



## STADT PENZBERG

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.01.2021  
Beginn: 18:15 Uhr  
Ende: 21:55 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

### Ausschussmitglieder

Eberl, Jack

Fügener, Sebastian

Jabs, Armin

Janner, Martin

Abwesend von 17:45 Uhr bis 18:00 Uhr

Lenk, Hardi

Probst, Maria

Schmuck, Ludwig

### Schriftführer

Fuchs, Günter

### Verwaltung

Blank, Johann

Anwesend bis 18:00 Uhr

Holzmann, Peter

Anwesend ab 17:45 Uhr

Klement, Justus

Reis, Roman

Schug, Astrid

Zimmermann, Carl

Anwesend bis 20:30 Uhr

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- |            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>1</b>   | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung                                   | 3/001/2021 |
| <b>2</b>   | Genehmigung des Protokolls vom 01.12.2020   | 3/003/2021 |
| <b>3</b>   | Mitteilungen der Verwaltung   |            |
| <b>3.1</b> | Wohngebiet Birkenstraße West: Sachstandsbericht und Termine   | 3/005/2021 |
| <b>4</b>   | Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße: Beratung über Grundkonzeption und städtebauliche Einbindung   | 3/006/2021 |
| <b>5</b>   | Bebauungsplan "Freizeitgärten Breitfilz": Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss   | 3/008/2021 |
| <b>6</b>   | 2. Änderung des Bebauungsplans "Birkenstraße West": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Satzungsbeschluss | 3/020/2021 |
| <b>7</b>   | Städtisches Gebäude, Karlstraße 6, ehem. Schlachthof: Ortsbesichtigung  | 3/015/2021 |
| <b>8</b>   | Auf der Etz 8, Fl. Nr. 753/5: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung  | 3/016/2021 |
| <b>9</b>   | Ahlener Straße 6, Fl. Nr. 991/20: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung  | 3/021/2021 |
| <b>10</b>  | Fraunhoferstraße 8, Fl. Nr. 845/302: Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im 1. Obergeschoss in eine Spielhalle                                 | 3/017/2021 |
| <b>11</b>  | EDEKA-Areal: Beratung über die Verkehrserschließung   | 3/009/2021 |

# ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

### **1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur Tagesordnung gibt.

**Zur Kenntnis genommen**

## **2 Genehmigung des Protokolls vom 01.12.2020**

### **1. Vortrag:**

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Einwände zu dem Protokoll für die Tagesordnungspunkte der öffentlichen Sitzung vom 01.12.2020 gibt.

### **2. Sitzungsverlauf:**

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

**Zur Kenntnis genommen**

## **3 Mitteilungen der Verwaltung**

### **3.1 Wohngebiet Birkenstraße West: Sachstandsbericht und Termine**

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

Das Projektsteuerungsbüro Hitzler Ingenieure, München, vertreten durch Herrn J. Weber, informiert über den Projektstand. Ein erweiterter Bericht erfolgt im Rahmen der Sitzung.

Gemäß der Entscheidung des Stadtrates vom 06.10.2020, die Entwurfsplanung in Bezug auf die Geschossigkeit in Teilen anzupassen, fand im Oktober und November 2020 die entsprechende Umplanung statt.

Die Abgabe der angepassten Entwurfsplanung bei der Projektsteuerung erfolgte am 27.11.2020, welche anschließend die Prüfung der Kostenberechnung und der Planunterlagen vornahm.

Die geprüfte Kostenberechnung beläuft sich auf 53.697.072,19 € brutto (einschl. 19 % MwSt. und einschl. 5 % Kostenpuffer für Risikoreserve).

Fortfolgend wurden die Bauantragsunterlagen erstellt, welche Anfang Dezember 2020 beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereicht wurden. Das Landratsamt Weilheim-Schongau

bestätigte am 10.12.2020 die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens. Parallel wurde dies der Regierung von Oberbayern mitgeteilt.

Die Regierung von Oberbayern hat mit Datum vom 08.12.2020 einen ersten Teilbewilligungsbescheid erlassen.

Durch das Planungsteam wurde mit der Ausführungsplanung begonnen.

Die Erstellung des Ausschreibungs- und Vergabeterminplanes befindet sich in Arbeit.

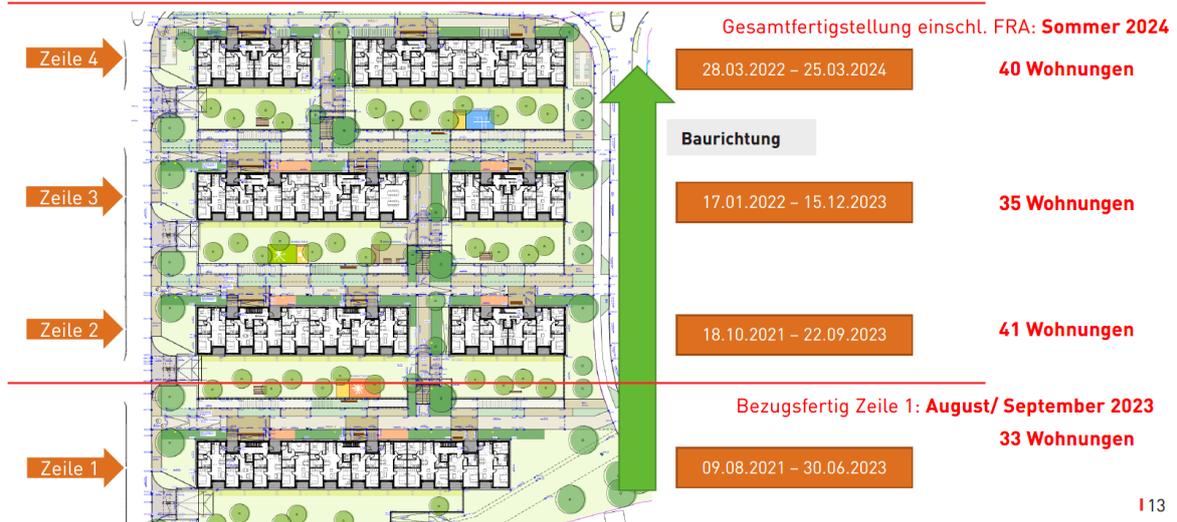
## 2. Sitzungsverlauf:

Der Projektsteuerer, Herr J. Weber vom Büro Hitzler Ingenieure (München), erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den Stand des Projektes. Dieser Bericht ist hierunter wiedergegeben.

# STATUS QUO RAHMENTERMINPLANUNG



## TERMINE GEM. AKTUELLEN RAHMENTERMINPLAN - INDEX 05



I 13

# STATUS QUO RAHMENTERMINPLANUNG



## TERMINE GEM. AKTUELLEN RAHMENTERMINPLAN

VORGANG	DATUM
Abgabe überarbeitete Entwurfsplanung u. Kosten bei Projektsteuerung	16.11.2020
Überarbeitung des Bauantrages	04.11. – 24.11.2020
Einreichen des Bauantrags bei Landratsamt Weilheim-Schongau	Anfang Dez.
Bescheinigung grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit	10.12.2020
Teilbewilligung Fördergelder durch ROB	Mitte Dez.
Ausführungsplanung	15.10. – 21.07.2022
Ausschreibungen	ab März 2021
Beginn Bauausführung	Mai 2021
> Bauausführung Zeile 1 (Baustelleneinrichtung, Vorabmaßnahmen)	<b>09.08.2021 – 30.06.2023</b>
> Bauausführung Zeile 2	18.10.2021 – 22.09.2023
> Bauausführung Zeile 3	17.01.2021 – 15.12.2023
> Bauausführung Zeile 4	28.03.2022 – 25.03.2024

I 12

# ERGEBNIS ENTWURFSPLANUNG



## LAGEPLAN



I 8

Ausgehend vom Sachstandsbericht zum Projekt wird die ausstehende Diskussion um die Mietpreisfestsetzung thematisiert. Dabei gibt es zahlreiche Wortmeldungen aus dem Gremium. Die Diskussion darüber wird in den bereits angelegten Tagesordnungspunkt für die kommende Stadtratssitzung verlegt.

### Zur Kenntnis genommen

#### 4 Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße: Beratung über Grundkonzeption und städtebauliche Einbindung

##### 1. Vortrag:

Für das Projekt „Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße“ ist eine Bauleitplanung für das Gebiet notwendig. Diese wurde durch den Stadtrat angeordnet. Mit der Bearbeitung des

Bebauungsplanes wurde das Büro Zach, Penzberg beauftragt. In einem VgV-Verfahren wurde die Objektplanung des Gebäudes an das Büro Holzer, Wolfratshausen vergeben.

Mit dieser Vorlage soll der Stand der städtebaulichen Überlegungen und der architektonischen Grundannahmen vorgestellt werden.

Der Architekt Herr Holzer wird den Stand der Gebäudeplanung in der Sitzung vorstellen.

Hinweis:

Nach Abschluss des VgV-Verfahrens für die Fachplanungen der technischen Gebäudeausrüstung wird die Planung zur Vorentwurfsreife gebracht und zusammen mit einer Kostenschätzung dem Gremium erneut zur Freigabe vorgelegt.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die im Vortrag dargestellten städtebaulichen Überlegungen und architektonischen Grundannahmen zur Kenntnis. Diese sind als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu verwenden.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, auf Grund der Lage des Gebäudes im Müllerholz und der Vorbildfunktion im ressourcenschonenden Bauen das Gebäude in Holzbauweise auszuführen.

Der energetische Kriterienkatalog für städtische Neubauten mit Stand vom 17.12.2020 soll Grundlage der Gebäudeplanung werden.

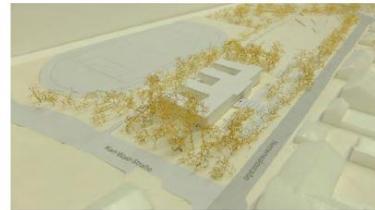
Es erfolgt mit diesem Beschluss die Freigabe aller Grundrisse einschließlich der Funktionsabläufe und des im Vortrag wiedergegeben Raumprogramms.

## **3. Sitzungsverlauf:**

Der Vortrag des Architekten Holzer wird hierunter in Auszügen dem Protokoll beigefügt.

## Planungsziele

- Ablesbare Gruppenorganisation mit zugeordneten Freiflächen entlang des Grünzugs
- Kindergarten und Frühförderung im EG
- Kinderkrippe im OG mit Zugang zu den Freiflächen
- Einfache innere Erschließungsstruktur = übersichtliche Orientierung
- Unabhängig nutzbare Frühförderstelle mit eigenem Eingang
- Anordnung der Nebenräume zur Nonnenwaldstraße
- Teilunterkellerung barrierefrei mit Aufzug
- Wegeverbindung von den Parkplätzen und vom Fußweg
- Energetischer Kriterienkatalog der Stadt Penzberg für neu zu errichtende Gebäude (15 kwh/m<sup>2</sup>a)
- Photovoltaikflächen auf den Dächern
- Begrünung der Flachdächer



### Flächenaufstellung nach Flächenart

Stand 9.12.2020

Flächenart	Geschoss	NR.	RAUMNAME	Raumprogramm
<b>Hauptnutzflächen</b>				
HNF			<b>Kindergarten</b>	
	EG		Elternwarten	11,00 m <sup>2</sup>
	EG		Essen	50,00 m <sup>2</sup>
	EG		Kindergartengruppe 1	50,00 m <sup>2</sup>
	EG		Nebenraum 1	18,00 m <sup>2</sup>
	EG		Kindergartengruppe 2	50,00 m <sup>2</sup>
	EG		Nebenraum 2	18,00 m <sup>2</sup>
	EG		Kindergartengruppe 3	50,00 m <sup>2</sup>
	EG		Nebenraum 3	18,00 m <sup>2</sup>
	EG		Kinderwagen	20,00 m <sup>2</sup>
	EG		Mehrzeckraum mit Nebenraum	65,00 m <sup>2</sup>
<b>HNF - Hauptnutzflächen Kindergarten</b>				<b>350,00 m<sup>2</sup></b>
HNF			<b>Kinderkrippe</b>	
	OG		Elternwarten	11,00 m <sup>2</sup>
	OG		Büro Leitung	15,00 m <sup>2</sup>
	OG		Therapieraum	15,00 m <sup>2</sup>
	OG		Elternsprechzimmer	20,00 m <sup>2</sup>
	OG		Personalraum	50,00 m <sup>2</sup>
	OG		Kinderkrippengruppe 1	50,00 m <sup>2</sup>
	OG		Ruheraum 1	24,00 m <sup>2</sup>
	OG		Nebenraum 1	18,00 m <sup>2</sup>
	OG		Kinderkrippengruppe 2	50,00 m <sup>2</sup>
	OG		Ruheraum 2	24,00 m <sup>2</sup>

OG	Nebenraum 2	18,00 m <sup>2</sup>
OG	Kinderkrippengruppe 3	50,00 m <sup>2</sup>
OG	Ruheraum 3	24,00 m <sup>2</sup>
OG	Nebenraum 3	18,00 m <sup>2</sup>
OG	Kinderkrippengruppe 4	50,00 m <sup>2</sup>
OG	Ruheraum 4	24,00 m <sup>2</sup>
OG	Nebenraum 4	18,00 m <sup>2</sup>
OG	Bewegungsraum + Nebenraum	
<b>HNF - Hauptnutzflächen Kinderkrippe</b>		<b>479,00 m<sup>2</sup></b>
HNF	<b>Frühförderung</b>	
EG	Frühförderung Verwaltung	15,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung Sekretariat	15,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung med. Raum 1	20,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung med. Raum 2	20,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung med. Raum 3	20,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung päd. Raum 1	20,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung päd. Raum 2	20,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung Warten	20,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung Psycholog*In	15,00 m <sup>2</sup>
EG	Frühförderung Besprechung	15,00 m <sup>2</sup>
<b>HNF - Hauptnutzflächen Frühförderung</b>		<b>180,00 m<sup>2</sup></b>
<b>HNF - Hauptnutzfläche KIGA/KIKri und Frühförderung</b>		<b>1009,00 m<sup>2</sup></b>



Flächenart	Geschoss	NR.	RAUMNAME	Raumprogramm
<b>Nebennutzflächen</b>				
NNF	Kindergarten			
	EG		Küche mit Nebenraum	38,00 m <sup>2</sup>
	EG		Wasch-/Wickelraum 1	23,00 m <sup>2</sup>
	EG		Wasch-/Wickelraum 2	23,00 m <sup>2</sup>
	EG		Wasch-/Wickelraum 3	23,00 m <sup>2</sup>
	EG		Personal-WC	12,00 m <sup>2</sup>
NNF - Nebennutzflächen Kindergarten				119,00 m <sup>2</sup>
NNF	Kinderkrippe			
	OG		Wasch-/Wickelraum 1	23,00 m <sup>2</sup>
	OG		Wasch-/Wickelraum 2	23,00 m <sup>2</sup>
	OG		Wasch-/Wickelraum 3	23,00 m <sup>2</sup>
	OG		Wasch-/Wickelraum 4	23,00 m <sup>2</sup>
	OG		Personal-WC	12,00 m <sup>2</sup>
	OG		Beh. WC	8,00 m <sup>2</sup>
	OG		Lager	m <sup>2</sup>
	OG		Dachterrasse für 1+2	m <sup>2</sup>
	OG		Dachterrasse für 2+3	m <sup>2</sup>
	UG		HWR	15,00 m <sup>2</sup>
NNF - Nebennutzflächen Kinderkrippe				127,00 m <sup>2</sup>
NNF	Frühförderung			
	EG		Frühförderung HWR/Sanitär	15,00 m <sup>2</sup>
NNF - Nebennutzflächen Frühförderung				15,00 m <sup>2</sup>
<b>NNF - Nebennutzflächen KiGA/KiKri und Frühförderung</b>				<b>261,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Verkehrsflächen</b>				
VF	Kindergarten			
	EG		Treppenhaus	
	EG		Treppenhaus	
	EG		Eingang/Treppe/Spielflur/Aufzug	
	EG		Garderoben 1	18,00 m <sup>2</sup>
	EG		Garderoben 2	18,00 m <sup>2</sup>
EG		Garderoben 3	18,00 m <sup>2</sup>	
UG		Lager a		
UG		Lager b		
VF - Verkehrsflächen Kindergarten				54,00 m <sup>2</sup>
VF	Kinderkrippe			
	OG		Spielflur	
	OG		Garderoben 1	18,00 m <sup>2</sup>
	OG		Garderoben 2	18,00 m <sup>2</sup>
	OG		Garderoben 3	18,00 m <sup>2</sup>
	OG		Garderoben 4	18,00 m <sup>2</sup>
	UG		Flur/Aufzug	
	UG		Lager c	
VF - Verkehrsflächen Kinderkrippe				72,00 m <sup>2</sup>
VF	Frühförderung			
	EG		Eingang Frühförderung	
	UG		Lager d	
VF - Verkehrsflächen Frühförderung				
<b>NNF - Nebennutzflächen KiGA/KiKri und Frühförderung</b>				<b>126,00 m<sup>2</sup></b>



Holzer Architekten im Bauturm Wolfratshausen, Architekten | Stadtplaner | Sachverständiger §2 ZV EnEV  
Gellinger Straße 29, 82515 Wolfratshausen, TEL 08171/96962-0, FAX -1, holzer@holzer-bauturm.de, www.holzer-bauturm.de

Flächenart	Geschoss	NR.	RAUMNAME	Raumprogramm
<b>Zusammenfassung:</b>				
<b>Kindergarten</b>				
HNF	Hauptnutzflächen Kindergarten			350,00 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzflächen Kindergarten			119,00 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsflächen Kindergarten			54,00 m <sup>2</sup>
FF	Funktionsflächen			0,33
Summe Kindergarten				523,00 m <sup>2</sup>
<b>Kinderkrippe</b>				
HNF	Hauptnutzflächen Kinderkrippe			479,00 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzflächen Kinderkrippe			127,00 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsflächen Kinderkrippe			72,00 m <sup>2</sup>
FF	Funktionsflächen			0,33
Summe Kinderkrippe				678,00 m <sup>2</sup>
<b>Frühförderung</b>				
HNF	Hauptnutzflächen Frühförderung			180,00 m <sup>2</sup>
NNF	Nebennutzflächen Frühförderung			15,00 m <sup>2</sup>
VF	Verkehrsflächen Frühförderung			
FF	Funktionsflächen			0,33
Summe Frühförderung				195,00 m <sup>2</sup>
<b>Summe HNF + NNF + VF + FF</b>				<b>1396,00 m<sup>2</sup></b>

Kubatur	Breite	Länge	Fläche	m	Höhe	m	Volumen	m <sup>3</sup>
<b>KiGA/KiKri</b>								
EG	13,20	50,40	665,28	4,35	2,893,97			
EG	8,40	2,40	20,16	4,35	87,70			
EG	7,20	13,20	95,04	4,35	413,42			
EG	7,20	13,20	95,04	4,35	413,42			
OG	8,40	62,40	524,16	4,20	2.201,47			
OG	8,40	2,40	20,16	4,20	84,67			
OG	8,40	21,60	181,44	4,20	762,05			
OG	8,40	21,60	181,44	4,20	762,05			
OG	10,60	4,80	50,88	4,20	213,70			
OG	8,40	21,60	181,44	4,20	762,05			
UG	0,89	13,20	28,80	3,05	1.031,94			
Fläche KiGA+KiKri			2.448,42 m <sup>2</sup>					
Kubatur KiGA+KiKri				10.039,86 m <sup>3</sup>				
<b>Frühförderung</b>								
EG	13,20	12,00	158,40	4,35	689,04			
EG	8,40	16,80	141,12	4,35	613,87			
UG	0,11	13,20	28,80	41,82	3,05	127,54		
Fläche Frühförderung			341,34 m <sup>2</sup>					
Kubatur Frühförderung			gesamt:	1.430,46 m <sup>3</sup>				
Fläche KiGA/KiKri und Frühförderung			2.789,76 m <sup>2</sup>					
Kubatur KiGA/KiKri und Frühförderung				11.470,32 m <sup>3</sup>				



Holzer Architekten im Bauturm Wolfratshausen, Architekten | Stadtplaner | Sachverständiger §2 ZV EnEV  
Gellinger Straße 29, 82515 Wolfratshausen, TEL 08171/96962-0, FAX -1, holzer@holzer-bauturm.de, www.holzer-bauturm.de



Holzer Architekten im Bauturm Wolfratshausen, Architekten | Stadtplaner | Sachverständiger §2 ZV EnEV  
 Gellingner Straße 29, 82515 Wolfratshausen, TEL 08171/96962-0, FAX -1, holzer@holzer-bauturm.de, www.holzer-bauturm.de



Holzer Architekten im Bauturm Wolfratshausen, Architekten | Stadtplaner | Sachverständiger §2 ZV EnEV  
 Gellingner Straße 29, 82515 Wolfratshausen, TEL 08171/96962-0, FAX -1, holzer@holzer-bauturm.de, www.holzer-bauturm.de

Das Gremium regt an, bei dem Projekt die Aufstockung um eine weitere Ebene konstruktiv in der Planung zur berücksichtigen. Es erfolgt die Nachfrage, inwieweit die Außenflächen in Gebäudenähe morgens zu sehr verschattet sind.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die im Vortrag dargestellten städtebaulichen Überlegungen und architektonischen Grundannahmen zur Kenntnis.  
Diese sind als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren zu verwenden.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, auf Grund der Lage des Gebäudes im Müllerholz und der Vorbildfunktion im ressourcenschonenden Bauen das Gebäude in Holzbauweise auszuführen.

Der energetische Kriterienkatalog für städtische Neubauten mit Stand vom 17.12.2020 soll Grundlage der Gebäudeplanung werden.

Es erfolgt mit diesem Beschluss die Freigabe aller Grundrisse einschließlich der Funktionsabläufe und des im Vortrag wiedergegeben Raumprogramms.

Eine mögliche dritte Ebene des Baukörpers soll konstruktiv eingeplant werden.

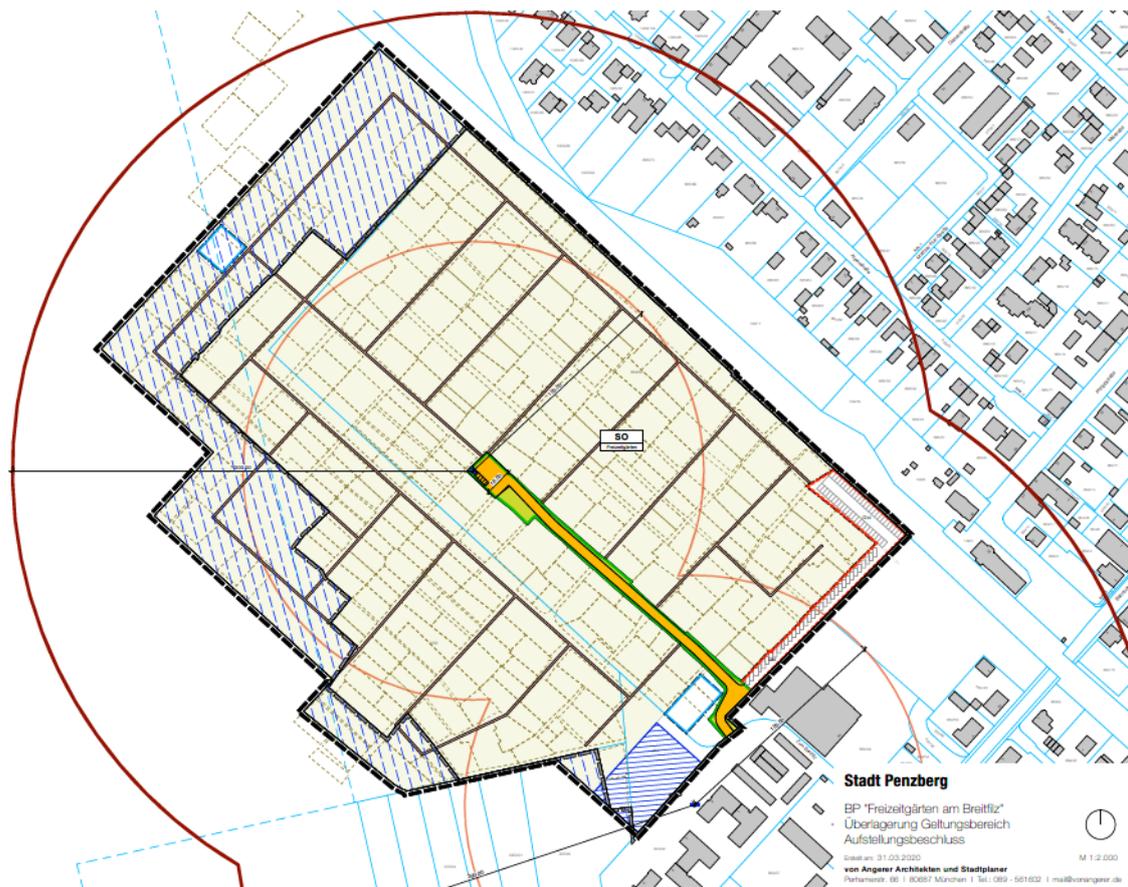
**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

#### **5 Bebauungsplan "Freizeitgärten Breitfilz": Beratung über die Grundzüge der Planung und Auslegungsbeschluss**

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

Der Stadtrat hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ für die Grundstücke Flurnummern 864, 864/63, 2053/9 TF, 2052 TF und 2045 TF der Gemarkung Penzberg sowie die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachfolgend dargestellt:



Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde das Architekturbüro und Stadtplanungsbüro von Angerer, München sowie das Landschaftsarchitekturbüro Vogl + Kloyer, Weilheim beauftragt. Für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde das Landschaftsarchitekturbüro r2, Dietramszell-Lochen beauftragt.

Zur frühzeitigen Beteiligung (Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden folgende Unterlagen benötigt:

1. Planentwurf zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“
2. Städtebauliche Begründung zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“
3. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
5. Planentwurf zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg
6. Städtebauliche Begründung zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans
7. Umweltbericht zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist nachfolgend auszugsweise dargestellt und beinhaltet Festsetzungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“). Die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem Maß der baulichen Nutzung beziehen sich lediglich auf ein Vereinsgebäude sowie Gemeinschaftsstellplätze.

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist die Festsetzung des Wegenetzes mit befahrbaren Feuerwehrwegen, die so ausgelegt sind, damit das gesamte Gebiet im Bedarfsfall mit Löschwasser versorgt werden kann. Hierbei spielt die Länge des Feuerwehrschlauches von 50 m eine maßgebliche Rolle.

Außerdem beinhaltet der Bebauungsplan Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich.



# S a t z u n g .

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR 300 maximal zulässige Grundfläche (z.B. 300 m<sup>2</sup>)

### 3. Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie  
 4.2  öffentliche Verkehrsfläche  
 4.3  Befahrbarer Feuerwehrgang  
 4.4  Begehbarer Feuerwehrgang

### 5. Grünflächen

- 5.1  Fläche für private Freizeitgärten  
 5.2  Einzelbaum, neu zu pflanzen  
 5.3  Einzelbaum oder Gehölzgruppe, zu erhalten  
 5.4  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft (Ausgleichsfläche) mit Nummerierung  
 5.5  Gartenparzelle mit Bestandsschutz bis 2050

## 6. Sonstige Festsetzungen

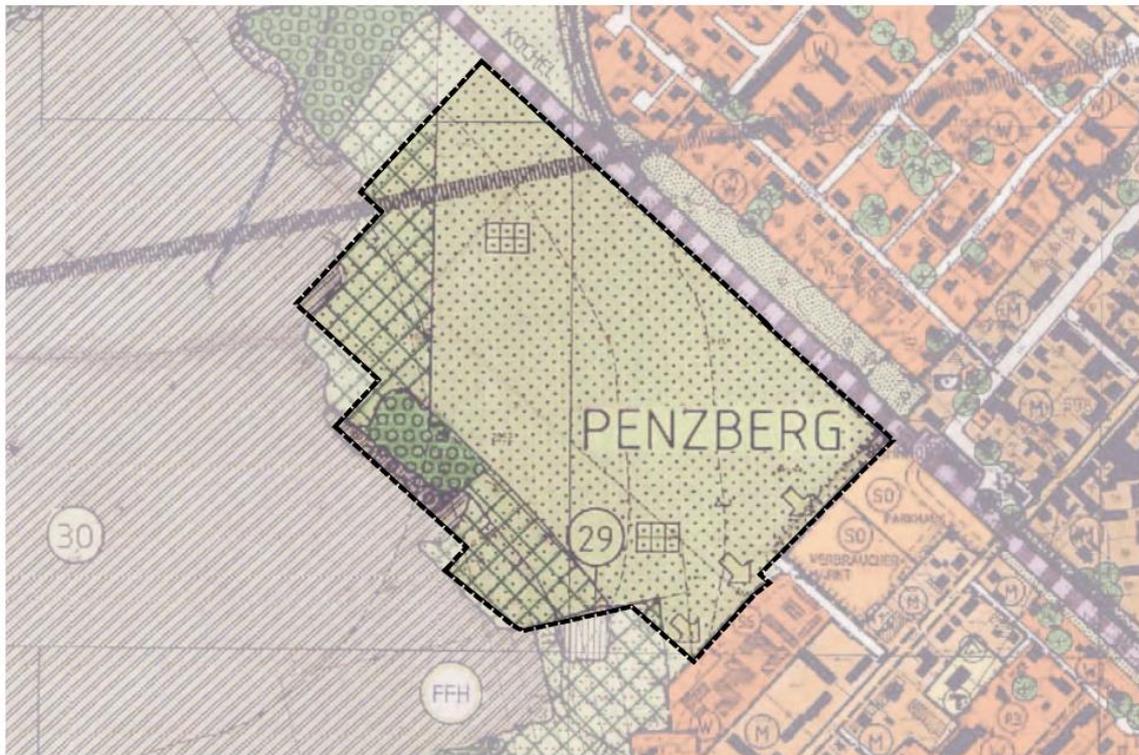
- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 6.2  Fläche für Stellplätze  
 6.3  GSt Gemeinschaftsstellplätze  
 6.4  Löschwasserbehälter Neu  
 6.5  Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m)  
 6.6  Fläche für Kompostiergut

## II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

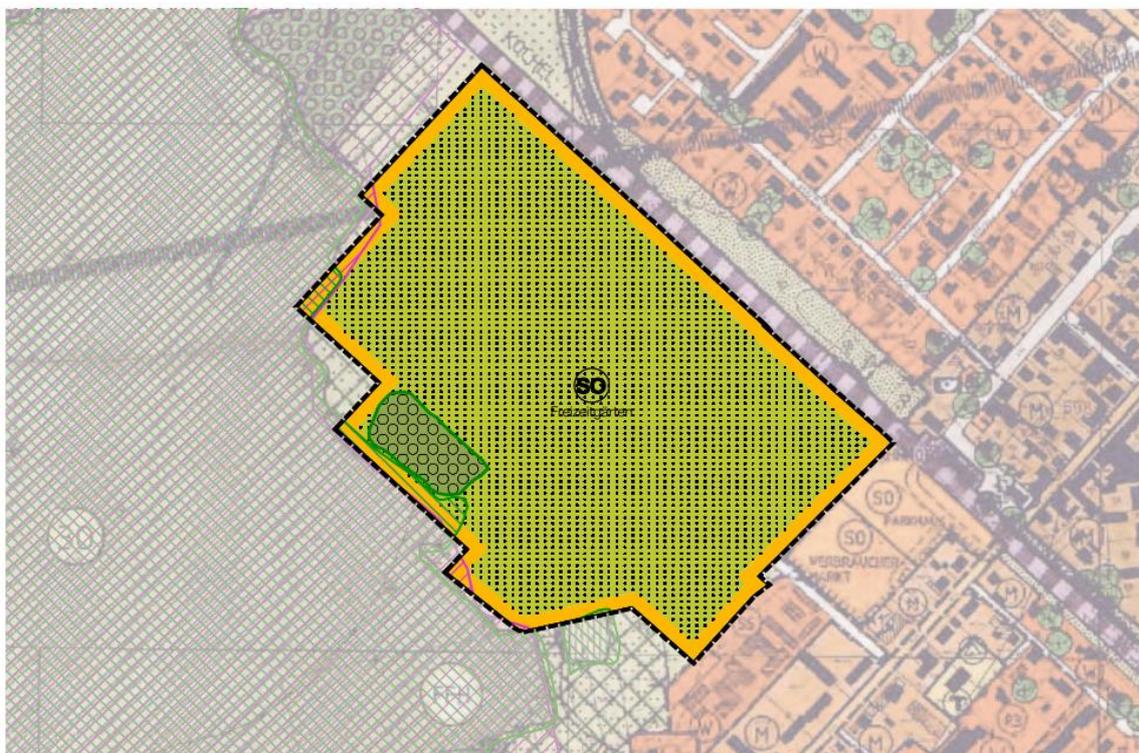
1.  bestehende Grundstücksgrenze  
 2.  864/13 Flurstücksnummer  
 3.  Aufstellfläche Löschfahrzeug  
 4.  Radius Löschwasserversorgung R=150m  
 5.  Radius Löschwasserversorgung R=300m  
 6.  Bestehender Hydrant H80  
 7.  vorgeschlagene Anordnung der Stellplätze  
 8.  vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün  
 9.  Ein- und Ausfahrt Stellplätze  
 10.  Umgrenzung Bestandsgärten  
 11.  FFH-Fläche  
 12.  Biotope  
 13.  von der Feuerwehr fußläufig erreichbarer Bereich  
 14.  Einzelbaum oder Gehölzgruppe, Bestand

Der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans ist nachfolgend dargestellt:

### A.1 PLANZEICHNUNG



Flächennutzungsplan Stadt Penzberg, rechtskräftige Fassung , M 1:5000



Flächennutzungsplan Stadt Penzberg, 32. Änderung , M 1:5000

## A2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten"

### 2. Grünordnerische Darstellung

- 2.1  Natürlicher und naturnaher Wald

- 2.2  Biotop

- 2.3  FFH-Gebiet

### 3. Sonstige Planzeichen

- 3.1  Änderungsbereich 32. Änderung

Die städtebauliche Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans sind derzeit noch in Bearbeitung.

Die Planungen werden durch Herrn von Angerer sowie Frau Vogl in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vorgestellt.  
Hierbei wird auch die Ermittlung der für die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlichen Ausgleichsflächen dargestellt.

Das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist nachfolgend dargestellt.

## 4. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

### 4.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Rodungsmaßnahmen und Gebäudeabriß außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse (d. h. in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März).
- Rodungsmaßnahmen, Gebäudeabriß und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (d. h. in der Zeit zwischen 31. September und 01. März).

- Beschränkung der Farbtemperatur von Aussenbeleuchtungen auf max. 3000 Kelvin (warmweiß).
- Eidechsen-Vergrämung im Winterhalbjahr vor dem Bau der Wege und Stellplätze durch Mahd des Baufeldes und Entfernen evtl. vorhandener Reishäufen .
- Abfangen evtl. vorhandener Eidechsen vor Baubeginn im Frühjahr und Umsiedeln in die neu vorbereiteten Lebensräume
- Aufstellen von mind. 60 cm hohen Reptilienzäunen aus PVC-Folie rund um die Baustelle.
- Einbinden einer ökologischen Baubegleitung während der Bauaufreimung und Bauphase der Wege und Stellplätze.
- Wegebaumaßnahmen außerhalb der Aktivitätszeit der Gelbbauchunken (d. h. in der Zeit zwischen 01. Oktober und 01. April).

#### **4.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Neuanlage von 3.000 m<sup>2</sup> Reptilienlebensraum durch Gestaltung eines Lebensraummosaiks mit Holz-/Steinhäufen als geschützte Sonnenplätze, mindestens drei Kieswällen mit waagrechten, mauslochbreiten und mindestens 40cm tiefen Fluchthöhlen in regelmäßigen Abständen und Altgrasfluren als Versteckmöglichkeiten sowie mindestens drei vegetationsfreien, sandreichen Stellen als Eiablageplätze. Diese Lebensräume sollten auf der nördlichen und südlichen Ausgleichsfläche innerhalb des Umgriffs (A1 und A4) liegen.
- Neuanlage von mehreren Gewässerkomplexen für Gelbbauchunken, bestehend aus 10–20 kleinen, flachen, besonnten, vegetations- und prädationsarmen Laich- und Aufenthaltsgewässern bzw. Ausbuchtungen mit Mulden an bestehenden oder neu zu schaffenden Gräben (Größe 0,5–1,5 m<sup>2</sup>, Tiefe 0,2–0,6 m mit einem Abstand von 5–10 m zueinander).
- Aufhängen von einem Sperlingskasten vor der Brutzeit (Beginn 1. März) bei Sanierung oder Neubau eines Gartenhauses bzw. Fällung eines Baumes auf der Parzelle. Sperlingskästen werden auch von Meisen und Halbhöhlenbrütern angenommen.

## **5. Fazit**

Unter Berücksichtigung der unter 4. genannten Maßnahmen werden für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG müssen daher nicht weiter geprüft werden.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt zur vorliegenden Planung die Zustimmung.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach Vervollständigung der Planunterlagen (städtebauliche Begründung und Umweltbericht) unterrichtet werden soll.

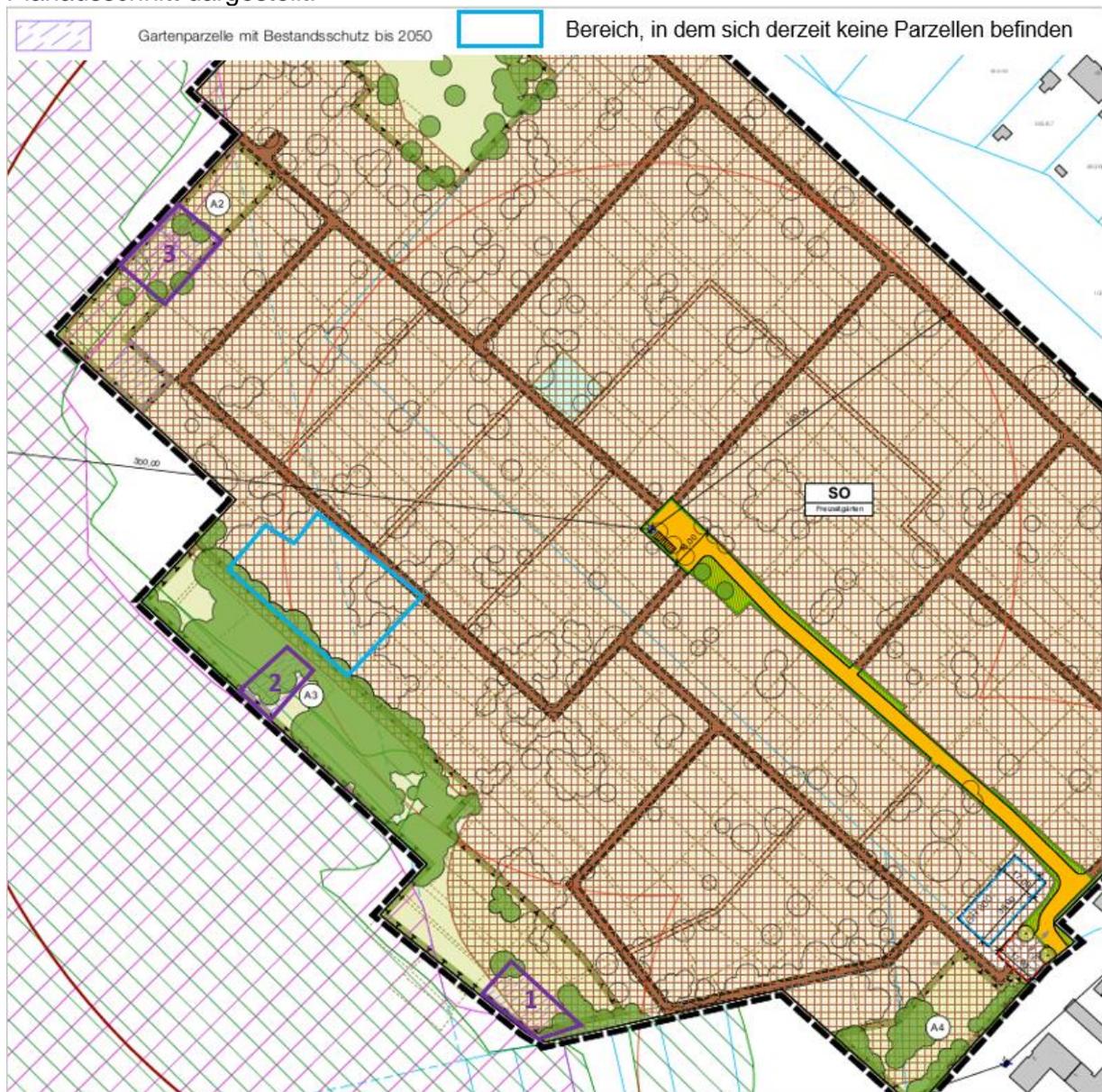
### 3. Sitzungsverlauf:

Vom mit der Planung beauftragten Architekten Herrn von Angerer wird nachfolgender Planentwurf vorgestellt und erläutert:



Anschließend werden die Auswirkungen dieser Planung auf die natur- und umweltrelevanten Belange durch die Landschaftsarchitektin Frau Vogl vorgestellt. Hierbei äußert sich Frau Vogl insbesondere kritisch zu den vereinzelt Parzellen, die sich in den ökologisch kritischen Bereichen (Hochmoorrand) befinden und nach dem vorgestellten Planungsentwurf durch die Bauleitplanung bis zum Jahr 2050 gesichert werden sollen. Außerdem beinhaltet der Planentwurf die Erweiterungsmöglichkeit von neuen Freizeitgartenparzellen in einem Bereich, der bisher bewaldet ist und eine wichtige Pufferzone zum angrenzenden Hochmoor darstellt sowie als Überlebensraum für den Artenschutz (Gelbbauchunke) erforderlich ist.

Diese Parzellen sowie der Bereich ohne bisheriger Nutzung sind in nachfolgendem Planausschnitt dargestellt:



In der anschließenden Beratung über die Grundzüge des Bebauungsplans wird von den Mitgliedern des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses mehrheitlich die Meinung geäußert, dass Ziel der Bauleitplanung die Sicherung und Wiederaufnahme der Nutzung der bestehenden Freizeitgärten ist und keine Erweiterungsmöglichkeiten in den ökologisch sensiblen Randbereich des Hochmoores erfolgen soll. Außerdem sollen einzelne Parzellen, die sich derzeit innerhalb des sensiblen Hochmoorstandorts befinden, nicht bauleitplanerisch gesichert werden, sondern nach Möglichkeit (Pachtaufgabe z. B. durch Pächterwechsel) nicht mehr weitervergeben werden bzw. eventuell Möglichkeiten zur Umsiedlung in weniger ökologisch sensible Bereiche angedacht werden.

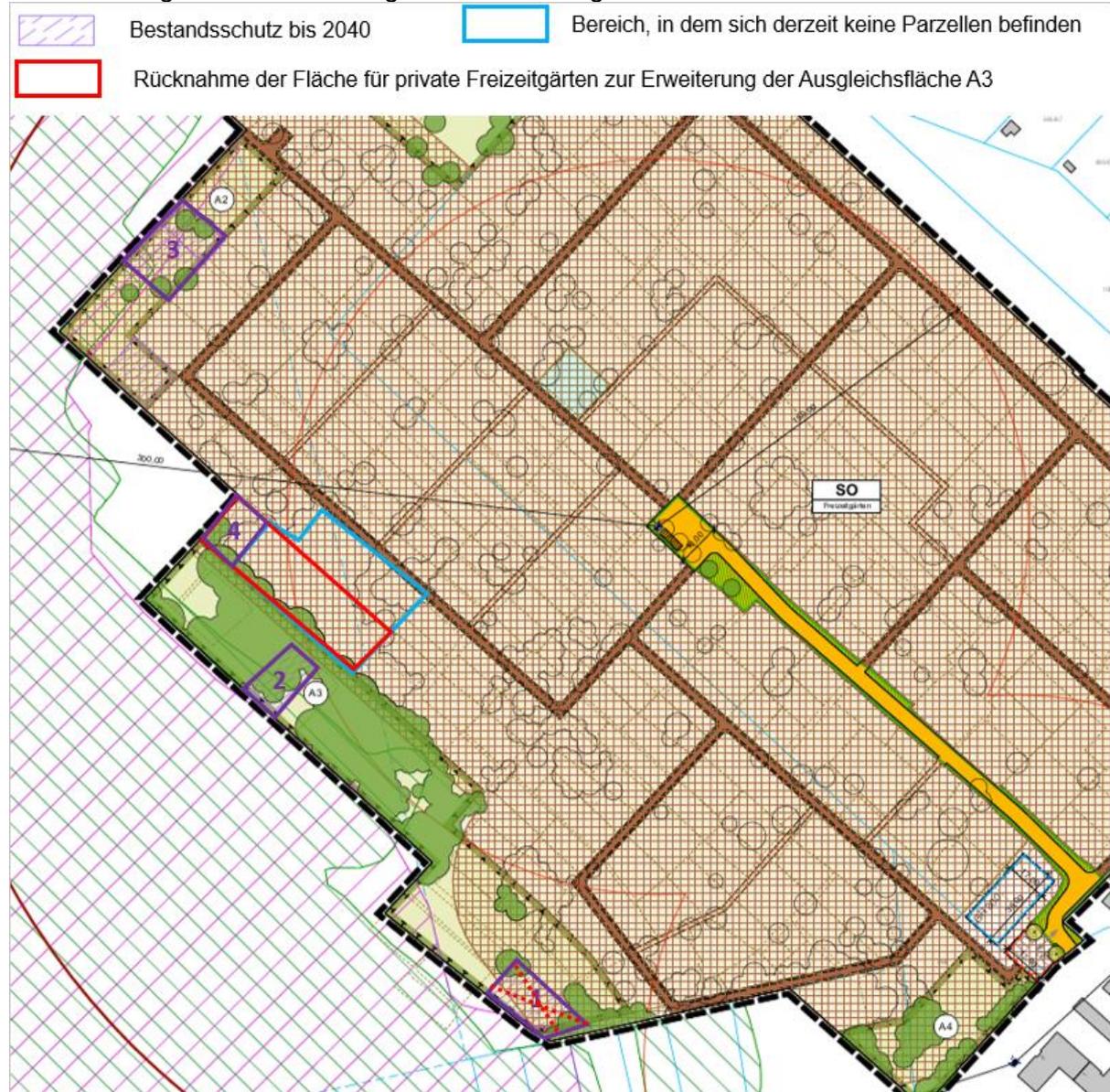
#### **4. Beschluss:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt folgende Anpassung des Entwurfs des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“:

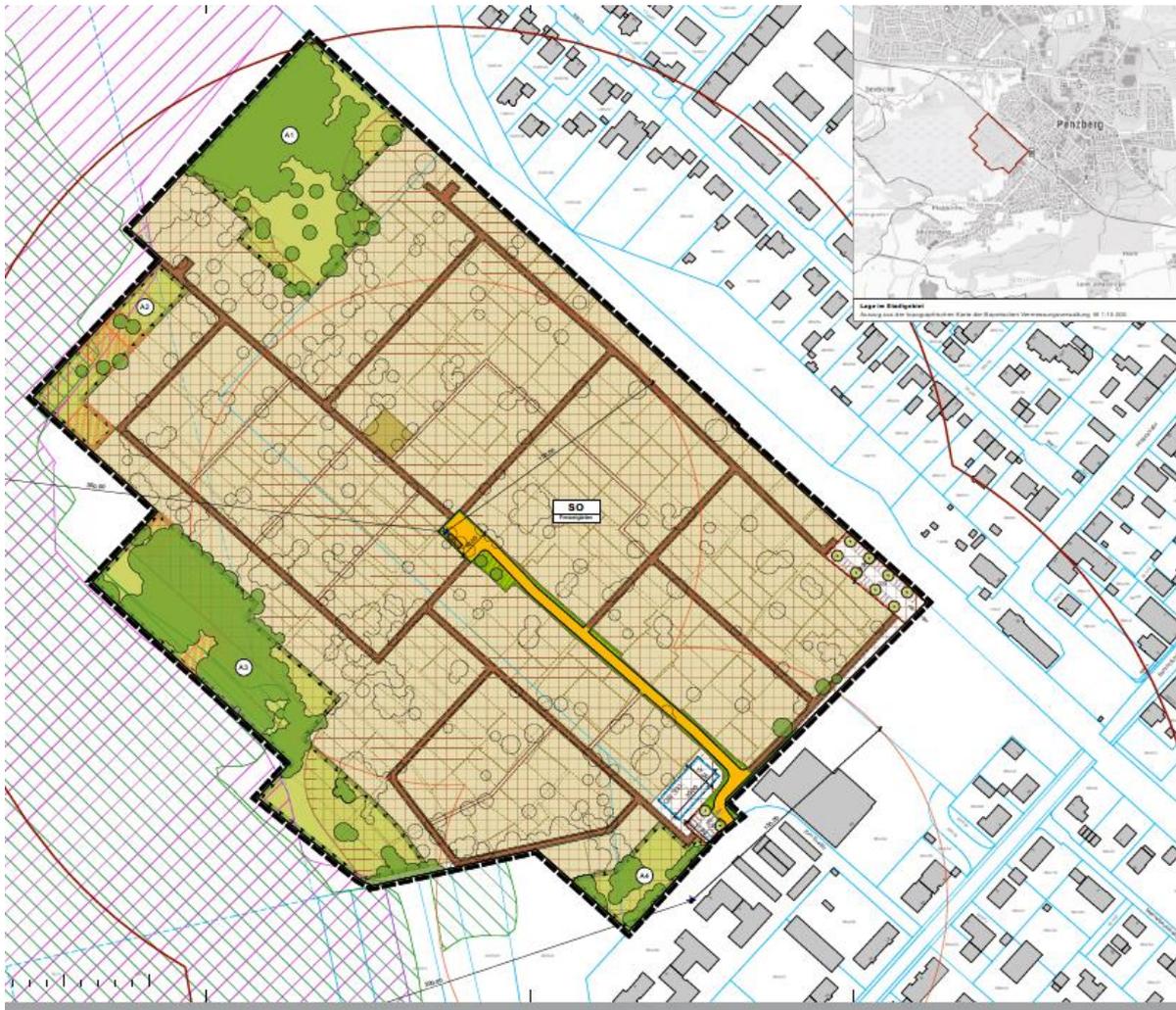
Die Fläche für private Freizeitgärten ist im Bereich der bewaldeten Fläche A3 mit angrenzendem Bereich zu Gunsten der bestehenden Bäume zurückzunehmen und der

Bestandsschutz derjenigen Gartenparzellen, die nicht innerhalb der Fläche für private Freizeitgärten liegen ist auf ca. 20 Jahre (bis zum Jahr 2040) zu begrenzen. Die im Plan dargestellte Parzelle 1 mit Bestandsschutz ist zu entfernen, da diese künftig aufgrund eines Pachtwechsels nicht mehr verpachtet wird.

Die Änderungen sind in nachfolgendem Plan dargestellt:



Der daraufhin angepasste Planentwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ ist nachfolgend dargestellt:



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg unterrichtet werden.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

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

### **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.

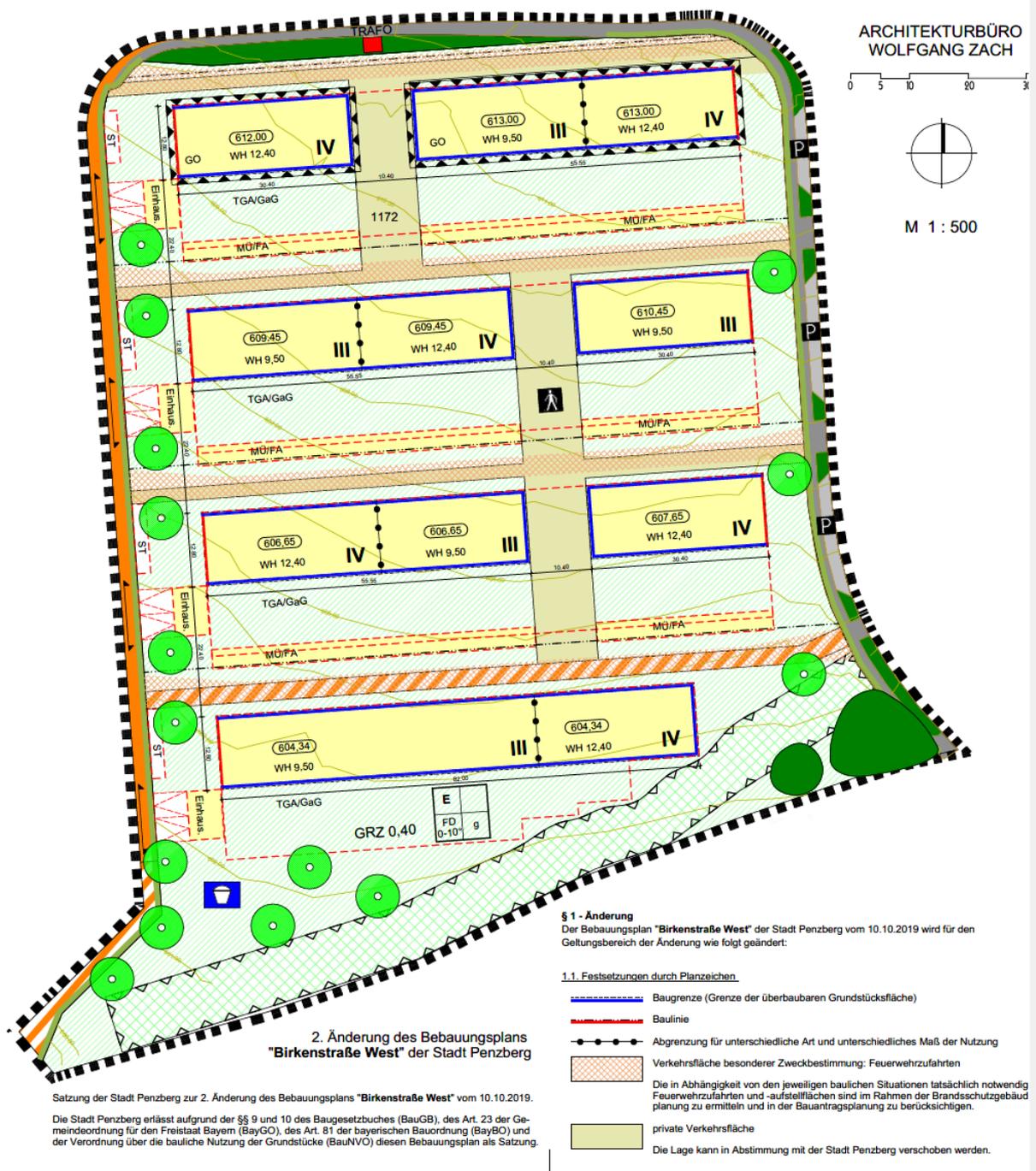
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 09.10.2020 bekannt gemacht.

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

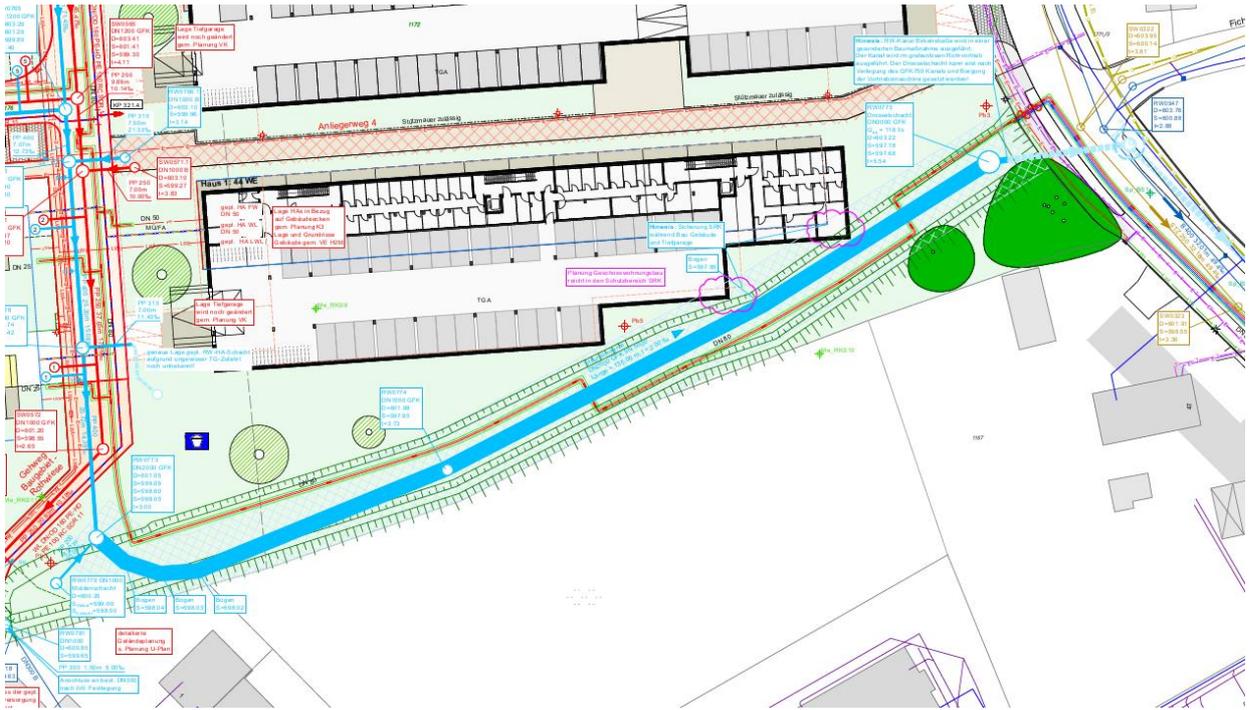
- Folgende textliche Festsetzung angefügt wird:
  - „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
  - „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete 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:**

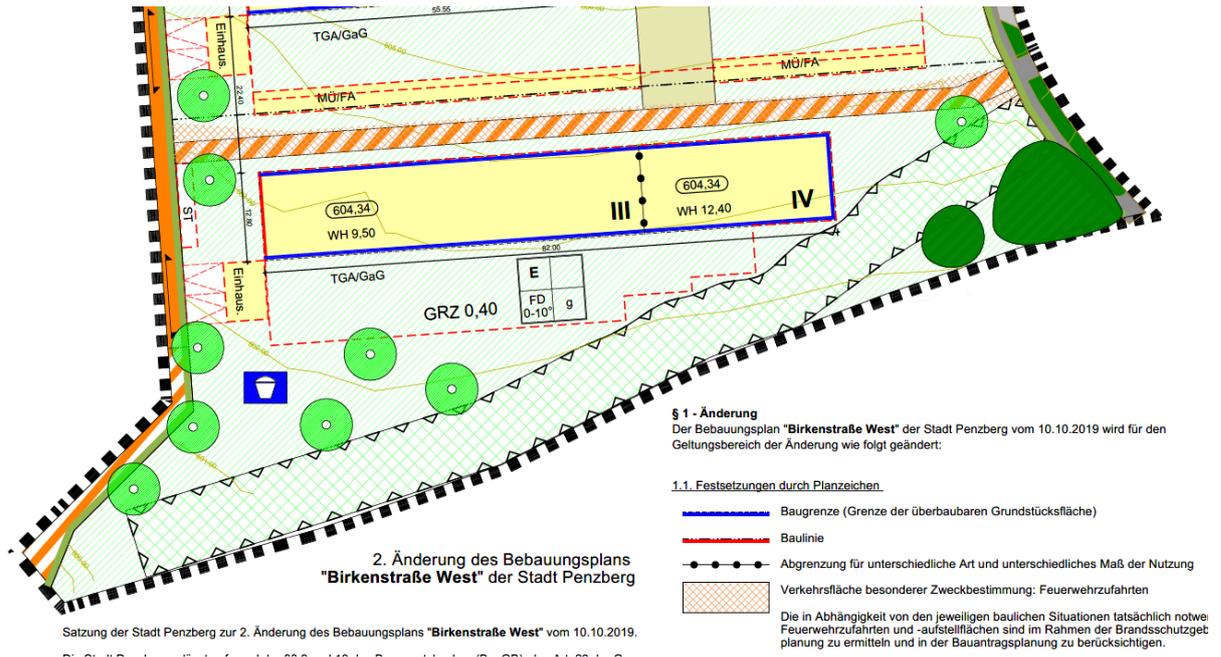
Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen.

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

**Darstellung Schutzstreifen ursprünglicher Bebauungsplan**

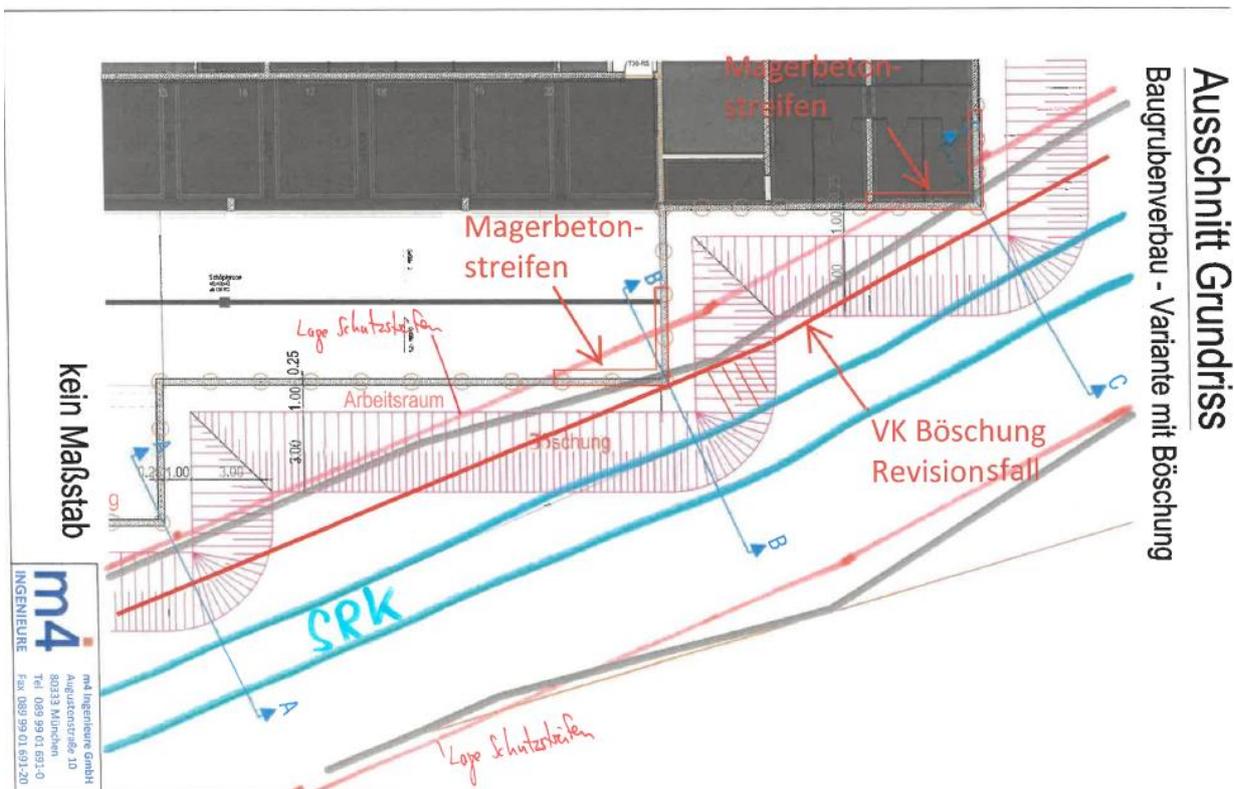


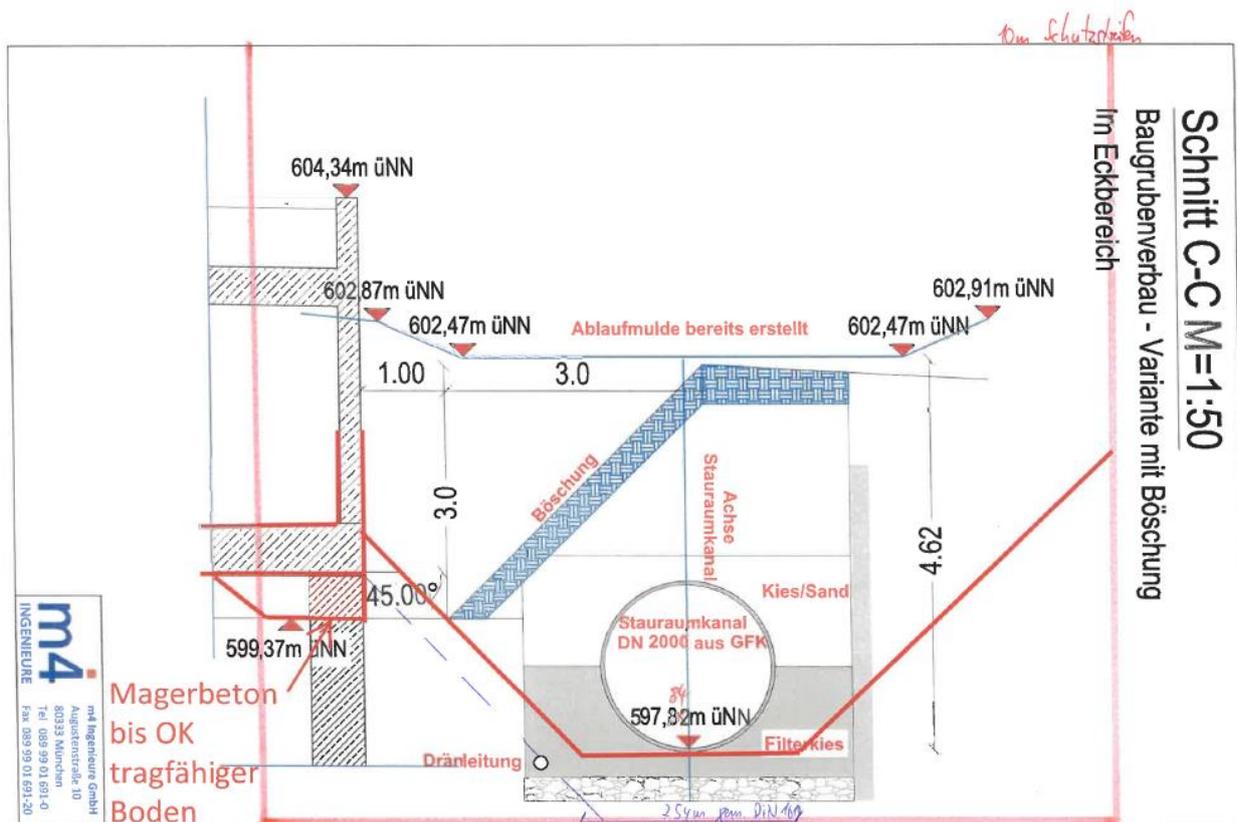
# Darstellung Schutzstreifen Änderungsplanung



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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplanes „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 Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg vom 10.10.2019.

Mit dem Schreiben 03.04.2017 haben wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „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 Bebauungsplanes „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 gern. 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 Wendepfad durchmesser 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 Überflurhydranten 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 Erbschwanger 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 Amts 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 Amts 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.

### **4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.17 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.17 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Änderungsplanung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nr. 2.05, 2.06 und 2.15 geändert wird und die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.07 und 2.14 zu ergänzen ist.

Da die Änderungen und Ergänzungen lediglich redaktioneller Art sind beziehungsweise zur Klarstellung dienen, ist keine weitere öffentliche Auslegung erforderlich.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg als Satzung.

### **5. Sitzungsverlauf:**

Stadtrat Herr Jabs (BFP) äußert Bedenken dahingehend, dass die Bebauungsplanänderung auch eine teilweise Reduzierung der Vollgeschosse von vier Vollgeschossen auf drei Vollgeschosse festsetzt. Verbunden mit der teilweisen Reduzierung der Vollgeschosse ist auch eine Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten. Da zur Abstimmung über den Satzungsbeschluss keine detaillierte Berechnung über die Auswirkungen der Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf den Mietpreis vorliegt fehlt für Herrn Jabs eine Entscheidungsgrundlage zur Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten.

### **6. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1**

Gegenstimme: StR Jabs

## **7 Städtisches Gebäude, Karlstraße 6, ehem. Schlachthof: Ortsbesichtigung**

### **1. Vortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung vom 25.08.2020 den Abriss des städtischen Gebäudes an der Karlstraße 6 mehrheitlich beschlossen. Die Beschlusslage zu diesem Projekt ist der Vorlage als Anhang beigefügt.

Der Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte hat sich an den Stadtrat und die Öffentlichkeit gewandt.

Aus diesem Anlass wurde in einem Gesprächstermin mit den Vertretern des Vereins und dem Ersten Bürgermeister eine Besichtigung des Gebäudes im Rahmen einer Ortsbesichtigung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vereinbart.

### **2. Weiterer Vortrag:**

Im Sinne einer Mitteilung ist das Schreiben des Vereins für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte zu einem Wohngebäude in der Parkstraße 1 b beigefügt. Das Stadtbauamt informiert in diesem Zusammenhang, dass in diesem Stadtgebiet kein Bebauungsplan vorliegt.

### **3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat in einer Ortsbegehung mit dem Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte das städtische Gebäude an der Karlstraße 6 besichtigt.

Es ergeben sich keine neuen Erkenntnisse gegenüber der Beschlussfassung des Stadtrates vom 25.08.2020 zum bereits geplanten Abriss des Gebäudes.

### **4. Sitzungsverlauf:**

Wie geplant wird eine Besichtigung des Gebäudes unternommen. Der Verein für Denkmalpflege & Penzberger Stadtgeschichte und seine dazu geladenen Gäste können sich einen Eindruck des Gebäudes verschaffen. Im Rahmen der Begehung werden die Aspekte der Stadtgeschichte, Bauhistorie und des technischen Gebäudezustandes besprochen und ausführlich diskutiert.

### **5. Beschluss:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat in einer Ortsbegehung mit dem Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte das städtische Gebäude an der Karlstraße 6 besichtigt.

Es ergeben sich keine neuen Erkenntnisse gegenüber der Beschlussfassung des Stadtrates vom 25.08.2020 zum bereits geplanten Abriss des Gebäudes.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**1. Vortrag:**

Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/5 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 8. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei einer Baukontrolle wurde am 17.09.2020 durch das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt, dass an der Nordseite des Grundstückes vier Granitsäulen mit einer Höhe von 1,50 m bis 1,80 m gemauert wurden. Zwischen der ersten und der zweiten Säule wird die spätere Einfahrt vermutet. Die Mauer aus Granitsteinen ist dem Gefälle der Straße angepasst. Sie beginnt mit einer Höhe von 0,40 m und weist gegen Ende eine Höhe von 0,60 m auf. Die vorhandenen noch nicht eingebauten Zaunfelder haben eine Höhe von 1,80 m.



Da die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg straßenseitige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m und Zaunsockel bis zu einer Höhe von max. 0,2 m zulässt und die vorgesehene Einfriedung diese Vorgaben überschreitet wurden am 17.09.2020 durch den Baukontrolleur des Landratsamtes Weilheim-Schongau die Bauarbeiten mündlich eingestellt.

Bei einer erneuten Ortsbesichtigung am 21.09.2020 wurde festgestellt, dass der mündlichen Baueinstellung nicht Folge geleistet wurde. Es wurden die vorhandenen Eisensäulen und

Zaunfelder auf die Granitmauer montiert und überschreiten somit die zulässige Höhe von Einfriedungen.



Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg lässt straßenseitig lediglich Einfriedungen als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zu, wobei sich die Einfriedungen bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anpassen und sich in das Siedlungsbild einfügen müssen. Sockelmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg regelt unter § 6 Abs. 3, dass der Stauraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage bzw. Carport auf die Breite der Garagenzufahrt bzw. der Zufahrt zu Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere feste Einrichtungen abgegrenzt werden darf.

Mit Schreiben vom 22.09.2020 wurde der Grundstückseigentümer durch das Landratsamt aufgefordert, die Einfriedung bis 23.10.2020 zurückzubauen.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg bei.

Der Antrag auf Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg wird folgendermaßen begründet:

Da bei beiden Grundstücken eine Neigung von mehr als 3 % vorliegt und die talseitige Zaunsockelhöhe immer unter 80 cm ist, entspricht der Sockel gemäß Abs. B § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung den Vorschriften. Gemäß Abs. B § 3 Abs. 1 sind hinterpflanzte Stahlgitterzäune grundsätzlich auch zulässig. Unsere Zäune sind bereits hinterpflanzt. Voll ausgewachsen sollen die Hecken eine möglichst dichte Abdeckung erreichen. Lediglich die straßenseitige Gesamthöhe der Zäune inklusive der Sockel übersteigt teilweise die 2 m Höhe. Da das Erdreich im Garten viel höher liegt als die Straßenseite, erreichen die Zäune

im Innenbereich an keiner Stelle eine Gesamthöhe von 2 m. Teilweise liegt das Erdreich im Garten über der Sockelhöhe.

Wir sind im Tierschutz aktiv und haben temporär gerettete Hunde bei uns. Da sind gelegentlich auch größer Hunde dabei. Bei einem vor Ort Termin im August 2019 wurde von Herrn Holzmann, Ordnungsamt Stadt Penzberg, ein stabiler Zaun mit mindestens 1,8 m Höhe gefordert. Grund für den vor Ort Termin von Herrn Holzmann waren zahlreiche Beschwerden von Nachbarn wegen freilaufender Hunde. Damals hatten wir nur einen halb verrotteten Jägerzaun, den wir im Laufe der Zeit provisorisch auf ca. 1,8 m Höhe ausgebaut hatten. Bis dahin ist uns gelegentlich ein Hund ausgebüxt. Erschwerend kommt noch hinzu, dass wir eher unerzogene Nachbarkinder haben, die immer wieder über unseren Zaun geklettert sind, um die Hunden zu ärgern. Dabei ist unser provisorischer Zaun immer wieder zerstört worden. Vor Baubeginn haben wir uns nochmal bei Herrn Fuchs, Bauamt Stadt Penzberg, rückversichert, welche Regeln bei einem Zaunbau zu beachten sind. Herr Fuchs hatte keine Einwände bezüglich Höhe und Beschaffenheit des Zauns.

Gemäß Abs. B § 4 sind Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen in Abschnitt B möglich. Diese Ausnahme haben wir aufgrund der Aussagen von Herrn Fuchs und Herrn Holzmann als gegeben angenommen. Offensichtlich sind Ausnahmen in Penzberg nicht schwer zu bekommen, da es sehr viele Zäune über 1,2 m Höhe gibt, welche aus Holz, Beton, Steinen oder Maschdraht gebaut sind.

Daher beantragen auch wir für unsere Einfriedung in beiden Anwesen eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg und die Weiterleitung unserer Bauanträge an das Bauamt vom Landratsamt Weilheim-Schongau.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück weist kein Gefälle von mehr als 3 % auf. Die in der Begründung dargestellten Aussagen von Herrn Holzmann sowie Herrn Fuchs entsprechen nicht der Tatsache. Insbesondere hat Herr Holzmann keine Mindestzaunhöhe gefordert und Herr Fuchs den Bauherrn vor der Errichtung der Einfriedung telefonisch darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Einfriedung nicht satzungskonform sei und bei Nichtbeachtung die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau verständigt wird.

Gemäß Abschnitt B § 6 der Ortsgestaltungssatzung kann von den Vorgaben der Satzung in der Einzelfallbetrachtung eine Befreiung erteilt werden. Dies setzt einen atypischen Fall voraus.

Als atypischer Fall, der im Einzelfall eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Höhe sowie Ausführung der Einfriedung rechtfertigt, kann zum Beispiel die Errichtung von Lärmschutzwänden an hochfrequentierten Straßen darstellen. Der Entwurf der neuen Ortsgestaltungssatzung lässt diese Einfriedungsmauern entlang der Staatsstraßen sowie entlang von Straßen mit einem überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen als Ausnahme zu. Diese Straßen mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen sind in der Satzung ausdrücklich erwähnt. Die Straße „Auf der Etz“ stellt eine reine Anliegerstraße und keine Straße mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen dar.

Die Einfriedung der Garagenzufahrt durch das verschiebbare Zaunelement verstößt gegen die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg und führt zu einer Behinderung des Verkehrsflusses.

Bislang hat die Stadt Penzberg von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Höhe der Einfriedung nur dann Befreiungen zugelassen, wenn diese als Lärmschutzmaßnahme erforderlich war. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Lärmschutzwand einen Meter von der Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Streifen bepflanzt wird. Diese Befreiung wurde z. B. für neue Wohnbauvorhaben entlang der Seeshaupter Straße (Staatsstraße) zugelassen. Die Haltung von Hunden stellt keinen atypischen Fall dar. Außerdem bezieht sich die Haltung von Hunden lediglich auf das Grundstück Ahlener Straße 6 und nicht auf das

Grundstück Auf der Etz 8.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/5 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da die massive Einfriedung nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg entspricht und objektive Gründe für die Erteilung einer Befreiung, wie zum Beispiel die Errichtung einer Lärmschutzwand an stark frequentierten Straßen, nicht vorliegen.

Die bereits vorhandene Einfriedung ist bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe nicht an die bestehende Baustruktur angepasst und fügt sich nicht in das Siedlungsbild ein.

Die Einfriedung der Garagenzufahrt durch das verschiebbare Zaunelement verstößt gegen die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg und führt zu einer Behinderung des Verkehrsflusses.

Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

## **9 Ahlener Straße 6, Fl. Nr. 991/20: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung**

### **1. Vortrag:**

Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 991/20 der Gemarkung Penzberg, Ahlener Straße 6. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass das Grundstück neu eingefriedet worden ist, wobei die Einfriedung mit einer Höhe von über 2 m ausgeführt worden ist und somit einer Baugenehmigung bedarf.

Die Einfriedung setzt sich aus einem gemauerten Sockel mit einer Höhe von ca. 30 cm und einem schmiedeeisernen Metallzaun mit einer Höhe von ca. 1,80 m zusammen.

Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg lässt straßenseitig lediglich Einfriedungen als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zu, wobei sich die Einfriedungen bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anpassen und sich in das Siedlungsbild einfügen müssen. Sockelmauern sind lediglich bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

Aufgrund einer Nachbarschaftsbeschwerde wurde dem Bauherrn des Grundstücks Ahlener Straße 6 am 26.08.2020 durch das Stadtbauamt telefonisch mitgeteilt, dass straßenseitig lediglich Einfriedungen als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig sind und bei einer Nichtbeachtung dieser Vorschrift die Bauaufsichtsbehörde verständigt wird.

In Kenntnis dieser Vorschriften wurde durch den Bauherrn am 29.08.2020 die Einfriedung mit einer Höhe von insgesamt 2,10 m errichtet.



Mit Schreiben vom 16.09.2020 wurde der Grundstückseigentümer durch das Landratsamt aufgefordert, die Einfriedung bis 16.10.2020 zu beseitigen.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg bei.

Der Antrag auf Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg wird folgendermaßen begründet:

Da bei beiden Grundstücken eine Neigung von mehr als 3 % vorliegt und die talseitige Zaunsockelhöhe immer unter 80 cm ist, entspricht der Sockel gemäß Abs. B § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung den Vorschriften. Gemäß Abs. B § 3 Abs. 1 sind hinterpflanzte Stahlgitterzäune grundsätzlich auch zulässig. Unsere Zäune sind bereits hinterpflanzte. Voll ausgewachsen sollen die Hecken eine möglichst dichte Abdeckung erreichen. Lediglich die straßenseitige Gesamthöhe der Zäune inklusive der Sockel übersteigt teilweise die 2 m Höhe. Da das Erdreich im Garten viel höher liegt als die Straßenseite, erreichen die Zäune im Innenbereich an keiner Stelle eine Gesamthöhe von 2 m. Teilweise liegt das Erdreich im Garten über der Sockelhöhe.

Wir sind im Tierschutz aktiv und haben temporär gerettete Hunde bei uns. Da sind gelegentlich auch größer Hunde dabei. Bei einem vor Ort Termin im August 2019 wurde von Herrn Holzmann, Ordnungsamt Stadt Penzberg ein stabiler Zaun mit mindestens 1,8 m Höhe gefordert. Grund für den vor Ort Termin von Herrn Holzmann waren zahlreiche Beschwerden von Nachbarn wegen freilaufender Hunde. Damals hatten wir nur einen halb verrotteten Jägerzaun, den wir im Laufe der Zeit provisorisch auf ca. 1,8 m Höhe ausgebaut hatten. Bis

dahin ist uns gelegentlich ein Hund ausgebüxt. Erschwerend kommt noch hinzu, dass wir eher unerzogene Nachbarkinder haben, die immer wieder über unseren Zaun geklettert sind, um die Hunden zu ärgern. Dabei ist unser provisorischer Zaun immer wieder zerstört worden. Vor Baubeginn haben wir uns nochmal bei Herrn Fuchs, Bauamt Stadt Penzberg rückversichert, welche Regeln bei einem Zaunbau zu beachten sind. Herr Fuchs hatte keine Einwände bezüglich Höhe und Beschaffenheit des Zauns.

Gemäß Abs. B § 4 sind Ausnahmen und Befreiungen von den Bestimmungen in Abschnitt B möglich. Diese Ausnahme haben wir aufgrund der Aussagen von Herrn Fuchs und Herrn Holzmann als gegeben angenommen. Offensichtlich sind Ausnahmen in Penzberg nicht schwer zu bekommen, da es sehr viele Zäune über 1,2 m Höhe gibt, welche aus Holz, Beton, Steinen oder Maschdraht gebaut sind.

Daher beantragen auch wir für unsere Einfriedung in beiden Anwesen eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg und die Weiterleitung unsere Bauanträge an das Bauamt vom Landratsamt Weilheim-Schongau.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück weist kein Gefälle von mehr als 3 % auf. Die in der Begründung dargestellten Aussagen von Herrn Holzmann sowie Herrn Fuchs entsprechen nicht der Tatsache. Insbesondere hat Herr Holzmann keine Mindestzaunhöhe gefordert und Herr Fuchs den Bauherrn vor der Errichtung der Einfriedung telefonisch darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Einfriedung nicht satzungskonform sei und bei Nichtbeachtung die Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau verständigt wird.

Gemäß Abschnitt B § 6 der Ortsgestaltungssatzung kann von den Vorgaben der Satzung in der Einzelfallbetrachtung eine Befreiung erteilt werden. Dies setzt einen atypischen Fall voraus.

Als atypischer Fall, der im Einzelfall eine Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Höhe sowie Ausführung der Einfriedung rechtfertigt, kann zum Beispiel die Errichtung von Lärmschutzwänden an hochfrequentierten Straßen darstellen. Der Entwurf der neuen Ortsgestaltungssatzung lässt diese Einfriedungsmauern entlang der Staatsstraßen sowie entlang von Straßen mit einem überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen als Ausnahme zu. Diese Straßen mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen sind in der Satzung ausdrücklich erwähnt. Die Ahlener Straße stellt eine reine Anliegerstraße und keine Straße mit überdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen dar.

Bislang hat die Stadt Penzberg von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Höhe der Einfriedung nur dann Befreiungen zugelassen, wenn diese als Lärmschutzmaßnahme erforderlich war. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Lärmschutzwand einen Meter von der Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Streifen bepflanzt wird. Diese Befreiung wurde z. B. für neue Wohnbauvorhaben entlang der Seeshaupter Straße (Staatsstraße) zugelassen. Die Haltung von Hunden stellt keinen atypischen Fall dar.

Außerdem wurde durch die Errichtung des Sockels der Einfriedung des Grundstücks Ahlener Straße 6 der Gehsteig beschädigt (siehe Bild unten).



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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück Fl. Nr. 991/20 der Gemarkung Penzberg, Ahlener Straße 6, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB, da die massive Einfriedung mit einer Gesamthöhe von ca. 2,10 m nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg entspricht und objektive Gründe für die Erteilung einer Befreiung, wie zum Beispiel die Errichtung einer Lärmschutzwand an stark frequentierten Straßen, nicht vorliegen.

Die bereits vorhandene Einfriedung ist bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe nicht an die bestehende Baustruktur angepasst und fügt sich nicht in das Siedlungsbild ein.

Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

## **3. Beschluss:**

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

**10 Fraunhoferstraße 8, Fl. Nr. 845/302: Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im 1. Obergeschoss in eine Spielhalle**

## **1. Vortrag:**

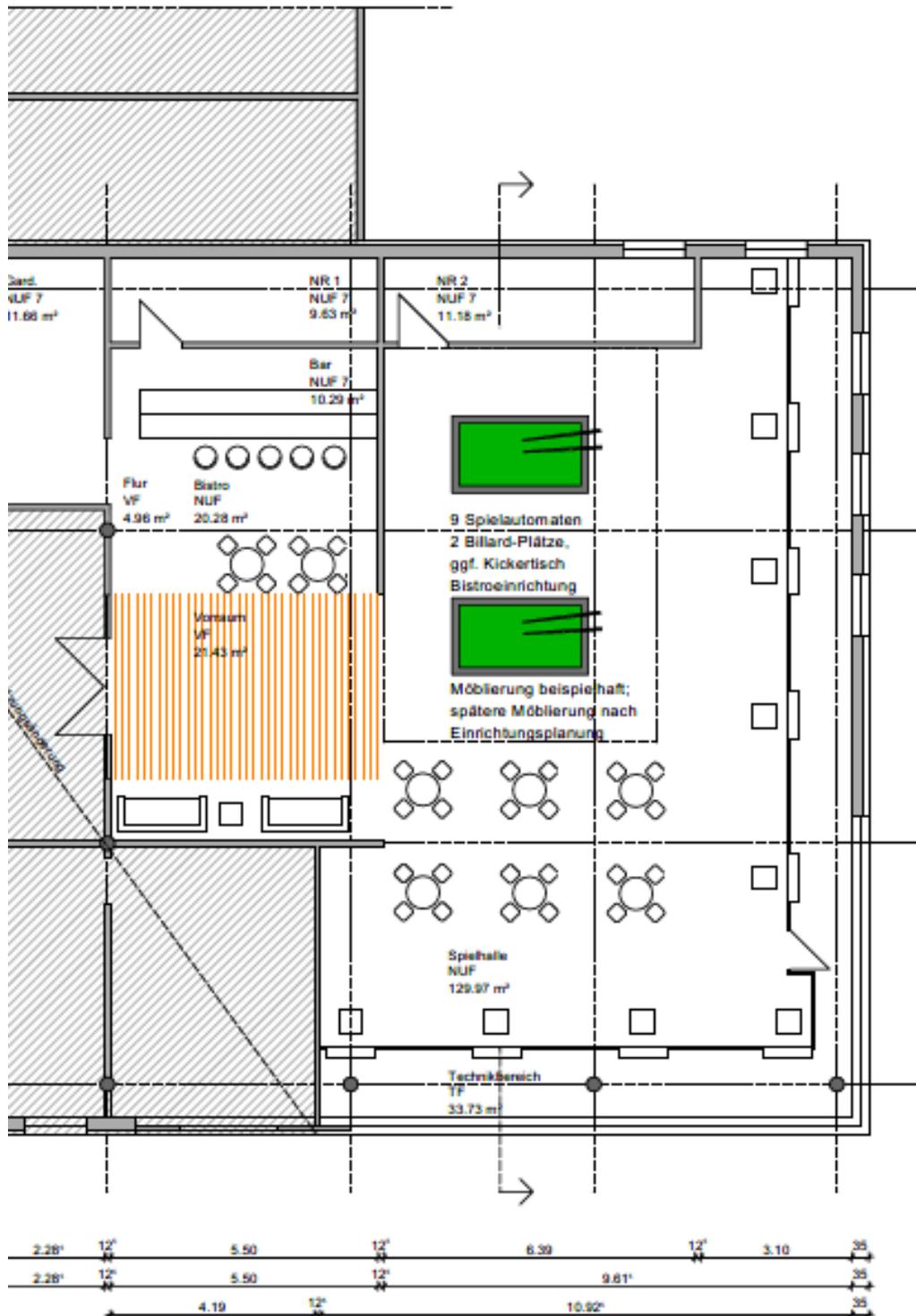
Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8. Das

Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“.

Die Spielhalle weist eine Nutzfläche von ca. 130 m<sup>2</sup> auf:

Die Nutzung ist folgendermaßen vorgesehen:

- 9 Geldspielgeräte (Spielautomaten)
- 2 Billardtische, ggf. Kickertische
- ein Bistro



Betriebszeit:

Werk-, Sonn- und Feiertagen von 9:00 Uhr bis 3:00 Uhr in 2 – 3 Schichten.

Für die Nutzungsänderung werden sechs zusätzliche Stellplätze benötigt, die im Stellplatznachweisplan eingezeichnet sind.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ der Stadt Penzberg setzt das Grundstück Fraunhoferstraße 8 als Gewerbegebiet fest, wobei die zulässigen Schalleistungspegel für dieses Grundstück auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung lediglich auf 55 dB(A) zur Tageszeit und auf 40 dB(A) zur Nachtzeit festgesetzt sind. Diese Schalleistungspegel entsprechen nach der Richtlinie der TA Lärm gerademal dem Schalleistungspegel eines allgemeinen Wohngebiets.

Neben der im Gewerbegebiet nicht generell zulässigen Nutzung einer Vergnügungsstätte sind im Hinblick auf den geringen zulässigen Schalleistungspegel insbesondere die Betriebszeiten von 09:00 Uhr bis 03:00 Uhr täglich problematisch.

Dem Bauantrag zur Nutzungsänderung liegt folgender Antrag zur Ausnahme gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Abs. 3 Nr. 3 (Ausnahmen können zugelassen werden: Vergnügungsstätten) bei.

Die Ausnahme für die Vergnügungsstätte wird wie folgt begründet:

Die Verordnungsgeber sieht die Errichtung von Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise vor, womit diese in einem Bauantragsverfahren behandelt werden müssen und nicht im Rahmen einer sog. Freistellung Baurecht erhalten können.

Die Lage des Objekts – weitab von Schulwegen etc. – ist für die geplante Nutzung geeignet.

Die Nutzungsänderung in eine Spielhalle befindet sich in einem Gewerbegebiet. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ausnahmen der Zulassung von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (Nr. 3). Nach der ÄndVO (*Änderungsverordnung*) 1990 zählen Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit dem Inkrafttreten der BauNVO 1990 zu den Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können (Abs. 3 Nr. 3). Der Charakteristik nach sind die Vergnügungsstätten in GE-Gebieten als einzigem Baugebiet den kerngebietstypischen Nutzungen der MK-Gebiete gleichgestellt, wenn sie einen plausiblen Ausnahmegrund geltend machen können.

In den Gewerbegebieten, die nach 1990 als Bebauungsplan beschlossen worden sind, sind also sowohl die kerngebietstypischen (also die größeren Spielhallen mit max. 150 m<sup>2</sup>) als auch die nichtkerngebietstypischen Spielhallen (also die kleineren Spielhallen mit max. 100 m<sup>2</sup> Spielfläche) ausnahmsweise zulässig.

## **2. Beschlussvorschlag der Verwaltung vom 14.07.2020:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter nachfolgender aufschiebenden Bedingung:

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ für das Grundstück Flurnummer 845/302 der Gemarkung Penzberg festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A) zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) durch die Spielhalle eingehalten werden.

Begründung zur aufschiebenden Bedingung: Die Spielhalle stellt eine Vergnügungsstätte dar.

Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nicht generell zulässig, sondern können lediglich gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Vergnügungsstätte wird in einem Bereich beantragt, der bezüglich der Lärmemissionen im Hinblick auf das benachbarte Wohngebiet sensibel ist und lediglich die flächenbezogenen Schalleistungspegel zulässt, die gemäß der TA Lärm einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

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.

Nach Vervollständigung der Planunterlagen (schalltechnische Untersuchung) kann der Bauantrag an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden.

### **3. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:**

Das Gremium stimmt mehrheitlich gegen den Vorschlag der Verwaltung.

### **4. Weiterer Vortrag:**

Der Bauantrag wurde an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 11.12.2020 Folgendes mitgeteilt.

Die Stadt Penzberg hat dem Bauantrag das Einvernehmen verweigert. Nach einer erneuten internen Prüfung wurde unserer Ansicht das Einvernehmen zu Unrecht verweigert.

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“. Nach § 3 Abs. 3 Satz 2 der hier einschlägigen BauNVO von 1990 werden die Vorschriften der §§ 2 bis 14 BauNVO 1990 durch die Festsetzung zum Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit nicht auf Grund der Absätze 4 bis 10 etwas anderes bestimmt wird.

Im vorliegenden Fall hat die Stadt Penzberg von der Modifizierungsbefugnis aus § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO 1990 nur hinsichtlich der Handels- und Einzelhandelsbetriebe sowie gewerblicher Tierhaltungsanlagen Gebrauch gemacht und diese ausgeschlossen. Für den Bebauungsplan gilt daher § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 1990, wonach Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Diese Ausnahme kann zugelassen werden, da mit der Gestattung der gegenständlichen Spielhalle nicht von einem überhandnehmen der Vergnügungsstätten im Planbereich auszugehen ist und daher kein Verstoß gegen § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO 1990 vorliegt.

Da es sich bei dem o. g. Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) handelt, ist grundsätzlich eigentlich kein Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 BauGB notwendig. Wir möchten Ihnen jedoch trotzdem die Möglichkeit geben, erneut über den Antrag zu beschließen.

Sie erhalten gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit, bis zum 11.02.2021 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Erteilung der Baugenehmigung zu äußern.

## **5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter nachfolgender aufschiebenden Bedingung:

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ für das Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) zur Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 40 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) durch die Spielhalle eingehalten werden.

Begründung zur aufschiebenden Bedingung: Die Spielhalle stellt eine Vergnügungsstätte dar. Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nicht generell zulässig, sondern können lediglich gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Vergnügungsstätte wird in einem Bereich beantragt, der bezüglich der Lärmemissionen im Hinblick auf das benachbarte Wohngebiet sensibel ist und lediglich die flächenbezogenen Schallleistungspegel zulässt, die gemäß der TA Lärm einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Die Ziffern 1 – 15 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.

## **6. Sitzungsverlauf:**

Im Rahmen der Diskussion bezüglich der Verträglichkeit zwischen der beabsichtigten Nutzung als Spielhalle mit Geldspielautomaten und den bestehenden Nutzungen im Gebäude sowie der unmittelbaren Umgebung wurden vom Stadtrat Herrn Janner (PM) dahingehend Bedenken geäußert, dass durch die Nutzung als Spielhalle die angrenzende Nutzung des Kinos P, das auch von zahlreichen Jugendlichen genutzt wird, beeinträchtigt wird und außerdem mit den Wertevorstellungen der benachbarten islamischen Gemeinde nicht vereinbar ist.

Anschließend wurden von der Verwaltung folgende Möglichkeiten zum Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgezeigt:

- a) Ablehnung des Bauantrags
- b) Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans zum Ausschluss von Vergnügungsstätten
- c) Erlass einer Veränderungssperre
- d) Antrag auf Zurückstellung des Baugesuchs

Im Anschluss erfolgt eine Abstimmung zu den vorgenannten Punkten

## **7. Beschluss:**

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB einschließlich der Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter nachfolgender aufschiebenden Bedingung:

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan „Gewerbepark Bichler Straße“ für das Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel von 55 dB(A) zur Tageszeit (6:00 Uhr bis

22:00 Uhr) und 40 dB(A) zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) durch die Spielhalle eingehalten werden.

Begründung zur aufschiebenden Bedingung: Die Spielhalle stellt eine Vergnügungsstätte dar. Vergnügungsstätten sind in Gewerbegebieten nicht generell zulässig, sondern können lediglich gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden. Die Vergnügungsstätte wird in einem Bereich beantragt, der bezüglich der Lärmemissionen im Hinblick auf das benachbarte Wohngebiet sensibel ist und lediglich die flächenbezogenen Schalleistungspegel zulässt, die gemäß der TA Lärm einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Die Ziffern 1 – 15 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.

#### **mehrheitlich abgelehnt**

**Abstimmungsergebnis: Ja 3 Nein 5**

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan, StRe Probst, Lenk, Janner, Fügner

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Bichler Straße“ der Stadt Penzberg dahingehend, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans unter A (Festsetzungen) Ziffer 2 (Art der baulichen Nutzung) folgende Nr. angefügt wird: Im Geltungsbereich sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

c)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zur Sicherung des Planungsziels, eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Gebiet des Bebauungsplans „Gewerbepark Bichler Straße“ der Stadt Penzberg zu erlassen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 3**

Gegenstimmen: StRe Schmuck, Jabs, Eberl

d)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt den Antrag auf Zurückstellung des Baugesuches zur Nutzungsänderung für eine Teilfläche im Obergeschoss in eine Spielhalle auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/302 der Gemarkung Penzberg, Fraunhoferstraße 8 gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zu stellen.

**Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 3**

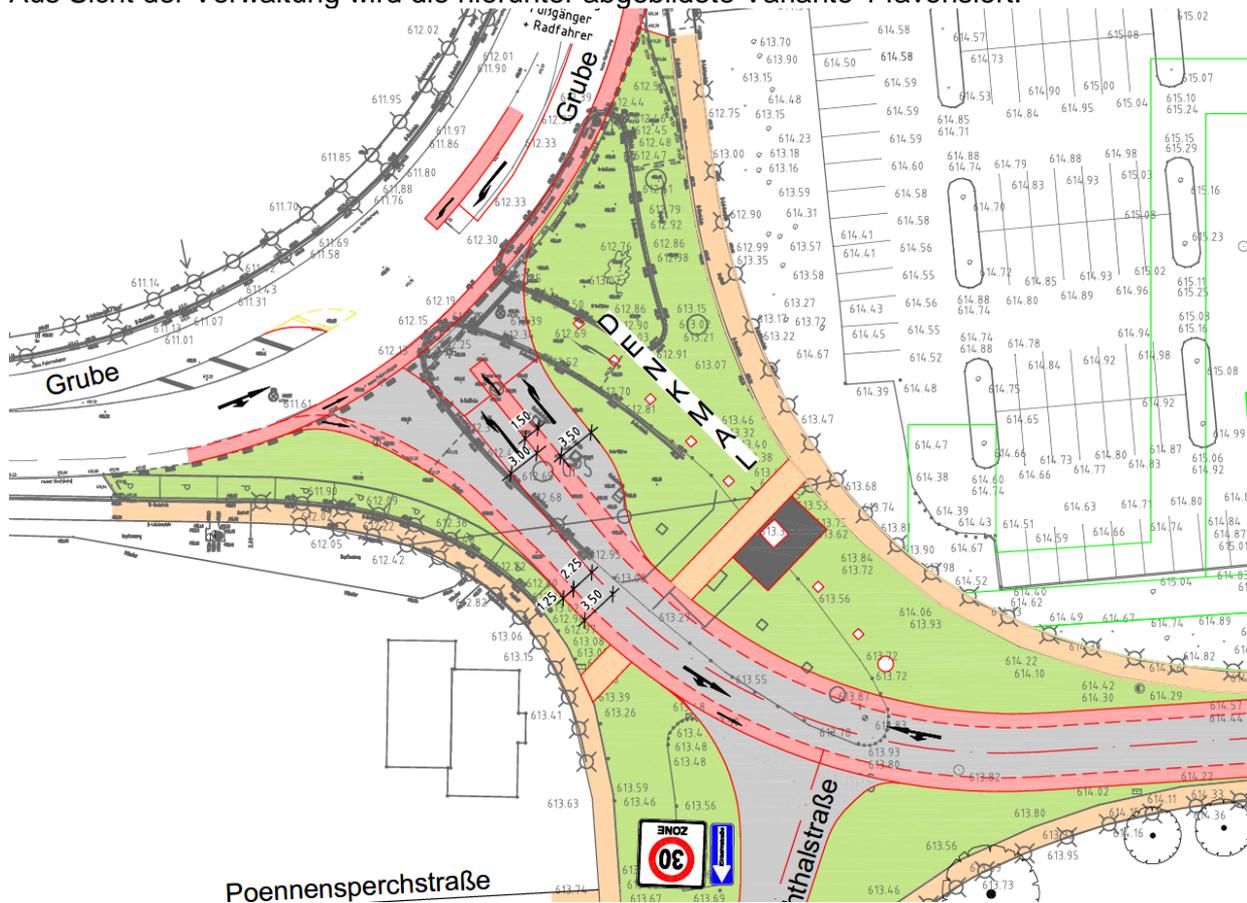
Gegenstimmen: StRe Schmuck, Jabs, Eberl

## **11 EDEKA-Areal: Beratung über die Verkehrserschließung**

### **1. Vortrag:**

Im Zuge der Umstrukturierung des EDEKA-Areals zu einem Wohngebiet schlägt die Verwaltung eine Neugestaltung des Einmündungsbereiches an der Staatsstraße vor.

Aus Sicht der Verwaltung wird die hierunter abgebildete Variante 1 favorisiert.



Dieser Empfehlung geht eine Ortsbesichtigung mit dem Planungsteam des EDEKA-Projektes voraus.

Das Planungsgebiet umfasst den Standort eines vorhandenen Kunstwerks.

Das Objekt „Seilscheibe und Tuffsteine“ aufgestellt 1975 zur 700-Jahrfeier Penzbergs mit sechs quadratischen Tuffsteinen, die die Namen von 5 Schächten und einem Wasserstollen mit Jahreszahlen tragen.

Durch die geplante Neuordnung des Einmündungsbereiches wird das Kunstwerk in seiner Lage verändert. Hierzu wurde der Künstler, Herr Peter Vögele, Seehausen am Staffelsee durch den Stadtbaumeister um eine Stellungnahme gebeten. Übereinstimmend wurde eine Verbesserung des Umfeldes für das Objekt festgestellt. Eine Verlagerung des Kunstwerkes kann aus Sicht des Entwurfsverfassers vorgenommen werden.

Durch das von dem privaten Projektträger beauftragte Freianlagen-Planungsbüro wird diese verkehrstechnische Lösung in die Außenbereichsplanungen übernommen. Die Fußwegeverbindung zur Berghalde, durch das neue Wohngebiet verlaufend, kann bei der favorisierten Lösung gut eingebunden werden.

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

Der Bau-, Mobilitäts-, und Umweltausschuss nimmt den vorgelegten Entwurf zur geänderten Verkehrserschließung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die dargestellte Lösungsvariante 1 planerisch weiter ausarbeiten zu lassen.

Mögliche Kostenbeteiligungen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße und des Projektentwicklers auf dem EDEKA-Areal sind durch die Verwaltung zu klären.

### **3. Beschluss:**

Der Bau-, Mobilitäts-, und Umweltausschuss nimmt den vorgelegten Entwurf zur geänderten Verkehrserschließung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, die dargestellte Lösungsvariante 1 planerisch weiter ausarbeiten zu lassen.

Mögliche Kostenbeteiligungen des Straßenbaulastträgers der Staatsstraße und des Projektentwicklers auf dem EDEKA-Areal sind durch die Verwaltung zu klären.

Die Entscheidung über die Realisierung wird zunächst zurückgestellt. Die Verfügbarkeit von finanziellen Mitteln muss zum gegebenen Zeitpunkt zunächst geprüft werden.

In der weiteren Planung soll untersucht werden, inwieweit im Bereich der Eichthalstraße weitere Stellplätze für PKWs realisiert werden können.

**Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan  
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs  
Schriftführung