der Bayernwerk AG:**

*Die Bayernwerk AG hat mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.*

*Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten müssen zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.*

*Vorsorglich weisen wir bereits jetzt daraufhin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.*

*Wir weisen daraufhin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

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

*Wir weisen Sie daraufhin, dass der Schutzzonenbereich zu 20-kV- Einfachfreileitungen in der Regel beiderseits je 8,0 m zur Leitungssachse beträgt und bitten Sie, dies zu berücksichtigen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls größere Schutzzonenbereiche ergeben.*

*Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.*

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.13:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Leitungstrassen sind in den Bebauungsplan mit dem Hinweis auf den von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Schutzstreifen nachrichtlich zu übernehmen.

## **2.14 Stellungnahme der deutschen Telekom Technik GmbH:**

Die Telekom Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

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

*E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)*

*Fax: +49 391 580213737*

*Telefon: +49 251 788777701*

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

*Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir, gesondert mit uns in Verbindung zu treten.*

*Sollte in der Begründung zum Bebauungsplan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien festgelegt sein, widersprechen wir dieser Forderung mit folgender Begründung:*

*Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.*

*Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.*

*Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.*

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

*Deutsche Telekom Technik GmbH*

*Technik Niederlassung Süd, PTI 23*

*Gablinger Straße 2*

*D-86368 Gersthofen*

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

*Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes.*

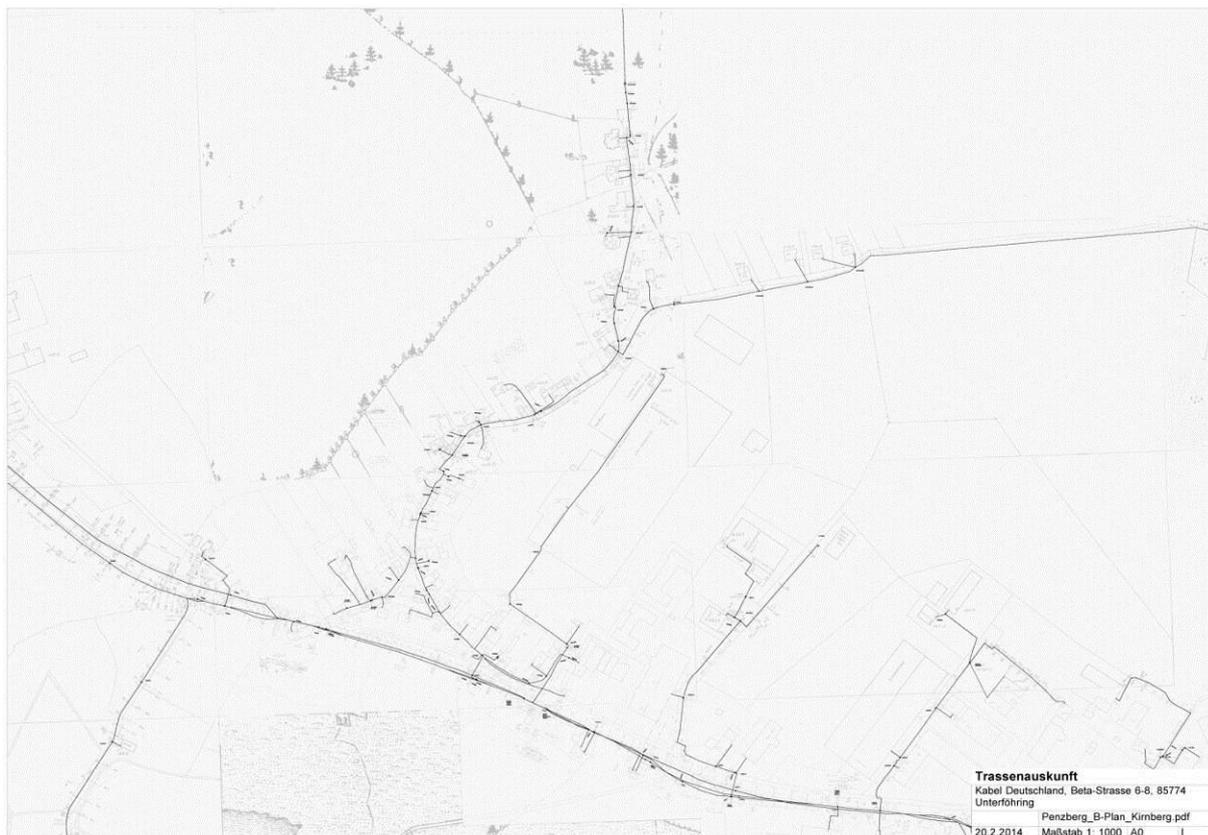
#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.14:**

Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung zu beachten.

#### **2.15 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:**

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zurzeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.



#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.15:**

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung (Sparten) zu berücksichtigen.

## **2.16 Stellungnahme der Stadtwerke München Infrastruktur Region GmbH:**

Die Stadtwerke München Infrastruktur Region GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und außerhalb des Planungsumgriffes verläuft die Haupttrinkwasserversorgungsleitung ZW 4, DN 1600 der SWM GmbH. Unsere Versorgungsleitung muss unverändert in der jetzigen Lage erhalten bleiben.

Der vorgeschlagene Standort für Baumpflanzung im Bereich unseres Schutzstreifens ist zu verschieben bzw. auf die Bepflanzung zu verzichten.

Die vorhandenen Versorgungsanlagen sind im Bebauungsplan mit aufzunehmen. Der Schutzstreifen von beiderseits 5 m muss von jeglicher Über- und Unterbauung sowie Bepflanzung freigehalten werden.

Die vorhandene Überdeckung unserer Versorgungsanlagen darf sich durch bauliche Maßnahmen sowie Geländemodellierungen nicht verändern.

Sobald der Bebauungsplanentwurf fertig gestellt ist, bitten wir Sie uns in das weitere Verfahren einzuschalten.



### Beschlussvorschlag zu Nr. 2.16:

Die Stellungnahme der Stadtwerke München wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Die Trasse der Münchner Haupttrinkwasserversorgungsleitung ist einschließlich des von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenen Schutzstreifens im Bebauungsplan festzusetzen. Der vorgeschlagene Standort für Baumpflanzung im Bereich unseres Schutzstreifens ist zu verschieben

### 2.17 Stellungnahme der Gemeinde Iffeldorf:

Die Gemeinde Iffeldorf hat mitgeteilt, dass bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ sowie der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg keine Bedenken bestehen und die Interessen der Gemeinde Iffeldorf nicht beeinträchtigt werden.

### Beschlussvorschlag zu Nr. 2.17:

Die Stellungnahme der Gemeinde Iffeldorf wird zur Kenntnis genommen.

### 2.18 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:

Die Energie Südbayern GmbH hat weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

### 2.19 Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V.

Der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V. hat folgende Stellungnahme abgegeben:

*Mit den Planungen sind einige faunistisch / floristisch interessante und wertvolle Flächen betroffen. Aber: die Natur lebt nicht nur in und von kartierten Biotopen. Es ist die Gesamtheit der Lebensraumelemente, die das Leben ermöglicht. Das stellen wir zunehmend bei einem Rückgang selbst ehemals häufiger Brutvogelarten fest.*

*So muss man in dem Bereich anerkennen, dass sowohl durch den Golfplatz, als auch durch den Bau der Umfahrungstangente durch die Moor- und Moorwaldflächen schon erhebliche Vorschädigungen entstanden sind. Der Grad an Fragmentierung ist groß und die Rückzugsräume für Tier- und Pflanzenarten sind stark beeinträchtigt. Unverständlich ist beispielsweise, dass bei der Anlage von Wegestützmauern wegen des Moorbodens an der Dr.-Gotthilf-Naher-Str. auf Amphibiendurchlässe verzichtet wurde. Das sichtbare Vorgehen bei den bisherigen Baumaßnahmen- ohne Naturschutzbelange zu berücksichtigen -und die Tatsache, dass sogar im Umweltbericht aufgeführt wird. dass Ausgleichsmaßnahmen für länger zurückliegende Eingriffe noch nicht erfüllt wurden, lässt vermuten, dass auch bei der geplanten Baumaßnahme - ohne bisherige Sicherung von Ausgleich und Ersatz - ebenfalls die Natur das nachsehen haben wird.*

*Es werden aber nicht nur letzte Reste eines frei fließenden Brunnlesbaches oder wertvolle Feuchtwiesen beplant. Durch die Mischgebietsausweisung muss deren Wertigkeit ja schon zwangsläufig herabgestuft werden, wie beispielsweise im Fall einer mit Gewerbe beplanten Streuobstwiese. Aber auch die Erholungsfunktion für Ihre Penzberger Bürger wird eingeschränkt. Zudem ergeben sich neue Gefahrenpotentiale durch mehr Verkehr und Bauen im Überschwemmungsbereich.*

*Nachdem im Umweltbericht eine zeitliche Vorgabe für die Eingriffe im Umweltbericht mit 1.10. - 28.2. festgelegt ist, ist derzeit keine Eile geboten, die Bebauungsplanänderung zu vollziehen. Dass dort keine Hinweise auf seltene Arten existieren ist nicht dem Umstand geschuldet, dass*

*es dort keine gibt, sondern dass bisher keine nachgewiesen wurden. Der Umweltbericht zeigt, dass zumindest mit höhlenbrotenden Vogelarten und Fledermäusen zu rechnen ist.*

*Wir empfehlen Ihnen die Bautätigkeit auf die minimal nötige Betriebsgeländeerweiterung zu beschränken und die beplanten Flächen statt als Baugebiet auszuweisen für ein Ökokonto der Stadt Penzberg zu verwenden.*

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 2.19:**

Die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. wird zur Kenntnis genommen und ist durch das Planungsbüro zu überprüfen. Nach Überprüfung ist der Stadt durch das Planungsbüro ein Abwägungsvorschlag der einzelnen Punkte zu unterbreiten.

### **2.20 Stellungnahme des Vermessungsamtes Weilheim:**

Das Vermessungsamt Weilheim hat weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

### **3. Anregungen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung insgesamt 15 Schreiben mit Anregungen bzw. Einwendungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ sowie zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg eingegangen.

#### **3.1 Einwendungen aus der Öffentlichkeit bezüglich der Mischgebietsausweisung:**

Der Eigentümer des Grundstücks Kirnberger Straße 21 hat einen Einwand gegen die Mischgebietsfestsetzung seines Grundstücks eingereicht, da diese mit einem Wertverlust für sein Grundstück verbunden ist.

Der Eigentümer des Grundstücks Ponholzweg 3 hat einen Einwand gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Festsetzung eines Mischgebietes für sein Grundstück eingereicht, da dies zu einem Wertverlust seines Hauses sowie Grundstücks führen würde und Lärmmessungen seinerseits seit geraumer Zeit ergeben, dass die Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. In diesem Zusammenhang wurde auch abgefragt, warum die Fläche des städtischen Grundstücks Kirnberger Straße 25 und 29 nicht allgemeines Wohngebiet bleibt.

Die Eigentümer des Grundstücks Ponholzweg 19 haben einen Einwand gegen den Planentwurf zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan „Kirnberg“ mit dem Inhalt eingelegt, dass

- kein Bedarf für einen gemeinsamen Bebauungsplan der bestehenden Wohnbebauung und der Firma HAP besteht, da das Wohngebiet Kirnberg und das Firmengelände HAP zwar aneinandergrenzen, ansonsten aber keine räumlichen und soziostrukturellen Verflechtungen miteinander haben und somit keine Veranlassung besteht, zwei derart unterschiedliche und nicht direkt zusammenhängende Gebiete in einem gemeinsamen Bebauungsplan zusammenzufassen, zumal das Werksgelände von HAP allein mit einer Fläche von 10 ha fast die Hälfte des gesamten Planungsgebietes umfasst, böte sich vielmehr an, die Firma HAP mit den benachbarten Betrieben in einem eigenen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet entlang der Seeshaupter Straße zu integrieren und das Wohngebiet separat zu behandeln.
- die Bauflächen bereits zu 95 % bebaut sind und eine Ansiedlung von Gewerbe von den Anwohnern abgelehnt wird, da die meisten Menschen hier leben, weil ihnen die Natur und

die Ruhe wichtig sind und sie die Nähe zu den Naherholungsgebieten schätzen und zusätzlicher Lieferverkehr für Gewerbe störend wäre und zudem eine Gefährdung für Naherholungssuchende, die den Radwanderweg über die Kirnberger Straße und den Ponholzweg zum Golfplatz Iffeldorf und Eitzenberger Weiher nutzen, darstellen würde.

- die Planung einen massiven Eingriff in die Naturlandschaft darstellt, indem ca. 7.500 m<sup>2</sup> Hochmoorwald im Bereich der Firma HAP verloren geht, der neben den naturschutzfachlichen Belangen auch das Wohngebiet Kirnberg bezüglich des Verkehrslärms von der Westtangente abschirmt. Des Weiteren würde auch die Rodung von Waldflächen entlang des Brünnesbaches zum Zweck der Ansiedlung von Wohnbebauung einen schwerwiegenden Eingriff in die Natur bedeuten, da ein wichtiger Rückzugsraum für viele geschützte Tierarten verloren ginge.

Die Eigentümer des Grundstücks Ponholzweg 11 haben einen Einwand gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan „Kirnberg“ mit der Begründung eingereicht, dass die Festsetzung ihres Grundstücks im Mischgebiet zu einer starken Wertminderung des Hauses und des Grundstücks sowie zu einer Minderung der bisherigen Wohnqualität durch Heraufsetzung der Emissionsgrenzwerte führen würde. Außerdem werden durch die Festsetzung von zusätzlichen Wohngebäuden in der Nähe des Brünnesbaches die vorhandenen Pflanzen und Biotope ignoriert.

Die Eigentümer des Grundstücks Ponholzweg 21 haben einen Einwand zur Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan „Kirnberg“ eingereicht, der sich gegen die Festsetzung eines Mischgebietes an der Kirnberger Straße und der daraus abgeleiteten Zwangsansiedlung von Gewerbeflächen mit dem Verbot der Wohnnutzung sowie der Ausweisung von schützenswerten Wald- und Wiesenflächen beiderseits des Brünnesbaches als Wohnbauflächen richtet.

Die Anwohnergemeinschaft Ponholzweg/Kirnberger Straße haben einen Einwand gegen die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan „Kirnberg“ mit dem Inhalt eingelegt, dass

- keine Notwendigkeit für einen Bebauungsplan besteht, da der Ortsteil Kirnberg bereits weitestgehend bebaut ist.
- keine Notwendigkeit für die Festsetzung eines Mischgebietes vorliegt, da die gemessenen Lärmpegel am maßgeblichen Emissionsort IO5 (Einmündung Ponholzweg – Kirnberger Straße) die Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet erfüllen.
- die Anordnung zusätzlicher gewerblicher Anlagen und die Festsetzungen von überbaubaren Flächen, in denen eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist, um das Gebiet als Mischgebiet festsetzen zu können, nicht hinnehmbar ist, da eine Gewerbeansiedlung inmitten der bestehenden Wohnbebauung (noch dazu in einer Tempo-30-Zone) neue Konfliktpotenziale schaffen würde, was nicht Ziel einer verantwortungsvollen Bauleitplanung sein kann.
- im Planungsentwurf die Aspekte des Naturschutzes unzureichend berücksichtigt sind, indem zu beiden Seiten des Brünnesbaches neue Wohnbebauungen vorgesehen sind, die auf Waldflächen bzw. hochwassergefährdeten Grundstücksflächen liegen, wodurch der Lebensraum für zahlreiche geschützte Pflanzen- und Tierarten (z. B. Knabenkrautgewächse, Leberblümchen, Seidelbast, Primulaceae; Süßwassermuscheln, Zauneidechsen, Ringelnattern etc.) verloren ginge.

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 3.1:**

Im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen wird bemerkt, dass das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet im nördlichen Bereich der Kirnberger Straße beibehalten werden soll, da in diesem Bereich, in dem die Grenzwerte für ein

allgemeines Wohngebiet überschritten sind, ein Mischgebiet realisiert werden kann und die Mischgebietsfestsetzungen sowohl städtebaulich als auch erschließungstechnisch mit Anbindung an die Dr.-Gotthilf-Näher-Straße gerechtfertigt ist.

Es wird untersucht, ob einzelne Grundstücke oder Teilgrundstücke, die im Bebauungsplanentwurf als Mischgebiet festgesetzt sind, künftig als Wohngebiet festgesetzt werden können.

Da eine Lärmmessung lediglich eine Momentaufnahme darstellt und die schalltechnische Untersuchung auch Situationen beinhaltet, wie z. B. Lärmübertragung bei Mitwindverhältnissen, die bei der Festlegung von Lärmgrenzwerten auch zu berücksichtigen sind, können sich durchaus abweichende Ergebnisse bei der schalltechnischen Untersuchung zu den Lärmmessungen durch die Anlieger ergeben.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ ergibt sich aus § 1 Abs. 3 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Voraussetzung liegt vor, da die Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl für die städtebauliche Entwicklung (Festsetzung von neuen gewerblichen Mischgebiets- sowie Wohnbauflächen) als auch zur städtebaulichen Ordnung (Auflösung des Konfliktes zwischen dem Gewerbegebiet südöstlich der Kirnberger Straße und dem Wohngebiet sowie Gebiet mit gemischter Nutzung nördlich und westlich der Kirnberger Straße sowie zur Sicherung der Erschließung) erforderlich ist.

### **3.2 Anregungen der Eigentümer Kirnberger Straße 53a:**

Die Eigentümer des Grundstücks Kirnberger Straße 53 a haben beantragt, für ihr bestehendes Wohngebäude die angedachte mögliche Erweiterung dahingehend zu ändern, dass die Firstrichtung Richtung Ost um 6 m verlängert wird, um die Möglichkeit zu erhalten, einen Anbau bzw. bei Neubau nach vorherigem Abriss des bestehenden Gebäudes, zwei Doppelhaushälften entstehen zu lassen.

#### **Beschlussvorschlag zu Nr. 3.2:**

Von Seiten der Verwaltung wird bemerkt, dass sich im Osten des bestehenden Wohnhauses drei Eichen befinden, die schützenswert sind und somit untersucht werden soll, inwieweit eine Erweiterung der Baugrenzen nach Osten den Bestand der schützenswerten Bäumen tangieren würde.

Das Planungsbüro wird mit der entsprechenden Untersuchung beauftragt.

### **3.3 Anregungen der Eigentümer nördlich der Kirnberger Straße:**

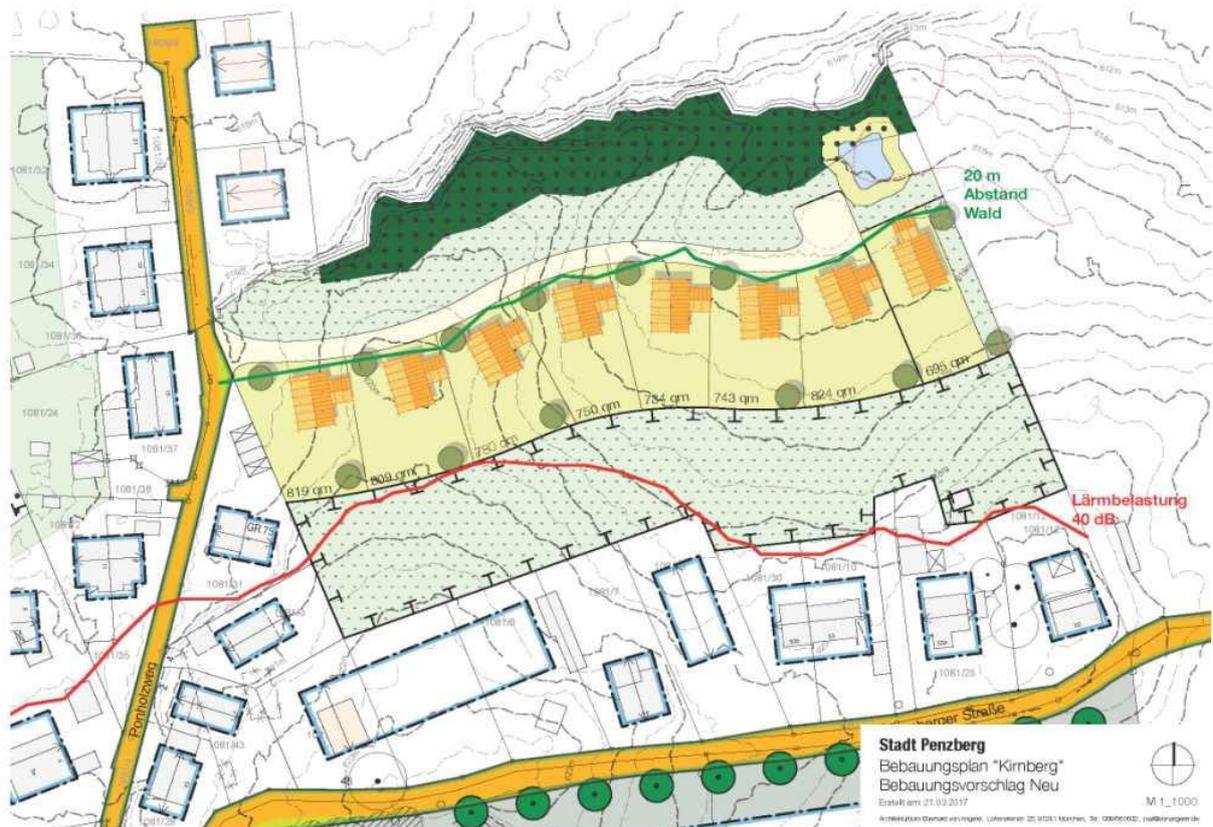
Von den Eigentümern der Grundstücke Fl. Nrn. 1081/5, 1081/6, 1081/7, 1081/8, 1081/10, 1081/12, 1081/26, 1081/27 wurden Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ eingereicht, die die Neufestsetzung von Wohngebäuden bzw. von gemischt genutzten Gebäuden beinhaltet. Diese Anregungen wurden von der Verwaltung in nachfolgender Planskizze gemeinschaftlich dargestellt.



Die Eigentümer der Flurstücke 1081/5 bis 1081/8 haben zudem den Einwand formuliert, dass die vorliegenden Planungsentwürfe vor allem die Interessen des Besitzers der Grundstücke im Bereich, der neu eingemeindet wird, sowie die Interessen der Firma Hörmann berücksichtigen und nicht ihre Interessen, da ihr Grundstück durch den Wohnungsausschluss nötig ist, um ein Mischgebiet an dieser Stelle realisieren zu können und im Übrigen zum größten Teil unbebaubar bleibt, was auch durch die Anordnung einer Ausgleichsfläche auf ihrem Grundstück verstärkt wird. Außerdem wird beantragt, dass im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes nicht gebaut wird, damit wertvolle Pflanzen erhalten werden können und die Bewohner nördlich der Wiese geschützt werden.

### **Beschlussvorschlag zu Nr. 3.3:**

Um festzustellen, ob eine Wohnbebauung des Grundstücksbereich nördlich der Kirnberger Straße unter Berücksichtigung der immissionsschutzfachlichen, naturschutzfachlichen sowie sicherheitsrechtlichen (Schutz vor Windwurf des nördlich angrenzenden Waldes) Belangen möglich und städtebaulich vertretbar erscheint, hat die Verwaltung mit den von der Planung beauftragten Fachplanern einen Entwurf einer möglichen Bebauung dieses Bereichs erstellt, der sowohl die für ein allgemeines Wohngebiet nach der TA-Lärm festgelegten Lärmgrenzwerte, den für die zusätzliche Wohnbebauung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleich und den Sicherheitsabstand zur nördlich angrenzenden Waldfläche berücksichtigt.



Auf Grundlage dieser Planung fand am 29.03.2017 ein Abstimmungsgespräch beim Landratsamt Weilheim-Schongau zusammen mit den Anliegern und Vertretern der Firma HAP statt, bei dem die Anlieger nördlich der Kirnberger Straße mit der Planung kein Einverständnis signalisierten und durch das von Ihnen beauftragte Architekturbüro die Einreichung einer neuen Planvariante ankündigten.

Nachdem der Stadtrat am 28.03.2017 die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) beschlossen hat und die Verwaltung beauftragt hat, bei künftigen und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen die SoBoN anzuwenden, hat die Verwaltung dem von den Eigentümern mit der Planung beauftragten Architekturbüro per E-Mail vom 04.04.2017 die Anwendbarkeit der Penzberger SoBoN mitgeteilt und um entsprechende Berücksichtigung der SoBoN bei der Planung sowie Information der jeweiligen Grundeigentümer hierüber gebeten.

Am 24.04.2017 wurde durch das von den Eigentümern beauftragte Architekturbüro folgende Planung eingereicht, die jedoch den Sicherheitsabstand zum nördlichen Waldrand nicht berücksichtigte und nur einen minimalen Abstand der südlichen Baugrenzen zu den naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen vorsah, die zudem für die zusätzliche Bebauung nicht ausreichend ist.

Der Entwurf ist nachfolgend dargestellt:

Architekturbüro Wolfgang Zach Bahnhofstr. 15 82377 Penzberg 08856/9356-11 zach@zach-architekten.de



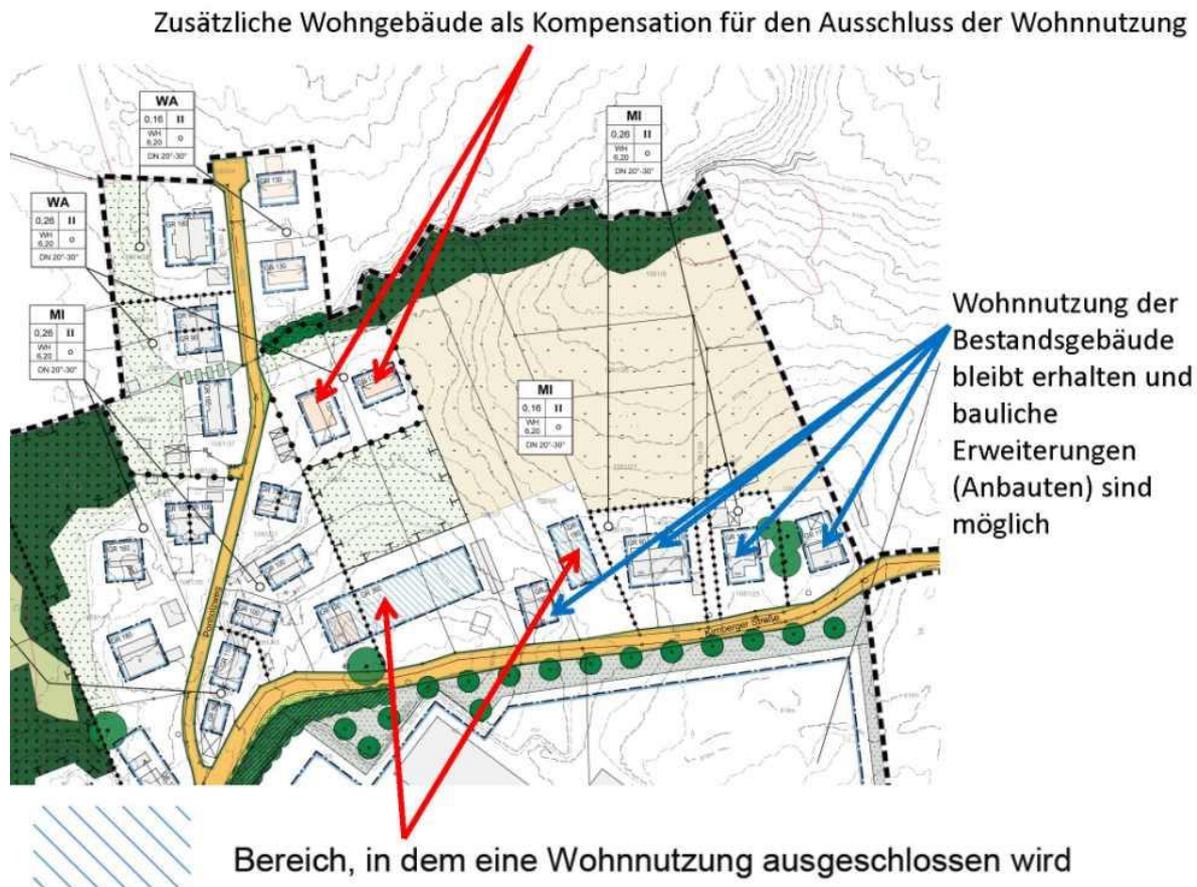
Da die beantragte zusätzliche Wohnbaufläche in diesem Bereich mehr als 3000 m<sup>2</sup> beträgt und die Verwaltung mit Stadtratsbeschluss vom 28.03.2017 beauftragt worden ist, bei künftigen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen die Penzberger SoBoN-Richtlinie anzuwenden, wurde den Vertretern der Grundstückseigentümer am 05.05.2017 mitgeteilt, dass bei der eingereichten Planung die Grundzustimmung zu den SoBoN-Richtlinien, die u.a. ein Kaufangebot über 1/3 der Grundstücksfläche zum derzeitigen Kaufwert beinhaltet, für eine Behandlung im Gremium fehlt.

Mit Schreiben vom 07.05.2017 haben die Eigentümer mitgeteilt, dass sie die geforderte Grundzustimmung nicht akzeptieren können, da sie nur aufgrund der angestrebten Erweiterung der HAP und der zu lösenden Gemengelage gezwungen sind, zu reagieren. Durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes erfahren zwar die Grundstücke eine nicht unerhebliche Bodenwertsteigerung, andererseits führt die Bauleitplanung zur Erweiterung der HAP jedoch zu einer nicht unerheblichen Wertminderung und zu Wohnqualitätseinbußen der bestehenden Objekte. Nach Ansicht der Eigentümer ist die Angemessenheit der SoBoN nicht gegeben. Die SoBoN sollte nicht für Familien oder Großfamilien gelten.

Von Seiten der Verwaltung wird hierzu bemerkt, dass der bisherige Bebauungsplanentwurf ohne der umfangreichen Wohngebietsausweisung im nördlichen Bereich des Ponholzweges, den bisher bebauten Außenbereich in den überplanten Bereich einbezieht und zusätzlich bauliche Erweiterungen der Bestandsgebäude vorsieht. Für die vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich, für die die Festsetzung als Mischgebiet geplant ist, gelten bisher auch nicht die strengeren Lärmschutzanforderungen für Wohngebiete aus der TA-Lärm. Auch sind die Lärmgrenzwerte für Mischgebiete für eine Wohnnutzung verträglich, da Mischgebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen (§ 6 Abs. 1 Baunutzungsverordnung).

Der bisherige Planentwurf führt auch nach Auskunft durch den Baujuristen beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu keiner Wertminderung, da die Grundstücke vom bisherigen Außenbereich in den überplanten Bereich aufgenommen werden.

Für die Grundstücke Flurnummern 1081/5 bis 1081/8 sieht der bisherige Bebauungsplanentwurf zudem als Ausgleich für die ausschließliche gewerbliche Nutzung des vorderen Grundstücksbereichs der Flurnummern 1081/5, 1081/6 und 1081/8 eine zusätzliche Wohnbebauung mit zwei Wohngebäuden im rückwärtigen Bereich dieser Grundstücke vor.



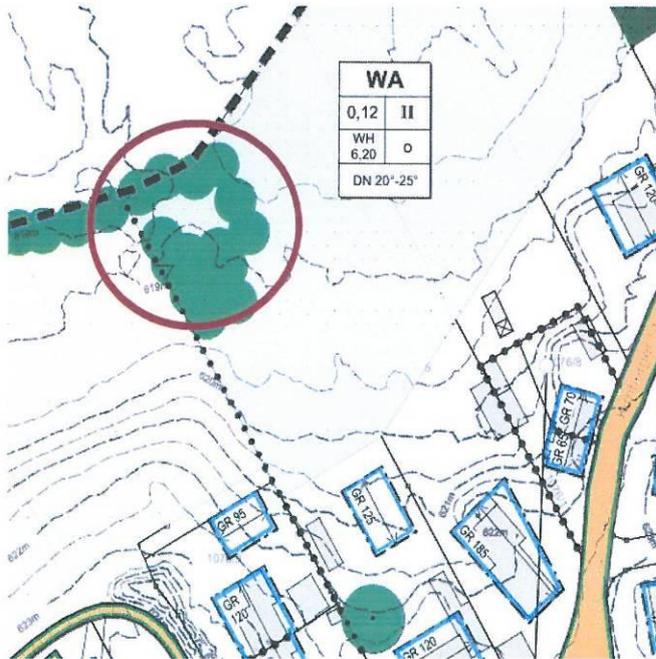
Die Anwendung der SoBoN-Richtlinie ist für eine zusätzliche Wohnbebauung der bisherigen unbebauten Grundstücke nördlich des Ponholzweges mit dem Grundsatz der Angemessenheit vereinbar, da durch die Bauleitplanung die bisherigen landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauflächen umgewandelt werden würden und aufgrund der dadurch bedingten hohen Wertsteigerung mindestens 30% des Bruttowertzuwachses bei den Eigentümern verbleiben würde.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen sind im Hinblick auf die in § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) genannten Ziele der Bauleitplanung zur Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung und der hieraus resultierenden Penzberger SoBoN-Richtlinie die zusätzlichen Bauwünsche der Antragsteller nicht zu berücksichtigen, da sich die Antragsteller nicht dazu bereit erklären, die SoBoN-Richtlinie anzuwenden.

### **3.4 Anregungen der Eigentümerin Kirnberger Straße 2:**

Die Eigentümerin des Grundstücks Kirnberger Straße 2 hat einen Einwand gegen den Bebauungsplan „Kirnberg“ eingereicht und angeregt, dass die südliche Baugrenze auf einen





### Beschlussvorschlag zu Nr. 3.5:

Zu den Anregungen wird bemerkt, dass die Grundfläche für das Wohngebäude Kirnberger Straße 3 von 95 m<sup>2</sup> auf 115 m<sup>2</sup> angehoben werden kann und die Baugrenzen nach Westen erweitert werden können, da im Jahr 1976 bereits eine Baugenehmigung zur Erweiterung des Wohnhauses mit einer Grundfläche von 114 m<sup>2</sup> vorlag, die aber nicht mehr existent ist. Für eine Anhebung der Grundfläche für das Wohngebäude Kirnberger Straße 5 von 70 m<sup>2</sup> auf 120 m<sup>2</sup> bestehen aus städtebaulichen Gründen keine Anhaltspunkte, zumal dieses Gebäude an das Gebäude Kirnberger Straße 5 a angebaut ist und für das Gesamtgebäude eine Grundfläche von 190 m<sup>2</sup> ausreichend erscheint. Eine Verschiebung des nördlich festgesetzten Bauraumes um ca. 5 m nach Norden erscheint städtebaulich vertretbar, da das jetzige Baufenster lediglich einen geringen Abstand von 5 m zum bestehenden Wohnhaus Kirnberger Straße 5 a vorsieht und durch eine entsprechende Verschiebung Freiräume bzw. Terrassenbereiche besser genutzt werden können.

Die auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 1076/4 dargestellte Gehölzstruktur ist als bestehende, zu erhaltende Gehölzstruktur im Bebauungsplan festgesetzt. Es handelt sich hierbei um keinen rechtswidrigen Wald, der nun Bestandsschutz erhält, sondern um eine Gehölzstruktur, die sowohl der Eingrünung des Baugebietes dient als auch aus naturschutzrechtlichen Gründen zu erhalten ist. Außerdem wird von Seiten der Verwaltung bemerkt, dass für das auf dem Grundstücken Fl. Nrn. 1076/9 und 1076/10 dargestellte Baurecht ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich ist und dieser naturschutzfachliche Ausgleich durch Festsetzung und Errichtung eines Auwaldes im Nordosten des Grundstücks Flurnummer 1076/10 in Verbindung mit den städtischen Grundstücken Flurnummern 1075 und 107 /2 sinnvoll erscheint.

In nachfolgendem Luftbild ist die Ortsrandeingrünung dargestellt:



### **3.6 Anregungen der Eigentümerin Kirnberger Straße 33:**

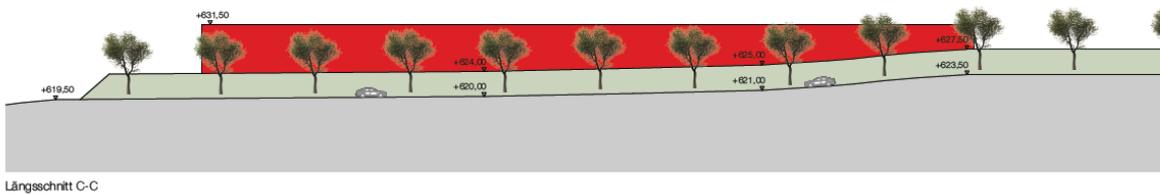
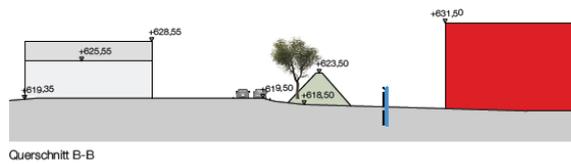
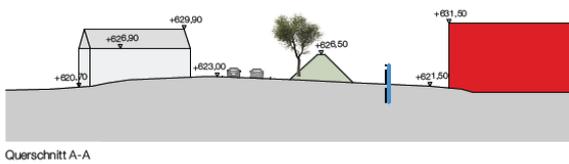
Die Eigentümerin des Grundstücks Kirnberger Straße 33 hat mitgeteilt, dass der Ponholzweg teilweise auf ihrem Grundstück Fl. Nr. 1081/16 verläuft. Diesbezüglich finden von Seiten der Verwaltung Untersuchungen zu einem flächengleichen Grundstückstausch aus dem angrenzenden städtischen Grundstück Fl. Nr. 1081 statt, damit der Ponholzweg verbreitert werden kann.

### **3.7 Anregungen auf weitere Bebaubarkeit des Grundstücks Flurnummer 1076/6:**

Außerdem wurde eine Anregung zum Bebauungsplan „Kirnberg“ von einer jungen Familie mit zwei Kindern eingereicht, die gerne eine Teilfläche des städtischen Grundstücks Fl. Nr. 1076/6 zum Zwecke einer Wohnbebauung erwerben will. Hierzu wird von Seiten der Verwaltung bemerkt, dass der derzeitige Bebauungsplanentwurf keine Baugrenzen für eine entsprechende Bebaubarkeit des Grundstücks Fl. Nr. 1076/6 vorsieht und aus städtebaulichen sowie erschließungstechnischen Überlegungen eine Bebaubarkeit im Süden des Grundstücks Fl. Nr. 1076/6 sinnvoll erscheint. Das Planungsbüro wird beauftragt, die Festsetzung eines neuen Bauraumes zu prüfen.

### **3.8 Anregungen der Firma HAP:**

Die Firma HAP beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirnberg“ die Errichtung einer neuen Halle im nördlichen Grundstücksbereich. Die nachfolgende Planung stellt die beabsichtigte Halle sowie einen Lärmschutzwall zur bestehenden Bebauung dar. Diese Planung wurde den betroffenen Anliegern bei einem Ortstermin bereits vorgestellt.



Für die zusätzliche Bebauung der Firma HAP wurde die schalltechnische Untersuchung angepasst.

**Beschlussvorschlag zu Nr. 3.8:**

Damit durch die zusätzliche bauliche Entwicklung der Firma HAP die angrenzende bestehende Wohnbebauung, die den Schutzcharakter eines Mischgebietes aufweist, nicht übergebührend belastet wird und andererseits die Lärmschutzanforderungen durch die Firma HAP nicht das Übermaßgebot überschreiten, wurde die schalltechnische Untersuchung dahingehend

angepasst, indem das neue Gebäude an Stelle einer Blechfassade, die keinen nennenswerten Schallschutz aufweist, mit einem Schalldämmwert von 30 dB berechnet.

### **3. Beschlussvorschlag der Verwaltung in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 16.05.2017:**

Zur Vorberatung der Billigung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.8 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplanentwurf „Kirnberg“ sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.8 zu billigen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu fassen.

### **4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 16.05.2017:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten nimmt die umfangreiche Vorlage zur Kenntnis.

Bei der Entscheidungsfindung sind zwei neue Aspekte in den Vordergrund getreten, die durch das Stadtbauamt auszuarbeiten sind.

1. Für das evtl. neu zu schaffende Baurecht im Norden der Kirnberger Straße sind die durch die SoBoN Richtlinie entstehenden Kosten / Abgaben für die privaten Grundstückseigentümer zu ermitteln.
2. Im östlichen Teil des möglichen Baugebietes nördlich der Kirnberger Straße sollen zwei Baufenster für Wohnhäuser außerhalb der 40 dB Schalllinie in einem Entwurf dargestellt und auf seine Auswirkungen im Bebauungsplan untersucht werden.

Dieser Tagesordnungspunkt ist in der Juni Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erneut zu behandeln.

### **5. Weiterer Vortrag:**

Die SoBoN-Berechnung wurde von der Verwaltung auf Grundlage der neuen Bodenrichtwertliste erstellt.  
Die SoBoN-Berechnung ist in der Anlage dargestellt.

Ferner wurde im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes nördlich der Kirnberger Straße im nördlichen Anschluss an die bestehende Bebauung Kirnberger Straße 53 bis 55 zwei weitere Baugrundstücke mit einer Grundstücksfläche von jeweils 800 bis 850 m<sup>2</sup> nördlich der 40 dB Schalllinie dargestellt. Aufgrund der Gesamtfläche der beiden Grundstücke von lediglich 1.673 m<sup>2</sup> wäre der Schwellenwert von 3.000 m<sup>2</sup> aus der SoBoN-Richtlinie unterschritten, sofern die zusätzliche Geschossfläche der beiden Wohngebäude weniger als 500 m<sup>2</sup> beträgt.

Die Erschließung dieser beiden Wohngebäude ist durch das Privatgrundstück Flurnummer 1081/28 vorgesehen und müsste auf Initiative der Grundstückseigentümer rechtlich gesichert werden, damit die Grundstücke auch tatsächlich bebaubar sind.

Damit im Mischgebiet das Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung von 60 % zu 40 % erfüllt wird, wird eine Erhöhung der Grundfläche des städtischen Grundstücks Flurnummer 1081 von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> vorgeschlagen.

Zusätzlich wird eine Anpassung der Gebietskategorien Wohngebiet / Mischgebiet im Bebauungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend dem Ergebnis der neuen schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen.

## **6. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Zur Vorberatung der Billigung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.8 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplanentwurf „Kirnberg“ sowie die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.8 zu billigen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.20 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.8 zu ergänzenden bzw. zu ändernden Planunterlagen zu fassen, wobei zusätzlich noch folgende Änderungen vorzunehmen sind:

- Festsetzung von zwei zusätzlichen Baufenstern im Bereich der Grundstücke Flurnummern 1081/27 und 1081/12 der Gemarkung Penzberg mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 1.673 m<sup>2</sup> und einer Grundfläche von insgesamt unter 250 m<sup>2</sup> mit Festsetzung als Mischgebiet und entsprechender Anpassung der Flächennutzungsplanänderung
- Erhöhung der Grundfläche des städtischen Grundstücks Flurnummer 1081 von 800 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup>
- Anpassung der Gebietskategorien Wohngebiet / Mischgebiet im Bebauungsplan und in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend dem Ergebnis der neuen schalltechnischen Untersuchung
- Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie der Flächennutzungsplanänderung mit Herausnahme der Grundstücke, die im Gemeindegebiet Iffeldorf liegen und der Planungshoheit der Gemeinde Iffeldorf unterliegen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**  
(Gegenstimme: StR Reitmeier)

**4      Bebauungsplan "Im Wiesfeld": Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Geltungsbereiches mit Einbeziehung des südlichen Teilbereiches des Flurstücks 798/140 sowie des Flurstücks 798/147**

**1. Vortrag:**

Die Eigentümer der Grundstücke Im Wiesfeld 5 und Im Wiesfeld 7 haben südlich ihres Anwesens von der Stadt Penzberg einen 4,60 m bzw. 6,0 m breiten Grundstücksstreifen als private Grundstücksfläche von der Stadt Penzberg erworben. Die Eigentümer des Grundstücks Im Wiesfeld 7 beabsichtigen auf dieser zusätzlichen Grundstücksfläche ein Nebengebäude (Geräteschuppen) zu errichten.

Da der von der Stadt Penzberg erworbene Grundstücksstreifen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ liegt, ist dieser bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und das Bauvorhaben im Außenbereich nicht zulässig. Da der Grundstücksstreifen von der Stadt Penzberg als private Gartenfläche veräußert worden ist und von den Grundstückseigentümern auch so genutzt wird, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ der Stadt Penzberg zur Erweiterung des Geltungsbereiches mit Einbeziehung dieser Grundstücksflächen sowie Festsetzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude für das Grundstück Im Wiesfeld 7 erforderlich. Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

**2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“ der Stadt Penzberg zur geringfügigen Erweiterung des südlichen Geltungsbereiches mit Festsetzung als Hausgarten sowie zur Neufestsetzung einer Fläche für Garagen und Nebengebäude für das Grundstück Im Wiesfeld 7 anzuordnen.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

**3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis:      Ja 8    Nein 0**

**5      Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Grube": Vorberatung zum Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Geltungsbereiches für das Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22**

**1. Vortrag:**

Mit Schreiben vom 15.05.2017, bei der Stadt Penzberg eingegangen am 22.05.2017, beantragt Herr Herbert Kommnick im Auftrag der Eheleute Pietsch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Flurnummer 815/4, Nonnenwaldstraße 22, für die Errichtung einer sozialen Einrichtung für betreutes Wohnen mit angrenzender Wohnbebauung.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl. Nr. 815/4 befindet sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück Flurnummer 815/4 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung hat der Stadtrat jedoch mit Beschluss vom 26.01.2016 festgelegt, dass bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes die Rückführung in eine gemischte Baufläche erfolgen soll.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 12.07.2016 einem Antrag auf Vorbescheid der Eheleute Gerhard und Maria Pietsch zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, das gemeindliche Einvernehmen unter den Bedingungen erteilt, dass

- der Gebietscharakter des Mischgebietes beibehalten wird (ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbebetrieben)
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Wohngebäude zu erfüllen sind und
- die südlich angrenzenden Gewerbegrundstücke bezüglich der gewerblichen Nutzung und der damit verbundenen Immissionsbelastung durch die beantragten Wohngebäude nicht beeinträchtigt werden dürfen

und das Landratsamt Weilheim-Schongau gebeten, zu überprüfen, ob die Bedingungen zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erfüllt werden.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Antrag auf Vorbescheid mit der Begründung abgelehnt, dass sich das Bauvorhaben im bestehenden Gewerbegebiet nicht einfügt und selbst bei der Annahme, dass es sich um ein Mischgebiet handeln würde, das ausgewogene Verhältnis zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung durch das Bauvorhaben nicht eingehalten wird.

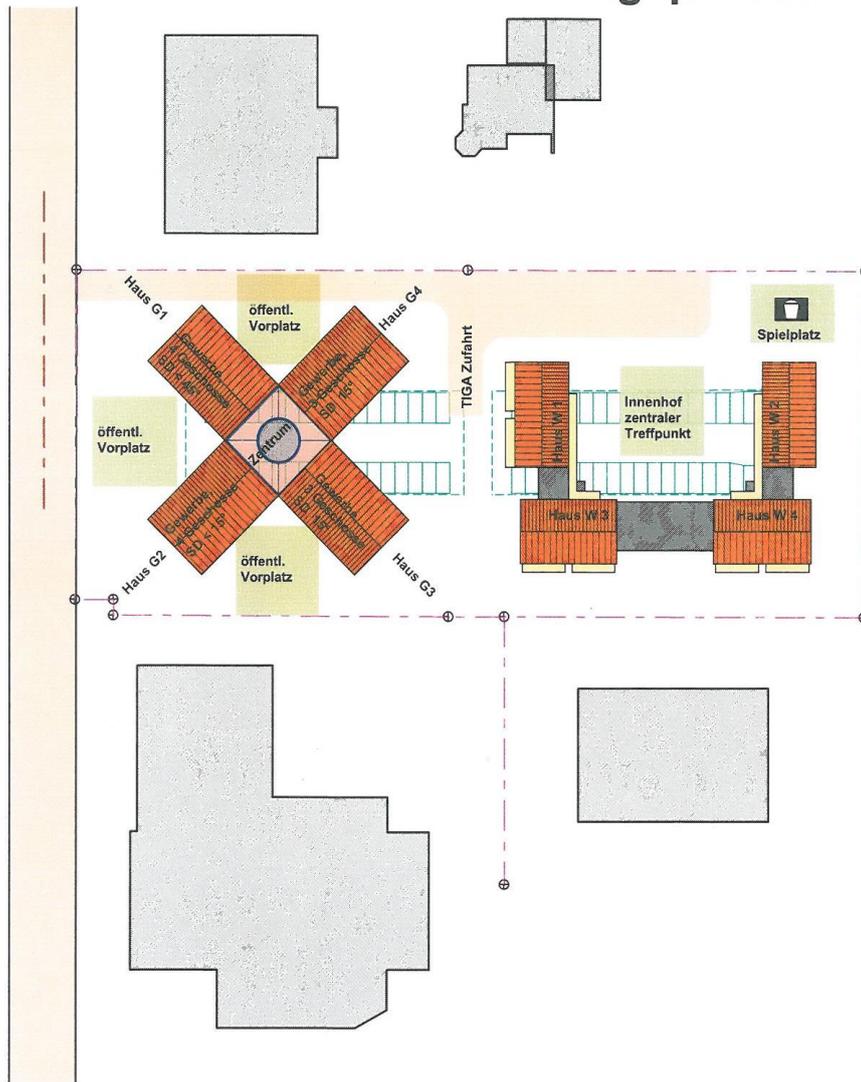
Die Festlegung eines Mischgebietes wäre durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich, sofern dies dem Planungswillen der Stadt Penzberg entspricht.

*Begründet wird der Antrag damit, dass nach Anregung des Landratsamtes zur Aufstellung eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung nun in Erwägung gebracht wird, eine Mischnutzung zwischen Wohneinheiten und einer sozialen Einrichtung in Form von „Betreutem Wohnen“ zu prüfen.*

*Auf die Ausführungen des beauftragten Architekten und Investorengruppe vom 02.05.2017 wird hierbei verwiesen.*

*Dem Antrag wurde folgender Lageplan (Konzeption Wohn- und Gewerbebebauung) zu Grunde gelegt:*

## Lageplan M. 1: 500



### Konzeption Wohn-und Gewerbebebauung

Planfertiger

*Im Hinblick auf die aktuelle Entwicklung im Bereich der Nonnenwaldstraße mit der Umwidmung einer ehemaligen Sportstätte in 8 Wohneinheiten und der durch den Landkreis errichteten 2 Wohnstätten zur Unterbringung von Asylsuchenden würde sich ein neben den Wohngebäuden eine soziale genutzte Wohneinrichtung für ältere Menschen auch aus städtebaulicher Sicht nahtlos integrieren.*

*Ein weiterer positiver Aspekt ist auch darin zu sehen dass eine der Umwelt gegenüber schadlose Verdichtung des Innenbereichs ohne weitere Ausweisungen ländlicher Flächen erreicht wird. Die erschließungsrechtlichen Erfordernisse sind durch den gegenwärtigen baulichen Bestand der Wohn-und Betriebsstätte der Familie Pietsch in ausreichender Form ebenfalls gesichert und nachgewiesen. Es ist selbstverständlich dass die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne des § 11 BauGB zur Regelung kommen.*

*Dem Antrag wurden folgende Planungsrechtliche Grundlage beigefügt:*

- Lage: Innenbereich §34 BauGB
- Erschließung gesichert
- GRZ/GFZ wird durch Bebauungsplan gesichert
- Nutzung wird durch Bebauungsplan gesichert

- Stellplatznachweis wird durch die Errichtung einer Tiefgarage gesichert
- Städtebaulicher Vertrag wird zugesichert

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Nachfolgend ist der Flächennutzungsplan vom 25.04.2002 auszugsweise dargestellt, wobei die Gemeinbedarfsfläche für das städtische Jugendzentrum nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ vom 07.11.1989, der das Grundstück als Gewerbegebiet festsetzt, übereinstimmt.

Außerdem hat der Stadtrat für das antragsgegenständliche Grundstück Flurnummer 815/4 eine Rückführung von gewerblicher Baufläche in eine gemischte Baufläche beschlossen.



Das Grundstück Flurnummer 815/4 befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet.

Die südlich angrenzenden Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ vom 07.11.1989 mit Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO.

Im weiteren Anschluss nach Süden wurde ohne Grundlage eines Bebauungsplanes im Westen ein gewerblicher Bau im Zusammenhang mit der Firma Rabeler Fruchchips sowie im östlichen Bereich zwei Gebäude für Asylbewerber genehmigt.

Im Hinblick auf die derzeit vorhandenen Grundstücksnutzungen des Bereichs östlich der

Nonnenwaldstraße mit einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke zur Nonnenwaldstraße hin orientiert, die ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist und einer Wohnnutzung bzw. Gemeinbedarfsnutzung (Jugendzentrum) oder Nutzung für soziale Zwecke mit wohnähnlicher Nutzung (Asylbewerberwohnheime) im rückwärtigen (von der Straße abgeschirmten) Grundstücksbereich, ist die vom Antragsteller angedachte Konzeption mit einer gewerblichen Nutzung für den an der Nonnenwaldstraße angrenzenden Grundstücksteil sowie einer Wohn- und wohnähnlichen Nutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich städtebaulich vertretbar.



**GE** Gewerbegebiet gem. BauNVO § 8

Da im Süden bereits ein Bebauungsplan besteht, erscheint die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ mit Erweiterung des Geltungsbereichs unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzung für den südlich angrenzenden Bereich gegenüber der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nur für das antragsgegenständliche Grundstück sinnvoll.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, ob die für den rückwärtigen Grundstücksteil angedachte Wohn- bzw. wohnähnliche Nutzung mit der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung bezüglich der tatsächlichen sowie zulässigen Immissionsbelastung zu vereinbaren ist bzw. welche Abschirmmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die Festsetzungen sind so zu treffen, dass ein ausgewogenes Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung, soweit einer Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gründen überhaupt sinnvoll ist, erreicht wird. Aufgrund der Größe des Baugrundstücks ist eine Untergliederung des westlichen Bereichs für eine rein gewerbliche Nutzung und des östlichen Bereichs für eine reine Wohnnutzung, wie im beantragten Lageplan

dargestellt, zu großflächig, und sollte im Hinblick auf ein echtes Mischgebiet mindestens noch einmal aufgeteilt werden, wie dies in der nachfolgenden Skizze dargestellt ist:



Außerdem befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich vermutlich ein Bergwerksstollen, der bei der Überplanung und künftigen Bebauung zu berücksichtigen ist.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 26.01.2016 die 18. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg mit dem Ziel angeordnet, Anlagen für soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) mit wohnähnlicher Nutzung (insbesondere Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende) sowie Beherbergungsbetriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen.

Das vom Antragsteller vorgeschlagene Konzept zur Errichtung einer sozialen Einrichtung für „betreutes Wohnen“ stellt eine Anlage für soziale Zwecke dar, die nach Durchführung der angeordneten Bebauungsplanänderung ausgeschlossen werden soll. Zur Zulassung dieser Nutzung wäre eine Sonderregelung erforderlich.

#### **Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN):**

Der Antrag stellt eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ dar, die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung führt. Auf Grundlage der beantragten Baudichte erhöht sich die

Gesamtgeschossfläche um mehr als 500 m<sup>2</sup>.

Die SoBoN-Richtlinie sieht vor, dass die Planbegünstigten folgende Leistungen tragen:

- Übernahme von Planungskosten wie Wettbewerbs- / Gutachtenkosten, externe Planungskosten Bebauungsplanentwurf, Umweltbericht etc.
- Herstellung bzw. Herstellungskosten und Flächenabtretungen für Erschließung, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen- und Ausgleichsflächen
- Herstellungskosten oder Finanzierungsbeiträge für soziale Infrastruktur für Kinder unter 10 Jahre bei Kinderkrippe, Kindergarten, Kinderhort und Grundschule
- Vertragliche Bindung zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus → Anteil von 30 % geförderter Wohnungsbau oder Ablösung der Wertminderung durch den Anteil des 30%igen geförderten Wohnungsbau an die Stadt.

Der Antragsteller hat im Anschreiben erwähnt, dass der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zugesichert wird.

Vor dem Aufstellungsbeschluss ist gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger SoBoN-Richtlinie durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ mit Erweiterung des Geltungsbereichs um das Grundstück Flurnummer 815/4 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 22, anzuordnen.

Bei Erstellung der Planunterlagen ist das Ergebnis der Stellungnahme der Verwaltung zu berücksichtigen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss ist durch den planbegünstigten Grundstückseigentümer eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung sowie zur Deckung des Bedarfs an Arbeitsplätzen (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abzugeben.

Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**6 Autohaus Hornung GmbH & Co. KG: Bauantrag zum Austausch, Anbringung und Aufstellung von Werbeanlagen, Fl. Nrn. 1137/1 und 1140/1, Seeshaupter Straße 54**

## **1. Vortrag:**

Antrag auf Baugenehmigung der Autohaus Hornung GmbH & Co. KG: Bauantrag zum

Austausch, zur Anbringung und Aufstellung von Werbeanlagen, auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1137/1 und 1140/1 der Gemarkung, Seeshaupter Straße 52 und 54.

Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Von den bestehenden Anlagen werden 5 erneuert und 9 Anlagen neu errichtet. Der Mercedes-Benz Dachstern wurde bereits am 19.04.2017 genehmigt.

#### **Neubau Seeshaupter Straße 52:**

- Das Mercedes-Benz Einfahrtsschild mit einer Höhe von 3,10 m und einer Breite von 1,60 m, soll auf dem Gehweg erstellt werden.
- Sonderelement Stern für Wandelement beleuchtet, Sterndurchmesser 2,00 m.
- Die Schriftzüge Hornung 3,80 m x 0,49 m und Mercedes-Benz 0,60 m x 5,50 m neu angebracht.
- Der Mercedes-Benz Dachstern wurde bereits am 19.04.2017 genehmigt.
- Der Smart Schriftkasten am Neubau mit einer Höhe von 1,85 m und einer Breite von 1,37 m wird neu angebracht.

#### **Neubau Seeshaupter Straße 50:**

- Der bestehende Mercedes-Benz Pylon weist eine Höhe von ca. 5,20 m auf. Dieser soll durch einen neuen Mercedes-Benz Pylon mit einer Höhe von 8,10 m ersetzt werden.
- Der Schriftzug „Mercedes-Benz“ 0,60 m x 5,50 m wird erneuert.
- Der Schriftzug „Mercedes-Benz“ 0,60 m x 5,50 m wird erneuert.
- Der Schriftzug „Autohaus Hornung“ wird ersetzt durch „Hornung“ in einer Größe von 0,49 m x 3,80 m.
- Das Mercedes-Benz Hinweisschild mit einer Höhe von 1,60 m und einer Breite von 1,40 m wird ausgetauscht.
- Das Mercedes-Benz Hinweisschild „Junge Sterne Transporter“ mit einer Höhe von 2,10 m und einer Breite von 1,40 m wird neu angebracht.
- Das Mercedes-Benz Hinweisschild mit einer Höhe von 2,10 m und einer Breite von 1,40 m wird neu angebracht. Das Hinweisschild widerspricht sich mit der Fotomontage und der Angabe im Lageplan.
- Der Smart Pylon freistehend, beleuchtet mit einer Höhe von 4,50 m und einer Breite von 1,40 m wird neu errichtet.

Aus Sicht des Stadtbauamts ist der Mercedes-Benz Pylon mit einer Höhe von 8,10 m an der Seeshaupter Straße zu dominant. Der Pylon muss auf eine Höhe von 6,00 m reduziert werden. Dies entspricht der Regelung für die Autohäuser, Tankstellen und Einzelhandel in der Seeshaupter Straße.

Das Mercedes-Benz Einfahrtsschild kann nicht auf dem Gehweg errichtet werden. Das Mercedes-Benz Hinweisschild hat widersprüchliche Angaben in der Fotomontage und der im Lageplan dargestellten Lage. Es wäre für beide Beschilderungen wünschenswert, wenn die Standorte angepasst würden.

Der Antragsteller muss für die beiden Ausfahrten auf die Seeshaupter Straße die Sichtdreiecke nachweisen.

Die im Plan dargestellten Werbeanlagen bezüglich der Gesamthöhe, Schrifthöhe und Länge entsprechen nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg. Somit ist eine Befreiung von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Autohaus Hornung GmbH & Co. KG zum Austausch, zur Anbringung und Aufstellung von

Werbeanlagen, auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1137/1 und 1140/1 der Gemarkung, Seeshaupter Straße 52 und 54, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der erforderlichen Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg unter der Voraussetzung, dass der Mercedes-Benz Pylon auf eine Höhe von 6,00 m reduziert wird. Das Mercedes-Benz Einfahrtsschild sowie das Mercedes-Benz Hinweisschild sollten nicht auf dem Gehweg erstellt werden. Es wäre für beide Beschilderungen wünschenswert, wenn die Standorte angepasst würden.

Der Antragsteller muss für die beiden Ausfahrten auf die Seeshaupter Straße die Lage der Sichtdreiecke zeichnerisch nachweisen.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung der Pläne an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **7 Willibald Wohnbau GmbH: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport (Haus 1 und 2), Fl. Nr. 1122/4, Krottenkopfstraße 10**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag der Willibald Wohnbau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport (Haus 1 und 2), auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/4 der Gemarkung Penzberg, Krottenkopfstraße 10.

Das Grundstück Fl. Nr. 1122/11 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Gegenstand des Antrages ist die Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit den Ausmaßen von 8,00 m x 11,00 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 22° angegeben sowie einer Traufhöhe von 5,34 m. Die Stellplätze werden in Form von Garagen und Stellplätzen nachgewiesen. Die Gebäude müssen sich in die Umgebung einfügen. Die Einfügung nach Maß zur baulichen Nutzung bezüglich der Geschossigkeit und Wandhöhe ist aus Sicht des Stadtbauamtes in der Umgebung gegeben. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Die geplanten Garagen entsprechen nicht den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung Art. 6 Abs. 9 Nr. 1. Die Länge, der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht eingehaltenen Bebauung nach Nr. 1 und 2, darf auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Durch die Längen (Garagen / Carport / Schuppen) von 6 m + 8,89 m und 6,15 m ergibt sich hier eine Gesamtlänge von 21,41 m. Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Hier wird die Grenzbebauung von max. 15 m mit 6,14 m überschritten. Um das Bauvorhaben umsetzen zu können, sollte das Nebengebäude zum westlichen Nachbarn um 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden bzw. eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn Fl. Nr. 1122/17 stattfinden oder eine Grundstücksteilung erfolgt.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der Willibald Wohnbau GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport (Haus 1 und 2), auf dem Grundstück Fl. Nr. 1122/4 der Gemarkung Penzberg, Krottenkopfstraße 10, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass die gesetzlichen Abstandflächen eingehalten werden.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>8</b>	<b>Riemann Peter und Eva: Bauantrag zum Abbruch des bestehenden Scheunenbereiches und Ersatzneubau eines Holzhauses, Fl. Nr. 641, Untermaxkron 20</b>
----------	---

## **1. Vortrag:**

Bauantrag von Peter und Eva Riemann zum Abbruch des bestehenden Scheunenbereiches und Ersatzneubau eines Holzhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 641 der Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 20.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der vorliegende Bauantrag sieht den Abbruch des bestehenden Scheunenbereiches und Ersatzneubau eines Holzhauses mit den Ausmaßen von 8,12 m x 9,12 m und einer Wandhöhe von 5,28 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben. Die Stellplätze werden in Form einer Garage und eines Stellplatzes nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag von Peter und Eva Riemann zum Abbruch des bestehenden Scheunenbereiches und Ersatzneubau eines Holzhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 641 der Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 20, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>9</b>	<b>Günthner Josef jun.: Bauantrag zum Ausbau des Wirtschaftsteil des Bauernhauses zur Errichtung einer Wohnung, Fl. Nrn. 1479 und 1480, Promberg 6</b>
----------	--

#### **1. Vortrag:**

Antrag auf Baugenehmigung des Herrn Josef Günthner jun. zum Ausbau des Wirtschaftsteil des Bauernhauses zur Errichtung einer Wohnung, auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1479 und 1480 der Gemarkung Penzberg, Promberg 6.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 BauGB Abs. 1 und stellt ein privilegiertes Bauvorhaben dar. Der vorliegende Bauantrag sieht den Ausbau des Wirtschaftsteils zur Wohnung vor. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt 62,06 m<sup>2</sup>. Die für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sollen in der vorhandenen Remise und im Osten vor der Wohnung nachgewiesen werden.

#### **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Das BV hält sich im Rahmen der zugedachten Reserven der Druckentwässerung beim Schmutzwasser.

#### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Antrag auf Baugenehmigung von Herrn Josef Günthner jun. zum Ausbau des Wirtschaftsteil des Bauernhauses zur Errichtung einer Wohnung, auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1479 und 1480 der Gemarkung, Promberg 6, das gemeindliche Einvernehmen.

Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. Die Ziffern 1 – 14 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 Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

<b>10</b>	<b>Ejupi Ruzhdi und Xhevrije: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen, Fl. Nr. 1161/3, Wölfl 9</b>
-----------	---

#### **1. Vortrag:**

Der Vorbescheidsantrag der Eheleute Ruzhdi und Xhevrije Ejupi zur Errichtung eines

Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/3 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 9, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Vorbescheides ist die Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 10,00 m x 11,85 m. Die Wandhöhe wird mit 5,80 m dargestellt. Das Doppelhaus erhält ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35°.

Es wird folgende Frage zum Antrag gestellt:

- Ist eine Bebauung in beantragter Form genehmigungsfähig?

Von Seiten der Verwaltung wird zu dem Antrag auf Vorbescheid Folgendes bemerkt:

- Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist aus Sicht der Verwaltung gegeben.

Laut BayBO Art. 6 Nr. 9 darf die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung (Garagen/Nebengebäude) auf einem Grundstück insgesamt 15 m nicht überschreiten. Um das Bauvorhaben umsetzen zu können, sollte das neu geplante Nebengebäude um 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden bzw. eine Abstandsflächenübernahme auf dem Nachbargrundstück stattfinden oder eine Grundstücksteilung erfolgen.

### **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Die Fl. Nr. 1161/3 hat ein Bestandsgebäude, das nach Süden Richtung Kastnerhofstraße entwässert auf Grund der Gefällesituation, ob hierzu eine privatrechtliche Absicherung vorliegt ist unbekannt. Ob das neue Gebäude an diese eher schwierige Entwässerungssituation anknüpfen kann/soll, ist im Rahmen der Entwässerungsplanung zu klären. Auf jeden Fall ist die Entwässerung im Trennsystem vorzunehmen. Ein satzungskonformer Anschluss des Neubaus mit Wasser + Kanal ist grundsätzlich zur nördlichen Straße „Wölfl“ möglich, selbst wenn dort hin gepumpt werden müsste.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Vorbescheidsantrag der Eheleute Ruzhdi und Xhevrije Ejupi zur Errichtung eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1161/3 der Gemarkung Penzberg, Wölfl 9, das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, dass die gesetzlichen Abstandflächen eingehalten werden

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

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**1. Vortrag:**

Bauantrag von Herrn Nikolaus Mangold zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128 der Gemarkung Penzberg, Wölfstraße 2. Das Grundstück Fl. Nr. 1128 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Für das Grundstück Wölfstraße 2 liegt ein genehmigter Vorbescheidsantrag vom 19.04.2017 zur Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 10,99 m x 12,98 m und einer Traufhöhe von 5,61 m sowie ein Einfamilienhaus mit den Ausmaßen von 8,74 m x 8,99 m vor. Die Vorgaben des Vorbescheidsantrages werden in allen wesentlichen Punkten erfüllt. Die Stellplätze werden in Form von 3 Garagen und 3 Stellplätzen nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit ist auf der rechten Straßenseite ein durchgängiger Gehweg erforderlich. Um diesen Gehweg zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus Fl. Nr. 1128 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche beträgt 10,30 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaftsverwaltung ist bereits beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.

**2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag des Herrn Nikolaus Mangold zum Neubau eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1128 das gemeindliche Einvernehmen.

Zur Optimierung der Verkehrssicherheit ist auf der rechten Straßenseite ein durchgängiger Gehweg erforderlich. Um diesen Gehweg zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus Fl. Nr. 1128 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche beträgt 10,30 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaftsverwaltung ist bereits beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

**3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **1. Vortrag:**

In einem Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 25.04.2017 an die Antragsteller wird festgestellt, dass die vorhandene Einzäunung und das Nebengebäude bauplanungsrechtlich nicht zulässig sind. Durch das Landratsamt wird die Möglichkeit gegeben, die Einzäunung zu beseitigen und das Nebengebäude so zu versetzen, dass es die Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg einhält.

Mit Antrag vom 15.05.2017 wird durch die Grundstückseigentümer eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Birkenstraße I“ zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes und des Nebengebäudes auf dem betreffenden Flurstück gestellt.

Die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes obliegt der Stadt Penzberg. Aus Sicht des Stadtbaumeisters sind die Randbedingungen für eine isolierte Befreiung bezüglich der Festsetzungen für die Grundstückseinfriedung nicht gegeben. Die Antragsteller sind entlang der Birkenstraße die einzigen, auf deren Gelände sich eine Abweichung ergibt. Im Sinne eines geordneten Ortsbildes wird dem Antrag auf Abweichung nicht zugestimmt. Die Regelungen des Bebauungsplanes sind sinnvoll und ergeben, wie in vielen anderen Straßen des Stadtgebietes auch, ein ansprechenderes Straßenbild.

Das Nebengebäude kann an der augenblicklichen Stelle verbleiben. Durch eine Bepflanzung zum Straßenraum ist die optische Wirkung der Holzfassade zu mindern. Unter der Maßgabe, dass diese Bepflanzung ausgeführt wird, kann eine Befreiung von Abschnitt C § 3 Abs. 2 der Ortsgestaltungssatzung erfolgen.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten lehnt den Antrag von Wolfram Schumacher und Heidemarie Peuker auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Birkenstraße I" zur Errichtung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1165/10, Ahornstraße 20, ab.

Das Nebengebäude kann an der augenblicklichen Stelle verbleiben. Durch eine Bepflanzung zum Straßenraum ist die optische Wirkung der Holzfassade zu mindern. Unter der Maßgabe, dass diese Bepflanzung ausgeführt wird, kann eine Befreiung von Abschnitt C § 3 Abs. 2 der Ortsgestaltungssatzung erfolgen.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### 1. Vortrag:

Bauvoranfrage der Herren Max und Stefan Biermeier zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15.

Der Antrag auf Bauvoranfrage soll dazu dienen, die Genehmigungsfähigkeit von Art, Umfang und Maß der baulichen Nutzung der vorgesehenen Bebauung zu klären und das Votum der Stadt einzuholen.

Die Anforderung an gesetzliche Abstandsflächen wie auch Stellplatzregelung sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Zur Sicherung des Charakters des bestehenden Wohngebietes der Zugspitzstraße hat der Stadtrat am 31.01.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Zugspitzstraße“ und den Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre gefasst. Der Charakter der Ein- und Zweifamilienhäuser mit Statteldach sowie der Abstand der Wohngebäude zur Zugspitzstraße sollen erhalten bleiben. Je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten. Die maximal 2-geschossige Bebauung darf mit einem maximal 1,80 m hohen Kniestock ausgebildet werden.

Im vorliegenden Lageplan werden zwei Doppelhäuser mit den Ausmaßen von 15,50 m x 10,49 m und 16,00 m x 10,49 m dargestellt. Schnitt, Geschosszahl und Höhenangaben sind nicht vorhanden. Trotz Nachfrage wurden diese zur Beurteilung fehlenden Angaben nicht geliefert.

Um die Verkehrssicherheit zu sichern ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus den Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 15,20 m<sup>2</sup> und 23,80 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaftsverwaltung ist bereits beauftragt, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.

### 2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stellt die Bauvoranfrage der Herren Max und Stefan Biermeier zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl. Nrn. 1005/24 und 1005/28 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 15, zurück, da die zur Beurteilung erforderlichen Planunterlagen nicht vollständig eingereicht waren.

Die Liegenschaftsverwaltung wird beauftragt, die hierfür erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Abtretung der Verkehrsflächen zu führen.

### 3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag der E. H. T. Sport Marketing GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 2053/19 und 2053/20 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 30 d. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten stimmte dem Vorbescheidsantrag in seiner Sitzung am 14.03.2017 zu. Der Antrag ist derzeit im Landratsamt Weilheim zur Genehmigung.

Beantragt wird nun die Errichtung eines mit den Gebäudeausmaßen von 7,61 m x 11,49 m und einer Wandhöhe von 5,12 m sowie einer Dachneigung von 24°. Der für das Bauvorhaben erforderliche Carport und benötigte Stellplatz werden nachgewiesen. Die benötigten Nachbarunterschriften wurden eingeholt. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die nach Art. 6 Abs. 9 Satz 1 und 2 BayBO erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen einer Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn eingehalten. Die Übernahme der Abstandsflächen durch den Nachbarn liegt vor, wobei die Prüfung abstandsrechtlicher Belange nicht durch die Stadt Penzberg erfolgt. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

### **Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:**

Die Dienstbarkeit des Notariats Dr. Reisnecker für ein Kanalleitungsrecht ist auf Grund einer Umplanung – anders als bisher - nun als ausreichend anzusehen, die Erschließung ist gesichert einschl. des Grundstückserwerbs von der Stadt Penzberg Fl. Nr. 2053/19.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag der E. H. T. Sport Marketing GmbH zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 2053/19 und 2053/20 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 30 d, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 - 14 der Hinweis der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**15 Neubau eines viergruppigen Kindergartens "Spatzennest III": Freigabe des Entwurfs zur Baugenehmigung, Ausführungsplanung und Ausschreibung auf Grundlage der Kostenberechnung**

**1. Vortrag:**

**Beschluss des Stadtrates vom 27.03.2017:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg beschließt den Bau eines viergruppigen Kindergartens für die Spatzennest Familienservice gGmbH. Durch die zusätzlichen Flächen von ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche erhöhen sich die Baukosten für dieses Projekt, gemäß einer Grobkostenschätzung der Architekten, auf ca. 3,0 Mio. €, brutto.

Die Bearbeitung des Entwurfs, gemäß HOAI Leistungsphase 3, ist durch das beauftragte Planungsteam auf Grundlage dieses Beschlusses freigegeben. Grundlage für die Bearbeitung ist das Raumprogramm gemäß Beschlusslage des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 07.02.2017 für einen viergruppigen Kindergarten.

Der aktuelle Projektstand wird in der beigefügten Anlage dargestellt. Eine Erläuterung der Planung erfolgt in der Sitzung.

Die zugehörige Kostenberechnung des Planungsteams wurde erstellt. Diese Kosten setzen sich aus den Gebäudekosten mit Umgriff und den Kosten für die Außenanlagen zusammen:

Es ergeben sich Projektkosten für die Kostengruppen 100 – 700 nach DIN 276/277: (kein Ansatz in der KG 600 Ausstattung)

Gebäude mit Freibereichen	3,176 Mio. €, brutto
Außenanlagen / Parkplatzflächen / Zufahrten	0,411 Mio. €, brutto
Summe:	3,578 Mio. €, brutto

Hinweis zum Planungs- und Bauablauf:

Das Risiko möglicher Einflüsse aus Genehmigungsaufgaben auf die fortschreitende Planung und die damit verbundene Änderungsnotwendigkeit kann entstehen, da aus Gründen der terminlichen Vorgaben die Ausführungsplanung und Ausschreibung vor Vorlage der Genehmigung begonnen werden müssen.

**2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehrsangelegenheiten nimmt den vorgelegten Entwurfsstand zur Kenntnis.

Er beschließt die Freigabe zur Beantragung der Baugenehmigung. Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen können ebenfalls auf dieser Entwurfsgrundlage bearbeitet werden.

Die ermittelten Gesamt-Projektkosten in Höhe von 3,578 Mio. €, brutto für die Kostengruppen 100 – 700 (kein Ansatz in der KG 600 Ausstattung) werden freigegeben und mit diesem Beschluss als Baukostenobergrenze festgesetzt.

Das Risiko möglicher Einflüsse aus Genehmigungsaufgaben auf die fortschreitende Planung und die damit verbundene Änderungsnotwendigkeit ist dem Ausschuss bekannt. Dies muss auf Grund der engen Terminvorgaben an das Projekt hingenommen werden.

### **3. Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehrsangelegenheiten nimmt den vorgelegten Entwurfsstand zur Kenntnis.

Er beschließt die Freigabe zur Beantragung der Baugenehmigung.  
Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen können ebenfalls auf dieser Entwurfsgrundlage bearbeitet werden.

Die ermittelten Gesamt-Projektkosten in Höhe von 3,578 Mio. €, brutto für die Kostengruppen 100 – 700 (kein Ansatz in der KG 600 Ausstattung) werden freigegeben und mit diesem Beschluss als Baukostenobergrenze festgesetzt.

Das Risiko möglicher Einflüsse aus Genehmigungsaufgaben auf die fortschreitende Planung und die damit verbundene Änderungsnotwendigkeit ist dem Ausschuss bekannt. Dies muss auf Grund der engen Terminvorgaben an das Projekt hingenommen werden.

Die finanzielle Beteiligung des Nutzers an diesem Projekt ist zu prüfen.

Die Gestaltung der Parkplatzzflächen ist im Hinblick auf die landschaftliche Lage des Objektes zu verbessern und der Eingriff in die Grünflächen zu minimieren.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **16 Stadt Penzberg: Bauantrag zur Errichtung einer dreigruppigen Kinderkrippe in Modularbauweise, Fl. Nr. 1148**

### **1. Vortrag:**

Die Stadt Penzberg plant die Errichtung einer dreigruppigen Kinderkrippe in Modularbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1148, im Bereich Wölfstraße.

Das eingeschossige Gebäude mit den Abmessungen von ca. 14,50 m auf 45 m wird im nördlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung mit Anschluss an den existierenden Wendehammer geplant.

Bestandteil dieser Kindertageseinrichtung sind neben dem Gebäude ein ca. 600 m<sup>2</sup> großer Garten sowie die für das Gebäude notwendigen Stellplätze und die Zuwegung.

Die Genehmigungsfähigkeit dieses Vorhabens ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau im Rahmen des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches zu sehen. Die geplante Einrichtung für den Gemeinbedarf widerspricht nicht dem Flächennutzungsplan und weist eine gesicherte Erschließung auf.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem vorliegenden Antrag zur Errichtung einer dreigruppigen Kinderkrippe in Modularbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 1148 das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 – 14 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem

### **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **17 Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg: Vorberatung zur 1. Änderung**

### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat hat am 22.09.2015 eine neue Satzung über die Zahl, Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) beschlossen. Die Satzung ist nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 15.12.2015 in Kraft getreten.

Am 16.02. 2016 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten bereits über eine Änderung der Stellplatzsatzung beraten und den Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat gefasst, dass die in § 6 Nr. 8 enthaltene Regelung, dass je Baugrundstück und je Erschließungsstraße nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig ist, dahingehend geändert wird, dass eine Aufteilung dieser Zufahrtsbreite auf zwei Zufahrten mit einer maximalen Breite von je 3 m ermöglicht wird. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, das Thema Elektrotankstellen, Elektroladestationen und das sogenannte E-Parken in die Stellplatzsatzung mit aufzunehmen, wobei die Anrechenbarkeit von Stellplätzen mit Elektrolademöglichkeiten im Hinblick auf Ablösebeträge und Stellplatzrichtzahlen zu prüfen ist.

Die Verwaltung hat eine Neufassung der Stellplatzsatzung erarbeitet, die neben der Änderung des § 6 Ziff. 8 sowie der Aufnahme von Elektrotankstellen, Elektroladestationen für die Elektromobilität bei der Verwendung von Ablösebeträgen (§ 7 Ziff. 6) noch folgende Änderungen vorsieht:

- Abweichung bei Nutzungsänderungen oder baulichen Erweiterungen (An- und Umbauten) bestehender Mehrfamilienhäuser oder sonstiger Gebäude bezüglich der zwingenden Errichtung der Tiefgaragenstellplätze (§ 8), da die Errichtung von Tiefgaragen nur bei Neubauten und nicht bei Nutzungsänderungen oder Umbauten möglich ist.
- Einführung einer neuen Richtzahl Nr. 1.4 für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude ab 5 Wohneinheiten (WE) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Ziffer 1.5 für sozial geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden ab 5 WE mit einer Festsetzung des Stellplatzbedarfs von 1,5 Stellplätzen je WE, davon mindestens 1 Stellplatz je WE in Tiefgaragen, sowie der Festlegung von 33 % für den Besucheranteil.
- Änderung der Ziffern 9.1 und 9.2 dahingehend, dass für Handwerks- und Industriebetriebe sowie für Lagerräume der Stellplatzbedarf wahlweise über die Nutzfläche oder über die Anzahl der Beschäftigten erfüllt werden kann.

Die Änderungen sind im Entwurf der neuen Stellplatzsatzung gelb hervorgehoben und mit roter Schrift dargestellt.

## **Thema „Bestandschutz in der Innenstadt“**

Nach rechtlicher Überprüfung durch den Baujuristen des Landratsamtes Weilheim-Schongau kann eine Regelung, dass sich der Stellplatzbedarf eines Bauvorhabens durch die Stellplatzzahl, die für einen Vorgängerbau festgelegt wurde, bestimmt wird, nicht berücksichtigt werden, da hierdurch der Gleichbehandlungsgrundsatz nicht gewährleistet werden kann. Dies resultiert daraus, dass die Baugenehmigungen für Vorgängerbauten aus verschiedenen Zeiten stammen und Regelungen über Stellplätze (sofern diese überhaupt vorhanden waren) der damaligen Rechtslage entsprachen, die stark divergieren zu den heutigen Anforderungen bezüglich der Anzahl der Stellplätze. Beispielsweise ist das Pkw-Verkehrsaufkommen vor 80 Jahren mit dem heutigen Pkw-Verkehrsaufkommen nicht vergleichbar.

### **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgende Satzung zur ersten Änderung der Satzung der Stadt Penzberg über die Zahl, Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 15.12.2015 zu erlassen:

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 Abs. 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Penzberg die folgende Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Zahl, Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung).

### **§ 1 Gegenstand der Änderung**

Die Satzung über die Zahl, Herstellung und Ablöse der Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 15.12.2015 wird wie folgt geändert:

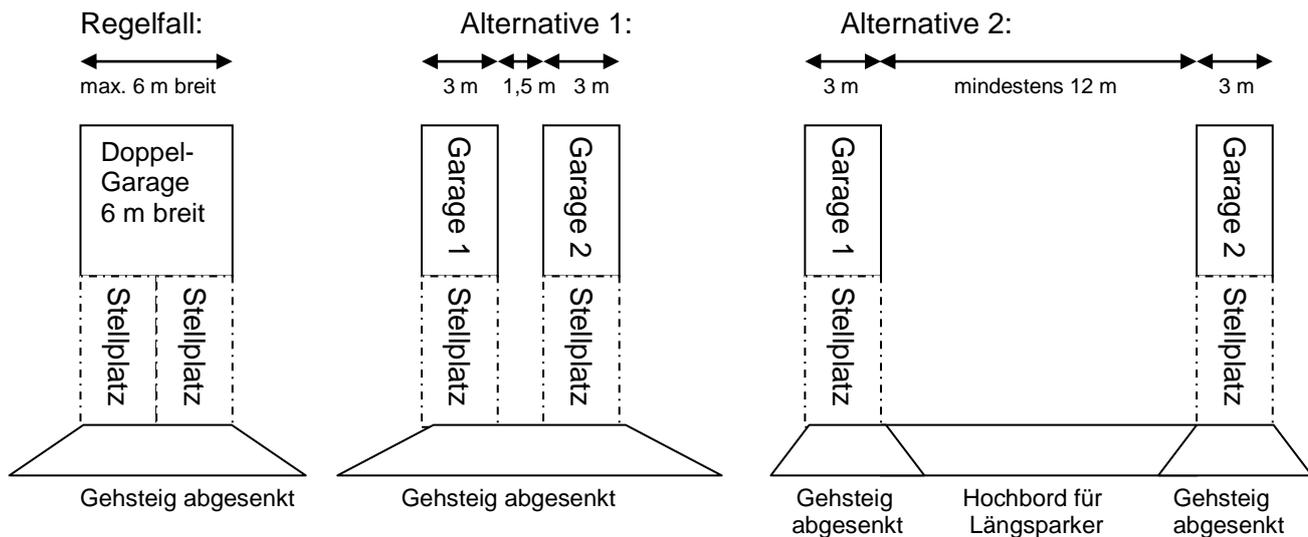
(1)

§ 6 (Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten), Nr. 8 wird folgendermaßen geändert:

Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m je Baugrundstück und je Erschließungsstraße nicht überschreiten. Eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Bei Gewerbegrundstücken können bei vorliegend zwingend betrieblichen Gründen Ausnahmen zugelassen werden.

Sofern die maximal 6,0 m breite Zufahrt je Baugrundstück und je Erschließungsstraße auf zwei jeweils maximal 3,0 m breite Zufahrten aufgeteilt wird, darf

- die Zuwegung zwischen den Zufahrten maximal 1,50 betragen (Alternative 1) oder
- ist ein Abstand von mindestens 12 m zwischen den beiden Zufahrten einzuhalten (Alternative 2)



(2)  
 § 7 (Stellplatzablöse), Nr. 6 wird wie folgt geändert:

Die Ablösebeträge für KFZ-Stellplätze sind von der Stadt zweckgebunden für die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender öffentlicher Parkplätze für den zentralen Versorgungsbereich sowie für die Errichtung von Elektro-Tankstellen und Elektro-Ladestationen für die Elektromobilität zu verwenden.

(3)  
 In § 8 (Abweichungen) wird folgender Satz angefügt:

Insbesondere kann bei Nutzungsänderungen oder baulichen Erweiterungen (An- und Umbauten) bestehender Mehrfamilienhäuser oder sonstiger Gebäude abweichend von den Ziffern 1.3 bis 1.5 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 2) von der Stellplatzverpflichtung der Tiefgaragenstellplätze abgesehen werden.

(4)  
 Die Anlage 2 zu § 3 Abs. 1 (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) wird wie folgt geändert:

- Es werden folgende Nrn. 1.4 und 1.5 eingefügt:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stpl.)	Hiervon Besucher in %
1.4	Mehrfamilien-Häuser und sonstige Gebäude ab 5 Wohneinheiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs (Anlage 1)	1,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE), davon mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit in Tiefgaragen	33
1.5	Sozialgeförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden ab 5 Wohneinheiten	1,5 Stellplätze je Wohneinheit (WE), davon mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit in Tiefgaragen	33

- Die bisherige Nr. 1.5 wird die Nr. 1.7
- Die bisherige Nr. 1.6 wird die Nr. 1.8
- Die bisherige Nr. 1.7 wird die Nr. 1.9
- Die bisherige Nr. 1.8 wird die Nr. 1.10

- Die Nrn. 9.1 und 9.2 werden folgendermaßen geändert:

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stpl.)	Hiervon Besucher in %
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stpl. je 50 m <sup>2</sup> Nettonutzfläche oder je 2 Beschäftigte	20
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungsräume, Musterräume (Möbellager)	1 Stpl. je 100 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder je 2 Beschäftigte. Bei Ausstellungsräumen mit Verkauf 20 % Zuschlag	20

## § 2 Sonstige Regelungen

Im Übrigen bleibt die Stellplatzsatzung von dieser Änderungssatzung unberührt.

## § 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg in Kraft.

### 3. Sitzungsverlauf:

Nach dem Vortrag mit Darstellung der von der Verwaltung empfohlenen Änderungspunkte zur Stellplatzsatzung wird über die einzelnen Änderungspunkte diskutiert.

Hierbei wird zu den in § 1 Abs. 1 (Änderung des § 6 Nr. 8 – Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten) und in § 1 Abs. 2 (Änderung des § 7 Nr. 6 – Stellplatzablässe) dargestellten Änderungen die Zustimmung erteilt. § 1 Abs. 3 (Änderung des § 8 – Abweichungen) ist dahingehend zu ergänzen, dass die empfohlene Abweichung nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs vorzusehen ist.

Somit soll in § 8 (Abweichungen) folgender Satz angefügt werden:

Insbesondere kann bei Nutzungsänderungen oder baulichen Erweiterungen (An- und Umbauten) bestehender Mehrfamilienhäuser oder sonstiger Gebäude innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs abweichend von den Ziffern 1.3 und 1.4 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 2) von der Verpflichtung, mindestens 50 v. H. des Stellplatzbedarfs als Tiefgaragenstellplätze nachzuweisen, abgesehen werden.

Zu den in § 1 Abs. 4 dargestellten Änderungen bezüglich der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf kommt der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten zu dem Ergebnis, dass für Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude ab 5 Wohneinheiten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs keine Ermäßigung des Stellplatzschlüssels gewährt werden soll und die von der Verwaltung dargestellte Ermäßigung des Stellplatzschlüssels für sozial geförderte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden ab 5 Wohneinheiten einer genaueren Definition mit Angabe einer zeitlichen Bestimmung bezüglich der Sozialbindung bedarf.

#### **4. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird unter Berücksichtigung der Änderungen entsprechend dem Ergebnis des Sitzungsverlaufes zum Beschluss erhoben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Begriff „sozial geförderte Wohnungen“ genauer zu definieren, wobei auch die Mindestdauer der Sozialbindung anzugeben ist.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

Günter Fuchs  
Schriftführung