

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	23.03.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente,, sowie 33. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung nach Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Auslegungsbeschluss

Anlagen:

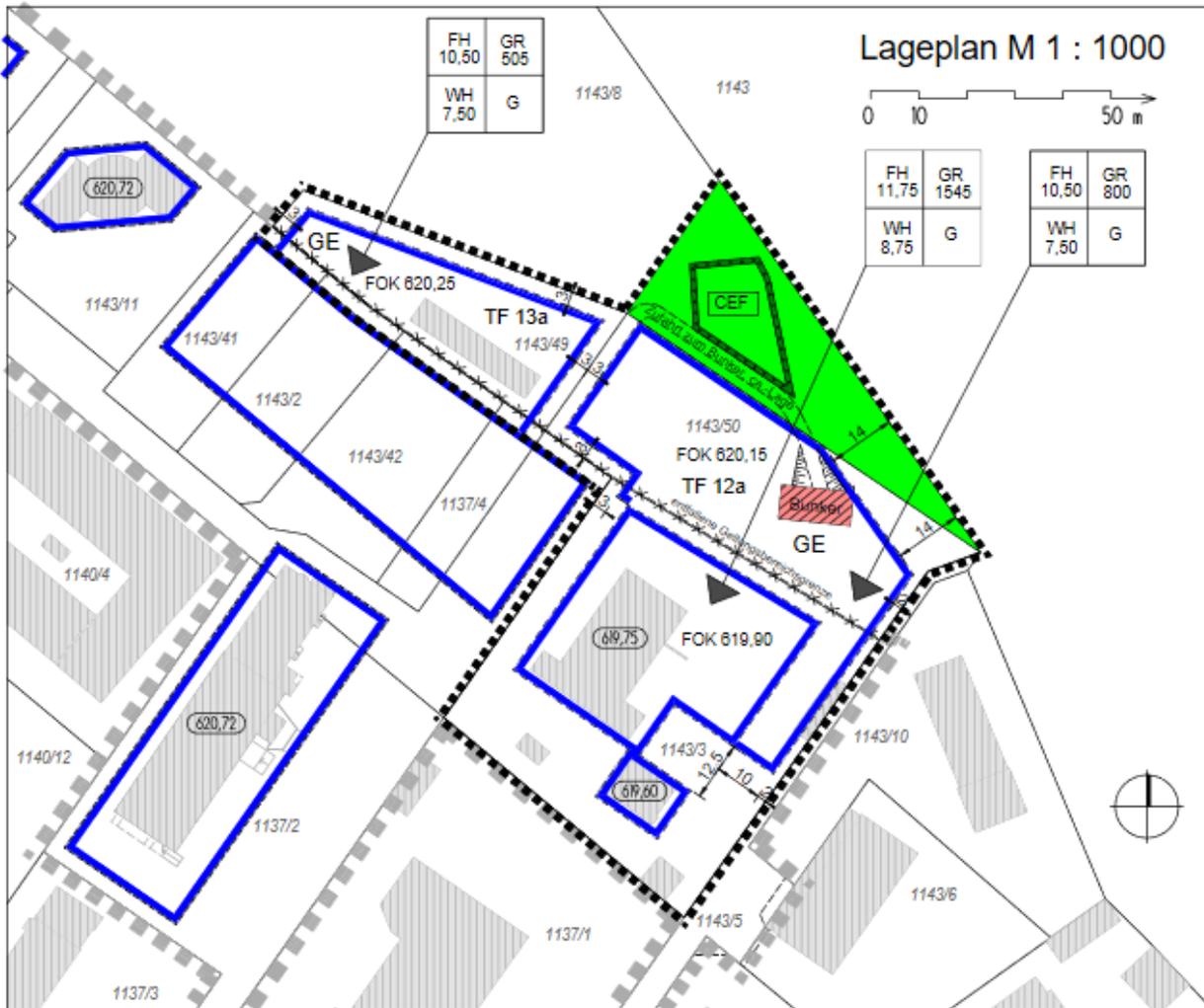
- 01-1. Änderung BP Gewerbezentrum Seeshaupter Straße - Änderungsentwurf vom 27.11.2020
- 02-Begründung Teil 1 zur 1. Änderung BP Gewerbezentrum Seeshaupter Straße
- 03-Umweltbericht zur 1. Änderung BP Gewerbezentrum Seeshaupter Straße
- 05-33. Änderung Flächennutzungsplan - Planentwurf vom 12.11.2020
- 06-Begründung zur 33. Änderung Flächennutzungsplan
- 07-Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans
- 08-Aufstellungsbeschluss vom 21.07.2020
- 09-Beschluss vom 01.12.2020 zur frühzeitigen Unterrichtung
- 10-Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021:

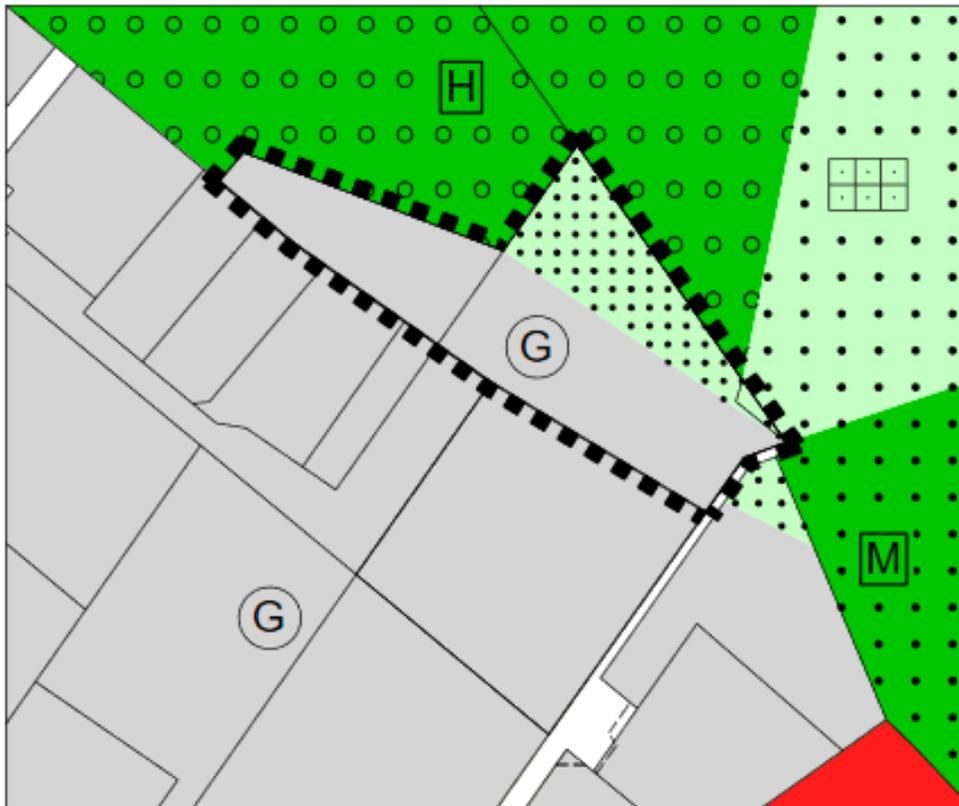
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 21.07.2020 die Aufstellung der **1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente"** der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordosten mit Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 1143/49 und 1143/50 in den Geltungsbereich sowie die **33. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Penzberg beschlossen.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" dient zur Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe, indem für die beiden Gewerbebetriebe maßvolle und für den Betriebsablauf erforderliche Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke Flurnummern 1143/49 und 1143/50 erfolgt über die angrenzenden bereits gewerblich genutzten Grundstücke mit Anbindung an die Seeshaupter Straße. Die frühzeitige Unterrichtung fand vom 18.12.2020 bis 18.01.2021 statt.

Der Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ ist nachfolgend dargestellt:



Der Planteil mit Legende der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:



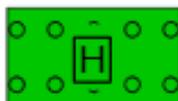
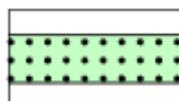
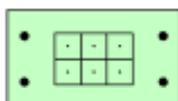
Lageplan M 1 : 2000



33. Änderung des Flächennutzungsplans für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und eines Schutzstreifens "Ortsrandeingrünung" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1143/49 und /50 der Gemarkung Penzberg.

Die bisherigen Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 werden für den in dieser Änderung betroffenen Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1143/49 und /50 Gemarkung Penzberg wie folgt geändert:

Legende zur Flächennutzungsplanänderung:

	Geltungsbereich der Änderung		Natürlicher und naturnaher Wald (Hochmoorwald)
	Gewerbliche Bauflächen		Mischwald
	Schutzstreifen "Ortsrandeingrünung"		Grünfläche für Dauerkleingärten
	Wohnbaufläche		bestehende Straße

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 20.01.2021
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet techn. Umweltschutz) am 19.01.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Wasserrecht) am 20.01.2021
- 01.4 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachl. Naturschutz, Gartenkultur) am 08.01.2021
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 14.01.2021
- 03 Planungsverband Region Oberland am 18.01.2021
- 04 Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 12.01.2021
- 05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 22.01.2021
- 06 KU Stadtwerke Penzberg am 20.02.2021
- 07 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 12.01.2021
- 08 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 22.01.2021
- 09 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung am 20.01.2021
- 10 Industrie- und Handelskammer am 03.09.2020
- 11 ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 21.12.2021
- 12 Bayernwerk Netz AG am 22.01.2021
- 13 Bayernets (Erdgas) vom 21.12.2020
- 14 Telekom am 18.01.2021
- 15 Vodafone Kabel Deutschland am 19.01.2021
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e. V. am 22.01.2021

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 20.01.2021

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht eine Nutzungstrennungslinie vor, durch die das Maß der baulichen Nutzung in diversen Bereich unterschiedlich geregelt wird. Wir regen an, diese Systematik beizubehalten und für die neu geschaffenen Teilflächen ebenfalls Nutzungstrennungslinien festzusetzen.

Es sollte klargestellt werden, dass die nicht geänderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans weiterhin ihre Gültigkeit behalten.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- Die Systematik der Nutzungstrennungslinien soll beizubehalten und für die neu geschaffenen Teilflächen ebenfalls Nutzungstrennungslinien festgesetzt werden.
- In den Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung soll darauf verwiesen werden, dass nicht geänderten Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans weiterhin ihre Gültigkeit behalten

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet techn. Umweltschutz) vom 19.01.2021

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen.

Rechnerisch können die im bisherigen Bebauungsplan geltenden Zusatzkontingente auch für

die beiden Erweiterungsflächen angewendet werden, zudem fehlt es an einer Begründung, warum die Zusatzkontingente für die Erweiterungsflächen nicht gelten sollen. Es wird empfohlen, im Abschnitt „Emissionskontingente tags und nachts In dB(A) den letzten Satz (Die dort festgesetzten Zusatzkontingente gelten nicht für die Änderungsflächen TF 12a und TF13a.) zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet techn. Umweltschutz) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- im Abschnitt „Emissionskontingente tags und nachts In dB(A) der letzte Satz (Die dort festgesetzten Zusatzkontingente gelten nicht für die Änderungsflächen TF 12a und TF13a.) gestrichen wird.

2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Wasserrecht) vom 20.01.2021

Die nachfolgenden Hinweise sollten beachtet werden.

Der Planbereich liegt weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Der Vorhabensbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der anderen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Hiernach sind insb. nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Laut Planung liegt der Grundwasserstand bei 4,7 Meter unter GOK. Dies ist bei den anschließenden Maßnahmen entsprechend zu beachten.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV bzw. TREN OG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Wasserrecht) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in der Bebauungsplanänderung folgende Hinweise aufgenommen werden:

Der Vorhabensbereich befindet sich in einem wassersensiblen Bereich in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss. Auf der anderen Seite können Vorhaben durch Wasser beeinflusst werden. Dies muss bei der Ausführung gem. § 5 Abs. 1 WHG entsprechend eigenverantwortlich berücksichtigt werden. Hiernach sind insb. nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Laut Planung liegt der

Grundwasserstand bei 4,7 Meter unter GOK. Dies ist bei den anschließenden Maßnahmen entsprechend zu beachten.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflichtigkeit bzw. Erlaubnisfreiheit nach NWFreiV bzw. TREN OG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

2.01.4 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) vom 08.01.2021

Keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Naturschutz:

Die jetzt von der Stadt Penzberg geplante Ausweisung zusätzlicher Bauflächen für die gewünschte Betriebserweiterung der Firmen Hornung und Gattinger im Nordosten des vorhandenen Gewerbegebiets an der Seeshaupter Straße betrifft bislang bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzurechnende Flächen am Rand der Spirken-Hochmoor-, Streuwiesen und Waldflächen südlich Neukirnberg (sog. Kirnbergmoor).

Dabei handelt es sich allerdings um vorentwässerte und durch Nutzungsänderungen und bauliche Anlagen (u. a. eine Bunkeranlage) sowie partielle gärtnerische Nutzung überprägte und anthropogen nachhaltig veränderte Flächen, die nur noch eine verminderte landschaftsökologische Wertigkeit besitzen. Den gesetzlich geschützten Biotopflächen zuzurechnende Vegetationsbestände sind dort nicht mehr vorhanden und von der geplanten baulich-gewerblichen Nutzung nicht betroffen. Auch gehen dadurch keine Waldflächen im Sinne des BayWaldG verloren.

Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes ist die vorgesehene Baulandausweisung zwar nicht wirklich begrüßenswert, aus den vorgenannte Gründen letztendlich aber dennoch vertretbar, sofern die gemäß Umweltbericht zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig, vollständig und fachgerecht umgesetzt werden. Dazu gehören auch die empfohlenen Artenschutzmaßnahmen.

Spätestens bis zum Satzungsbeschluss sind daher die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit (Erwerb durch die Gemeinde, dingliche Sicherung, Städtebaulicher Vertrag) zu klären. Die Stadt sollte in jedem Fall die Rahmenpflanzung vornehmen und die Fertigstellungspflege übernehmen. Diese Vorgehensweise wurde so im Vorfeld wiederholt mit der UNB abgestimmt.

Die Stadt muss nach Art. 9 BayNatSchG außerdem die externen Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen in Penzberg-Zist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden bzw. weiterzuleiten (<http://www.lfu.bayern.de/natur/oekokonto>).

Die für Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters zu erfassen (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. Art. 9 BayNatSchG).

Hinweis:

Nach wie vor besteht seitens der UNB ein massives Interesse an einer zeitnahen hydrologisch-ökologischen Gesamtanierung (Renaturierung) des nördlich an das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzenden Hoch- und Zwischenmoors „Neukirnberg bzw. Kirnberger Wiesen“, worüber im Grunde genommen bereits seit mehr als 20 Jahren (!) diskutiert wird. Auf unsere seinerzeitigen Stellungnahmen und fachlichen Empfehlungen auf der Basis der vorliegenden Fachgutachten dürfen wir insoweit verweisen (betrifft Verfahren für einen „Ausgleichsbebauungsplan“ 2005 bis 2013).

Grünordnung:

In der Begründung wird unter Ziffer 3.9 Umweltprüfung auf einen Grünordnungsplan (GOP, steht i.d.R. für einen separaten Grünordnungsplan) verwiesen; ebenso unter Ziffer 4. Der Umweltbericht wurde uns vorgelegt, nicht aber der Grünordnungsplan.

Wir bitten darum, bei den Textfestsetzungen unter Ziffer 2 b klarzustellen, dass der Punkt 3. Grünordnung mit alle seinen Unterpunkten gemäß Umweltbericht als grünordnerische Festsetzungen gelten und somit rechtsverbindlich festgesetzt ist.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Ausgleichsflächen bleiben im Besitz der Antragsteller. Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich im Besitz eines Familienmitglieds eines Antragstellers. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt.

Die Begründung wird um folgenden Zusatz ergänzt: „Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten vor Inkrafttreten der Satzung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden bzw. durch eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit.“

Die Stadt wird die externen Ausgleichsflächen unmittelbar nach Inkrafttreten des B-Plans dem LfU für das Ökoflächenkataster melden.

Für welche Bereiche die Stadt die Rahmenpflanzung übernehmen sollte, erschließt sich nicht aus der Stellungnahme. Für die Änderungsplanung wird keine dementsprechende Notwendigkeit gesehen.

Es wurde ein in den Bebauungsplan integrierter Grünordnungsplan erstellt. Die Begründung zum B-Plan verweist in Punkt 3.9 und 4. missverständlich auf den GOP. Dies sollte jedoch Umweltbericht heißen (Begründung zum integrierten Grünordnungsplan) und wird dahingehend geändert.

Der Änderungsplanung wird dahingehend überarbeitet, dass klar ersichtlich wird, dass die Festsetzungen aus dem bisherigen B-Plan vom 10.11.2017 weiterhin Gültigkeit haben.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) sind zu berücksichtigen.

Die Begründung soll um folgenden Zusatz ergänzt werden: „Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen herzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten vor Inkrafttreten der Satzung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden bzw. durch eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit.“

Punkt 3.9 und 4 der Begründung sollen dahingehend geändert werden, dass diese auf den Umweltbericht verweisen (Begründung zum integrierten Grünordnungsplan).

Der Änderungsplanung soll dahingehend überarbeitet, dass klar ersichtlich wird, dass die Festsetzungen aus dem bisherigen B-Plan vom 10.11.2017 weiterhin Gültigkeit haben.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 14.01.2021

Planung

Das ca. 1,0 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Penzberg, nördlich der Seeshaupter Straße und ist im rechtgültigen Flächennutzungsplan im südwestlichen Teil als gewerbliche Baufläche im nördöstlichen Teil als Wald-fläche dargestellt. Die Stadt Penzberg beabsichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Grundstücke mit den Flurnummern 1143/49 und 1143/50 (Gmkg. Penzberg) zu erweitern und diese als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festzusetzen. Im nordöstlichen Teil des Areals soll eine private Grünfläche als Übergangsbereich zur angrenzenden Waldfläche festgesetzt werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Berührte Belange

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Immissionsschutz

Die geplante Erweiterung von Gewerbebetrieben kann die Lärmimmissionen des Gewerbegebiets in diesem Bereich beeinträchtigen. Wir bitten die Belange des Lärmschutzes mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Bergbau

Da im Bereich des Plangebiets das Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde das Bergamt von der Stadt Penzberg separat beteiligt. Die Prüfung ergab, dass durch die Planung keine bergbaulichen Belange berührt werden. Altbergbau ist nicht vorhanden.

Wald

Die Planung überschneidet sich im nordöstlichen Teil mit Waldflächen die gemäß Waldfunktionsplan als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima, sowie als Schutzwald für Lebensraum und Landschaftsbild geführt werden. Die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können. (vgl. Regionalplan Oberland (RP 17) B III 3.1.1 (Z)).

Die Planung ist im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der im Waldfunktionsplan aufgeführten Eigenschaften, sowie im Hinblick auf zu beachtende Sicherheitsmaßnahmen mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

Bewertung

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Von der Regierung von Oberbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 18.12.2020

Der Planungsverband schließt sich Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 14.01.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 14.01.2021 an; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 12.01.2021

Anregungen oder Bedenken: keine

Beschlussvorschlag:

Vom Staatlichen Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 22.01.2021

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden.

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 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 Stark-regen 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.“

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.“

1.2 Grundwasser

Laut Gutachten der GHB liegt kein zusammenhängender Grundwasserleiter vor. Uns liegen keine weiteren Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Da es sich um einen ehemaligen Hochmoorstandort handelt, hier schluffige und torfige Böden vorliegen, ist mit hohen Grund- bzw. Schichtenwasserverhältnissen zu rechnen, die lokal bis zur Geländeoberkante ansteigen können.

Die geplanten Einzelbauvorhaben wirken sich möglicherweise auf den Wasserhaushalt der angrenzenden Hochmoorflächen aus, dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir weisen auf die vorgeschlagenen Maßnahmen des Büros ALW zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Grundwasser hin, diese sind stets zu beachten.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch Baumaßnahmen (u.a. Bauwasserhaltung, Einbringen von Stoffen in das Grundwasser z.B. Kellergeschoss) stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung oder Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Die Festsetzung der Hinweispflicht über das Vorfinden von Altlasten unter Punkt f. im Plan wird begrüßt.

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind geeignete

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Wir begrüßen daher die Festsetzung unter Punkt g. Mutterboden (Oberboden) vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Insofern wird die Maßnahme die Verkehrsflächen und Plätze „schwimmend“ auf dem Torfkörper zu errichten begrüßt.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Es liegen organische Böden (Moore) bzw. besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

1.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Wir weisen darauf hin, dass lediglich 2 der 6 dem WWA Weilheim bekannten Entlastungsbauwerke (RÜBs „A“ und „B“) derzeit über einen gültigen Wasserrechtsbescheid verfügen.

Das Wasserrecht der Entlastungsanlage RÜB_B (bzw. RÜB_4), an die das Gebiet des „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ angeschlossen ist, läuft zum 31.12.2021 aus.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen. Für diejenigen Entlastungen ohne einen gültigen Wasserrechtsbescheid fällt die Niederschlagswasserabgabe in voller Höhe an.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg ist zu beachten und deren Anforderungen sind einzuhalten.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische

Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch wie das umliegende Gebiet im Mischsystem erschlossen werden, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Es ist zu prüfen, ob das festgelegte Abwasserkontingent bei der Kläranlage Penzberg ausreicht. Zudem sollte die aufzunehmende Kläranlage darüber informiert werden. Nur dann kann eine ordnungsgemäße Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestätigt werden.

Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

1.5.2 Industrieabwasser

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

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

Die Dichtheit der Anlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

1.5.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser über Rückhalteanlagen gemäß Entwässerungssatzung in den Kanal eingeleitet werden. Das Baugrundgutachten der GHB sagt bzgl. Versickerung Folgendes:

„In den tiefreichend anstehenden bindigen oder torfigen und stark wassergesättigten Böden ist die Versickerung von Oberflächenwasser kaum möglich. Die Möglichkeit der direkten Anbindung an die meist darunter anstehenden, wassergesättigten Kiese mit leicht gespannten Grundwasserverhältnissen ist zwar gegeben, aber es versickert weniger als bei einer Einleitung in einen nicht grundwassererfüllten Kies.“

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von einem Meter zum mittleren höchsten Grundwasserstand.

Aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse mit wasserundurchlässigen oder bereits wassergesättigten Bodenschichten ist davon auszugehen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht möglich ist. Selbst wenn wasserundurchlässige Bodenschichten vorliegen, ist nicht gesichert, dass diese das versickernde Niederschlagswasser auch abführen können. Ggf. handelt es sich um Kieslinsen mit einer endlichen Speicherkapazität für Niederschlagswassers, welche nach entsprechender Füllung mit Niederschlag kein Wasser mehr aufnehmen können. Auch kann es je nach Bodenverhältnissen z. B. zur Vernässung von Kellern von Bestandsgebäuden kommen. Sofern eine Versickerung vorgesehen ist, sollte eine ausreichende Sickerfähigkeit des Bodens nachgewiesen werden.

Weiterhin bitten wir die gesicherte Erschließung durch eine Bestätigung der Stadtwerke, dass das gedrosselte Niederschlagswasser sämtlicher versiegelter Flächen des Bebauungsplanes über den Kanal abgeführt werden kann, nachzuweisen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer, Rasengittersteine) genutzt werden.

Des Weiteren weisen wir darauf hin, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über Auffüllungen oder Altlasten nicht den Regeln der Technik entspricht und erlaubnispflichtig ist. Ggf. vorhandene Auffüllungen im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen sind vollständig auszuheben und die Schadstofffreiheit des verbleibenden Bodens mittels Sohl- und Flankenbeprobung nachzuweisen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad –15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

Würdigung der Stellungnahme:

Die Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung ist mit dem KU Stadtwerke Penzberg abzustimmen und in Pkt. 2.06 berücksichtigt.

Das Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Tragwerksplanung und der Abstimmung mit dem KU Stadtwerke Penzberg zu erbringen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim sind zu berücksichtigen – soweit sie nicht ohnehin schon im Plan und in der Begründung vorhanden sind:

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in der Planung der Hinweis aufgenommen wird, dass nachfolgende Vorschläge in die Planung bzw. in die Begründung aufgenommen werden.

Starkregen/Überflutungen

Vorschlag für Festsetzungen:

„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.“

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.“

Grundwasser

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz- / Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher

hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung oder Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

„In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

Vorsorgender Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Es liegen organische Böden (Moore) bzw. besonders empfindliche Böden im Planungsbereich vor. Es sind daher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

Niederschlagswasser

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Ein Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Tragwerksplanung und der Abstimmung mit dem KU Stadtwerke Penzberg zu erbringen.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 20.02.2021

Die Fl. Nrn. 1143/49 und 1143/50 sind nicht erschlossen.

Die Fl. Nr. 1143/3 ist im Mischsystem angeschlossen.

Die Hydraulik des bestehenden öffentlichen Kanals muss vorher überprüft werden.

In Entwässerungsangelegenheiten bitte wir um Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken Penzberg.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in der Planung der Hinweis aufgenommen wird, dass

- vor Ausführung des Anschlusses die Hydraulik des bestehenden öffentlichen Kanals überprüft und Kontakt mit dem KU Stadtwerke Penzberg aufgenommen werden muss.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 12.01.2021

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 18.12.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg sowie gegen die Aufstellung der 1. Änderung des Bbauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ bestehen.

Bergbauliche Belange werden durch die Maßnahme nicht berührt.

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergibt sich auf den betroffenen Flurstücken zudem kein Hinweis auf Altbergbau.

Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 828/56 hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Von der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim am 22.01.2021**Aus dem Bereich Landwirtschaft:**

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

Aus dem Bereich Forsten:

Beschreibung des Vorhabens:

Es ist eine Erweiterung der Gewerbefläche auf den beiden Flurnummer 1143/49 und 1143/50

im Gesamtumfang von 3.864 m² geplant.

Sachverhalt:

Von der Planung ist Wald unmittelbar betroffen. Die Fl.-Nrn. 1143/49 und 1143/50 sind mit Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bewachsen, der sich aus etwa 40 % Birke, 30 % Eiche, 20 % Fichte und 10 % Kiefer mit einer Oberhöhe von rund 20 m zusammensetzt und somit einem naturnahen, standortgerechten Bestand entspricht. Einzeln bis truppweise beigemischt sind Weiden, Bergahorn, Vogelkirsche, Linde, Pappel, Buche und Esche auf ehemaligen Hochmoorstandorten. Am südlichen Waldrand auf Fl. Nr. 1143/50 befinden sich starke Alteichen. Auf Teilflächen beider Flurstücke sind in der Unterschicht der Birken- bzw. Birken-Fichten-Bestände flächig Rhododendron-Büsche zu finden. Diese Teilflächen werden im Grünordnungsplan als Flächen der „Wertekategorie II unten“ bezeichnet. Auch bei diesen Flächen handelt es sich um Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG.

Der Bestand ist auch in der Höhe strukturiert und weist teilweise mehrschichtige Strukturen auf; die Durchmesserstreuung ist ebenfalls groß (0 – 60cm). Bei einem Beschirmungsgrad von ca. 70 % finden sich Bereiche, die als kleinere Lichtungen zu sehen und als solche nach Art.2 Satz 2 Nr. 1 BayWaldG dem Wald gleichgestellt sind.

Im Osten grenzt ein Spazierweg an, von dem ein Strauchmantel (Hasel, Holunder, Hartriegel und Weißdorn) zum Waldbestand überleitet.

Die ca.100 m² große Bunker-Fläche im südöstlichen Bereich der Fl. Nr. 1143/50 ist kein Wald i. S. d. BayWaldG, auch wenn Waldbäume im unmittelbaren Umgriff stehen. Der Fahrweg, der vom Straßennetz zum Bunker führt dient auch der Erschließung des Waldes und ist daher dem Wald gleichgestellt.

Von der Gesamt-Eingriffsfläche von 3.864 m² in Abzug zu bringen sind somit die Bunker-Fläche (105 m²) der Garagenbestand auf Fl.-Nr. 1143/49 außerhalb des gültigen Bebauungsplans vom 10.11.2017 mit einer Fläche von 326 m² sowie die extensiv genutzte Grünlandfläche im Nordwesten der Fl. Nr. 1143/49 (126 m²). Insgesamt geht somit 3.307 m² naturnaher, standortgerechter Wald bei dem Eingriff verloren.

Fachliche und rechtliche Würdigung:

Die dauerhafte Umwandlung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart erfüllt den Tatbestand der Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Diese bedarf der Erlaubnis, die jedoch durch den Bebauungsplan ersetzt wird (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Die Vorgaben des BayWaldG, insbesondere der Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG, sind dabei sinngemäß zu beachten.

Die zur Rodung vorgesehenen Waldflächen liegen in einem wassersensiblen Bereich und haben gemäß dem Waldfunktionsplan WFP (Art. 6 BayWaldG) überwiegend besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Das bestehende Gewerbegebiet wirkt als Warmluftbildner, durch Baukörper und Asphaltflächen erhöht sich die Wärmekapazität. Die Waldflächen und Wiesen puffern den Tagesgang der Temperaturen. Darüber hinaus hat der Wald nach WFP besondere Bedeutung als Lebensraum und für das Landschaftsbild. Mit der Rodung der Waldflächen gehen diese Funktionen verloren.

Die Rodung soll nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG versagt werden, wenn sie dem Waldfunktionsplan widerspricht oder dessen Ziele gefährdet. Die staatlichen Behörden und kommunalen Gebietskörperschaften sind angehalten, den Wald nach Fläche, räumlicher Verteilung, Zusammensetzung und Struktur so zu erhalten, zu mehren und zu gestalten, dass er seine jeweiligen Funktionen und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann (Art. 7 Satz 1 i. V. m. Art. 5 BayWaldG).

Fazit:

- Es wird anerkannt, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes notwendig ist, um die vorhandene Nachfrage nach stadtnahen Gewerbeflächen zu befriedigen und für die

beiden Anlieger zukunftsorientierte Entwicklungsräume zu schaffen.

- Gleichzeitig sind gerade die Wälder in der Nähe der bestehenden Gewerbeflächen und Industrieansiedlungen von besonderer Bedeutung für Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Mit dem Eingriff gehen rd. 3.300 m² an Waldflächen mit diesen und weiteren Funktionen (Lebensraum, Landschaftsbild) verloren.
- Der Planung kann zugestimmt werden, wenn für die verlorene Waldfläche ein Ausgleich in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in unmittelbarer Umgebung erfolgt. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionenerfüllung, halten wir einen Ausgleich im Umfang von 1.500 m² für ausreichend.
- Bezüglich der Ausgestaltung der walddrechtlichen Ausgleichsflächen steht Ihnen das AELF Weilheim i. OB gerne beratend zur Verfügung.

Würdigung der Stellungnahme:

Es gehen Waldflächen und seine Funktionen (Klima, Lebensraum, Landschaftsbild) verloren. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dahingehend überarbeitet, dass auch die externe Ausgleichsfläche von 1694 m² in Form von Waldneubegründung /Waldrandaufbau erfolgt. So kann nicht nur der Ausgleich nach dem BayWaldG gewährleistet werden, sondern auch der naturschutzfachliche Ausgleich durch die Optimierung der Funktionserfüllung des Schutzgutes Klima /Luft. AELF und UNB haben zu dieser Änderung zwischenzeitlich bereits ihr Einverständnis signalisiert.

Mit der UNB wurde ein jahreszeitliches Vorgehen zur Minimierung besprochen, d.h. ein Auftrieb des Waldbestandes außerhalb der Vogelbrutzeit (nicht von 1. März bis 30. September). Die Hiebsmaßnahme auf der Südhälfte der Fl. Nr. 1143/50 erfolgte nach Abstimmung mit dem AELF.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim sind zu berücksichtigen.

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind dahingehend zu überarbeiten, dass auch die externe Ausgleichsfläche von 1694 m² in Form von Waldneubegründung /Waldrandaufbau erfolgt.
- Auch die externen Ausgleichsmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen explizit aufzuführen.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB vom 20.01.2021

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

Beschlussvorschlag:

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer am 19.01.2021

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben i. S. d. § 8 BauNVO zusätzliche gewerbliche Bau- und

Erweiterungsflächen geschaffen werden, um den Fortbestand und die Erweiterung der regionalen Gewerbebetriebe zu sichern. Der vorliegenden Planung und der 33. Änderung des Flächennutzungsplans können wir zustimmen.
Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag

Von der IHK – Industrie- und Handelskammer werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG am 21.12.2020

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG haben keine Einwendungen somit stimmen wir den Bebauungsplan zu.

Beschlussvorschlag:

Von der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 22.01.2021

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Bayernwerk Netz GmbH sind zu berücksichtigen.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgende Hinweise aufgenommen werden:

- Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie

die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 21.12.2020

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.

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 1384 TF der Gemarkung Penzberg) – 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:

Von der bayernets GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH am 18.01.2021

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2016440-2 vom 24.05.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Die Telekom Deutschland GmbH hat 2017 folgende Stellungnahme abgegeben:

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

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

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

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

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie

möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Technik Niederlassung Süd, PTI 23
 Gablinger Straße 2
 86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparten Terminen zu verwenden.

Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Beschlussvorschlag:

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

2.15 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 19.01.2021

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem 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 der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.16 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bund Naturschutz – Ortsgruppe Penzberg - am 22.01.2021

Nr.	Kurzfassung der Einwände	Würdigung
1.	Zur Begründung der FNP-Änderung: Im erst 2017 erweiterten und neu geordneten „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße“ ... verläuft eine gerade Linie zwischen dem Gewerbegebiet und der Moorlandschaft und sorgt somit für eine städtebaulich und ökologisch nachvollziehbare klare Grenze. Mit der neuerlichen Erweiterung außerhalb der bisherigen gewerblichen Flächen wird diese geradlinige Grenzziehung nun aufgebrochen und erneut in die Moorlandschaft eingegriffen. Von einer Ortsabrundung bzw. Arrondierung kann deshalb nicht gesprochen werden. Zudem kann dies zukünftige Wünsche auch anderer ansässiger Gewerbebetriebe zur Folge haben. Wenn die Stadt dem konkreten	In der Realität befinden sich jenseits der bisherigen Nordgrenze des Bebauungsplans bereits Bestandsgebäude. Das Gelände ist nicht ungenutzt. Es handelt sich im Osten um ein Gebäude auf Fl. Nr. 1143/10, mittig um eine Bunkeranlage im Wald und um ein großes Garagengebäude. Diese wurden in den bestehenden Bebauungsplan einbezogen. Die Stadt ist sich der Lage am Rand des Kirnbergmoores bewusst. Für die Zukunft ist keine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen geplant.

	<p>Erweiterungswunsch im vorliegenden Fall dennoch entsprechen will, sollte sie den Unternehmen gleichzeitig vermitteln, dass einem weiteren Wachstum in wertvolle Naturräume hinein Grenzen gesetzt sind. Dem entspricht Teil 2 /Umweltbericht: II 1: „Das nördlich angrenzende Hochmoor inkl. der bewaldeten Randbereiche als Pufferzone wird weiterhin von Bebauung freigehalten.“</p>	
<p>2.</p>	<p>Zum Umweltbericht: Zu 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Die Änderungsfläche ist im FNP als natürlicher und naturnaher Wald und Hochmoorwald dargestellt, sie erfüllt jedoch heute durch die extensiven Grünflächen und den lockeren Baumbestand mit Lichtungen eher die Funktion einer Pufferzone zum 50m – 100 m entfernt beginnenden Moorwald bzw. zur offenen Hochmoorfläche. Diese Pufferzone wird durch die geplante Bebauung deutlich verringert.</p>	<p>Das Gewerbegebiet rückt zwar durch die Änderungsplanung 15 m – 30 m näher an den Moorkomplex heran. Durch die Festsetzung einer internen Ausgleichsmaßnahme mit Waldrandgestaltung auf einer Lichtung im Nordteil der Fl. Nr. 1143/50 wird jedoch zusätzlich wieder naturnaher Wald als Puffer zur Moorkomplex geschaffen.</p>
<p>3.</p>	<p>Zur Flora: Durch die Bebauung gehen Baumarten wie Birke, Kiefer, Fichte, aber auch einzelne Exemplare an Eiche, Buche, Esche, Berg-Ahorn, Linde, Pappel, Vogel-Kirsche, Holler und Hasel verloren, besonders schmerzlich am südlichen Waldrand 7 Alt-Eichen (St-Ø meist 60 cm).</p>	<p>Der Aufbau des gestuften Waldrandes im Norden erfolgt wie der Altbestand mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Es wurde geprüft, ob die Alt-Eichen erhalten werden können. Allerdings würden Betriebsabläufe und Funktionsflächen erheblich gestört. Da die Bäume in einer Senke liegen, wäre eine Auffüllung um 1,5 bis 2 m im Wurzelbereich nötig geworden. Ein erfolgreicher Erhalt der Bäume wäre ungewiss.</p>
<p>4.</p>	<p>Zur Fauna/spezieller Artenschutz: Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde am 23.09.2020 durch das Büro H2 eine „Habitaterhebung mit Betroffenheitsabschätzung“ durchgeführt. Es stellt sich die Frage, ob die einmalige Begehung im Herbst nicht ergänzt werden sollte durch mind. eine weitere Prüfung in der Fortpflanzungszeit. Siehe dazu auch die Hinweise auf die zwangsläufig nur lückenhafte Einschätzung der vorkommenden Arten. Im Fall der Umsetzung des Bauvorhabens sollten die Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen durch eine</p>	<p>Eine Abstimmung mit der UNB ergab, dass die erfolgte Habitaterhebung aussagekräftig und ausreichend ist. Durch jahreszeitliches Vorgehen kann eine Gefährdung von Tieren vermieden werden. So soll bspw. der Graben nicht im Laichzeitraum April-Mai verfüllt werden und vor der Fällung die Bestandsbäume auf ggf. vorhandene Baumhöhlen untersuchen werden. Die Umsetzung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen werden durch eine qualifizierte Ökologische Fachbauleitung sichergestellt. Für Umsiedlungsmaßnahmen der Zauneidechsen werden Biologen hinzugezogen.</p>

	biologische Baubegleitung gesichert werden.	
5.	Zu Geologie, Boden und Grundwasser: Der Fuhr- und Containerbetrieb auf Fl. Nr. 1143/50 wird für die Separierung von (Abfall-) Stoffen zusätzliche Lagerflächen und offene Schüttgutboxen schaffen. Damit kann es durch Verwehungen und Abfluss zu Störungen und Veränderungen im nährstoffarmen Moor, z. B. durch kalkhaltigen Staubeintrag, kommen, vor allem da die Schutzfunktion des Waldgürtels zum Moor hin verringert wird.	Wie bisher werden u. a. auch Bauschutt und Rigips auf dem Firmengelände gelagert. Durch die geplanten Neubauten auf technisch neuem Stand können jedoch Verwehung mittels Lagerung in Boxen, Einhausung und Überdachung noch effizienter unterbunden werden als bisher. Durch Aufbau eines gestuften Waldrandes im Norden der Fl. Nr. 1143/50 werden Lücken im Wald geschlossen. Die Hochmoorweite wird auch künftig von einer 100 m breiten Waldzone als Puffer vor Stoffeinträgen geschützt.
6.	3. Grünordnung, 3.2. Dachbegrünung: Die Dachbegrünung sollte nicht auf 50 %, sondern auf 100 % der Flachdächer vorgeschrieben sein und darf nur aufgrund von Solarenergie und Photovoltaik reduziert werden.	Hier handelt es sich um bestehende Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan, die lediglich übernommen wurden und im Sinne der Gleichbehandlung auf für die Änderungsplanung gilt.
7.	Zu 3.5 Schutzmaßnahmen für angrenzende Moorflächen Ob die vorgesehenen bautechnischen Vorkehrungen eine Degradierung des angrenzenden Moorwaldes und Hochmoors mit Sicherheit ausschließen, bleibt fraglich. Unabhängig von diesem Bauvorhaben soll hier an die dringende Umsetzung der seit Jahren geplanten hydrologischen Sanierung des „Hochmoors südlich von Neukirnberg“ erinnert werden.	Es handelt sich um Festsetzungen, die bereits im ursprünglichen B-Plan in Abstimmung mit der UNB entwickelt wurden auf Basis des Baugrundgutachtens und des Moorökologischen Gutachtens. Wir gehen davon aus, dass sie auch im Änderungsbereich wirksam sind. Auch die UNB weist in ihrer Stellungnahme auf ihr Interesse an einer Renaturierung des „Hochmoors südlich von Neukirnberg“ hin. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Bund Naturschutz in Bayern e. V. OG Penzberg werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung auf Bebauungsplan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

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

4. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 09.03.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ einschließlich Begründung, Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. weiterer Vortrag:

Gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2a der Geschäftsordnung des Stadtrats der Stadt Penzberg vom 25.08.2020 ist der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss für die Änderung von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach den Vorschriften des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs (BauGB) zuständig.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss ist somit für die Beschlussfassung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ als beschließender Ausschuss zuständig.

Der Flächennutzungsplan ist jedoch keine Satzung, sondern ein vorbereitender Bauleitplan. Über die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans entscheidet gemäß § 2 Nr. 20 der Geschäftsordnung des Stadtrats der Stadt Penzberg vom 25.08.2020 der Stadtrat.

In Anwendung der Geschäftsordnung des Stadtrats der Stadt Penzberg vom 25.08.2020 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss am 09.03.2021 die Beschlussfassungen über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ als beschließender Ausschuss und über die 33. Änderung des Flächennutzungsplans einen Empfehlungsbeschluss an den Stadtrat als vorberatender Ausschuss gemäß § 8 der Geschäftsordnung gefasst.

Die Beschlussfassung des Stadtrats bezieht sich lediglich auf die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg.