

<b>Abteilung</b> Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	<b>Sachbearbeiter</b> Herr Fuchs	<b>Aktenzeichen</b> 3 Fc-Pe	
<b>Beratung</b> Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	<b>Datum</b> 19.01.2021	<b>Behandlung</b> öffentlich	<b>Zuständigkeit</b> Entscheidung

Betreff

**2. Änderung des Bebauungsplans "Birkenstraße West": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Satzungsbeschluss**

Anlagen:

- 01-2te Änderung Bebauungsplan Birkenstraße West - Entwurf vom 16.11.2020
- 02-2te Änderung Bebauungsplan Birkenstraße West -Begründung vom 16.11.2020
- 03-Schallschutz gegen Außenlärm vom 15-09-2020
- 04-Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 15.09.2020
- 05-Bebauungsplan Birkenstraße West  
Vorzugsvariante\_geböschte Baugrube  
Variante Bohrpfahlwand  
19172\_GU03\_BAK\_201214

**1. Vortrag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 15.09.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2019 für das Grundstück Fl. Nrn. 1178 der Gemarkung Penzberg im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

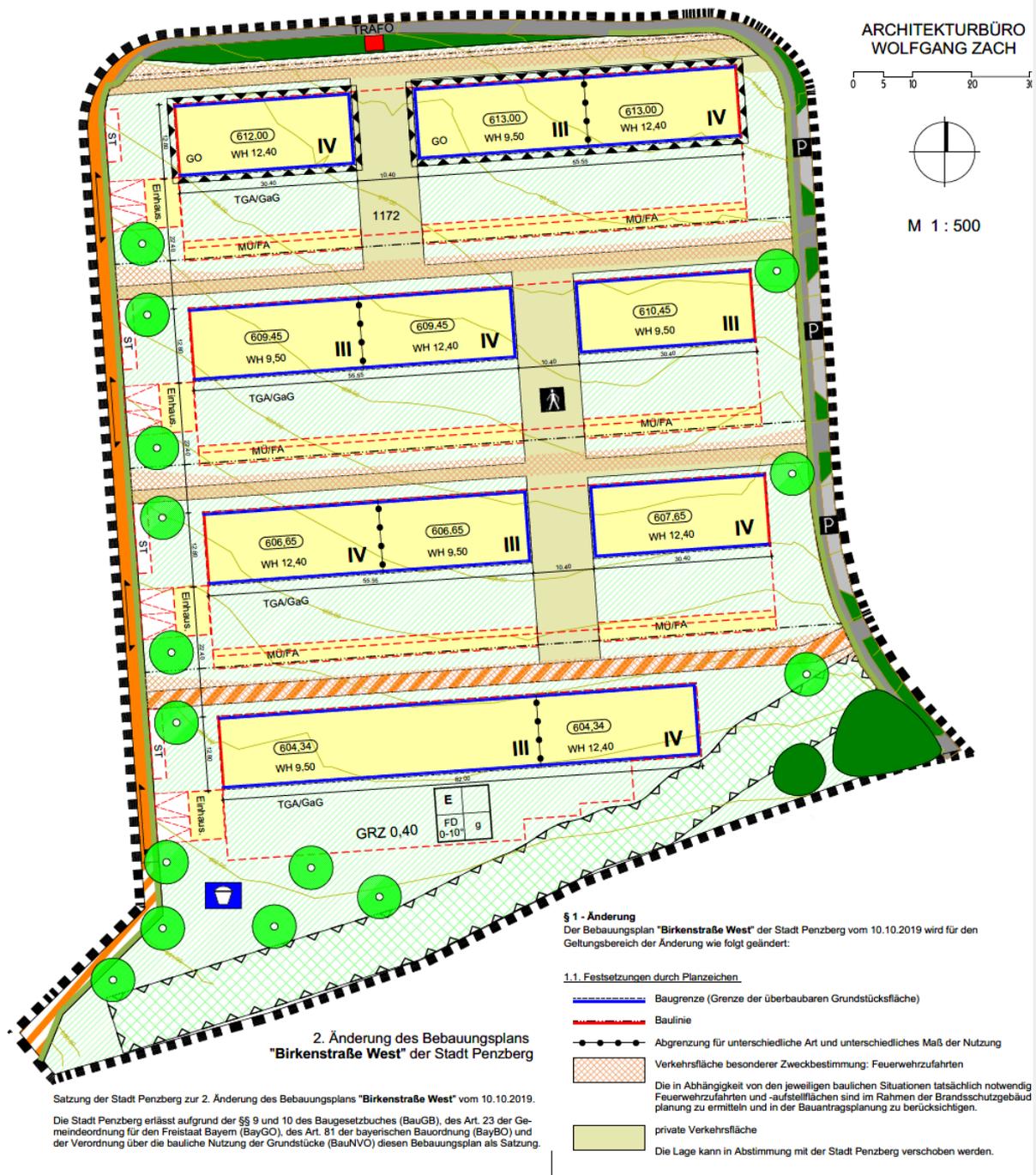
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 09.10.2020 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.11.2020 bis 18.12.2020 statt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.11.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 25.11.2020 bis 28.12.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg dargestellt:



**2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)
- 03 Planungsverband Region Oberland
- 04 Staatliches Bauamt Weilheim
- 05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 06 Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- 07 E.ON SE
- 08 Bergamt Südbayern
- 09 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim

- 10 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- 11 Bayernwerk Netz GmbH
- 12 bayernets
- 13 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 14-bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 15-Kreisbrandrat
- 16-Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- 17-Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim

### **2.01 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau am 23.12.2020:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat die Stellungnahmen der Sachbereiche „fachlicher Naturschutz“ sowie „technischer Umweltschutz“ übersendet.

#### **2.01.a Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 26.11.2020:**

##### Hinweise und Empfehlungen:

##### Grünordnung:

Zu 2.1: Bisher wurde für Flachdächer eine extensive Begrünung vorgeschrieben, dies kann nun bei einer Nutzung durch Photovoltaik entfallen. Wir empfehlen weiterhin die Dachbegrünung verbindlich für bestimmte Dächer festzusetzen. Die Dachbegrünung kann durchaus mit Photovoltaikanlagen kombiniert werden. Hierzu liefert der Bundesverband GebäudeGrün umfassende Informationen. Die temperaturausgleichende Wirkung der Dachbegrünung ist auch für die Module von Vorteil. [www.gebaeudegruen.info](http://www.gebaeudegruen.info)

Die Begründung enthält kein Hinweis, warum die Bäume im Bereich des neu eingezeichneten Trafo Häuschen nun entfallen. Sollte es stichhaltige Argumente geben, bitten wir sie entsprechend aufzuführen oder die Baumstandorte mit Planzeichen wieder einzufügen.

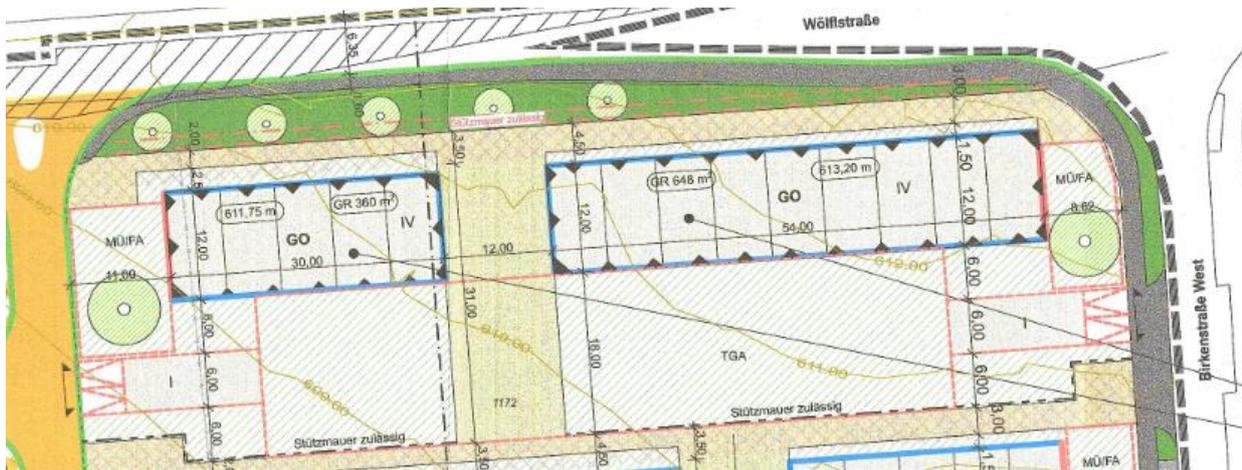
##### **Beschlussvorschlag:**

Die Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung folgendermaßen beurteilt:

Die Festsetzung Ziffer 2.1 der Änderungsplanung sagt aus, dass für Dächer eine extensive Dachbegrünung oder ein Dach mit PV-Anlage vorgeschrieben ist. Dies schließt nicht aus, dass eine Dachbegrünung mit Photovoltaikanlagen kombiniert wird. Eine Änderung auf B-Plan-Ebene ist nicht veranlasst.

Aufgrund der Hanglage sowie der für das Bauvorhaben erforderlichen Stützmauern zwischen der Wölfstraße und dem Baugrundstück besteht leider keine ausreichenden Flächen für die Festsetzung von Baumstandorten. Die im ursprünglichen Bestandsbebauungsplan eingezeichneten Baumstandorte waren bereits mit der Fläche der erforderlichen Stützmauer überlagert.

Eine Änderung auf B-Plan-Ebene ist nicht veranlasst.



### 2.01.b Stellungnahmen gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Technischer Umweltschutz) am 21.12.2020:

#### Einwendungen:

Lärberechnungen des TÜV zeigten, dass an den Nordfassaden der Gebäude entlang der Wölfstraße sogar die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden, an den Ost- und Westfassaden dieser Gebäude liegen die Immissionspegel immer noch über den in der Bauleitplanung maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die daraufhin in den Bebauungsplan aufgenommenen Vorgaben zum Schutz der betroffenen Wohnräume (u. a. Grundrissorientierung) sollen durch eine „alternative Regelung“ (Schallschutzfenster und Belüftungseinrichtungen) umgangen werden. Dabei handelt es sich keineswegs um eine echte Alternative, weil es einen deutlichen Verlust der Wohnqualität bedeutet, wenn Wohnraumfenster allenfalls kurzzeitig zum Lüften geöffnet werden können, ansonsten aber – gerade auch nachts – geschlossen bleiben müssen.

Bedauerlicherweise führte die vorab diskutierte Änderung des Bebauungsplanes bereits dazu, dass im mittlerweile vorliegenden Bauantrag keinerlei Anstrengungen zu erkennen sind, die Immissionssituation vor den Wohnraumfenstern an der Wölfstraße zu verbessern.

#### Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)

#### Möglichkeit zur Überwindung der Einwendungen:

Die im Entwurf der Bebauungsplanänderung vorgesehene Zulassung von Schallschutzfenstern mit Belüftungseinrichtungen als Alternative zur Grundrissorientierung wird auf die Fälle (z. B. im mittleren Gebäudebereich) beschränkt, in denen die in der gültigen Fassung des Bebauungsplanes vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz der Wohnraumfenster baulich nicht möglich sind.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung folgendermaßen beurteilt:

Betroffen von den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist lediglich die nördliche Gebäudezeile. Hierzu sind im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans hinreichende Festsetzungen enthalten, damit sowohl die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Die Festsetzungen zum Schallschutz sind nachfolgend dargestellt. Eine Änderung auf B-Plan-Ebene ist nicht veranlasst.

GO Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume (insbes. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Südfassade des Gebäudes verfügen.

Hinweis: Die o.g. Wohnräume können auch an anderen Fassaden angeordnet werden, wenn mind. ein Fenster durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch Vor- und Rücksprünge am Gebäude, vorgesetzte Wintergärten mit seitlicher Lüftung zum straßenabgewandten Bereich etc.) vor Lärmeinstrahlung geschützt wird.

Alternativ können die zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume - insbesondere Kinderzimmer und Schlafzimmer - (die ausschließlich Fenster nach Norden, Osten oder Westen aufweisen) auch mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung ausgeführt werden, wenn sichergestellt wird, dass in den betroffenen Räumen die Nennlüftung gemäß DIN 1946-6 ausreichend eingehalten wird.

## 2.02 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 10.12.2020

Die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

### Planung:

Das ca. 1,8 ha große, bislang noch nicht bebaute Plangebiet liegt im Ortsteil Penzberg Wölfl, westlich der Birkenstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für den Teilbereich E des Bebauungsplans sind sieben Baufelder für eine maximal viergeschossige Bebauung vorgesehen. Die Stadt Penzberg plant den Bebauungsplan im Bereich des Grundstücks mit der Flurnummer 1178 (Gmkg. Penzberg) zu ändern, um das Baurecht an die Geländesituation und die inzwischen fertiggestellte Erschließung und Gebäudeplanung anzupassen. Dies beinhaltet u. a. eine geringfügige Verschiebung der Gebäudelagen, sowie eine Verringerung der Gebäudehöhe und der Geschoszahl von einzelnen Gebäudeteilen bzw. Baukörpern. Des Weiteren soll die zweite Erschließung des Plangebiets über die Birkenstraße aufgegeben werden.

### Bewertung:

Entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht ersichtlich, die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

## 2.03 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 30.12.2020

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband auf Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanung vom 10.12.2020 anschließt.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

## 2.04 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamtes Weilheim am 25.11.2020

Das staatliche Bauamt Weilheim hat im Rahmen der Stellungnahme weder Anregungen noch Bedenken geäußert.

### Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

## 2.05 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim am 22.12.2020

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

### Vorschlag für Festsetzungen

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist bereits eine Flutmulde auf, die außerdem als Schutzfläche für einen bestehenden Kanal dient. Diese Flutmulde ist im Bebauungsplan ausreichend gesichert, damit der Abfluss wild abfließenden Wassers bei Starkregenereignissen nicht behindert wird.

Der Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen bezüglich der Höhe der Fertigfußböden im Erdgeschoss.

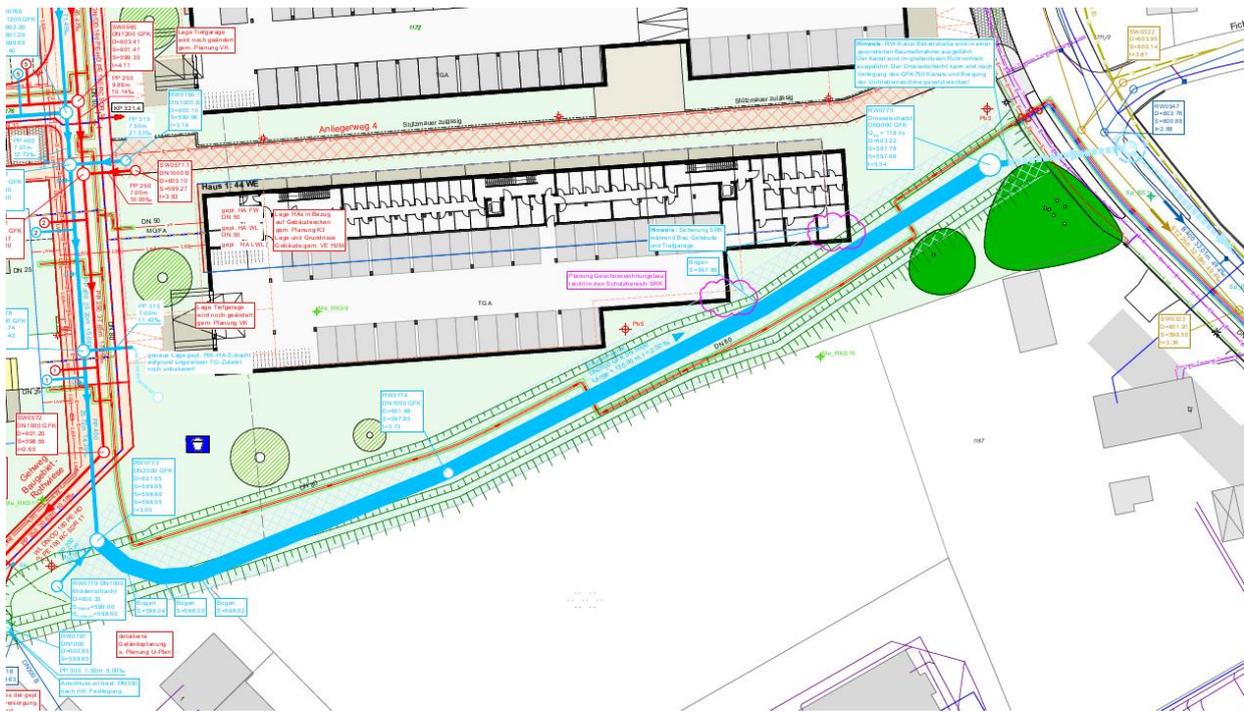
Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ergänzen, indem

- Folgende textliche Festsetzung angefügt wird:  
„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“  
„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“  
„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“  
„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“  
„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“
- Folgender Hinweis angefügt wird:  
„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:  
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.  
  
„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

### **2.06 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg am 26.11.2020**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg nimmt wie folgt Stellung:

Die augenscheinliche Veränderung des Schutzstreifens des Stauraumkanals im Bereich der angrenzenden südöstlichen Gebäudeecke ist für die Stadtwerke Penzberg nicht ohne weiteres akzeptabel. Insbesondere ist vorab die finale Lösung für den Konfliktbereich Gebäude – Schutzstreifen vorzulegen.



**Beschlussvorschlag:**

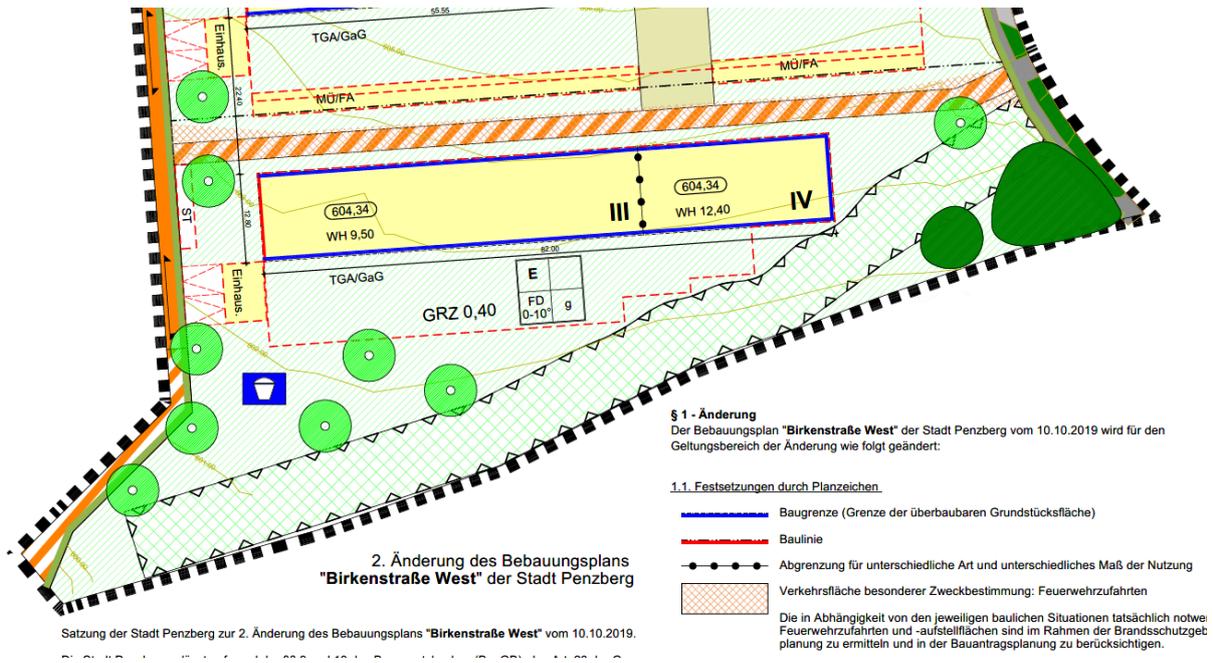
Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen.

Nachfolgend ist der Schutzstreifen des ursprünglichen Bebauungsplans mit dem Schutzstreifen der Änderungsplanung gegenübergestellt.

**Darstellung Schutzstreifen ursprünglicher Bebauungsplan**

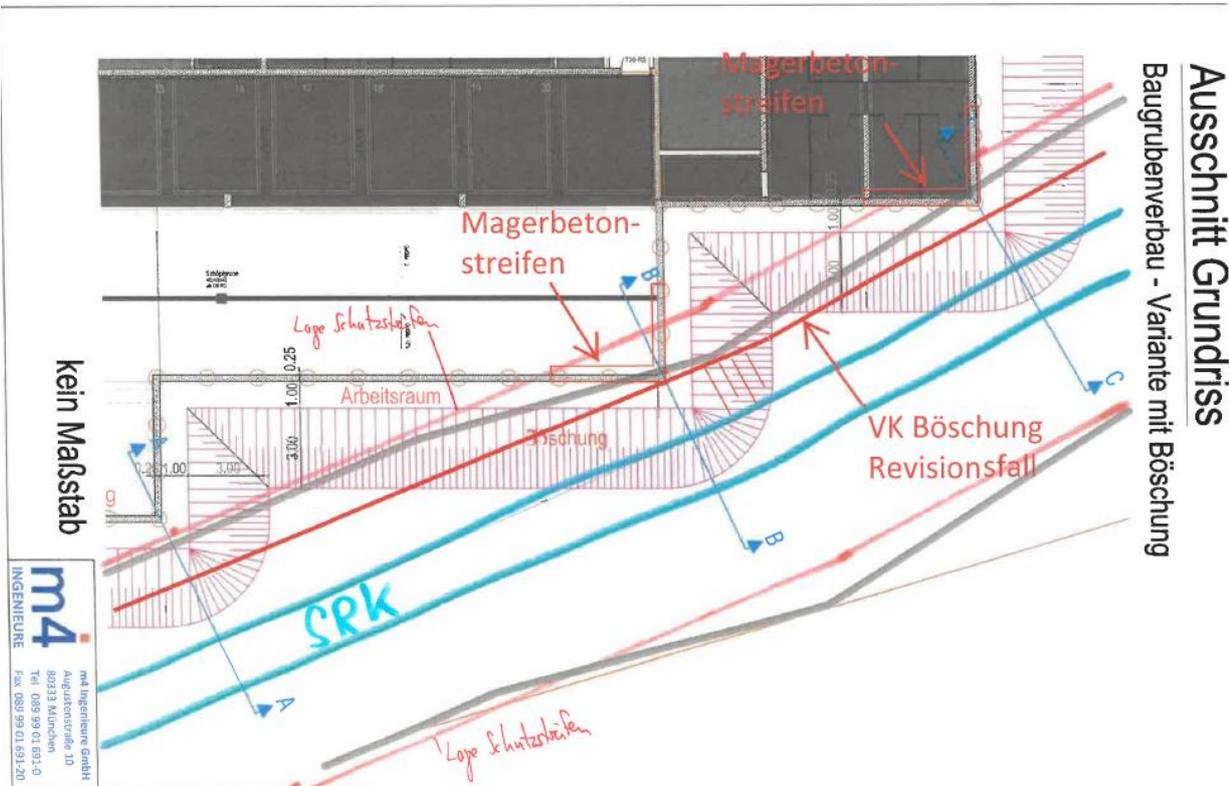


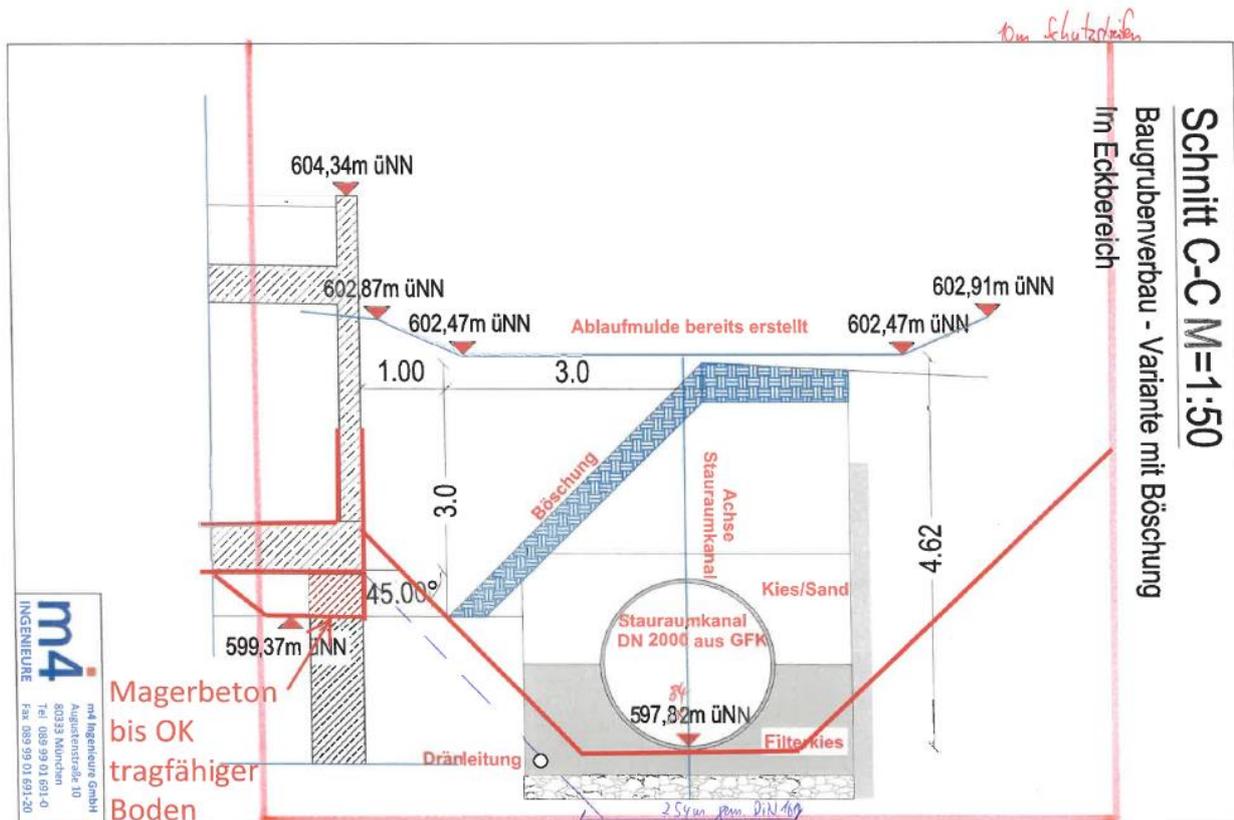
**Darstellung Schutzstreifen Änderungsplanung**



Bei der Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass die Lage des Schutzstreifens lediglich geringfügig geändert worden ist. Diese Änderung ist aufgrund der geringfügigen Erhöhung der Hausbreite der Gebäude in den Bereichen der südöstlichen Gebäudeecke sowie der südöstlichen Ecke der Tiefgarage erforderlich.

Durch das m4 Ingenieurbüro wurde als Lösung für den Konfliktreich Gebäude – Schutzstreifen mit Baugrubenverbau als Böschung vorgeschlagen.





Der Entwurf des Bbauungsplans ist dahingehend zu ergänzen, indem der bestehende Stauraumkanal innerhalb des Schutzstreifens eingezeichnet wird.

### 2.07 Stellungnahmen gemäß Schreiben der E.ON SE am 02.12.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o. a. Aufstellung der 2. Änderung des Bbauungsplanes „Birkenstraße West“ den beigefügten Planunterlagen entnommen. Betroffen ist das Grundstück Fl. Nr. 1178 der Gemarkung Penzberg.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Grundstück Fl. Nr. 1178 der Gemarkung Penzberg. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bbauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2019.

Mit dem Schreiben 03.04.2017 haben wir zur Aufstellung des Bbauungsplanes „Birkenstraße West“ die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt, abgegeben.

Durch die Änderung des o. a. Geltungsbereiches bezüglich der o.a. Grundstücke ändert sich unsere Stellungnahme nicht. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bbauungsplanes „Birkenstraße West“.

Unsere Stellungnahme vom 03.04.2017 zur bergbaulichen Situation, die wir diesem Schreiben als Anlage beifügen, ist dabei zu beachten und unverändert gültig.

#### Stellungnahme der E.ON SE vom 03.04.2017:

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.

Für die unmittelbare Nachbarschaft, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entnehmen wir unseren Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam.

Daher empfehlen wir durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und ggf. weiterer informativer Kartenunterlagen bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München, durchzuführen.

In diesem Zusammenhang fügen wir diesem Schreiben unsere Liste der Fachinstitute als Anlage bei.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

Die Hinweise, dass der Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann und für den Bereich nördlich der Wölfelstraße Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau vorliegen sowie die Empfehlung, durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und ggf. weiterer informativer Kartenunterlagen bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München, durchzuführen sowie die Liste der Fachinstitute sind in die Begründung zur Bplan-Änderung zu übernehmen.

#### **2.08 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Bergamts Südbayern am 08.12.2020**

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 25.11.2020 verweisen wir Sie auf unser Schreiben vom 27.03.2017 und teilen Ihnen mit, dass gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ für das Grundstück Fl. Nr. 1178 seitens des Bergamtes Südbayern keine Einwände bestehen.

Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Plangebiet, über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE hinweisen. Tagesnaher Bergbau ist uns hier nicht bekannt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Vom Bergamt Südbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

#### **2.09 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 01.12.2020**

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

##### 1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.09.2020, die weiterhin Gültigkeit hat.

##### 2. Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der 2. Änderung nicht betroffen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.10 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern am 09.12.2020**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat mitgeteilt, dass ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sprächen, nicht zu erkennen sind und aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis besteht.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

### **2.11 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 23.12.2020**

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:  
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

### **2.12 Stellungnahmen gemäß Schreiben der bayernets GmbH (Erdgas Transport Systeme) am 27.11.2020**

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der bayernets GmbH wird zur Kenntnis genommen.

### **2.13 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Vodafone GmbH/Vodafon Kabel Deutschland GmbH am 16.12.2020**

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

#### **Beschlussvorschlag:**

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

### **2.14 Stellungnahmen gemäß Schreiben des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege am 26.11.2020**

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

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

#### **Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

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

geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis bezüglich der Bodendenkmalpflegerischen Belange ist in die Begründung zu übernehmen.

**2.15 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Kreisbrandinspektion Landkreis Weilheim-Schongau am 25.11.2020**

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, eine Feuerwehrezufahrt und ggf. Feuerwehraufstellflächen erforderlich sind (Art. 5 BayBO). Das ist insbesondere auch bei der statischen Bemessung von Tiefgaragendecken zu berücksichtigen.

Beiblatt zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung Hier: Beteiligung der Brandschutzdienststelle

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr). Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurven-krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gern. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als

50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Landkreis Weilheim-Schongau wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise durch Text Ziffer 3.2.1 sind bezüglich des Hinweises zu ergänzen.

#### **2.16 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 16.12.2020**

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Müllfahrzeuge keine Privatstraßen befahren. Alle Müllbehälter der Wohnanlagen müssen daher an öffentlichen Straßen bereitgestellt werden, die von den Müllfahrzeugen ohne größere Schwierigkeiten erreichbar sind. Wir empfehlen, dafür Stellflächen einzuplanen.



### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan sind Flächen für Mülltonnen enthalten. Zur Entleerung dieser Mülltonnen stehen zwischen den oberirdischen Stellplätzen und den Zuwegungen sowie den Tiefgarageneinfahrten noch Flächen zur Verfügung. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

### **2.17 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim am 21.12.2020**

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst. Dem Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim wird die Festlegung von Hausnummernbezeichnungen rechtzeitig mitgeteilt.

**3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen, noch Bedenken zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ geäußert.

**Beschlussvorschlag:**

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