



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 09.03.2021
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	20:40 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian
Jabs, Armin

Anwesend ab 18:05 Uhr.
Das Ausschussmitglied Jabs war bei TOP N1
und N 2 abwesend.

Janner, Martin
Lenk, Hardi

Anwesend ab 18:25 Uhr.
Das Ausschussmitglied Lenk war bei TOP
Ö 13 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt und
bei TOP Ö 1, Ö 2, N 1, N 2 und N 3
abwesend.

Probst, Maria

Das Ausschussmitglied Probst war bei den
TOPs Ö 4, Ö 5 und Ö 12 gem. Art. 49 GO
persönlich beteiligt.

Schmuck, Ludwig

2. Stellvertreter

Leinweber, Adrian

Anwesend von 18:15 Uhr bis 18:25 Uhr.
Das Ausschussmitglied Leinweber war als
Vertretung bei TOP Ö 1 und Ö 2 anwesend.

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 17:50 Uhr

Verwaltung

Holzmann, Peter
Klement, Justus
Maier, Rodja
Reis, Roman
Schug, Astrid

Anwesend ab 18:00 Uhr

Anwesend ab 17:50 Uhr

Anwesend von 18:00 Uhr bis 18:15 Uhr

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|-----------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/045/2021 |
| 2 | Genehmigung des Protokolls vom 09.02.2021 | 3/071/2021 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 4 | Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße 24: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB - Vorberatung | 3/052/2021 |
| 5 | 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ sowie 33. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung nach Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Auslegungsbeschluss | 3/068/2021 |
| 6 | 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ zur Erweiterung der Montessori-Schule: Aufstellungsbeschluss | 3/043/2021 |
| 7 | 20. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ zur Errichtung einer Energiezentrale und 31. Änderung des Flächennutzungsplans: Beratung über die Grundzüge der Planung | 3/044/2021 |
| 8 | 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss | 3/060/2021 |
| 9 | 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss | 3/061/2021 |
| 10 | Philippstraße 28, Fl. Nr. 865/8: Errichtung eines Werbepylons | 3/058/2021 |
| 11 | Johannisberg 36, Fl. Nr. 2068/11: Bauantrag zum Ausbau Loggia zu Wohnfläche und Einbau eines Zwerchgiebels einer Doppelhaushälfte | 3/054/2021 |
| 12 | An der Freiheit 101 a, Fl. Nr. 833/13: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage | 3/055/2021 |
| 13 | Nonnenwald 11 und 11 a, Fl. Nrn. 1194/44 und 1194/11: Antrag auf Verlängerung der Genehmigung für die temporäre Aufstellung von Containern | 3/056/2021 |
| 14 | Unterfeldstraße 11, Fl. Nr. 753/18: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage | 3/057/2021 |
| 15 | Untermakron 6, Fl. Nr. 625, 624, 789/2: Vorbescheidsantrag zur Umnutzung der bestehenden Tenne zu Wohnzwecken und Ersatzbau der bestehenden Nebengebäude für Lagerräume und 2 Traktorgaragen | 3/059/2021 |
| 16 | Sindelsdorfer Straße 37 a, Fl. Nr. 2055/5: Antrag auf Abweichung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung zur Errichtung eines Stellplatzes | 3/066/2021 |
| 17 | Städtisches Projekt „Wohnen am Daserweg“: Vorstellung des Vorentwurfstandes | 3/062/2021 |

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 09.02.2021

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 09.02.2021 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

entfällt

4 Einbeziehungssatzung Antdorfer Straße 24: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB - Vorberatung

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 30.04.2019 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, beschlossen.

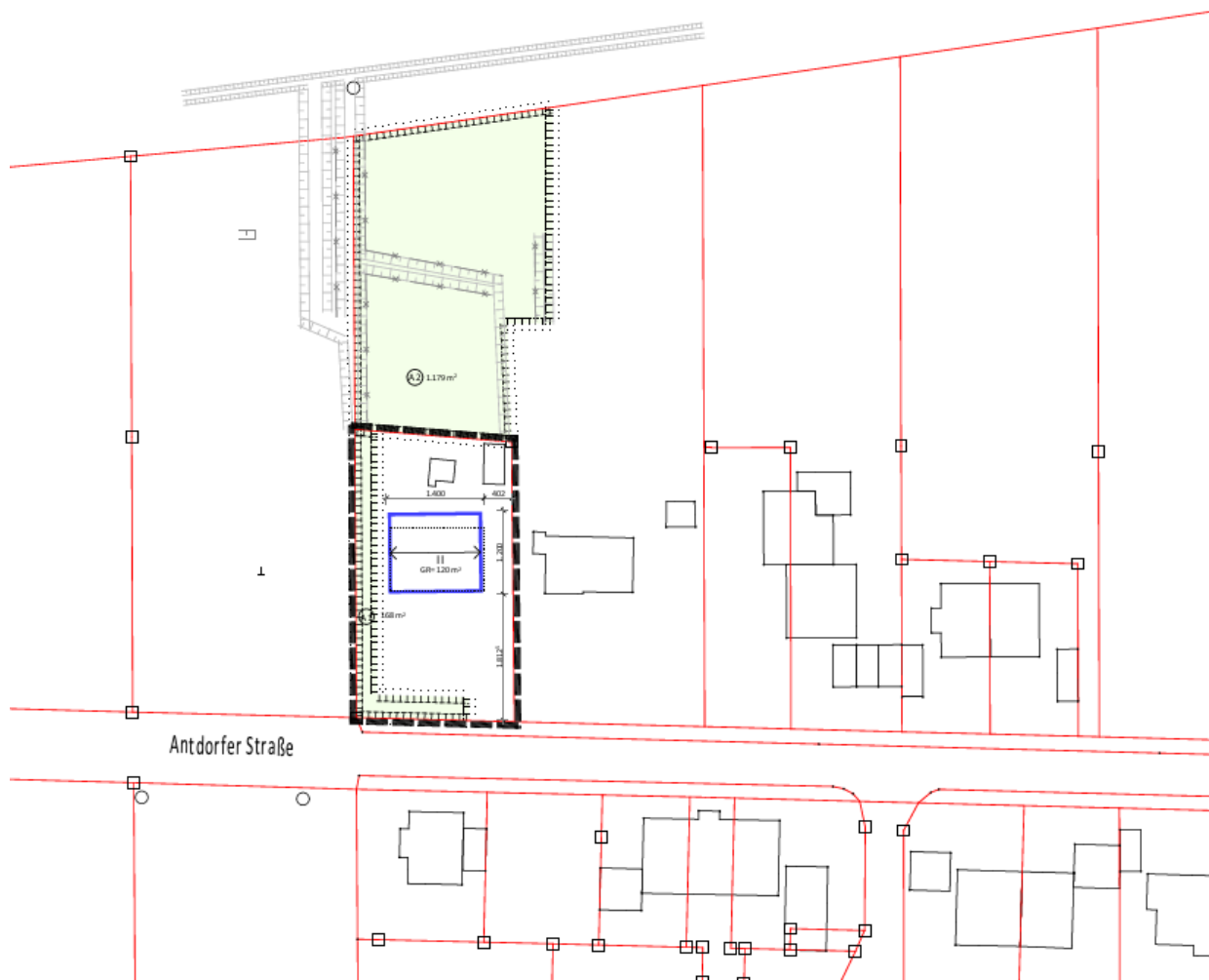
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.05.2019 bekannt gemacht.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, wurde einschließlich Begründung vom 20.04.2020 bis 20.05.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 27.04.2020 bis

29.05.2020 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planentwurf in der Planfassung vom 12.12.2019 ausschnittsweise dargestellt.



2: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Abwägungs- und Beschlussvorschlägen wurden von den beauftragten Planungsbüros übernommen, wobei die gekennzeichneten Texte durch das Stadtbauamt geändert bzw. ergänzt worden sind.

1) Keine Einwände bzw. Zustimmung haben vorgebracht:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
E.ON Mining Management
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim
Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg
Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Penzberg
Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Stadtwerke Penzberg, Wasserwerk
Stadtwerke Penzberg, Stadtentwässerung
Stadtwerke Penzberg, Kommunalunternehmen
Bayernets GmbH
Planungsverband Region Oberland

2) Keine Einwände, aber mit Verweis auf andere TÖB:

Regierung von Oberbayern, Landesplanung und Raumordnung, schließt sich die Stellungnahme der unteren bauaufsichts- und Naturschutzbehörde an.

3) Einwände die abzuwägen sind

Hinweis vorab: Das Stadtbauamt hat die Planer darauf hingewiesen, dass in einer Einbeziehungssatzung nicht dieselbe Regelungstiefe wie in einem Bebauungsplan angewendet werden kann. (Sonst wäre eine Unterscheidung zwischen Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 und einem Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.) Demgemäß können nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB getroffen werden.

Bei der Abfassung einiger Stellungnahmen von TÖB wurde dies übersehen. Einige der Empfehlungen zu Festsetzungen sind deshalb hinfällig. Deshalb wird in den nachfolgenden Abwägungsvorschlägen auf diese „Hinweise vorab“ verwiesen.

3.1) Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz,

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor.

Eine überschlägige Berechnung der Verkehrslärmimmissionen der Antdorfer Straße (WM 27) zeigt, dass die vorgenannten Werte aufgrund des relativ großen Abstandes zur Straße nur nachts auf der Südseite überschritten werden. Daher reicht hier eine „einfache Grundrissorientierung“ aus.

Rechtsgrundlagen für die Einwendungen:

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

Möglichkeiten der Überwindung der Einwendungen:

Wir empfehlen folgende Formulierung in die Einbeziehungssatzung zu übernehmen, um die erforderlichen Maßnahmen festzusetzen:

„Auf der Südseite des Gebäudes sind Kinder- und Schlafzimmer so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen / Osten oder Norden besitzen. Alternativ können die vorgenannten Räume auf der Südseite errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-) verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o. ä. abgeschirmt wird.“
Wir bitten diese Grundrissorientierung auch im Planteil darzustellen (z. B. mittels der Bezeichnung „GO“).

Vorschlag zur Abwägung:

Die Einwendungen des Landratsamts Weilheim-Schongau sind zu berücksichtigen. Die Einbeziehungssatzung ist im Planteil sowie in den Festsetzungen bezüglich der vom Landratsamt vorgeschlagenen Grundrissorientierung zu ergänzen.

3.2) Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim

Bauverbot

Außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an Kreisstraßen bis 15 m Abstand vom Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch darzustellen und von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Und:

Sichtflächen

Das staatliche Bauamt fordert die Einplanung von Sichtflächen mit einer Länge von 70 m, da das Grundstück „Antdorfer Straße 24“ straßenrechtlich an der freien Strecke der Kreisstraße WM 27 liegt.

Die Ortsdurchfahrtsgrenze liegt auf Höhe der Einmündung Niestléweg, ca. 76 m vor dem Ende der zusammenhängenden Bebauung. Ausfahrten aus den Baugrundstücken außerhalb der „OD“ liegen straßenrechtlich an der freien Strecke der Kreisstraße WM 27, sie stellen damit eine Gefahr für den Straßenverkehr dar.

Herr Reichert schreibt nachträglich erläuternd dazu:

„Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird daher die Einhaltung von Sichtfeldern gefordert. Auch bei bestehenden Zufahrten, wenn sich die Art der Nutzung ändert.“

Vorschlag für eine Lösung und Verbesserung:

Bei einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass die Beschilderung der Ortsdurchfahrtsgrenze bereits außerhalb des Grundstücks Antdorfer Straße 24 erfolgt ist und das Grundstück innerorts liegt.

Damit erübrigen sich die beiden Forderungen nach den Festsetzungen des staatlichen Bauamts.

3.3) Landratsamt Weilheim-Schongau Bauamt Bauleitplanung

- Der Geltungsbereich sollte auch die nördliche Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes (A 2) umschließen.
- Hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse sollte klargestellt werden, ob zwingend zwei Vollgeschosse oder maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein sollen.
- Die Festsetzung hinsichtlich der Wandhöhe ist näher zu definieren. Die Höhenlage des Fertigfußbodens, der Ausgangspunkt für die Bemessung der Wandhöhe ist, ist nicht geregelt. Die Höhenlage des Fertigfußbodens könnte sich auf die Antdorfer Straße beziehen. Zudem ist der obere Bezugspunkt nicht hinreichend bestimmt. Wir empfehlen folgenden Formulierungsvorschlag:

Als Wandhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß und der Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt mit der verlängerten Linie der Außenwand an der Traufseite.

Diesen Einwänden ist entgegenzuhalten, dass es sich in diesem Fall nicht um einen Bebauungsplan handelt, sondern nur um eine Einbeziehungssatzung, die in der Regelungstiefe nicht so weit gehen soll wie ein qualifizierter Bebauungsplan.

Vorschlag für einen Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches, **die Klarstellung bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse als Höchstmaß) sowie die Definition der Wandhöhe** werden vorgenommen.

3.4) Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 40.2, Städtebau

- 1) Die Flächenangaben in m² für A1 und A2 in der Planzeichnung stimmen mit den Angaben unter A 5.5 und 5.6 und den Angaben in der Begründung nicht überein.
- 2) Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang der Fläche A1 läuft eine gepunktete Linie, die in der Legende nicht erklärt wurde.
- 3) Auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine nicht erklärte gepunktete Linie eingetragen.
- 4) Die Darstellung der Planzeichnung als Übersicht auf dem „Titelblatt“ der Planzeichnung zeigt – ebenso wie die Begründung – eine von der Planzeichnung M 1/1000 abweichende Form der Fläche A1.
- 5) Maß der Nutzung: II Zahl der Vollgeschosse
Vermutlich ist diese Zahl als Höchstmaß gedacht, dies sollte zum Ausdruck kommen.
- 6) In der Planzeichnung findet sich eine GR 120 m². Das Zeichen GR ist in der Legende nicht erklärt. Die GR sollte aber auch laut Beschlussbuchauszug vom 03.12.2019 nicht festgesetzt werden.
- 7) Sollte das Gelände geneigt sein, empfehlen wir, vorsorglich Festsetzungen bezüglich der Höhe und eventuell der Anordnung von Stützmauern zu treffen.

Vorschlag für die Abwägung:

Die Anregungen Nr. 1 bis 6 sind Hinweise zu redaktionellen Verbesserungen, sie werden in der nächsten Planfassung berücksichtigt. Punkt 7 trifft nicht zu und bleibt folglich unbeachtet.

Stellungnahme LRA – UNB

Nr.	Kurzfassung der Hinweise	Beurteilung
1.	Es handelt sich um einen Moorstandort mit Wald-Anteilen und gesetzlich geschützten Feucht- und Nasswiesen	Laut Moorbodenkarte Bayern befindet sich das Grundstück in der Tat auf Niedermoortorf. Allerdings stockt hier kein typischer, staunasser geschützter Bruchwald. Der Standort ist entwässert, mit Fichte und Birke bestockt und mit Nadelstreuaufgabe satt Unterwuchs. Die Darstellung von gesetzlich geschützten Feucht- und Nasswiesen ist einem Übertragungsfehler bei der Digitalisierung geschuldet. Der ursprünglich analoge FNP zeigt fast gänzlich Wald und keine Feucht- und Nasswiesen.
2.	Möglichkeiten der Überwindung: Auf Antrag Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG möglich	Die Stadt Penzberg stellt parallel einen Antrag auf eine naturschutzrechtliche Befreiung von den Verboten nach § 30 BNatSchG beim LRA.
3.	Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Grundstück sowie als Wald und landwirtschaftliche Nutzfläche (Feucht- und Nasswiese) dargestellt.	Die Darstellung von gesetzlich geschützten Feucht- und Nasswiesen ist einem Übertragungsfehler bei der Digitalisierung geschuldet. Der ursprünglich analoge FNP zeigt fast gänzlich Wald und keine Feucht- und Nasswiesen.

4.	Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB gibt es keinen Umweltbericht. In der Begründung müssen allerdings Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung der künftigen Baufläche enthalten sein (kurze Darstellung der Betroffenheit der Schutzgüter, Vermeidungsmaßnahmen).	Die Darstellung der Betroffenheit der Schutzgüter erfolgte in der Begründung S. 4/5, Vermeidungsmaßnahmen S. 8. Die Punkte werden nochmals überarbeitet und detaillierter dargestellt.
5.	Dass es für das betroffene Grundstück keine Anhaltspunkte für das Vorkommen seltener Arten gibt, und auch Höhlenbäume mit Habitat-Potential für Spalten- und Höhlenbewohner nicht gesichtet wurden ... stellt allerdings keine ausreichende Begründung dar, um auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung verzichten zu können. Spätestens mit dem Bauantrag und der anstehenden Wald-Rodung ist zumindest im Rahmen einer Potentialanalyse zu prüfen, welche Arten(gruppen) aufgrund ihrer Verbreitung und Habitatansprüche im möglichen Wirkraum des Planungsgebiets bzw. Vorhabens vorkommen und betroffen sein können. Abhängig vom Ergebnis wären ggf. weitere Untersuchungen notwendig.	Eine Potentialanalyse mit Betroffenheitsprüfung durch einen Biologen (ONUBE GmbH) fand am 12.11.2020 statt. Es wurde insbesondere auf streng geschützten Vogel-, Fledermaus- und Totholzkäferarten untersucht. Es wurden jedoch keine Hinweise auf streng geschützte Tierarten gefunden. Da potentielle Höhlenbäume (alte Birken) gefällt werden, wird das Aufhängen von sieben Nisthöhlen aus Holzbeton empfohlen. Eine weitergehende Untersuchung wird nicht für nötig erachtet.
6.	Nicht der Abwägungsentscheidung unterliegen die Bestimmungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG. Eine Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollte möglichst nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. März bis 30. September) erfolgen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird versucht, dass die Rodung von Gehölzen nach Möglichkeit nicht während der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten erfolgt.
7.	Für die Beseitigung der Waldfläche ist unter Umständen eine Rodungserlaubnis durch das AELF Weilheim erforderlich.	Im Rahmen des Verfahrens ist nach Auskunft des AELF kein eigener Rodungsantrag nötig.
8.	Die aktuelle Moorbodenkarte von Bayern stellt die Flächen beidseits der Antdorfer Straße als Nieder- bzw. Übergangsmoor-Böden dar. Moore sind bereits per Gesetz (§ 30 BNatSchG Abs. 2 Satz 2) und nicht erst mit der amtlichen Ausweisung	Penzberg gründet auf Moränen und Faltenmolasse. In den Becken dazwischen bildeten sich ausgedehnte Nieder- und Moorflächen. Ihre Entstehung dauerte Jahrtausende, eine Beeinträchtigung oder Zerstörung ist deshalb zu vermeiden. Allerdings machen Moorböden einen Großteil des Untergrundes von Penzberg

	als gesetzlich geschütztes Biotop geschützt. Demnach sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können verboten. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit von Torfböden insbesondere hinsichtlich des Wasserhaushalts und des Klimaschutzes und dem fachlich fragwürdigen Ausgleich, ist die Planung aus Sicht des fachlichen Naturschutzes abzulehnen.	aus, so dass die Siedlungsentwicklung Penzbergs hier immer wieder zu Zielkonflikte führt, die der Abwägung bedürfen. In vergleichbar gelagerten Fällen, wie z.B. dem Baugebiet am Gabriele-Münter-Weg, konnte eine Bebauung unter speziellen Schutzmaßnahmen für das Moor-Biotop im Norden genehmigt werden. Darüber hinaus werden laut Bestimmungsschlüssel des LfU für Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG die Pflanzenbestände zur Bestimmung des Biototyps „Moor“ herangezogen (S. 8), in diesem Falle intakte, völlig oder überwiegend unbewaldete Niedermoore (z. B. Seggenriede, Röhrichte, Weidenbüsche auf Torfböden). Im vorliegenden Fichten-Birken-Bestand sind allerdings keinerlei Kennarten für Niedermoorvegetation vorhanden. Es werden die Erfolgsaussichten einer Renaturierung des Niedermoores nördlich Fl.-Nr. 2055/71 als Ausgleichsmaßnahme in Frage gestellt. Die inzwischen überarbeitete Planung sieht eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl. Nr. 2055/49 vor.
9.	Zur Ausgleichsmaßnahme nördlich Fl. Nr. 2055/71: Ob eine Renaturierung durch Aufstauen von Wasser an dieser Stelle funktioniert und auch wasserrechtlich genehmigungsfähig ist, ist jedoch ungewiss, zumal der Graben offenbar schon seit längerem nicht mehr wasserführend ist und aktuell unter Umständen gar nicht mehr zu einer Entwässerung des Moores beiträgt.	Der Grenzgraben ist temporär wasserführend, z.B. am 07.08.2019 geschätzt 15 cm, 6 Wochen später im September jedoch trocken. Die Höhenlinien aus den DGM5-Daten zwischen Moor-Randgraben und Ableitungsgraben deuten auf einen Höhenunterschied von rund 1,5 m bzw. ein Gefälle von geschätzt 10 % (ca. 1,5 m auf 15 m Länge) hin. Bei Niederschlag wird das abfließende Wasser aus dem Moor Richtung Schwadergraben abgeleitet (Höhenunterschied ges. ca. 2,5 m). Da der Grabenanstau nachbarrechtliche Belange zu sehr tangiert, wird von dieser Maßnahme abgesehen. Stattdessen ist eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl. Nr. 2055/49 als Ausgleichsmaßnahme (entspr. dem BayWaldG und dem BNatSchG) geplant.
10.	Die Zerstörung von Moorboden durch den Hausbau und die Anlage eines Hausgartens kann aus fachlicher Sicht grundsätzlich nicht befürwortet werden. Gemäß Art. 3 Abs. 4 Nr. 2. BayNatSchG ist es	Es ist unsicher, ob Art. 3 Abs. 4 Nr. 2. BayNatSchG in diesem Falle greift, denn der zitierte Artikel bezieht sich auf die landwirtschaftliche Nutzung. Darüber hinaus handelt es sich hier nicht um ein unbeeinflusstes Niedermoor mit

	verboten, den Grundwasserstand auf Moor- und Anmoorstandorten abzusenken, was aber durch den geplanten Hausbau unweigerlich der Fall sein wird. Durch die in den zurückliegenden rund 100 Jahren, seit denen der Breitfilz zumindest von den Rändern her entwässert wird, ist es zu massiven Austrocknungserscheinungen und Boden-Sackungen gekommen, was gemäß Begründung bereits auch sehr gut an entstandenen Hohlräumen im Baugrund des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Haus-Nr. 22) erkennbar ist. Die generelle Eignung als Baugrund ist insofern durchaus in Frage zu stellen.	oberflächennahem Grundwasserstand. Im Plangebiet wird Schichtwasser erst in 2,5 m Tiefe angetroffen, der Ruhewasserstand pendelte sich bei 2,1 m ein. Analog zu vergleichbaren Baugebieten (Gabriele-Münter-Weg) wird mit einem Sichtwasserstand erst unterhalb einer bindigen Schicht im Kies gerechnet. Eine Baugrunduntersuchung mit Vorschlägen zur Gründung und Maßnahmen zum Schutz des Moorwasserhaushalts im Norden wird in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Nach Eingang der Stellungnahmen erfolgt eine Detaillierung der Planung mit Maßnahmen zum Schutz des Moorwasserhaushalts: 1. So wird der Bau ohne Keller und mit einem Hochparterre geplant. 2. Eine mögliche Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt wird durch das abschnittsweise Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen verhindert. 3. Sollte eine Bauwasserhaltung nötig werden, so erfolgt diese in möglichst engem Zeitrahmen. 4. Bodenaustausch erfolgt nur, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist. Wo es möglich ist, erfolgt eine „schwimmende“ Gründung. Das Bodengefüge der Freiflächen bleibt unbeeinflusst.
11.	Wir empfehlen dem Stadtrat von Penzberg daher, die geplante Einbeziehungssatzung noch einmal kritisch und grundsätzlich zu überdenken. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann die Planung jedenfalls nicht befürwortet werden.	Durch Detaillierung der Planung und Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft weiter reduziert werden, so dass die verbleibenden Beeinträchtigungen nach Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vertretbar sind. Des Weiteren spricht für die Realisierung der Planung: Die Erschließung (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Gehsteig) ist bereits vorhanden und somit gesichert. Auch eine eigene Hausnummer ist in der digitalen Flurkarte bereits zugeteilt. Von der Schaffung eines Präzedenzfalls ist nicht auszugehen. Denn im Süden der Antdorfer Straße existiert bereits ein Gebäude, dessen Hausflucht hier im Norden der Antdorfer Straße lediglich aufgegriffen wird. Eine weitere Fortführung der Bebauung entlang der Antdorfer Straße

		ist nicht vorgesehen. Im FNP der Stadt Penzberg liegt das betroffene Grundstück noch innerhalb der Pfeilsignatur „Grenze der baulichen Entwicklung“. Selbst das Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) stellt auf ihrer Digitalen Ortskarte das betreffende Grundstück bereits als Siedlungsgebiet dar.
--	--	---

Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Nr.	Kurzfassung der Hinweise	Beurteilung
1.	Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.	Es wird folgender textlicher Hinweis ergänzt: „Landwirtschaftliche Emissionen: Aufgrund der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen muss zeitweise von entsprechenden Emissionen (z. B. Lärm, Gerüche und Staub) ausgegangen werden. Diese sind als ortsüblich zu bewerten und von den Anwohnern zu dulden.“
2.	Der Wald auf Fl. Nr. 2055/71 ist im Waldfunktionsplan (WFP) als Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz ausgewiesen. Die Schaffung von Baurecht über eine Einbeziehungssatzung bedeutet eine Änderung der Nutzung und damit eine Rodung des Waldes auf der einzubeziehenden Flurnummer. Rodungen sind nach Art. 9 Abs. 8 BayWaldG zu beurteilen. Die Ziele des WFP sind durch den Verlust von Waldfläche durch die Rodung gefährdet. Um die Ziele des WFP nicht zu gefährden, kann der vorliegenden Einbeziehungssatzung dann zugestimmt werden, wenn als rechtlich bindende Auflage eine flächengleiche Ersatzaufforstung mit standortgerechtem Mischwald im Bereich Penzberg gefordert wird.	Die inzwischen überarbeitete Planung sieht als Ausgleichsmaßnahme eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl.-Nr. 2055/49 vor. Die Ersatzaufforstung nach Art. 9 BayWaldG erfolgt im Verhältnis 1:1. Sie dient gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme entspr. dem BNatSchG.

Stellungnahme Bund Naturschutz in Bayern e. V.

Nr.	Kurzfassung der Hinweise	Beurteilung
1.	Die Fläche mit der Fl. Nr. 2055/71	Die Darstellung von gesetzlich geschützten

	liegt im Außenbereich. Sie ist laut gültigem Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg als Feucht- und Nasswiese zur Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie als natürlicher und naturnaher Wald ausgewiesen. Mit der Einbeziehungssatzung soll hier Baurecht geschaffen werden.	Feucht- und Nasswiesen ist einem Übertragungsfehler bei der Digitalisierung geschuldet. Der ursprünglich analoge FNP zeigt fast gänzlich Wald und keine Feucht- und Nasswiesen. Die Feucht- und Nasswiesen zur Extensivierung beginnen im Westen außerhalb des Plangebietes.
2.	Laut Baugesetzbuch § 1 Abs. 5 sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.	Die städtebauliche Entwicklung Penzbergs erfolgt tatsächlich vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung. In diesem speziellen Fall handelt es sich um ein vollständig erschlossenes Grundstück zwar im Außenbereich, jedoch in Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich. Im Süden der Antdorfer Straße existiert bereits ein Gebäude, dessen Hausflucht hier im Norden der Antdorfer Straße lediglich aufgegriffen wird. Das BauGB gibt mit §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Im FNP der Stadt Penzberg liegt das betroffene Grundstück noch innerhalb der Pfeilsignatur „Grenze der baulichen Entwicklung“.
3.	Eine Ortsabrundung am Ende des bestehenden Wohngebietes nördlich der Antdorfer Straße ist durch das waldbestandene Grundstück in idealer Weise vorhanden. Auch wenn der naturnahe Baum- und Strauchbestand westlich des Entwässerungsgrabens zunächst nicht von einer Fällung betroffen sein soll, so wird er doch durch die Fällung etlicher Bäume im unmittelbar anschließenden Plangebiet, durch die Entwässerung des Baugrundstücks und die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen.	Durch die Einbeziehungssatzung soll eine „Ortsabrundung“ erfolgen. Die Aufgabe einer „Ortsrandeingrünung“ erfüllt momentan der vorhandene Baumbestand. Allerdings handelte es sich hier ursprünglich um eine einfriedende Fichtenhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze, die aufgrund des fehlenden Rückschnitts in den letzten Jahrzehnten hoch aufgewachsen ist. Die begleitenden Birken sind eine kurzlebige Weichholzart, die inzwischen überaltert und teilweise nicht mehr standsicher ist. Als neue Ortsrandeingrünung ist in der Einbeziehungssatzung die Neupflanzung einer freiwachsenden Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt, so dass die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden wird. Die Gehölze westlich des Grabens befinden sich nicht im Besitz des Antragstellers. Es können deshalb keine Festsetzungen hierzu getroffen werden. Eine Entwässerung des Plangebietes ist aus Rücksicht auf die Lage angrenzend zum

		Breitfilz unzulässig. Nach Eingang der Stellungnahmen erfolgt eine Detaillierung der Planung mit Maßnahmen zum Schutz des Moorwasserhaushaltes: 1. Der Bau wird ohne Keller und mit einem Hochparterre geplant. 2. Eine mögliche Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt wird durch das abschnittsweise Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen verhindert. 3. Sollte eine Bauwasserhaltung nötig werden, so erfolgt diese in möglichst engem Zeitrahmen. 4. Bodenaustausch erfolgt nur, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist. Wo es möglich ist, erfolgt eine „schwimmende“ Gründung. Das Bodengefüge der Freiflächen bleibt unbeeinflusst.
4.	Mit der im Entwurf vorgetragenen Argumentation für die Bebauung könnte man weitere Einbeziehungssatzungen in Richtung Antdorf erstellen. Eine weitere Bebauung entlang der Antdorfer Straße würde die aus städtebaulicher Sicht fingerartig ausfransende Reihung entlang der Straße unschön fortsetzen.	Das Plangebiet ist das letzte erschlossene Grundstück an der Antdorfer Straße. Die Erschließung (Gas, Strom, Wasser, Abwasser, Gehsteig) ist bereits vorhanden und somit gesichert. Auch eine eigene Hausnummer ist in der digitalen Flurkarte bereits zugeteilt. Selbst das Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) stellt auf ihrer Digitalen Ortskarte das betreffende Grundstück als Siedlungsgebiet dar. Im FNP der Stadt Penzberg liegt das betroffene Grundstück noch innerhalb der Pfeilsignatur „Grenze der baulichen Entwicklung“. Von der Schaffung eines Präzedenzfalls ist nicht auszugehen. Denn im Süden der Antdorfer Straße existiert bereits ein Gebäude, dessen Hausflucht hier im Norden der Antdorfer Straße lediglich aufgegriffen wird. Eine weitere Fortführung der Bebauung entlang der Antdorfer Straße wird weder vom Bauamt noch vom Stadtrat befürwortet.
5.	Die unmittelbare Nähe zum Moor „Breitfilz“ bzw. zum amtlich kartierten Biotop „Breitfilz“ (ca. 60 Meter Entfernung!) verbietet eine weitere Bebauung. Um die Trockenheit der Baugrube herzustellen, müsste man - wie bei den benachbarten Grundstücken - massiv Wasser abpumpen. Schon diese Maßnahme schädigt das geschützte Moor schwer. Auch die	Der Sickertest zeigte, Schichtwasser wird erst in 2,5 m Tiefe angetroffen, der Ruhewasserstand pendelte sich bei 2,1 m ein. Analog zu vergleichbaren Baugebieten (Gabriele-Münster-Weg) wird mit einem Sichtwasserstand erst unterhalb einer bindigen Schicht im Kies gerechnet. Eine Baugrunduntersuchung mit Vorschlägen zur Gründung und Maßnahmen zum Schutz des Moorwasserhaushalts im Norden wird in Auftrag gegeben und die

	Absicht, dass man mit dem Aushub der Baugrube das benachbarte nördliche Grundstück wieder zu einer Art natürlichem Mooregebiet gestalten könnte (A2), ist nicht realistisch. Nach dem Bau wird kein ausreichendes Wasser mehr vorhanden sein. Eine Bebauung in direkter Nähe des Moores schließt die Absicht einer Renaturierung der angrenzenden Moorfläche geradezu aus, sie führt im Gegenteil zur weiteren Degradierung des Moores. Hinzu kommt, dass auch die weiteren – insgesamt recht dürtigen – Minimierungsmaßnahmen (A1: Feldhecke mit einer Breite von 3 Metern einschl. 5 Bäumen), die formalrechtlich eine Bebaubarkeit ermöglichen sollen, aller Erfahrung nach nicht kontrolliert werden können und nicht kontrolliert werden. (Beispiele dafür sind: Johannisberg I, wo die Erhaltung des Moors durch genaue Kontrolle des Wasserabflusses versprochen wurde. Der tiefe und völlig trockene Abflussgraben am Nordende des Gebiets zeigt, dass diese Ankündigung nicht eingehalten wurde. Sperrbühl II, wo man das Regenwasser der neuen Gebäude dem FFH-Gelände südlich davon zuführen sollte. Auch die festgelegten Bepflanzungen wurden nicht durchgeführt. Antdorfer Straße südlich des geplanten neuen Wohnhauses: Statt einer Feldhecke mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen befindet sich hier eine Thujahecke im Übergang zur freien Landschaft.)	Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. 1. Der Bau wird ohne Keller und mit einem Hochparterre geplant. 2. Eine mögliche Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt wird durch das abschnittsweise Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen verhindert. 3. Sollte eine Bauwasserhaltung nötig werden, so erfolgt diese in möglichst engem Zeitrahmen. 4. Bodenaustausch erfolgt nur, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist. Wo es möglich ist, erfolgt eine „schwimmende“ Gründung. Das Bodengefüge der Freiflächen bleibt unbeeinflusst. Von der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A2 wird abgesehen, da der Grabenanstau nachbarrechtliche Belange massiv tangiert. Stattdessen ist eine Ersatzaufforstung mit gestufter Waldrandgestaltung im Nordosten von Fl. Nr. 2055/49 als Ausgleichsmaßnahme (entspr. dem BayWaldG und dem BNatSchG) geplant. Die Ausgleichsmaßnahme A1 beinhaltet nur 5 Bäume, da ihnen genügend Platz zum Wuchs gegeben werden soll. Es wurde mit einem regulären Pflanzabstand für Baumreihen von 8 m geplant. Falls konkrete Festsetzungen anderer Bebauungspläne nicht eingehalten würden, so kann das nicht dem vorliegenden Verfahren angelastet werden. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde die den Vollzug der Festsetzungen überwacht ist lt. BayBO Art. 54 das Landratsamt. Der zuständige Baukontrolleur kann in begründeten Fällen eine Beseitigungsanordnung aussprechen oder ein Bußgeld verhängen.
6.	Abschließend bleibt festzustellen, dass sich die Stadt Penzberg vor wenigen Monaten in mehreren Stadtratsbeschlüssen dem Flächensparen und dem Klima- und Moorschutz besonders verpflichtet	Die städtebauliche Entwicklung Penzbergs soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dies schließt eine Einbeziehungssatzung nicht gänzlich aus, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden

	hat (z. B. in der Stadtratssitzung vom 20.11.2019, siehe unten). Eine Innenverdichtung, wie sie bereits vermehrt im Gange ist, und ein gleichzeitiges Auswuchern der Bebauung in die Landschaft hinein, widersprechen diesem Ziel und sind nicht vereinbar mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Um den aus Gründen des Klima-, Hochwasser- und Biodiversitätsschutzes dringend notwendigen Moorschutz weiter voranzutreiben, sollte das Breitfilz nicht von weiterer Einengung durch zu nahe Bebauung bedroht werden, sondern es sollten zügig weitere „echte“ Renaturierungsmaßnahmen unternommen werden.	Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung erfolgte zudem bereits am 30.04.2019. Dass die Stadt Penzberg den Moorschutz sehr ernst nimmt zeigen die bereits 2015 im nordöstlichen Breitfilz erfolgten Grabeneinstaumaßnahmen.
--	--	--

3. Anregungen oder Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen noch Bedenken gegen die Einbeziehungssatzung mitgeteilt.

4. Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz schließt sich der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) an. Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um einen Niedermoorstandort mit Waldanteilen, jedoch ohne gesetzlich geschützte Feucht- und Nasswiesen. Nach § 30 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten. Der Verweis auf Art. 3 Abs. 4 Nr. 2 BayNatSchG ist nicht heranzuziehen, da dieser sich auf die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft bezieht.

In diesem Zusammenhang wird auf folgende Beschlüsse des Stadtrates aufmerksam gemacht:

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 4.3 „Förderung der Biodiversität in Penzberg: Antrag auf Umsetzung“

„zu g):

Der Stadtrat beschließt sich zum Ziel der Reduktion des Flächenverbrauchs zu bekennen und orientiert sich bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung an den nachhaltigen Alternativszenarien, wie sie in den Tabellen 6-3 des Klimaschutzkonzeptes des Landkreises Weilheim-Schongau dargestellt sind.“

Tabelle 6-3 Nachhaltigere Alternativen zum Trend der ressourcenintensiven Siedlungs- und Verkehrsentwicklung des Landkreis Weilheim-Schongau [Michael 2003]

Trendfortsetzung; statt....	Alternativszenario; besser...
...urbaner Streuung und Zersiedelung	Konzentration der Wohn- und Gewerbeflächen auf urbane, mit dem ÖPNV gut erreichbare Zentren
Trendfortsetzung; statt....	Alternativszenario; besser...
...der gestaltlosen Anstückelung immer neuer Siedlungsflächen	Umbau und Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen, Innenentwicklung

Sitzung des Stadtrates am 20.11.2019, Punkt 5 „Grundsatzbeschluss „Klima-, Natur- und Umweltschutz“: Antrag der Stadtratsfraktion Bürger für Penzberg

„zu a):

Der Stadtrat beschließt bei künftigen Entscheidungen der Stadt Penzberg, die Belange des Klima-, Natur- und Umweltschutzes umfassend zu berücksichtigen.

5. Darstellung der gesetzlichen Normen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung:

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auf die Satzung sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

§ 1 a Abs. 3 BauGB:

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer

Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Hierbei stehen die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung) in Konkurrenz zu den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt).

Im Rahmen der gerechten Abwägung zwischen diesen Belangen ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen ist.

Zudem soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Mooren, Sümpfen, Röhrichten, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen führen können, verboten.

Die Begründung zur Einbeziehungssatzung nennt zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen der beantragten Bebauung auf den Moorwasserhaushalt, z. B. Bau ohne Keller und mit Hochparterre, Verhinderung einer Drainwirkung von Leitungen oder einem Straßenunterbau auf den Moorwasserhaushalt durch abschnittsweises Einbringen von Querabschottungen in Form von Seeton- oder Lehmschürzen, schwimmende Gründung nach Möglichkeit und Bodenaustausch nur in den Bereichen, wo es aus statischen Gründen unumgänglich ist.

Im Rahmen der Abwägung zu Gunsten der Belange der Wohnbedürfnisse gegenüber den Belangen des Naturschutzes ist im Hinblick auf eine Notwendigkeit der Umwandlung von Waldflächen zu untersuchen, ob dieser dringend benötigte Wohnraum auch an anderer Stelle im Gemeindegebiet (eventuell durch Maßnahmen zur Innenentwicklung) geschaffen werden kann.

6. Stellungnahme des Stadtbauamts:

Aufgrund der konkurrierenden Belange, die mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung verbunden sind, hat die Verwaltung zwei Alternativvorschläge erarbeitet.

7. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24; nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24 abzuändern bzw. zu ergänzen ist nach Änderung und Ergänzung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auszulegen ist und erneut die Stellungnahmen der von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen ist.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24, nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend nicht zu billigen, da im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen (Wohnraumversorgung zu naturschutzfachlichen Belangen) den naturschutzfachlichen Belangen zum Schutz des angrenzenden Moor eine höhere Gewichtung eingeräumt wird.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 2055/71 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 24; einzustellen.

8. Beschluss gem. Art. 49 GO:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 GO.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

9. Beschluss:

Der Vorschlag a) der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Fügner, Janner

Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

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

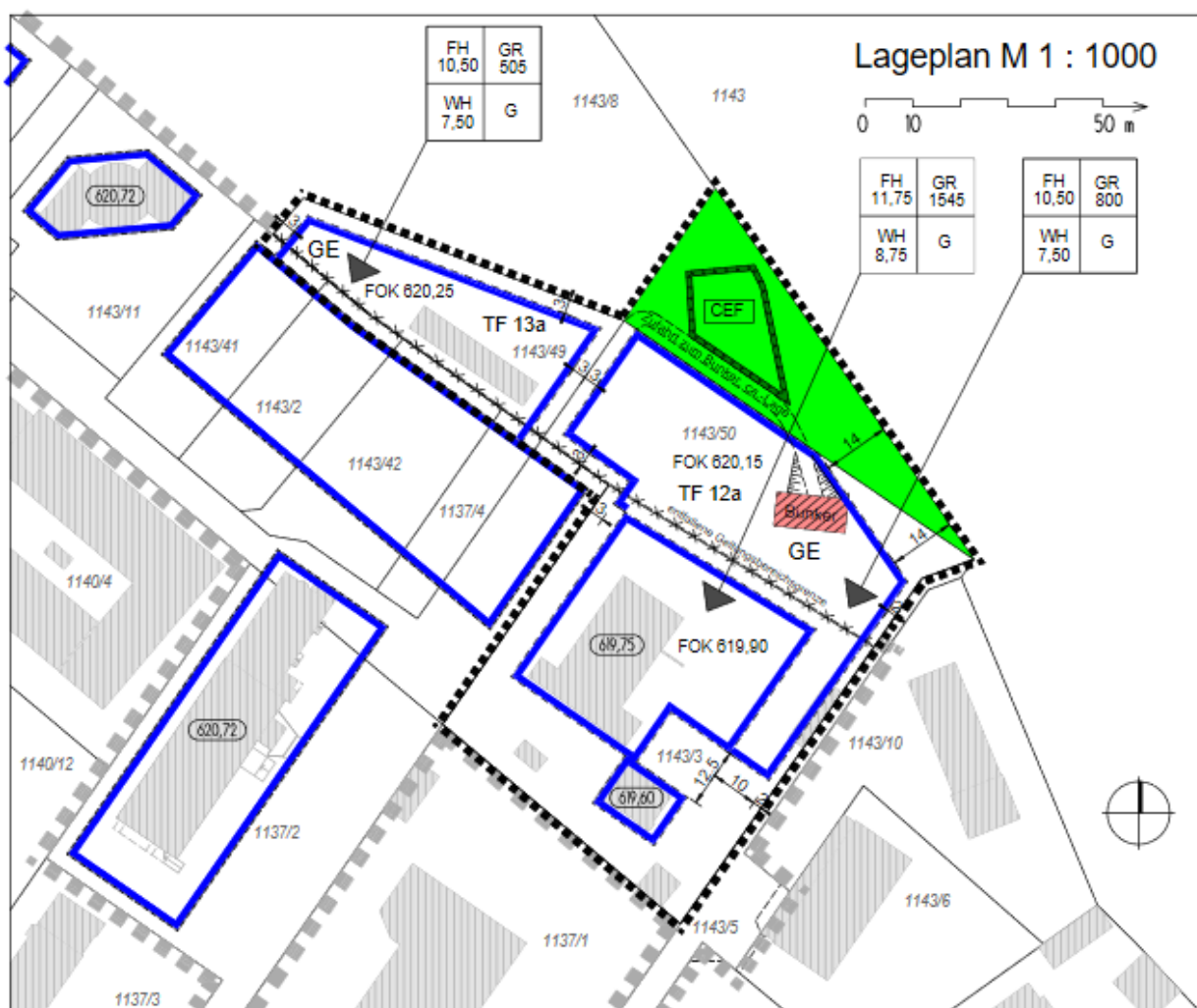
1. Vortrag:

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.

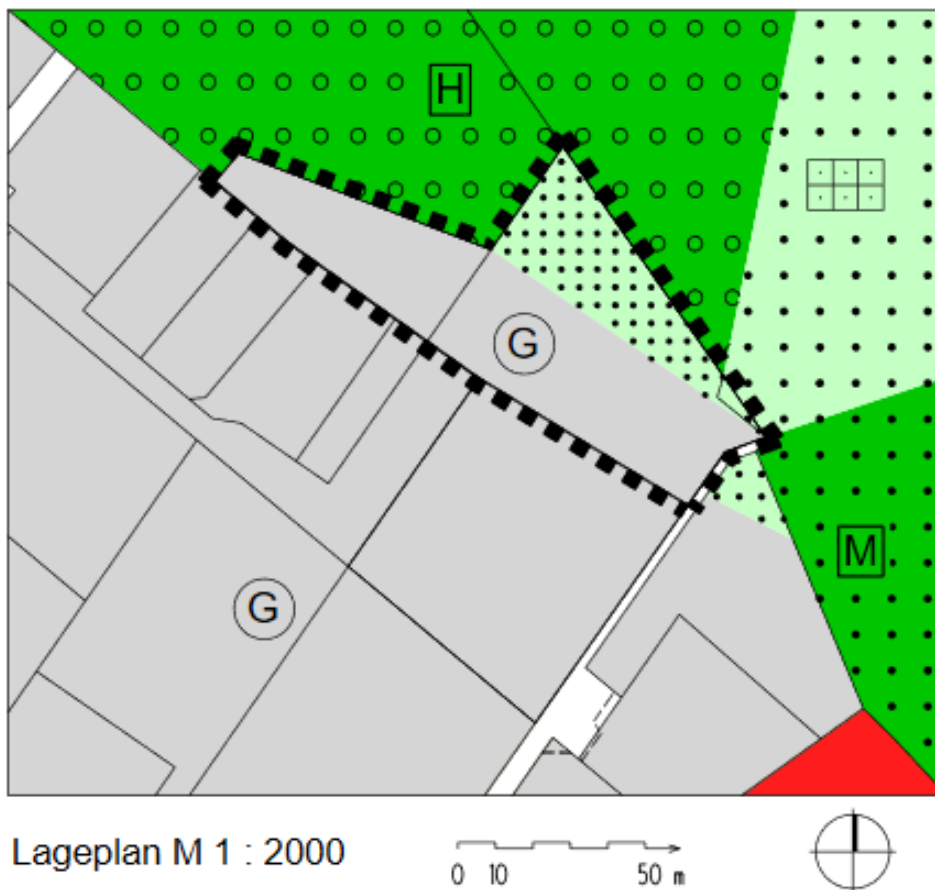
Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" dient zur Standortsicherung der bestehenden Gewerbebetriebe, indem für die beiden Gewerbebetriebe maßvolle und für den Betriebsablauf erforderliche Erweiterungsflächen geschaffen werden. Die Erschließung 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:



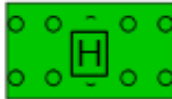
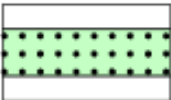
Der Planteil mit Legende der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:



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 Bayernnets (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 NWFriV 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 Neukirnbach (sog. Kirnbachmoor).

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 vorgenannten 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 Gesamtsanierung (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 Waldfläche dargestellt. Die Stadt Penzberg beabsichtigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Grundstücke mit den Flurnummern 1143/49 und 1143/50 (Gemarkung 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 Grundwasserstandbeobachtungen 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 Geländeoberkannte 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 besteht 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 ortsnahe 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 wasserdurchlässige 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 Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (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 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.“

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 Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische

Regeln zum schadlosten 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 schadlosten 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 Bebauungsplanes „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 Amts 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. Einzelne 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 Durchmesserspreitung ist ebenfalls groß (0 – 60 cm). 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 Waldaktionsplan 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 Waldaktionsplan 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 verlorengehende 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 Aufhieb 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 1.694 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 (ADBV) 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 Einwände 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 Einwände, 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 Spartenterminen 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 neugeordneten „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	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 Bunkieranlage im Wald und um ein großes Garagengebäude. Diese wurden in den bestehenden Bebauungsplan einbezogen.

	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 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.“	Die Stadt ist sich der Lage am Rand des Kirnbergmoores bewusst. Für die Zukunft ist keine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen geplant.
2.	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.	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.
3.	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).	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.
4.	Zur Fauna/spezieller Artenschutz: Zur artenschutzrechtlichen Beurteilung wurde am 23.09.2020 durch das Büro H2 eine „Habitaterhebung mit Betroffenheitsabschätzung“	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-

	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 biologische Baubegleitung gesichert werden.	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.
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 neustem 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 Neukirnbach“ 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 Neukirnbach“ 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. 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 2.16 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. Beschluss gem. Art. 49 GO:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 GO.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

6. Sitzungsverlauf:

Herr Janner (PM) beantragt, den Vorschlag Nr. 6 der Stellungnahme des Bund Naturschutz – Ortsgruppe Penzberg bezüglich der Dachbegrünung (Die Dachbegrünung sollte nicht auf 50 %, sondern auf 100 % der Flachdächer vorgeschrieben sein und darf nur aufgrund von Solarenergie und Photovoltaik reduziert werden) zu berücksichtigen und den Beschluss zum Beschlussvorschlag Nr. 2.16 dahingehend zu fassen, indem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ diesbezüglich zu ändern ist.

Anschließend erfolgt eine Abstimmung bezüglich des Antrags auf Änderung der Festsetzung bezüglich der Dachbegrünung.

7. Beschluss zum Antrag über die Änderung der Dachbegrünung:

Der Antrag wird mehrheitlich abgelehnt

Abstimmungsergebnis: Ja 2 Nein 5

Gegenstimmen (Erster Bürgermeister Korpan, StRe Eberl, Jabs, Lenk, Schmuck)

8. Beschluss:

Der Beschlussvorschlag Nr. 4 der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

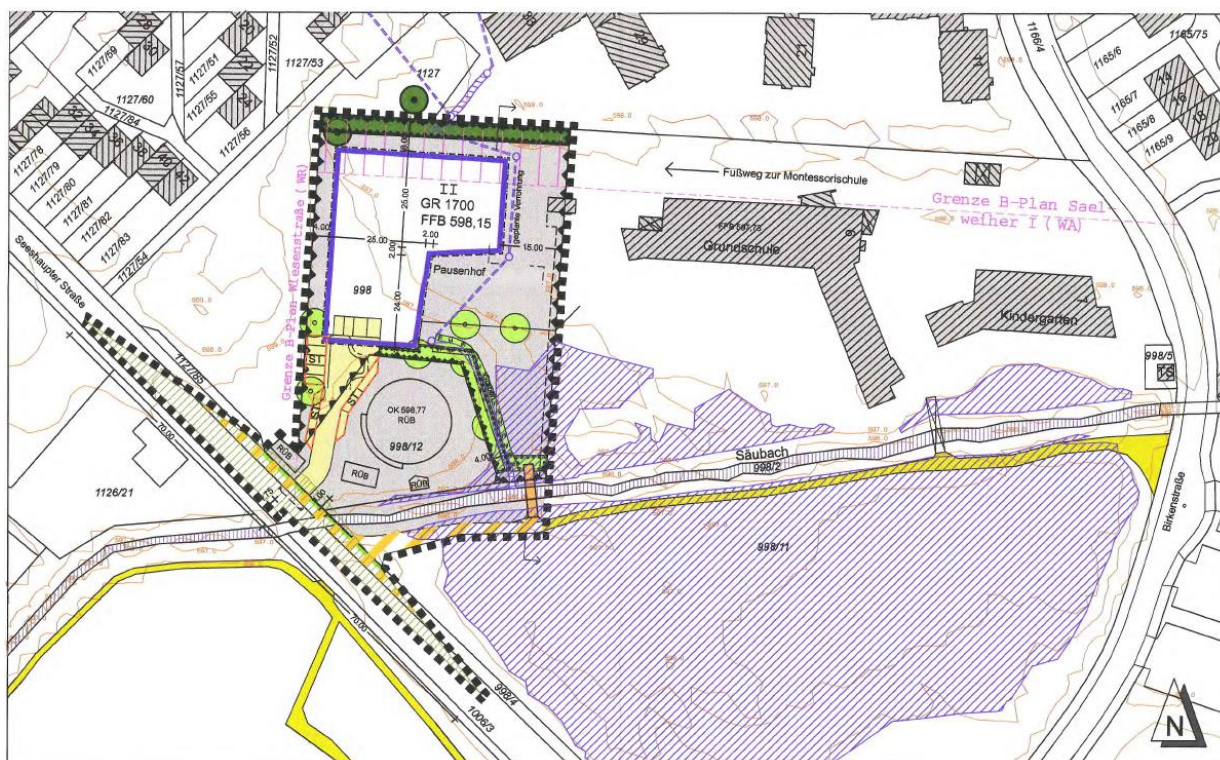
Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

6	1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ zur Erweiterung der Montessori-Schule: Aufstellungsbeschluss
----------	---

1. Vortrag:

Zur Errichtung der Montessori-Schule Penzberg war die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 10.08.2011 in Kraft getreten und sieht im westlichen Anschluss an die Grundschule Birkenstraße ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von maximal 1.700 m² vor. Als Art der baulichen Nutzung ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Regenüberlaufeinrichtungen festgesetzt. Der Planteil des Bebauungsplans ist nachfolgend dargestellt:



Das Grundstück ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans durch eine Montessori-Grund- und Hauptschule bebaut.



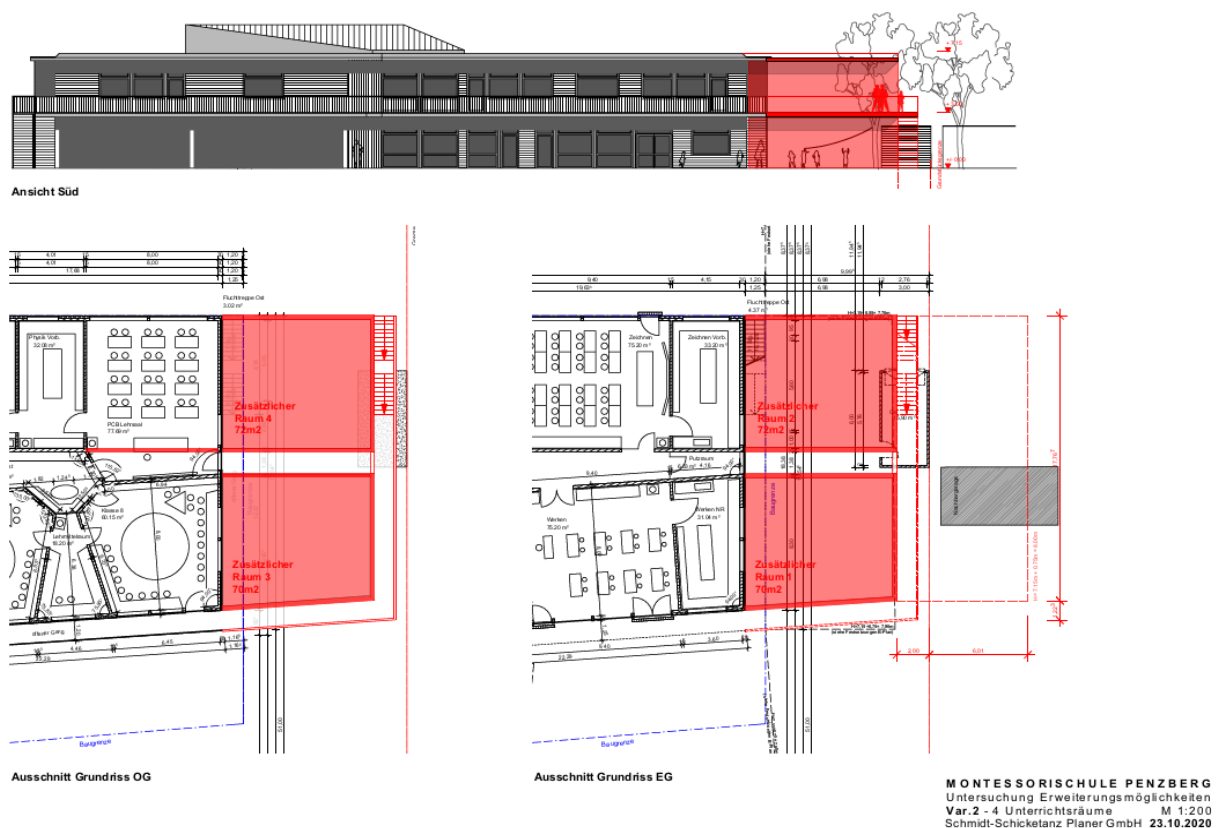
Mit Schreiben vom 16.11.2020 hat die Montessori-Schule Penzberg die Änderung des Bebauungsplans beantragt. Begründet wird der Antrag folgendermaßen:

Die Montessori-Schule Penzberg hat sich zu einer über die Grenzen der Stadt hinaus bedeutenden Bildungseinrichtung entwickelt.

Im laufenden Schuljahr besuchen 219 Schüler in den neun jahrgangsgemischten Klassen die Schule, wobei die Schüler aus einem Umkreis von ca. 30 km kommen.

Da der Zulauf und die Anfragen nach Schulplätzen in den letzten Jahren immer weiter zugenommen haben, hat die Schule eine Erweiterung um eine weitere Klasse und um weitere Fachräume geprüft. Nach Analyse der eingeschalteten Architekten wäre ein Anbau auf der Ostseite des bestehenden Gebäudes die beste Möglichkeit, um den notwendigen Raumbedarf zu schaffen. Da dieser Anbau die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze überschreiten würde, bittet die Montessori-Schule Penzberg um die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur Realisierung dieser Erweiterungsabsicht.

Dem Antrag wurde folgende Skizze mit Darstellung der baulichen Erweiterung beigelegt:



Stellungnahme des Stadtbauamts:

Das derzeitige Gebäude der Montessori-Schule Penzberg weist einen Abstand von 11,17 m zur östlichen Grundstücksgrenze der städtischen Grundschule Birkenstraße auf. Der Anbau der zusätzlichen Unterrichtsräume erstreckt sich auf eine Breite von ca. 9 m zuzüglich einer erforderlichen Außentreppe. Der Grenzabstand zum städtischen Grundstück der Grundschule Birkenstraße reduziert sich durch die beantragte Erweiterung auf ca. 1 m. Diese Reduzierung des Grenzabstands ist möglich, da gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Bebauungsplan ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zugelassen oder vorgeschrieben werden kann. Der bisherige Bebauungsplan lässt bereits ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zu. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist die beantragte bauliche Erweiterung nach Osten neben einer Aufstockung die einzige Möglichkeit zu einer Schulerweiterung der bestehenden Grund- und Hauptschule.

Da der Bebauungsplan im Bereich der beantragten Erweiterung eine bestehende oder geplante Grabenverrohrung vorsieht, sind die Auswirkungen diesbezüglich bei der Erstellung der Änderungsplanung zu berücksichtigen.

Aufgrund des stetigen Bevölkerungszuwachses in Penzberg und der bereits in Planung befindlichen neu entstehenden Wohngebiete mit einer größeren Anzahl von Wohneinheiten wächst der Bedarf an schulischen Einrichtungen stetig und sprunghaft. Zur Deckung des Bedarfs der steigenden Schülerzahlen ist die bauliche Erweiterung oder Aufstockung einer bestehenden Schule im Vergleich zum Neubau einer Schule in der Regel wirtschaftlicher und im Hinblick auf die Umweltbelange günstiger, da hierbei von den bestehenden Infrastruktureinrichtungen (z. B. Erschließung, Hausmeisterservice, Pausenhof und andere Gemeinschaftseinrichtungen) profitiert werden kann und der Flächenverbrauch (sparsamer Umgang mit Natur und Boden) günstiger ist.

Der Bebauungsplan „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg setzt bisher zwei Vollgeschosse als Höchstmaß mit einer maximalen Traufhöhe von 8,50 m fest.

Die Belange des Bildungswesens sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigende Belange.

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist die Deckung der Bildungseinrichtungen für Kinder (z. B. Schulen) zu gewährleisten.

Damit bei einer eventuellen weiteren zukünftigen Zunahme der Schülerzahlen der Montessori-Schule die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Schule durch eine Aufstockung oder teilweise Aufstockung des Gebäudes geschaffen werden können, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird neben der beantragten baulichen Erweiterungsmöglichkeit nach Osten auch die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die entsprechende Erhöhung des Maßes der maximalen Traufhöhe vorgeschlagen.

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 998/13 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 32, zur Erweiterung der Montessori-Schule Penzberg

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

3. Beschluss der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schulgelände Seeshaupter Straße / Birkenstraße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 998/13 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 32, zur Erweiterung der Montessori-Schule Penzberg

Da die Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Die Belange der Entwicklung des städtischen Schulstandortes auf dem östlich angrenzenden Grundstück sind im Verfahren durch Variantenuntersuchungen für beide Schulerweiterungen zu prüfen.

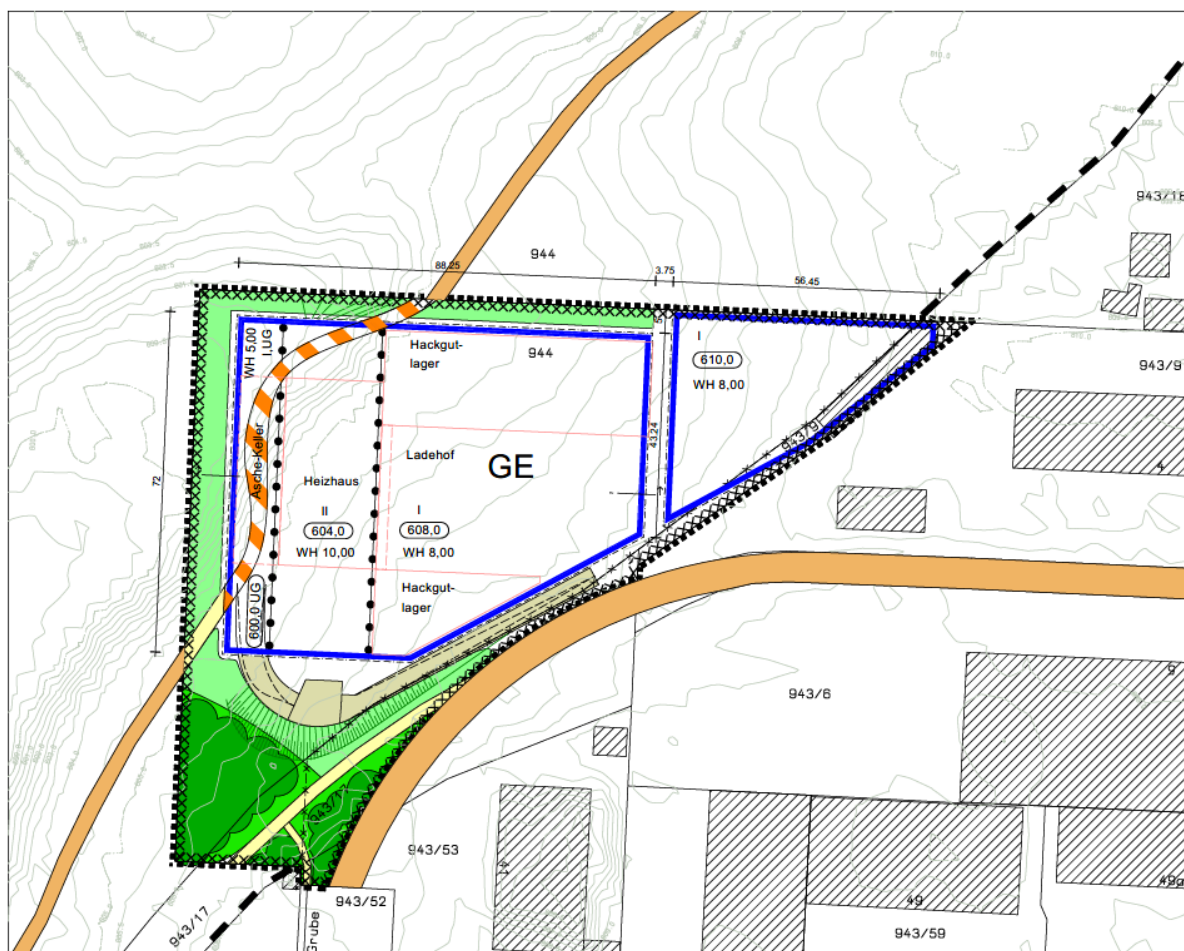
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

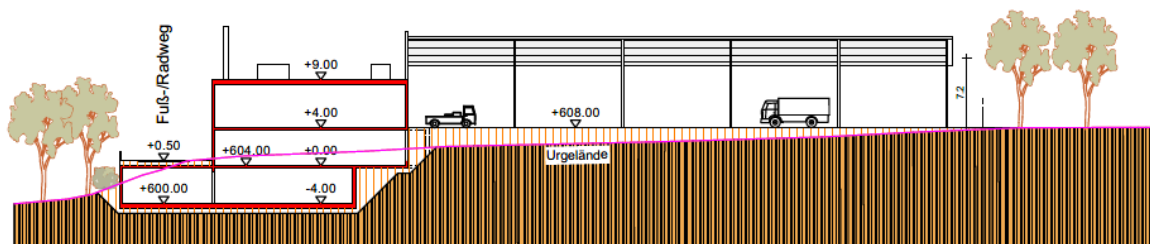
7 20. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ zur Errichtung einer Energiezentrale und 31. Änderung des Flächennutzungsplans: Beratung über die Grundzüge der Planung

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 26.11.2019 die Aufstellung der 20. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg zur Erweiterung des Geltungsbereichs für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 944 der Gemarkung Penzberg für die Errichtung einer Energiezentrale sowie die 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg im Parallelverfahren beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an den städtischen Bauhof und ist nachfolgend dargestellt.





2. Weiterer Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat in seiner Sitzung vom 24.02.2021 beschlossen, dieses Bebauungsplanverfahren auszusetzen.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Auf Grund des weiteren Vortrags entfällt die Beschlussfassung.

Zur Kenntnis genommen

8	31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss
----------	---

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 03.03.2015 die 31. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg vom 11.04.1995 für die Grundstücke Fl. Nrn. 987/13, 987/14, 987/15, 987/16, 987/17, 987/18, 987/19 und 987/44 Teilfläche der Gemarkung Penzberg (Edelweißstraße 1, 3, 5, 7, 9 und 11 sowie städtische Grünflächen an der Fischhaberstraße) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angeordnet.

Nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat am 25.04.2017 den Billigungsbeschluss mit den erforderlichen Planänderungen sowie den Beschluss zur erneuten Auslegung gefasst.

Am 29.04.2020 hat der Stadtrat eine weitere Planänderung bezüglich des Grundstücks Flurnummer 987/16 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 5, zur Erweiterung der südlichen Baugrenze beschlossen und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vom 13.03.2020 gefasst.

Nach erneuter öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss am 01.12.2020 den Entwurf der 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ gebilligt und beschlossen, dass der Entwurf der 31. Änderung des Bebauungsplans "Hochfeld" folgendermaßen zu ändern bzw. zu ergänzen ist und danach gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind:

- Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3
- Änderung des südlichen Bauraumes des Grundstücks Edelweißstraße 5
- Ergänzung der Hinweise durch Text bezüglich der Belange des Artenschutzes sowie der Verbotszeiten für Baumfällarbeiten

EG könnte die neu festgesetzte Wandhöhe von 6 m über OK FFB EG nicht ausgeschöpft werden.

Ähnlich problematisch verhält es sich mit der Festsetzung Nr. 3.3, 2. Absatz des ursprünglichen Bebauungsplanes. Demnach schließt [sinngemäß] ein Untergeschoss, welches die Voraussetzungen eines Vollgeschosses erfüllt, die Aufstockung des EG in diesem Bereich aus. In diesem Fall wäre die festgesetzte WH von 6 m ab OK FFB EG kaum umsetzbar.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist zu berücksichtigen. Zur Klarstellung der Festsetzungen für das Änderungsgebiet sind die nicht mehr geltenden Regelungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan als zu streichende Festsetzungen aufzuführen.

Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:

Die Nutzungstrennungslinien wurden in der Änderungsplanzeichnung offenbar zur Abgrenzung der Festsetzungen unterschiedlicher Höhenlagenfestsetzungen der Oberkanten der Fertigfußböden eingetragen. Dies entspricht nicht der Zeichenerklärung.

Unseren Unterlagen entsprechend ging unter einem Teil des Geltungsbereichs der Änderung der Bergbau um. Dies wird auch in der Begründung, S. 10, zur Änderung behandelt. Wir empfehlen eine Kennzeichnung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) wird zur Kenntnis genommen und ist dahingehend berücksichtigen, indem die Zeichenerklärung zur Abgrenzung für unterschiedliche Nutzungen (Nutzungstrennungslinie) angepasst wird.

Nach den Stellungnahmen der E ON SE und der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ergeben sich keine Hinweise auf Bergbautätigkeiten im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, so dass eine Kennzeichnung nicht erforderlich ist.

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

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ bereits mit Schreiben vom 03.07.2020 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

An der Planung sollen noch Änderungen vorgenommen werden, u.a. soll die Grundflächenzahl (GFZ) von 0,25 auf 0,3 erhöht und der südliche Bauraum auf dem Grundstück Edelweißstraße 5 geändert werden.

Ergebnis:

Die inzwischen vorgenommenen Veränderungen haben keinen Einfluss auf das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung. Die Planung in der Fassung vom 16.12.2020 ist weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag:

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

2.03 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg

Zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ ist seitens des KU Stadtwerke Penzberg folgende Stellungnahme abzugeben:

Der Geltungsbereich ist im Mischsystem erschlossen.
Die bestehenden Gebäude sind von Norden, aus der Edelweißstraße her, erschlossen.
In der Fischhaberstr. südlich des Geltungsbereiches ist kein Kanal vorhanden.

Im Grundstück Fl. Nr. 987/44 befindet sich ein Überflurhydrant.
Sofern an dieser Stelle eine Garageneinfahrt gebaut werden sollte, muss der Hydrant versetzt werden.
In Entwässerungsangelegenheiten bitten wir um Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken Penzberg.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Das Grundstück Flurnummer 987/44 der Stadt Penzberg befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich der Änderung, sondern ist das westlich angrenzende Grundstück, das gemäß dem angrenzenden Bebauungsplan „Kapellenwiese“ als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt ist. Eine Garagenzufahrt über dieses Grundstück ist nicht geplant.

Da den Bauanträgen Entwässerungspläne beizufügen sind, die vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg geprüft sowie der Genehmigung durch das KU bedürfen, kann eine Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken in Entwässerungsangelegenheiten garantiert werden.

2.04 Stellungnahmen gemäß Schreiben der E.ON SE

Unsere Gesellschaft wurde bereits bei der 31. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld“ am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Mit dem Schreiben 06.06.2016 und 22.06.2020 haben wir die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt, abgegeben.

Durch die weitere Planänderung ändert sich unsere Stellungnahme nicht.

Unsere Stellungnahme vom 06.06.2016 und vom 22.06.2020 zur bergbaulichen Situation fügen wir diesem Schreiben als Anlage bei.

Stellungnahme vom 06.06.2016

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

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

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Beschlussvorschlag:

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

2.05 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim

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

1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

2. Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind 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.

2.06 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Zum oben genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

In der Begründung wird als Ziel der Änderungsplanung eine größere bauliche Dichte genannt. Damit könnten langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächenkapazitäten eingespart werden. Dies stelle einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar. Diese Strategie ist zu begrüßen, wenn sie langfristig tatsächlich und nachvollziehbar der weiteren Versiegelung von Flächen vorbeugt.

Im Änderungsbereich müssen dafür Grünstrukturen wie Bäume und andere Gehölze auf den Grundstücken sowie öffentliche Grünflächen weichen. Vögel, evtl. Fledermäuse und andere Tiere des Siedlungsraums verlieren damit ihren lokalen Lebensraum.

Damit zumindest die ökologische Funktionalität der Baumreihe im Westen des Plangebietes erhalten bleibt und die Qualität des Wohnquartiers aufrechterhalten wird, schließt sich der Bund Naturschutz der Stellungnahme des LRA W-S/Fachlicher Naturschutz an und begrüßt den bereits erfolgten Beschluss und die Einarbeitung in den BP:

- bzgl. Grünordnung: Sicherung des Baumbestandes westlich des Plangebietes durch eine Baumschutzzone mit Aufnahme der Kronendurchmesser in den BP, einschl. Schutz der Eiche nördlich des grenznahen Baufelds
- sowie bzgl. Natur-/Artenschutz: Einhaltung der Verbotszeiten für Baumfällarbeiten und Untersuchung von Bäumen und Gebäuden auf dauerhaft genutzte Vogelnester und Quartiere von Fledermäusen, ggf. CEF-Maßnahmen.

Außerdem sollte im BP: 2. Festsetzungen durch Text noch folgender Text angefügt werden: „Bei Neuanlage von Einfriedungen sind ab Oberkante Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Die Änderungsplanung ist bezüglich der Anregung des Bund Naturschutz in Bayern e.V. zur Anfügung folgender textlichen Festsetzung zu ergänzen:

Zur Ziffer 6.1 der Festsetzungen wird folgender Satz angefügt:

Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

2.07 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es besteht weiterhin Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Beschlussvorschlag:

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

2.08 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH

Unsere Stellungnahme vom 16.07.2020 hat weiterhin Bestand.

Stellungnahme vom 16.07.2020

Im überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Deutschen Telekom

Durch die o. g. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Vodafone GmbH/Vodafon Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.



Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Stellungnahme ist mit Plandarstellung der Leitungen in die Begründung zu übernehmen

2.11 Stellungnahmen gemäß Schreiben der bayernets (erdgas transport systeme)

Im Geltungsbereich des Vorhabens –wie in den übersandten Planunterlagen dargestellt- liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahmen gemäß Schreiben der Energienetze Bayern

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG haben keine Einwendungen und stimmen somit dem Bebauungsplan zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahmen gemäß Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Anregungen bzw. Bedenken zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ geäußert.

3.01 Anregungen des Eigentümers des in der Überplanung befindlichen Grundstücks Edelweißstraße 5

Der Eigentümer des in der Überplanung befindlichen Grundstücks Edelweißstraße 5 beantragt die Textpassage 2j (Grundstück Fl.-Nr. 987/16, überbaubare Grundstücksfläche an der Fischhaberstraße: Gebäude, die teilweise oder gesamt im "Bereich a" errichtet werden, dürfen maximal 12 m lang sein) zu entfernen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Grundstückseigentümers Edelweißstraße 5 auf Streichung der Festsetzung 2j ist zu berücksichtigen. Mit Beschluss vom 01.12.2020 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss die Streichung dieser Festsetzung des Bereichs „a“ bereits beschlossen. Mit der Streichung dieses Bereichs a ist auch die Streichung der Festsetzung Ziffer 2j bedingt.

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 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 3.01 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 sowie dem Beschlussvorschlag Nr. 3.01 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass die Änderungsplanung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01, 2.06 und 3.01 geändert wird und die Begründung zur 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ der Stadt Penzberg entsprechend dem Beschlussvorschlag Nr. 210 zu ergänzen ist.

Da die Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs lediglich der Klarstellung dienen und redaktioneller Art sind, ist keine weitere Auslegung erforderlich.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 31. Änderung des Bebauungsplans „Hochfeld“ als Satzung.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9

7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

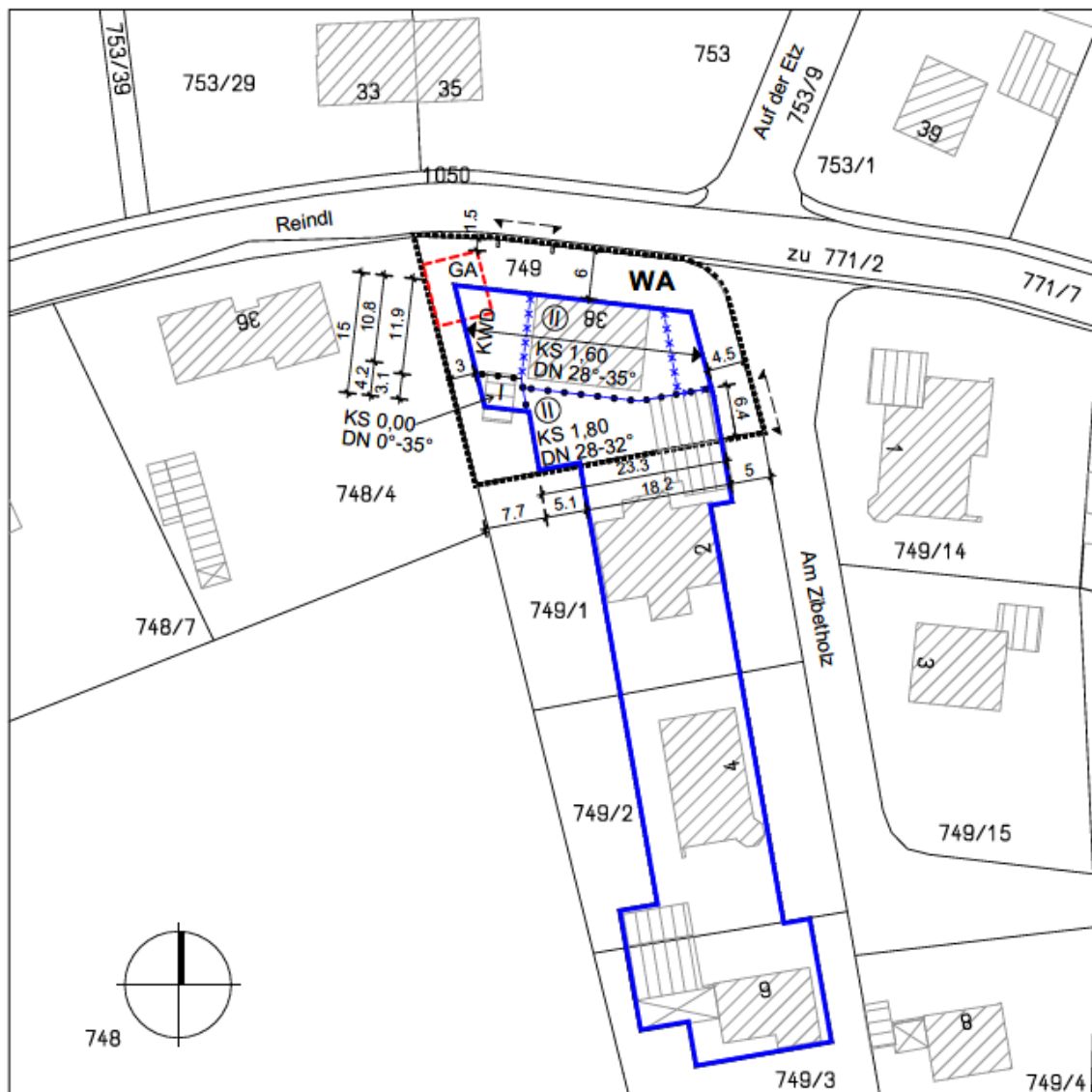
1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38, beschlossen und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 03.08.2020 bis 03.09.2020 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 18.08.2020 bis 21.09.2020 am Verfahren beteiligt.

Der Planteil der 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt.



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ abgegeben:

- 01 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 18.09.2020
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 26.08.2020
- 03 Planungsverband Region Oberland am 16.09.2020
- 04 Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) vom 19.08.2020
- 05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 01.09.2020
- 06 E.ON SE am 09.03.2020
- 07 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 18.03.2020
- 08 Bayernets (Erdgas) vom 04.03.2020
- 09 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 01.04.2020
- 10 EVA - Abfallentsorgung
- 11 Industrie- und Handelskammer

2.01 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 18.09.2020

Die Festsetzung, wonach Balkone und Terrassen bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen sind, ist rechtswidrig.

Die Größe der Grundfläche der das Baugrundstück überdeckenden Anlagen ist grundsätzlich jeweils nach deren Außenmaßen zu bestimmen. Der Begriff der Überdeckung setzt nicht voraus, dass alle in Betracht kommenden Teile der baulichen Anlage eine unmittelbare Verbindung mit Grund und Boden haben müssen. Auch in den Luftraum hineinragende Anlagenteile können für die Berechnung der Grundfläche „wesentlich“ sein. Es sind alle Bestandteile zu berücksichtigen, bei denen dies nach Sinn und Zweck der Vorschrift (Begrenzung der Versiegelung) gerechtfertigt ist. Das gilt grundsätzlich auch für Balkone, Loggien und Terrassen, die nach Abs. 2 S. 2 Fassungen 1968, 1977 nicht mitrechnen, für vor die Außenwand tretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie für untergeordnete Vorbauten, die nach den Bauordnungen bei der Ermittlung der Tiefe und der Lage der Abstandsfläche unberücksichtigt bleiben. Bei diesen Gebäudeteilen kommt es aber auf die Art der Ausführung an. Die Grundfläche eines Balkons, der sich in geringer Höhe über dem Boden befindet, kann danach zu berücksichtigen sein. Nicht untergeordnete auskragende Bauteile und Vorbauten, die nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sind, sondern nur über diesem in den Luftraum ragen, sind mitzurechnen, soweit sie sich auf den Bodenschutz und die Bodenversiegelung und damit auf einen Schutzzweck von § 19 BauNVO negativ auswirken (König/Roeser/Stock/König/Petz, 4. Aufl. 2019), Terrassen sind vollständig auf die GRZ mit anzurechnen. Ob Balkone auf die GRZ anzurechnen sind ist anhand der Eingabepläne unter Auslegung der einschlägigen Regelungen der BauNVO zu prüfen. Der Bebauungsplan kann insoweit keine anderslautende Regelung treffen.

Würdigung der Stellungnahme:

Für Terrassen sollte eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ gem. § 16 Abs. 6 BauNVO eingeräumt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- für die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der GRZ eine Erhöhung der GRZ von 15 % für Terrassen zugelassen wird;

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 26.08.2020

Planung

Die Stadt Penzberg plant die siebte Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ vorzunehmen. Der Planbereich liegt im Nordosten Penzbergs an der Straße „Reindl“ und „Am Zibetholz“. Es umfasst die Fl. Nr. 749 und weist eine Größe von ca. 0,09 ha. Im Geltungsbereich soll die bebaubare Grundstücksfläche nach Osten und Westen hin erweitert werden, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Ergebnis:

Die vorliegende Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 16.09.2020

Der Planungsverband schließt sich Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 26.08.2020 an.

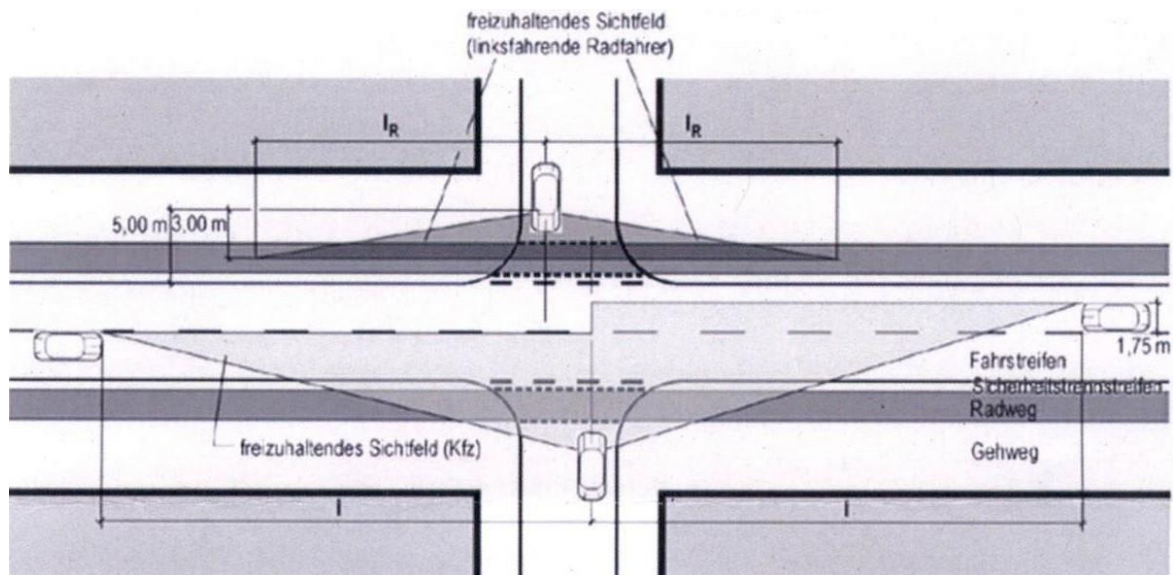
Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 26.08.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 19.08.2020

Sichtflächen

Das Sichtfeld auf den Straßenverkehr an der Zufahrt der Fl. Nr. 749 in die Staatstraße 2370 ist gemäß RAST mit der Seitenlänge $1 = 70$ m in Achse der übergeordneten Straße und einem 3 m-Abstand vom Fahrbahnrand in der untergeordneten Zufahrt freizuhalten.

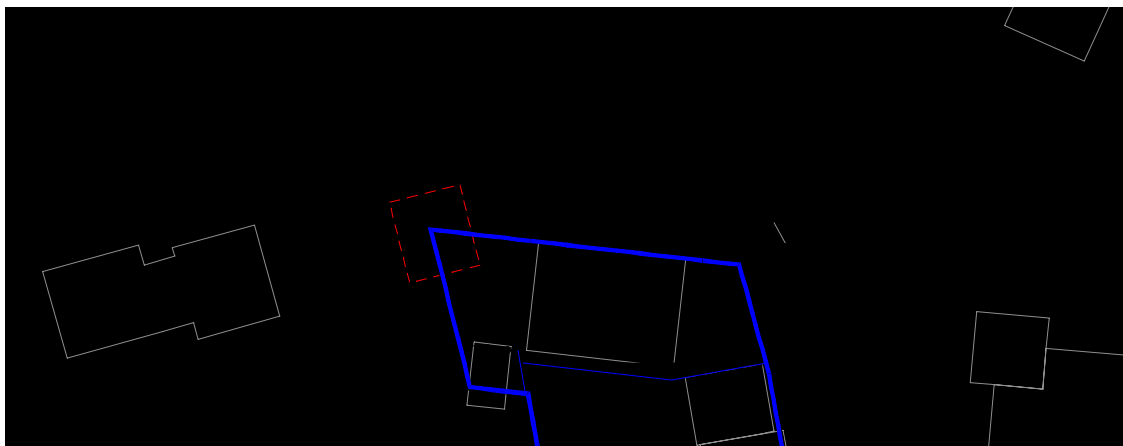


Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAST).

Bedingt durch die Lage der Straße können vermutlich schon jetzt die Sichtflächen nur eingeschränkt eingehalten werden. Bei entsprechendem Rückschnitt von Bewuchs ist eine Verbesserung der Sichtverhältnisse möglich. Mit Ausweisung der Garagenfläche „GA“ wird die Sichtfläche auf Dauer eingeschränkt. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist dies unbedingt zu vermeiden.

Würdigung der Stellungnahme:

Der Garagenstandort soll aus der Sichtfläche soweit herausgerückt werden, so dass die Überlappung nicht mehr stattfindet.



Lageplan mit Sichtdreieck und Darstellung der Überlappung von Sichtfläche und Garagenstandort

Beschlussvorschlag:

Das Sichtdreieck ist in dem Bauleitplan planerisch und textlich festzuhalten und in den Geltungsbereich des Bauleitplans zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST).

Der Garagenstandort soll aus der Sichtfläche soweit herausgerückt werden, so dass die Überlappung nicht mehr stattfindet.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 01.09.2020

Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung:
Keine.

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. Wir empfehlen, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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.

Gemäß dem Bebauungsplan wurden unter 2g Festsetzungen zur Minimierung von Schäden durch Überflutung getroffen. **Daher werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur noch ergänzende Vorschläge für die Festsetzung bzw. Hinweise festgehalten.**

Hinweis: Bei Festsetzung der Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen.

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

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

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Sollte durch geplante Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser eingewirkt werden (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), können dadurch nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen.

Wir empfehlen daher vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt.
Ein Eingriff in das Grundwasser durch stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich, hierfür ist eine Bohranzeige beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.“

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

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Der Hinweis im Bebauungsplan unter Punkt 3.2.5 zur Benachrichtigung zum Auffinden von organoleptischen Auffälligkeiten des Bodens wird begrüßt.

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Wir begrüßen daher den Hinweis unter 3.2.5 im Bebauungsplan, Mutterboden entsprechend vor der Vernichtung zu schützen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zudem insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

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 ergänzende Hinweise zum Plan:

„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.“

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

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage 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.

Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierungskonzept). Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage sollten soweit wie möglich vermieden werden. Fremdwasser im Kanalnetz und auf

der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

1.5.1 Niederschlagswasser

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

Wir begrüßen daher die ausführlichen Hinweise im Bebauungsplan unter Punkt 3.2. Daher werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur noch ergänzende Vorschläge für die Festsetzung bzw. Hinweise festgehalten.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden.

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.“

2. Zusammenfassung

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

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

Hydrogeologisches Gutachten, d. h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist dahingehend zu berücksichtigen, indem die Vorschläge für ergänzende Festsetzungen und Hinweise übernommen werden. Die vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim für erforderlich erachteten Untersuchungen und Gutachten werden jedoch nicht für die Bebauungsplanänderung, sondern erst für die Einreichung des Bauantrags benötigt. In diesem Zusammenhang wird auch bemerkt, dass der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans bebaut ist und Gegenstand der Bebauungsplanänderung keine Neubebauung

eines bisher unbebauten Grundstücks, sondern eine bauliche Erweiterung eines bebauten Grundstücks ist.

Diesbezüglich ist ein ergänzender Hinweis in die Änderungsplanung aufzunehmen.

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

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

Vorschlag für ergänzende Festsetzungen

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen.

Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume o- der Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist ggf. gepuffert nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich, hierfür ist eine Bohranzeige beim Landratsamt Weilheim-Schongau einzureichen.“

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

Vorschläge für ergänzende Hinweise zum Plan:

„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.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig.“

Vorschlag für ergänzende Hinweise zum Plan:

Ein hydrogeologisches Gutachten, d. h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand) sowie 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 der E.ON SE am 19.08.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o.a. Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes „Am Zibetholz“ den beigefügten Planunterlagen entnommen. Betroffen ist das Flurstück 749 der Gemarkung Penzberg.

Unsere Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den o.a. Geltungsbereich der 7. Änderung des o. a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

Der o. a. 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 oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau 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.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:

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

Der Hinweis, dass der Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann, soll in die Begründung zur BPlan-Änderung übernommen werden.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 03.09.2020

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 18.08.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die o. g. 7. Änderung des Bebauungsplanes „Zibetholz“ erhoben werden.

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 der bayernets GmbH am 19.08.2020

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.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB vom 25.08.2020

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.

Beschlussvorschlag:

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

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der EVA - Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH vom 25.08.2020

In den Unterlagen ist beschrieben, dass auf dem Grundstück auch eine Doppelgarage für den ruhenden Verkehr errichtet werden soll.

Wir möchten dennoch vorsorglich darauf hinweisen, dass Nachverdichtungen meist zu einer Erhöhung des PKW-Bestands in Wohngebieten führen.

Falls vermehrt PKW am Straßenrand abgestellt werden, könnten die Müllfahrzeuge behindert werden bzw. könnten Straßen für die Müllfahrzeuge nicht mehr anfahrbar werden, die vorher ohne Einschränkungen befahren werden konnten.

Die Straße „Am Zibetholz“ ist schmal und zusätzliche parkende Fahrzeuge könnten u. E. Probleme bei der Befahrbarkeit verursachen.

Würdigung der Stellungnahme:

Der Garage an der Straße „Am Zibetholz“ ist bestehend und wurde nicht neu festgesetzt. Die Situation von Ort ist daher bekannt und eingespielt.

Beschlussvorschlag:

Von der EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH vom 25.08.2020 werden keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer am 03.09.2020

Der vorliegenden Planung können wir i. S. d. § 4 BauNVO (WA) zustimmen. Es sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

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

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken und Anregungen zur 7. Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ geäußert.

Vom Bauwerber des Grundstücks Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg wurden folgende Anregung eingebracht:

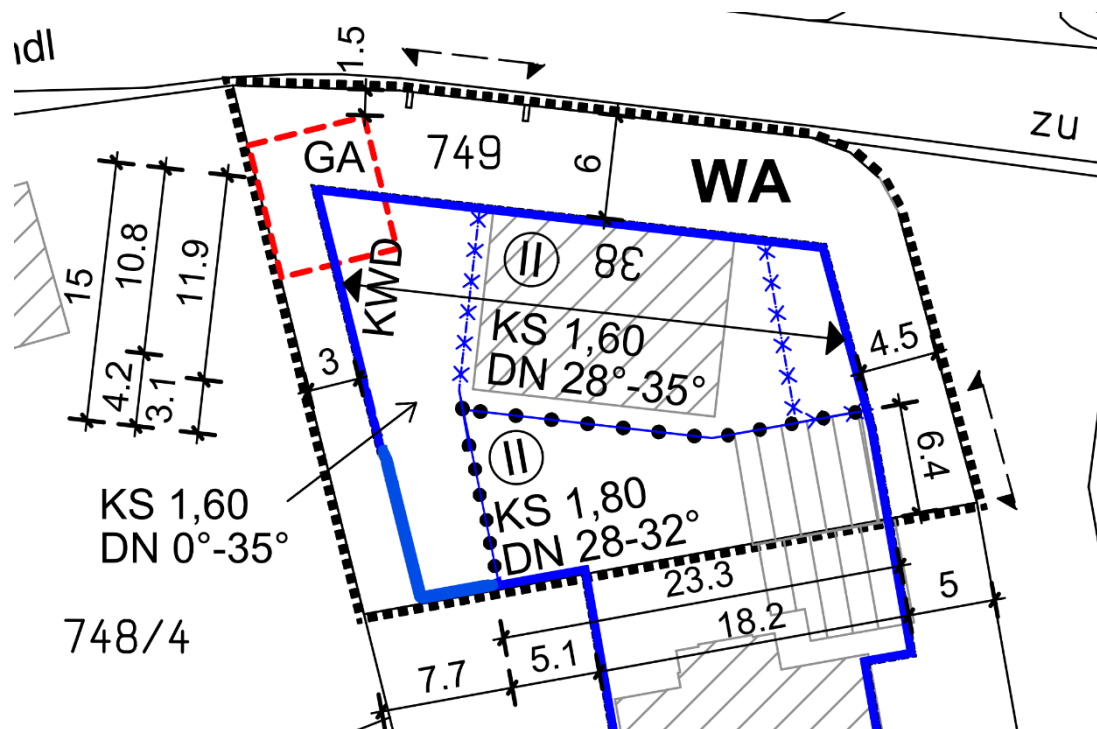
Die Änderung wurde leider derart ausgeführt, dass sie den Bau eines Hauses mehr einschränkt als ermöglicht. Zum einen geht es, wie auf der Internetseite aufgeführt, um Punkt 3:

„Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im Bestandsgebäudebereich und Erweiterungsbereich West und Ost soll 28° - 35° betragen.“

welcher wie folgt anzupassen wäre, damit auch ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach möglich ist, wie in einem ersten Entwurf der Änderung schon hinterlegt war:

„Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude im Bestandsgebäudebereich und Erweiterungsbereich Ost soll 28° - 35° betragen, die zulässige Dachneigung für den Erweiterungsbereich West und soll 0° - 35° betragen.“

Des Weiteren schränkt die Änderung den möglichen Bauraum bei der Erweiterung Süd-West zu sehr ein. Hier wäre eine größere Ausdehnung in Richtung Süden angestrebt, damit ich und meine Familie auch genügend Wohnraum zur Verfügung haben, da die Garage das Haus in Richtung Süden schieben wird. Stattdessen soll die Erweiterung nach West und Süd-Westen zusammengefasst in eine Erweiterung West so aussehen:



Ebenso soll der Punkt 5, „Die zulässige Dachneigung für die eingeschossige Erweiterung Süd-West soll $0^\circ - 35^\circ$ betragen“, entfallen.

Stattdessen wird auf der Westseite angestrebt, ein zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach oder eine Erweiterung des bestehenden Daches mit Dachneigung $28^\circ - 35^\circ$ und Kniestock von 1,60 m fortzuführen. Die Variante mit Flachdach wird präferiert, da dort eine größere Anzahl an Photovoltaik- und Solaranlagen Platz findet.

Beschlussvorschlag:

Da die Änderung des Bebauungsplans „Am Zibetholz“ der Stadt Penzberg lediglich für das Grundstück Flurnummer 749 der Gemarkung Penzberg, Reindl 38 zur baulichen Erweiterung des Grundstücks durchgeführt wird und sich die Bauabsichten des Antragstellers und Auslösers der Bebauungsplanänderung nicht mit den Planungszielen der Änderungsplanung decken, sind zur Beurteilung der Bedenken und Anregungen weitere Plangrundlagen (Lageplan, Ansichten und Schnitte der künftig geplanten Erweiterungsbauten) erforderlich. Diese zusätzlichen Plangrundlagen werden benötigt, um zu vermeiden, dass ein umfangreiches Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchgeführt wird und die eingereichten Bauantragsunterlagen dieser Änderungsplanung nicht entsprechen.

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 2.11 sowie der Nr. 3 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Beschlussvorschläge Nrn. 2.01 bis 2.11 sowie die Nr. 3.

Zur Billigung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Zibetholz“ der Stadt Penzberg sind weitere Plangrundlagen (Lageplan, Ansichten und Schnitte der künftig geplanten Erweiterungsbauten) erforderlich, um zu beurteilen, ob die vom Bauwerber beabsichtigte bauliche Erweiterung städtebaulich zu vertreten ist.

5. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.11 sowie der Nr. 3 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Beschlussvorschläge Nrn. 2.01 bis 2.11 sowie die Nr. 3.

Zur Billigung der 7. Änderung des Bebauungsplans „Zibetholz“ der Stadt Penzberg sind weitere Plangrundlagen (Lageplan, Ansichten und Schnitte der künftig geplanten Erweiterungsbauten) sowie die Erstellung eines Phantomgerüsts mit anschließender Ortsbesichtigung erforderlich, um zu beurteilen, ob die vom Bauwerber beabsichtigte bauliche Erweiterung städtebaulich zu vertreten ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10 Philippstraße 28, Fl. Nr. 865/8: Errichtung eines Werbepylons

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.02.2021:

Am 01.12.2020 wurde der Bauantrag zur Errichtung eines Werbepylons auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/8 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 28, in der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss-Sitzung behandelt und der Rückbau des Sockels gefordert.



Das Ordnungsamt teilt dazu folgende Stellungnahme mit:

In der Sitzung am 01.12.2020 war die Werbetafel mit dem Sockel nur schemenhaft auf dem Lageplan zu erkennen. Aufgrund einer Ortsbesichtigung des Standortes des bereits aufgestellten Werbeschildes mit Sockel bestehen nunmehr seitens des Ordnungsamtes keine sicherheitsrechtlichen Bedenken für die Fußgänger. Die Werbeanlage befindet sich auf Privatgrund außerhalb der Gehwegflächen.

2. Sitzungsverlauf in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.02.2021:

Nach eingehender und intensiver Diskussion über die bereits errichtete Werbeanlage spricht sich das Gremium dafür aus, über diesen Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses noch einen Beschluss zu fassen.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Werbepylons mit Sockel auf dem Grundstück Fl. Nr. 865/8 der Gemarkung Penzberg, Philippsstraße 28, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

4. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Janner, Probst

11	Johannisberg 36, Fl. Nr. 2068/11: Bauantrag zum Ausbau Loggia zu Wohnfläche und Einbau eines Zwerchgiebels einer Doppelhaushälfte
-----------	--

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Ausbau einer Loggia zur Wohnfläche und Einbau einer Widerkehr an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 2068/11 der Gemarkung Penzberg, Johannisberg 36, ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Ausbau einer Loggia zur Wohnfläche und Einbau einer Widerkehr an die bestehende Doppelhaushälfte. Die Dachneigung des Hauptdaches beträgt 25°. Die Neigung des Hauptdaches von 25° entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, die eine Neigung von mindestens 28° vorsieht. Ein Antrag auf Befreiung für den geplanten Dachaufbau liegt dem Bauantrag bei.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Gemäß den Bestandsunterlagen ergibt sich eine Dachneigung von ca. 25°, somit knapp unter der Mindestanforderung von 28°, die zur Errichtung von Zwerchgiebeln in der Ortsgestaltungssatzung festgelegt ist.

Die Festlegung entsprechend § 3 Nr. 3 b wird eingehalten, da die Breite des Zwerchgiebels von 4,50 m weniger beträgt als die Hälfte der Trauflänge der Doppelhaushälfte. Die Trauflänge von 19 m des gesamten Doppelhauses erlaubt eine Gesamtbreite aller Dachaufbauten bis ca. 9,50 m.

Im Sinne der Ortsgestaltungssatzung, durch planerische und gestalterische Maßnahmen das

Ortsbild zu verbessern, bringt der geplante Zwerchgiebel eine positive Veränderung durch Optimierung des Verhältnisses der Baumasse und Bauteile des Hauptdaches. Aktuell bemisst sich die südliche Dachfläche (Doppelhaushälfte) auf ca. 9,5 m x 6,8 m (Trauflänge x First bis Traufe), wobei die Höhe des Daches (lotrecht von Traufe bis First) ca. 3,20 m beträgt. Demgegenüber ist die sichtbare Höhe des Erdgeschosses bis zur Traufe nur ca. 2,70 m.

Daraus ist gut ersichtlich, dass die bestehende Dachfläche überproportional groß ist und im Erscheinungsbild massiv wirkt. Der Einbau eines Zwerchgiebels würde das Dach gliedern, die wahrnehmbare Dachfläche wesentlich reduzieren und in ein angemessenes Verhältnis zwischen Baumasse und Bauteil rücken, wie in der Genehmigungszeichnung dargestellt. Daher bitten wir, die geplante Abweichung im Sinne der Ortsgestaltung zu genehmigen.

Von Seiten der Verwaltung ist eine Verhältnismäßigkeit vom geplanten Dachaufbau zum Hauptdach gegeben.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Ausbau einer Loggia zur Wohnfläche und Einbau einer Widerkehr an die bestehende Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl. Nr. 2068/11 der Gemarkung Penzberg, Johannisberg 36, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB das gemeindliche Einvernehmen einschließlich der erforderlichen Befreiung von Abschnitt A § 3 Nr. 1 der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 An der Freiheit 101 a, Fl. Nr. 833/13: Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a.

Das Grundstück Flurnummer 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a, befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass das Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist (ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist).

Beim vorliegenden Antrag ist zu prüfen, ob sich das Bauvorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Umgebungsbebauung einfügt.

Es wird die Errichtung einer zweigeschossigen Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten beantragt.

Das beantragte Haus 1 weist die Gebäudemaße von 11,99 m x 24,49 m sowie eine Traufhöhe von 11,42 m auf und Haus 2 weist die Gebäudemaße von 11,99 m x 24,49 m sowie eine Traufhöhe von 10,49 m vom Urgelände gemessen auf. Das Gebäude wird mit zwei Geschossen beantragt.

Der Plan beinhaltet nicht die Höhenlage der Gebäude, bezogen auf Normalnull.

Stellplatznachweis:

Die Planung sieht insgesamt 18 Wohneinheiten vor, wovon 12 Wohnungen größer als 65 m² und 6 Wohnungen kleiner als 65 m² angegeben werden. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sind hierfür insgesamt 33 Stellplätze nachzuweisen, wovon 12 Stellplätze als Besucherstellplätze frei zugänglich (ohne Tor oder Schrankenanlage) nachzuweisen sind.

Die benötigten Stellplätze werden mit 34 Stellplätzen nachgewiesen, davon 3 behindertengerechte Stellplätze und 12 Besucherstellplätze in der Tiefgarage.

Außerdem werden je Wohnung 2 Abstellplätze für Fahrräder, also insgesamt 36 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

Den Unterlagen liegt ein Antrag auf Befreiung von der Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes bei. Begründet wird der Antrag mit dem in der Nähe des Baugrundstückes gut erreichbaren städtischen Kinderspielplatz.

Aus Sicht der Verwaltung kann bei einer Größe von 18 Wohneinheiten dem Antrag nicht zugestimmt werden.

2. Ortsbesichtigung:

Bei der Ortsbesichtigung wird die Höhenlage von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss über Normalnull geprüft.

Vor Ort wurde festgestellt, dass die Notwendigkeit einer Überprüfung der Höhenlage besteht. Die geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage sind behutsam in die Topographie einzupassen. Die beiden Wohngebäude sind von der Oberkante Fertigfußboden um 50 cm zu reduzieren sowie die Tiefgarage um 50 cm tiefer in die Erde einzubringen ist.

3. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 833/13 der Gemarkung Penzberg, An der Freiheit 101 a, das gemeindliche Einvernehmen nicht. Dem Antrag auf Befreiung zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes wird nicht zugestimmt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss sieht die Notwendigkeit der Höhenüberprüfung. Die geplanten Wohngebäude mit Tiefgarage sind behutsam in die Topographie einzupassen. Die beiden Wohngebäude sind von der Oberkante Fertigfußboden um 50 cm zu reduzieren sowie die Tiefgarage um 50 cm tiefer in die Erde einzubringen. Der Bauantrag ist nach Überarbeitung dem Gremium erneut vorzulegen.

4. Beschluss gem. Art. 49 GO:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 GO.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

5. Beschluss:

Der Beschlussvorschlag Nr. 3 der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

13 Nonnenwald 11 und 11 a, Fl. Nrn. 1194/44 und 1194/11: Antrag auf Verlängerung der Genehmigung für die temporäre Aufstellung von Containern

1. Vortrag:

Antrag auf Verlängerung der Genehmigung für die temporäre Aufstellung von Containern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1194/44 und 1194/11 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 11 und 11 a.

Am 10.08.2018 wurde der Genehmigungsfreistellungsantrag zum Neubau der Gewerbehöfe und der temporären Containeraufstellung beantragt. Die Container wurden auf 3 Jahre befristet.

Die Antragsteller bitten um eine Verlängerung um weitere 3 Jahre bis 10.08.2024.

Dem Antrag auf Verlängerung der Genehmigung für die temporäre Aufstellung von Containern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1194/44 und 1194/11 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 11 und 11 a, kann auf dem Verwaltungswege zugestimmt werden. Bauordnungsrechtlich und bauplanungsrechtlich haben sich seit der ersten Genehmigungsfreistellung keine neuen Randbedingungen ergeben. Die Inhalte der Antragstellung entsprechen nach wie vor dem Bebauungsplan.

Privatrechtliche Vereinbarungen die dem Vorgang entgegenstehen existieren nicht.

Dieser Beschlusspunkt hat lediglich Mitteilungscharakter.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die Zustimmung auf dem Verwaltungswege zu dem Antrag auf Verlängerung der Genehmigung für die temporäre Aufstellung von Containern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1194/44 und 1194/11 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwald 11 und 11 a, zur Kenntnis.

3. Beschluss gem. Art. 49 GO:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Lenk gem. Art. 49 GO.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

4. Sitzungsverlauf:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die Zustimmung auf dem Verwaltungswege zu dem Antrag auf Verlängerung der Genehmigung für die temporäre Aufstellung von

Containern auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1194/44 und 1194/11 der Gemarkung Penzberg,

Nonnenwald 11 und 11 a, zur Kenntnis.

Privatrechtliche Bestimmungen (z. B. Bauverpflichtung) werden vom Rechnungsprüfungsausschuss geprüft.

Zur Kenntnis genommen

14 Unterfeldstraße 11, Fl. Nr. 753/18: Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage

1. Vortrag in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:

Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 11. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage mit den Ausmaßen von 11,00 m x 13,79 m, die Traufhöhe wird mit 6,74 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 24° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 9,18 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form einer Doppelgarage und Stellplätzen nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugebiet der Grube Penzberg.

Die Verwaltung beschließt, diesen Tagesordnungspunkt nach einer Ortsbesichtigung zu behandeln. Der Antragsteller wird gebeten, die wesentlichen Gebäudeecken des beantragten Vorhabens abzustecken.

Die Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ist bei der Ortsbesichtigung zu prüfen. Der Charakter des bestehenden umgehenden Wohngebietes muss erhalten bleiben.

Unterfeldstraße 11 (links):



Unterfeldstraße 9 (links):



2. Ortsbesichtigung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.07.2020:

Das Gremium befindet bei der Ortsbesichtigung, dass die geplante Gebäudehöhe zu hoch ausfalle und sich in die umliegende Bebauung nicht einfüge. Die geplante Höhenlage des Gebäudes soll um 50 cm abgesenkt werden. Der Kniestock für die zukünftige Quartiersentwicklung wird auf 2,00 m von OK FFB (Oberkante Fertigfußboden) im 1. Obergeschoss festgelegt.

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB unter der Maßgabe, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe um 50 cm reduziert wird (von 604,69 ü. NN auf 604,19 ü. NN) und die Kniestockhöhe von OKFFB im 1. Obergeschoss auf 2,00 m reduziert wird.

4. Weiterer Vortrag:

Der Bauantrag wurde ohne Einvernehmen der Stadt Penzberg an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet, da die Maßgabe zur Reduzierung nicht erfüllt wurde.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom 12.02.2021 Folgendes mitgeteilt:

Der abgeänderte Bauantrag zum Bauvorhaben ist am 11.02.2020, wie mit uns vorab besprochen, eingegangen. Die Stadt Penzberg hat zu der ursprünglichen Planung (siehe Pläne vom 19.06.2020) das Einvernehmen verweigert.

Das Baugrundstück mit der Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg liegt in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Die Zulässigkeit ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die neue reduzierte Variante fügt sich nach unserer Rechtsauffassung nun in die umliegende Bebauung ein.

Das Landratsamt erwägt daher, gemäß Art. 67 Bayerische Bauordnung (BayBO) das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Sie erhalten gemäß Art. 67 Abs. 4 BayBO Gelegenheit, bis zum 31.03.2021 erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden bzw. sich zu der beabsichtigten Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zu äußern.

Die Stadt Penzberg hat dem Bauantrag das Einvernehmen verweigert. Nach einer internen Prüfung der neuen Planunterlagen kann unserer Ansicht das Einvernehmen erteilt werden.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 753/18 der Gemarkung Penzberg, Unterfeldstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die Ziffern 1 – 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann an das Landratsamt Weilheim-Schongau weitergeleitet werden. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

6. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

15	Untermakron 6, Fl. Nr. 625, 624, 789/2: Vorbescheidsantrag zur Umnutzung der bestehenden Tenne zu Wohnzwecken und Ersatzbau der bestehenden Nebengebäude für Lagerräume und 2 Traktorgaragen
-----------	---

1. Vortrag:

Vorbescheidsantrag zur Umnutzung der bestehenden Tenne zu Wohnzwecken und Ersatzbau der bestehenden Nebengebäude für Lagerräume und 2 Traktorgaragen auf den Grundstücken Fl. Nrn. 625, 624 und 789/2 der Gemarkung Penzberg, Untermakron 6.

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Ziffer 1 Baugesetzbuch (BauGB) und stellt ein privilegiertes Bauvorhaben dar, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Im ehemaligen Gebäude der Tenne soll nun eine Wohnung (EG 76,47 m² + OG 47,99 m²) mit einer Gesamtwohnungsfläche von ca. 124 m² entstehen.

Es werden folgende Fragen zum Antrag gestellt:

- a) Ist eine Umnutzung der bestehenden alten Tenne und Durchfahrt / Heulager für Wohnzwecke möglich?
- b) Ist ein Ersatzbau, Lagerräume und zwei Traktorengaragen; für die bestehenden Nebengebäude möglich?

Die Fragen können folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung für eine Umnutzung der bestehenden alten Tenne und Durchfahrt / Heulager für Wohnzwecke kann in Aussicht gestellt werden.

- b) Die baurechtliche Zustimmung für einen Ersatzbau (Lagerräume und zwei Traktorengaragen) für die bestehenden Nebengebäude kann in Aussicht gestellt werden.

Die Größe der Baukörper fügt sich in die Umgebung und die vorhandenen Baukörper ein. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht der Verwaltung nicht beeinträchtigt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Vorbescheidsantrag zur Umnutzung der bestehenden Tenne zu Wohnzwecken und Ersatzbau der bestehenden Nebengebäude für Lagerräume und 2 Traktorgaragen auf dem Grundstück Fl. Nrn. 625, 624 und 789/2 der Gemarkung Penzberg, Untermaxkron 6, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB wenn eine Privilegierung für die zweite Wohneinheit vorliegt.

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

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

16	Sindelsdorfer Straße 37 a, Fl. Nr. 2055/5: Antrag auf Abweichung von den Vorgaben der Stellplatzsatzung zur Errichtung eines Stellplatzes
-----------	--

1. Vortrag:

Mit Schreiben vom 18.02.2021 beantragt eine ortsansässige Firma die Erteilung einer Abweichung zur Errichtung eines Stellplatzes der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 11.02.2021 auf dem Grundstück Fl. Nr.2055/5 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 37.

Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Abweichung zum § 6 Nr. 10:

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

Begründet wird der Antrag dadurch, dass es sich um ein Gewerbegrundstück handelt und der Stellplatz dringend benötigt wird. Der geplante Stellplatz soll zur Unterholzstraße errichtet werden.

Gemäß Stellplatzsatzung § 8 können Abweichungen von den Vorschriften dieser Satzung zugelassen werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Abweichung zur Errichtung eines Stellplatzes auf dem Grundstück Fl. Nr. 2055/5 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer

Straße 37, die Zustimmung zur erforderlichen Abweichung von § 6 Nr. 10 der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 11.02.2021.

3. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

17	Städtisches Projekt „Wohnen am Daserweg“: Vorstellung des Vorentwurfstandes
-----------	--

1. Vortrag:

Im städtischen Projekt „Wohnen am Daserweg“ läuft die Abgabefrist für die letzte zu vergebende Fachplanung Haustechnik Anfang März aus. Die Beauftragung eines Elektrofachplaners erfolgt nach Stadtratsbeschluss vom 24.02.2021 in Kürze.

Das bisherige Planungsteam, bestehend aus Architektur, Tragwerksplanung und Freianlagen, stellt zur Information des Gremiums den aktuellen Planungsstand des Vorentwurfes vor. Noch ohne die Beiträge der Fachplanungen aus der technischen Gebäudeausrüstung können jedoch erste Projekterkenntnisse in den Zeichnungen dargestellt werden.

Das Bauvorhaben wurde an den bereits in der Realisierung befindlichen Straßenbau der Angerfeldstraße angepasst. Straßenseitige Haustechnikanschlüsse wurden an die inzwischen vorgegebene Gebäudelage angepasst.

Die Architektin Frau A. Degle wird per Video-Zuschaltung die Inhalte des Planungsstandes in der Sitzung zusammenfassend erläutern.

Zur Fertigung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung sollen wesentliche Inhalte bereits mit diesem Zwischenbericht vor der Kostenermittlung abgestimmt werden. Es sind dies:

- Grundrisse prinzipiell (eingeschnittene Loggien, Treppen, Wohnungs-Typen)
- Entscheidung: Ja / Nein für einen Holz-Hybridbau (Tiefgarage in Stahlbeton – darüber Massivholzbauweise in Brettspertholzbauweise)

Der energetische und ökologische Kriterienkatalog sind laut Beschlusslage des Stadtrates Grundlage für die Vorentwurfsplanung.

Zur Übersicht über den weiteren Projektverlauf sind Übersichten der beauftragten Projektsteuerung beigefügt.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass zur Fertigung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung folgende Projekteinhalte in der Kostenermittlung berücksichtigt werden sollen:

- Die im Vortrag gezeigten Grundrisse prinzipiell (eingeschnittene Loggien, Treppen, Wohnungs-Typen)
- Die Planung eines Holz-Hybridbau (Tiefgarage in Stahlbeton – darüber Massivholzbauweise in Brettspertholzbauweise)

Der energetische und ökologische Kriterienkatalog sind laut Beschlusslage des Stadtrates Grundlage für die Vorentwurfsplanung.

3. Sitzungsverlauf:

Der Stadtbaumeister erläutert anhand der durch das Architekturbüro DEGLE DEGLE gefertigten PowerPoint Präsentation den augenblicklichen Vorentwurfsstand.

Die vorgestellten Planungsinhalte werden vom Gremium positiv aufgenommen.

Folgende Aspekte werden durch die Gremiumsmitglieder thematisiert:

- Zur besseren Information und Entscheidungsfindung wird ein Besichtigungstermin bei einem Wohnungsbauprojekt an der Isar in Bad Tölz empfohlen.
- Im weiteren Projektverlauf ist beim Einsatz von Holzbaustoffen auch die Leimfreiheit und Metallfreiheit von Holzprodukten zu prüfen.
- Im Zuge des Vorentwurfs ist in der Kostenschätzung eine Gegenüberstellung der Baukosten zwischen Massivbau klassisch und Holzbau zu leisten.
- Beim Vergleich der Baukosten ist die Zeitersparnis bei der Realisierung des Bauvorhabens einzupreisen.
- Im Sinne der energetischen Kriterien hat auch eine Betrachtung der grauen Energie im Zuge des Kostenvergleichs zu erfolgen.
- Zur besseren Ausnutzung einer Solaranlage auf den Dachflächen ist die Ausbildung eines asymmetrischen Satteldaches zu prüfen.
- Trotz bzw. gerade wegen der Holzbauweise sind erhöhte Schallschutzanforderungen für die späteren Bewohner zu realisieren.

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass zur Fertigung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung folgende Projektinhalte in der Kostenermittlung berücksichtigt werden sollen:

- Die im Vortrag gezeigten Grundrisse prinzipiell (eingeschnittene Loggien, Treppen, Wohnungs-Typen)
- Die Planung eines Holz-Hybridbau (Tiefgarage in Stahlbeton – darüber Massivholzbauweise in Brettsperrholzbauweise)

Der energetische und ökologische Kriterienkatalog sind laut Beschlusslage des Stadtrates Grundlage für die Vorentwurfsplanung.

Die durch das Gremium thematisierten Aspekte sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen und dem Gremium zur Entscheidungsfindung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung