



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 15.06.2021
Beginn:	18:15 Uhr
Ende	22:05 Uhr
Ort:	Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian

Das Ausschussmitglied Fügener war bei TOP
Ö 19 abwesend.

Jabs, Armin
Janner, Martin

Das Ausschussmitglied Janner war bei TOP
Ö 16 abwesend.

Lenk, Hardi
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

Verwaltung

Blank, Johann
Klement, Justus
Maier, Rodja
Porsch, Sabine
Zimmermann, Carl

Anwesend von 18:15 Uhr bis 20:50 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:30 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 21:30 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/154/2021 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 04.05.2021 | 3/155/2021 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Seeshaupter Straße 38: Grundstückseinfriedung | 3/165/2021 |
| 3.2 | Sukzessive naturnahe Umwandlung des städtischen Straßenbegleitgrüns | 6/014/2021 |
| 3.3 | Stadthalle Penzberg, Umbau kleiner Saal: Bericht über aktuellen Kosten- und Beauftragungsstand | 3/144/2021 |
| 4 | Erweiterung, Umbau und Sanierung des städtischen Kindergartens am Daserweg: Aktueller Kosten- und Projektstand | 3/145/2021 |
| 5 | Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße: Beratung über die Umsetzung des Energetischen Kriterienkataloges und die Bauweise | 3/164/2021 |
| 6 | Wohnen am Daserweg: Beratung über die Umsetzung des Energetischen Kriterienkataloges und die Bauweise | 3/163/2021 |
| 7 | 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sportstätte Müllerholz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Errichtung von Kindertagesstätten: Billigung nach öffentl. Auslegung, Einholung Stellungnahmen (Behörden) und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/151/2021 |
| 8 | 8. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 972/38, Im Thal 23: Aufstellungsbeschluss | 3/160/2021 |
| 9 | Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie 32. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung nach Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Auslegungsbeschluss | 3/150/2021 |
| 10 | 74. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 3/167/2021 |
| 11 | Buchenstraße 3 a, Fl. Nr. 775/70: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von Gabionen an den Grundstücksgrenzen | 3/138/2021 |
| 12 | Johann-Dreher-Straße 16, Fl. Nr. 845/61: Bauantrag zur Tektur für die Überdachung der Terrasse/Dachterrasse und Nutzungsänderung einer Garage zur Sauna | 3/148/2021 |
| 13 | Sindelsdorfer Straße 30, Fl. Nrn. 2055/67 und 2055/191: Bauantrag zum Anbau einer neuen Wohneinheit an das bestehende Zweifamilienhaus | 3/149/2021 |
| 14 | Sindelsdorfer Straße 77 und 77 a, Fl. Nr. 1991/5: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen | 3/152/2021 |
| 15 | Karwendelstraße 8, Fl. Nr. 1078/10: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von einem Einfamilienhaus, zwei Garagen und zwei Stellplätzen | 3/146/2021 |
| 16 | Zugspitzstraße 4 a und 4 b, Fl. Nr. 1005/111: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses inkl. 2 Einzelgaragen | 3/153/2021 |
| 17 | Auf der Etz 8, Fl. Nr. 753/5: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung | 3/161/2021 |
| 18 | Ahlener Straße 6, Fl. Nr. 991/20: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung | 3/162/2021 |
| 19 | Temporäre Postfiliale: Beratung über die Aufstellung eines Containers am Friedhofsparkplatz | 3/157/2021 |
| 20 | Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Beratung über die Wegeführung im Bereich des alten Bahndammes | 3/159/2021 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

1. Vortrag:

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

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 04.05.2021

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 04.05.2021 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

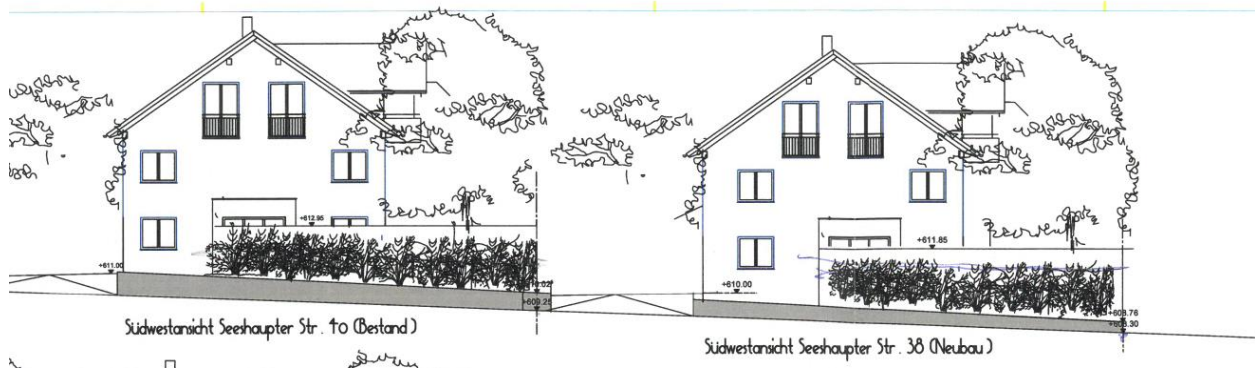
3.1 Seeshaupter Straße 38: Grundstückseinfriedung

1. Vortrag:

Das Stadtbauamt informiert über private Bautätigkeiten an der Seeshaupter Straße 38.

Das oberhalb gelegene Wohnhaus an der Seeshaupter Straße 40 wurde bereits realisiert. Im Zuge der Baugenehmigung wurden verschiedene Lösungen für die Grundstückseinfriedung an der Straßenseite untersucht.

Einer Mauer mit vorgelagerter Bepflanzung mit max. 2,0 m Höhe über der bestehenden Mauer wurde zugestimmt. Die vorhandene Mauer in gestockter Betonsichtfläche wurde erhalten.



Das Wohnhaus an der Seeshaupter Straße 38 wird zurzeit realisiert. Auf dem Verwaltungsweg wurde als Einfriedung zur Straßenseite einer privaten Mauer entsprechend der Vorgaben der benachbarten Hausnummer zugestimmt. Hierbei wurden das Landratsamt, sowie in einem Vor-Ort-Termin, der Nachbar einbezogen.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Sukzessive naturnahe Umwandlung des städtischen Straßenbegleitgrüns

1. Vortrag:

Der Rückgang der Biodiversität und die Zunahme des Aussterbens von Tier- und Pflanzenarten ist neben dem Klimawandel ein populäres Thema gegenwärtiger Diskussionen. Schutzgebiete erfüllen nach wie vor sehr wichtige Aufgaben des Artenschutzes, können jedoch das Problem von verschwindenden Arten und ihrer Lebensräume nicht alleine verhindern. Städtische Siedlungsflächen haben sich in den letzten Jahren nahezu verdoppelt. Diese Verschiebung der Flächennutzung erfordert einen verstärkten Blick auf den Lebensraum Stadt als „Ersatzbiotop“.

In Zusammenarbeit mit dem städtischen Bauhof hat es sich die Rathausverwaltung zur Aufgabe gemacht, das städtische Straßenbegleitgrün peu à peu der heimischen Natur zurückzugeben.

Im ersten Schritt wurden im Frühjahr 2021 durch den Bauhof Versuchsflächen mit dem heimischen Mager(roll)rasen auf einer Fläche von ca. 405 m² umgewandelt. Im zweiten Schritt werden straßenbegleitende Grünflächen ausgewählt, welche sich zur Umwandlung in naturnahe, heimische magere Wildblumensäume eignen.

Die Umwandlung der ersten Flächen beginnt bereits im Herbst 2021 mit einer Gesamtfläche von ca. 360 m². Weitere Flächen sollen die kommenden Jahre hinzukommen. Der Herstellungsvorgang ist bereits in der aktualisierten Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg verankert.

Hierbei werden die Standorte bis zu einer Wurzeltiefe von 10 - 20 cm inklusive sämtlicher Ritzen ausgekoffert und mit unkrautfreiem, mineralischen Substrat (Kies, Schotter) mit einer Korngröße von 1 - 32 mm aufgefüllt. Im weiteren Verlauf wird 1 - 4 cm unkrautfreier Kompost aus Grünschnitt aufgetragen. Als Starthilfe und zur besseren Akzeptanz unter der Bevölkerung werden neben der Aussaat heimischer Wildblumen, heimische Stauden gepflanzt. Im 1. und 2. Jahr nach Anlage muss auf der Fläche das Unkraut gejätet und 1 x mit Mähgutabfuhr gemäht werden.

Der Vorteil der Anlage von natürlichem Grün: Dieses ist ökologisch, ökonomisch und ästhetisch. Der eigentliche Aufwand begrenzt sich auf die Anlage. Sobald sich die heimischen Wildblumen und Stauden etabliert haben, was ein bis zwei Jahre dauern kann, genügt eine einzelne Mahd.

Zur Kenntnis genommen

3.3 Stadthalle Penzberg, Umbau kleiner Saal: Bericht über aktuellen Kosten- und Beauftragungsstand

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 13.10.2020 den Umbau des Nebensaals der Stadthalle entsprechend dem Entwurf des Architekturbüros B3 aus Penzberg beschlossen, jedoch ohne die lose Möblierung (Tische und Stühle). Die geschätzte Bausumme ohne Planungskosten beträgt 52.711,65 Euro.

Das Büro B3 Architekten hat für die Umgestaltung Folgendes geplant:

- Halbhohe Holzvertäfelung des neuen Saals nach dem Muster der Gaststube
- Abtrennung des hinteren spitz zulaufenden Teils des Saals als Lagerraum für Innen- und Außenmöbel
- Austausch der abgehängten Gipskartondeckenpaneele in Holzakustikpaneele (ebenfalls Austausch der Deckenpaneele in der Gaststube)
- Überarbeitung des Lichtkonzepts hin zu einer stimmungsvolleren Beleuchtung (ebenfalls Ergänzung von Leuchten in der Gaststube)
- Aufbereitung des Parkettbodens im kleinen Saal
- Überarbeitung des Einbauschranks und der Tür

Nach erfolgter Ausschreibung Trockenbau und Schreiner liegen Angebote zur Beauftragung in Höhe von insges. ca. 44.000,- Euro brutto vor.

Die Ausführung ist aufgrund der pandemiebedingten langen Lieferzeiten der Holzpaneele nicht vor August 2021 zu erwarten

Zur Kenntnis genommen

4 Erweiterung, Umbau und Sanierung des städtischen Kindergartens am Daserweg: Aktueller Kosten- und Projektstand

1. Vortrag:

Die Baumaßnahme Erweiterung, Umbau und Sanierung des städtischen Kindergartens am Daserweg wurde in der Stadtratssitzung am 29.04.2020 auf Grundlage der Kostenberechnung in Höhe von 4.164.402,55€ brutto beschlossen.

Derzeit sind die Bauarbeiten im vollen Gange. Der erste Bauabschnitt, welcher den Erweiterungsneubau beinhaltet läuft planmäßig und wird im Herbst bezugsfertig sein.

Der Architekt Herr Holzer gibt in einer Präsentation eine Übersicht zur Entwicklung der Baukosten. Zum einen informiert Herr Holzer über zusätzliche Arbeiten, die nicht vorhersehbar, jedoch auch aufgrund der Notwendigkeit nicht abwendbar waren. Zum anderen werden Sanierungsarbeiten am Bestand erläutert, welche empfohlen werden im Zuge des Umbaus mit umzusetzen. Es handelt sich um Maßnahmen, die in naher Zukunft im Bauunterhalt hätten

umgesetzt werden müssen und um Maßnahmen, die nach Abschluss der Baumaßnahme zu einem optisch einheitlichen Bild des Bestands- und des Erweiterungsbaus führen.

Da die entsprechenden Firmen durch den Neu- und Umbau bereits vor Ort sind, bietet sich die Beauftragung der zusätzlichen Arbeiten zum jetzigen Zeitpunkt an, spart Kosten und eine einheitliche Ausführung kann gewährleistet werden.

Die Mehrkosten der nicht vorhersehbaren Maßnahmen und der empfohlenen Zusatzarbeiten belaufen sich auf insgesamt 220.262,11 € brutto, aufgeteilt auf die Gewerke wie folgt:

Erdarbeiten / Abbruch / Rohbau BA:	45.200,00 €
Zimmerer:	9.500,00 €
Dachdecker/ Spengler:	9.000,00 €
Fliesenarbeiten:	40.000,00 €
Malerarbeiten:	30.000,00 €
TGA – Planung:	13.209,00 €
Nutz. Spez. Anlagen/ Möblierung:	46.000,00 €
Außenanlagen BA 01/02/03:	27.353,11 €
Gesamt:	220.262,11 € brutto

Die Unterteilung auf die nicht vorhersehbaren Maßnahmen und die empfohlenen Zusatzarbeiten wird zur Fraktionssitzung als Tischvorlage vorgelegt.

Die neue voraussichtliche Gesamtsumme der Kostengruppen 300 - 500 würde somit 3.223.851,81 € brutto betragen.

Unter Berücksichtigung der dann ebenfalls steigenden Planungskosten (KG 700), erhöht sich die Gesamtsumme des Projektes um ca. 260.000,00 € brutto auf **4.424.402,55 € brutto**.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt die Kostenmehrung der unvorhergesehenen Maßnahmen zur Kenntnis und beschließt die zusätzlichen Maßnahmen im Bestand.
Die Gesamtkosten der Maßnahme erhöhen sich um ca. 260.000,00 € brutto auf **4.424.402,55 € brutto**.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße: Beratung über die Umsetzung des Energetischen Kriterienkataloges und die Bauweise

1. Vortrag:

Im Bauvorhaben „Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße“ wurde in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 19.01.2021 Folgendes entschieden:

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

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

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

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

Eine mögliche dritte Ebene des Baukörpers soll konstruktiv eingeplant werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Das Planungsteam wurde aufgefordert, aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und zur Vermeidung kostenintensiver Mehrfachplanung die vorliegenden Beschlüsse nochmal unter Berücksichtigung der fachspezifischen, kostenrelevanten Einflussfaktoren zu überprüfen.

Des Weiteren wurde unter dem jetzt vorliegenden Bodengutachten geprüft, ob eine Teilunterkellerung wie im freigegebenen Grundriss dargestellt oder eine gesamte Unterkellerung des Baukörpers geplant werden soll.

Belastbare Kostenermittlungen können erst mit der Festlegung der vom Auftraggeber gewünschten Planungsziele ausgearbeitet werden.

Die Stellungnahme des Planungsteams wird durch den Architekten Herrn Holzer und den Bauphysiker Herrn Funk dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erläutert.

Abgestimmte zusammengefasste Empfehlung des Planungsteams:

a) Energiestandard

Gemäß den Stellungnahmen der TGA-Planer ist der Passivhausstandard nur mit hohem Aufwand in der technischen Ausführung und Nachweisführung zu erreichen.

Auch kann die Gebäudehülle nicht unbegrenzt gedämmt werden. Es sollte dazu die Verhältnismäßigkeit zwischen der dadurch eingesparten Energie innerhalb des Gebäudelebenszyklus und den Herstellungskosten geprüft werden.

Selbst wenn in den theoretischen Nachweisen der Wert erreicht werden sollte, kann der tatsächliche Energieverbrauch stark abweichen (z.B. Abhängig vom Nutzerverhalten).

Es wird deshalb empfohlen, keinen festen rechnerischen Wert (15kWh/m²a) festzulegen, da der konstruktive Aufwand (= kostenintensiv) im Vergleich zum Ergebnis nicht verhältnismäßig erscheint. Das Ziel könnte ein im Rahmen der weiteren Planungen abgewogener, bestmöglicher energetischer Standard sein. Z.B. das höchstgeförderte Effizienzhaus 40

b) Holzbau

Ein möglichst konsequent geplanter und ausgeführter Holzbau entspricht den kommunalpolitischen Zielen, die im Energetischen Kriterienkatalog der Stadt Penzberg formuliert sind, mit dem Ziel ökologisch bewusst, und CO2 neutral zu bauen.

Das vorliegende Entwurfskonzept ist in Holzbauweise konzipiert und wurde vom BMU am 19/01/21 freigegeben.

Der 2-geschossige Baukörper ist in die Gebäudeklasse III BayBo, Sonderbau einzuordnen. Alle technischen Anforderungen, sind grundsätzlich erfüllbar.

Allerdings gibt es fachspezifische Anforderungen wie z.B. die erforderliche Auftriebssicherheit, die nur mit Gewicht zu erreichen ist, oder zusätzliche massive Bauteile zur Wärmespeicherung. Diese Anforderungen müssen in die konstruktiven Überlegungen einfließen.

Nicht zuletzt aufgrund der nicht kalkulierbaren Baupreisentwicklungen im Holzbau sehen wir eine Hybridbauweise als empfehlenswerten Kompromiss an. Die Tragkonstruktion wird dabei als Stahlbetonskelett, mit Stahlbetondecken ausgeführt.

Größere Deckenspannweiten z.B. in den Gruppenräumen sind in Stahlbeton, ohne zusätzlichen Maßnahmen möglich. Die Gebäudehülle, evtl. auch die Innenwände sind dabei als vorgefertigte Holztafelelemente, bzw. als Pfosten-Riegel-Fassade gedacht. Die mögliche Vorfertigung der Gebäudehülle verkürzt die Bauzeit auf der Baustelle.

c) Vorbereitung für ein 3. Geschoss

Die Vorbereitung für eine spätere Aufstockung des Baukörpers wird aus folgenden Gründen nicht empfohlen:

Das Kinderhaus hat mit 7 Gruppen die maximale Nutzungsgröße für einen Nutzungsträger erreicht. Die Aufstockung wäre daher sehr wahrscheinlich nur mit einer Nutzungsänderung sinnvoll. Ob die Grundrissorganisation eines

Kinderhauses mit einer neuen noch nicht feststehenden Nutzung sinnvoll kombiniert werden könnte, kann ohne Nutzungskonzept nicht geprüft werden.

Aufgrund des Sonderbaustatus muss die Tragwerksplanung durch einen Sachverständigen geprüft werden. D.h. das 3. Geschoss müsste schon im Rahmen der Genehmigungsplanung planerisch dargestellt werden. Ohne konkretes Nutzungskonzept ist das ebenfalls nicht möglich.

Bei einem 3. Geschoss wird das Gebäude in die Gebäudeklasse 4 eingeordnet. Die Brandschutzanforderungen würden sich erheblich erhöhen.

Die Abmessungen der Spielhöfe sind hinsichtlich der Belichtung nur für eine 2-geschossige Höhenentwicklung ausgelegt.

Grundsätzlich würde die statische wie konstruktive Ausbildung eines dritten Geschosses zusätzliche Kosten verursachen, ohne einen absehbaren Mehrwert zu erzielen. (Weiterführung des Aufzugs, Anbindung der Technik usw.)

Unabhängig von den vor genannten Gründen kann die 3-geschossige Bauweise in den weiteren Baufeldern des Bebauungsplangebietes realisiert werden.

d) Vollunterkellerung / Teilunterkellerung

Das Vorentwurfskonzept sieht eine Teilunterkellerung mit einer Pfahl- oder Brunnengründung vor. Die ausgewiesenen Flächen sind für Technik und Lagerflächen erforderlich.

Gemäß der statischen Bewertung auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens wird eine möglichst durchgängiges Tragsystem empfohlen. Dies spricht für eine Komplettunterkellerung einschl. eines evtl. erforderlichen Bodenaustauschs. Eine unabhängige Erschließung einschl. der Anbindung des Aufzugs wäre dann sinnvoll.

Besteht kein Bedarf für zusätzliche Flächen, wird eine Teilunterkellerung mit Brunnen oder Pfahlgründung empfohlen, wie im Vorentwurfskonzept dargestellt.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße keinen festen rechnerischen Wert (15 kwh/m²a) für den Energiestandard festzulegen, sondern einen abgewogenen, bestmöglichen energetischen Standard z. B. das höchstgeförderte Effizienzhaus 40.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße die Ausführung des Baukörpers in Hybridbauweise:

- Tragkonstruktion in Stahlbetonskelett mit Stahlbetondecken.
- Die Gebäudehülle evtl. auch die Innenwände mit vorgefertigten Holztafelementen, bzw. als Pfosten-Riegel-Fassade

c)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße keine Vorbereitung für eine spätere Aufstockung des Baukörpers ausführen zu lassen.

d)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße die Ausführung einer

- Vollunterkellerung bei Bedarf von zusätzlichen Flächen für die Stadt Penzberg
- Teilunterkellerung bei keinem Bedarf von zusätzlichen Flächen für die Stadt Penzberg.

3. Sitzungsverlauf:

Der Architekt Herr Holzer hält seinen Vortrag mit Unterstützung von Frau Litke (bei Fragen zur Bauphysik).

Hierbei werden die Stellungnahmen der einzelnen Fachplaner zu den abzustimmenden Themen vorgestellt.

Es entsteht eine ausführliche Diskussion im Gremium. Dabei werden grundsätzliche Fragestellungen zu Bauweise und energetischen Kriterien kontrovers diskutiert.

Der Begriff „Hybridbauweise“ wird während der Diskussion für die vorgestellte Bauweise als nicht korrekt definiert. Der Begriff Hybridbauweise wird aus diesem Grund gegen das Wort Holz-/Stahlbetonbauweise ausgetauscht.

4. Beschluss:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße keinen festen rechnerischen Wert (15 kwh/m²a) für den Energiestandard festzulegen, sondern den abgewogenen, bestmöglichen energetischen Standard des höchstgeförderten Effizienzhauses 40.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße die Ausführung des Baukörpers in Holz-/Stahlbetonbauweise

- Tragkonstruktion in Stahlbetonskelett mit Stahlbetondecken.
- Die Gebäudehülle evtl. auch die Innenwände mit vorgefertigten Holztafelelementen.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 3

Gegenstimmen: StRe Fügner, Janner, Lenk

c)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße keine Vorbereitung für eine spätere Aufstockung des Baukörpers planen zu lassen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

d)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Entscheidung über die Ausführung des Untergeschosses als Vollunterkellerung oder Teilunterkellerung auf die nächste Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 13. Juli zu verschieben.

Das Planungsteam wird aufgefordert, bis dahin die Kosten der beiden Varianten gegenüberzustellen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 Wohnen am Daserweg: Beratung über die Umsetzung des Energetischen Kriterienkataloges und die Bauweise

1. Vortrag:

Im Bauvorhaben „Wohnen am Daserweg“ wurde in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 09.03.2021 Folgendes entschieden:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass zur Fertigung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung folgende Projekthalte 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

Folgender weiterer Aspekt wurde durch die Gremiumsmitglieder thematisiert:

Zur besseren Ausnutzung einer Solaranlage auf den Dachflächen ist die Ausbildung eines asymmetrischen Satteldaches zu prüfen.

Das Planungsteam wurde aufgefordert, aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung und zur Vermeidung kostenintensiver Mehrfachplanung die vorliegenden Beschlüsse nochmal unter Berücksichtigung der fachspezifischen, kostenrelevanten Einflussfaktoren zu überprüfen.

Die Stellungnahme des Planungsteams wird durch den Projektsteuerer Herrn Müller, SMP und der Bauphysikplanerin Frau Litke, BZS Bauphysik dem Bauausschuss erläutert.

Herr Müller, SMP wird außerdem den aktuellen Quartalsbericht vorstellen.

Allgemeine Zielsetzung des Planungsteams

Umsetzung des Ökologischen Kriterienkataloges der Stadt Penzberg;
CO₂ – Einsparung bei Erstellung und Unterhalt
hohe Wohnqualität
wirtschaftliche Bauweise
wirtschaftlicher Unterhalt (geringe Betriebskosten und wartungsarme Technik)

a) Gegenüberstellung Massivbau / Holzbauweise

Kostenschätzung Massivbau

Ermittelt nach BKI 2021 - Mehrfamilienhäuser mit 6 - 19 WE,
Mittlerer Standard, Planungsstand 01.06.2021

Regionalfaktor Landkreis Weilheim-Schongau (BKI 2021)				1,16
Kosten BRI (BKI)	425,00 €/m³	x	1,16	493,00 €/m³
Kosten BGF (BKI)	1.300,00 €/m²	x	1,16	1.508,00 €/m²
Kosten NE (BKI)	2.300,00 €/m²	x	1,16	2.668,00 €/m²
BRI	19.765 m³ (mit Tiefgarage)			
BGF	5.980 m² (mit Tiefgarage)			
NE	2.462 m² (Wohnfläche)			

Kostenschätzung nach DIN 276

Brutto Brutto

KGR				
100	Grundstück			nicht erfasst
200	vorbereitende Maßnahmen			nicht erfasst
300+400	Baukonstruktion + Techn. Anlagen (BGF)	5.980,00 €/m²	1508,00 €/m²	9.017.840,00 €
300	Anteil KG 300 nach BKI ca.	79,5%	7.169.183 €	
400	Anteil KG 400 nach BKI ca.	20,5%	1.848.657 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen ca.	4.750 m²	150,00 €/m²	617.500 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			nicht erfasst
	Summe KGR 200 - 600			9.635.340 €
700	Baunebenkosten nach BKI (HOAI)	21,40%		2.061.963 €
Gesamt KGR 300 - 700				11.697.303 €
800	Finanzierung			nicht erfasst

Alle Angaben verstehen sich inkl. 19 % gesetzlicher MwSt.

Kostenschätzung Holz-Hybridbau

Ermittelt nach BKI 2021 - MFH mit 6 - 19 WE,
Mittlerer Standard, Planungsstand 01.06.2021

Regionalfaktor Landkreis Weilheim-Schongau (BKI 2021) 1,16
Faktor für Holz-Hybrid-Bau 1,06

(ermittelt aus Mittelwerten aus BKI 2021 für Kindergärten und 1-2 - Familienhäusern, jeweils Holzbau und Massivbau, da für Geschosswohnungsbau keine belastbaren Daten vorliegen)

Der Materialpreis für Holzbaustoffe, aber zunehmend auch für Dämmstoffe und andere Baumaterialien unterliegt aufgrund der Marktsituation zur Zeit großen Schwankungen; die Zahlen sind aus fertiggestellten Objekten abgeleitet

Kosten BRI (BKI)	425,00 €/m³	x	1,23	522,58 €/m³
Kosten BGF (BKI)	1.300,00 €/m²	x	1,23	1.598,48 €/m²
Kosten NE (BKI)	2.300,00 €/m²	x	1,23	2.828,08 €/m²
BRI	19.765 m³	(mit Tiefgarage)		
BGF	5.980 m²	(mit Tiefgarage)		
NE	2.462 m²	(Wohnfläche)		

Kostenschätzung nach DIN 276

Brutto Brutto

KGR				
100	Grundstück			nicht erfasst
200	vorbereitende Maßnahmen			nicht erfasst
300+400	Baukonstruktion + Techn. Anlagen (BGF)	5.980 m²	1.598,48 €/m²	9.558.910,40 €
300	Anteil KG 300 nach BKI ca.	79,5%	7.599.334 €	
400	Anteil KG 400 nach BKI ca.	20,5%	1.959.577 €	
500	Außenanlagen und Freiflächen ca.	4.750 m²	150,00 €/m²	617.500 €
600	Ausstattung und Kunstwerke			nicht erfasst
	Summe KGR 200 - 600			10.176.410 €
700	Baunebenkosten nach BKI (HOAI)	21,40%		2.177.752 €
	Gesamt KGR 300 - 700			12.354.162 €
800	Finanzierung			nicht erfasst

Alle Angaben verstehen sich inkl. 19 % gesetzlicher MwSt.

Vorteil Holzbau

- kürzere Bauzeit durch Vorfertigung
- frühere Mieteinnahmen: ca. 2460 m² Wohnfläche; ca. 9,00 €/m² - vier Monate macht: ca. 88.560,- €
- Raumklima (Feuchtepuffer), ggf. auch sichtbare Holz-Oberflächen, z.B. Deckenuntersicht
- Entlastung der Anrainer und Nachbarn wegen kürzerer Bauzeit, weniger Transporten und Reduktion der lärm erzeugenden Maßnahmen im Aussenbereich
- Geringere Wandstärken durch den Dämmeffekt des Holzes
- deutlich geringere Lasten aus Eigengewicht auf die Statik der Tiefgarage:
- Beispiel:
Decke Stahlbeton 20 x 20 m mit d= 24 cm sind 96 m³ Beton – 2,5 t/m³ ergibt 240 t
Decke Brettsper Holz 20 x 20 m mit d = 24 cm sind 96 m³ - 0,48 t/m³ ergibt 46 t
- regional verfügbarer Rohstoff, regionale Wertschöpfung: Holz kann aus heimischen Wäldern gewonnen werden und kann von lokal ansässigen Firmen verarbeitet werden

Vorteil Massivbau

- höhere Speichermasse
- geringere Baukosten
- Schallschutz Wohnungstrennwände
- Schallschutz Geschossdecke

Nachhaltigkeit

- Ein Großteil der „Graue Energie“ steckt in den Stahlbeton-Bauteilen der Geschoss-Decken
- Die Graue Energie schlägt sich nicht in den Kosten nieder und wird in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht erfasst
- Holz ist ein nachhaltiger und nachwachsender Rohstoff
- Während ein Kubikmeter verbauter Beton ca. 2 Tonnenn CO₂ freisetzt, ist ein Kubikmeter Holz in der Lage, ca. 1 Tonne CO₂ zu binden
- die Zementindustrie ist für 8 % der globalen CO₂ – Emissionen verantwortlich
(Quelle: Energie- und Umweltzentrum Allgäu)
Knapp ein Drittel der weltweiten Treibhausgas-Emissionen sind auf das Bauwesen zurückzuführen
- Der Indikator Globales Erwärmungspotential:
(klimarelevante Emissionen aus Herstellung sowie die in der Biomasse gespeicherte Menge CO₂):
ist beim Holzbau in der Größenordnung der Emissionen für Heizung und Warmwasserbedarf von 90 Jahren geringer als beim Massivbau (Quelle: Zusammenfassung Projekt Wolfurt, Fa. Rhomberg)

Stellungnahme Brandschutz, IB Domler

bezugnehmend auf eine Ausführung in Holzbauweise.

Für die oberirdischen Wohngebäude muss die Feuerwiderstandsfähigkeit (Feuerhemmend F30B) für tragende Bauteile, Geschossdecken, Trennwände, Treppenraum etc. erreicht werden.

Es muss ein erster Rettungsweg und ein zweiter Rettungsweg für jede Wohnung vorhanden sein.

Die moderne (Holz-) Bautechnik kann diesem Anspruch des Feuerwiderstandes und der Flucht- und Rettungswegekonzeption problemlos Folge leisten.

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Ausführung in Holzbauweise.

Empfehlung Holzhybridbau

Tiefgarage und Treppenhauskerne (Aufzugsschacht, Treppenläufe, Treppenhauswände, Geschossdecken im Treppenhaus) in Stahlbeton

Wohnbereiche (Geschossdecken, Wohnungstrennwände, Innenwände, Aussenwände) in Holzbau

b) Gegenüberstellung Passivhaus (15 kw/m²a) / Effizienzhaus 55 (Eventuell 40)

Stellungnahme Bauphysik, BZS

Gegenüberstellung Zielsetzung

Passivhaus	Effizienzhaus 55 (eventuell 40)
Extrem hoher Planungsaufwand durch nicht baurechtlich zugelassenen Bilanzierungsmethode (PHPP)	Bezug zum sowieso erforderlichen nach GEG geforderten Bilanzierungsverfahren
Extrem hohe Anforderung an die Gebäudehülle (Ressourcenverbrauch, Wirtschaftlichkeit)	Moderate Anforderungen mit üblichen Bauweisen umsetzbar. (Ambitionierter EH 40)
Ambitionierte Anlagentechnik mit fixierten Größen insbesondere bei der Lüftungsanlage	Flexible Anlagentechnik, auch Abluftanlage möglich
Keine Planungssicherheit, da oft keine Umsetzung nach erforderlicher Kosteneinsparung	Planungssicherheit durch eine in der Regel wirtschaftliche Lösung
Keine explizite Passivhausförderung	Förderung direkt mit Zielsetzung verbunden

Empfehlung Planungsteam energetischer Standard

Energieeffizienzhaus 55 EE (erneuerbare Energien von mindestens 55 Prozent für die Kälte- und Wärmeversorgung)
Lüftung als Abluftanlage

c) Wärmeerzeugung

Gegenüberstellung der Investitionskosten, Haustechnikplaner, P+G Ingenieure

Variante	Erforderliche Maßnahmen	Kosten (netto)
Variante 1		
Luft-/Wasser-Wärmepumpe	- Luft-Wärmepumpe mit Außeneinheit	106.500,- €
Gesamt	- bauliche Maßnahmen (Einhausung, Sockel für Außeneinheit)	9.000,- €
		115.500,- €
	- Jahreskosten Heizung *)	27.500,- € /Jahr
Variante 2		
Luft-/Wasser-Wärmepumpe + Gas-Brennwertkessel	- Luft-Wärmepumpe mit Außeneinheit + Gas-Brennwertkessel	62.000,- €
Gesamt	- bauliche Maßnahmen (Einhausung, Sockel für Außeneinheit)	9.000,- €
		71.000,- €
	- Jahreskosten Heizung *)	22.750,- € /Jahr
Variante 4		
Sole-/Wasser-Wärmepumpe	- Sole-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen + Gas-Brennwertkessel	373.000,- €
Gesamt		373.000,- €
	- Jahreskosten Heizung *)	37.350,- € /Jahr
Variante 5		
Sole-/Wasser-Wärmepumpe + Gas-Brennwertkessel	- Sole-Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen + Gas-Brennwertkessel	157.000,- €
Gesamt		157.000,- €
	- Jahreskosten Heizung *)	25.450,- € /Jahr
Variante 6		
Pelletkessel	- Pelletsanlage inkl. Lagerraum	56.500,- €
Gesamt	- Lagerraum	32.500,- €
		89.000,- €
	- Jahreskosten Heizung *)	17.800,- € /Jahr
	*) in den Jahreskosten Heizung sind neben den jährlichen Betriebskosten auch die Investitionskosten über die Nutzungsdauer berücksichtigt.	

Anmerkungen

- unendliche Ressource
 - technisch einfach zu realisieren
-
- unendliche Ressource
 - technisch einfach zu realisieren
 - endlicher Energieträger
-
- unendliche Ressource
 - technisch einfach zu realisieren
 - dauerhaft gleichbleibende Energiequelle
-
- unendliche Ressource
 - technisch einfach zu realisieren
 - dauerhaft gleichbleibende Energiequelle
 - endlicher Energieträger
-
- unendliche Ressource
 - technisch einfach zu realisieren
 - hoher Platzbedarf
 - genormter Rohstoff

Empfehlung Planungsteam Wärmeerzeugung

Wärmepumpe in Kombination mit Gasbrennwertkessel für die Spitzenlast, Stromerzeugung für die Wärmepumpe durch Photovoltaik unterstützt, Trinkwassererwärmung zentral; ein zentraler Technikraum für alle drei Häuser
alternativ: Pelletsheizung

d) Schallschutz

Schallschutz Anforderungsniveau, BZS Bauphysik

Regelungen	Beschreibung
DIN 4109-1: Mindestanforderungen	Baurechtlich eingeführte Regelung in der der Mindestschallschutz aus Gesichtspunkten des Gesundheitsschutzes geregelt wird
DIN 4109-5: Erhöhte Anforderungen	Regelung zur Definition des erhöhten Schallschutzes als Nachfolge der DIN 4109-Beiblatt 2
DEGA Memorandum 103	Definition von 7 Schallschutzstufen und Einteilung in Klassen A+-F; keine Regel der Technik!
Informationsdienstholz	Einführung von, an den Eigenschaften des Holzbaus orientierten, Anforderungen (Basis; Basis+ und Komfort)
Individuelle Vereinbarungen der Schallschutzanforderungen	Wirtschaftliche an den Eigenschaften der gewünschten Bauweise orientierte Zielsetzung die in Teilen über das Mindestmaß hinausgeht

Fazit: Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz sowohl nach DIN 4109-5 oder DEGA Memorandum sind auf den Massivbau ausgelegt. Ihre Anwendung im Holzbau ist auf Grund der gänzlich anderen Konstruktionsweise nicht zielführend

Empfehlung Planungsteam Schallschutz

individuelle Vereinbarung unter Berücksichtigung der konstruktiven Besonderheiten des Holzbaus;
Mindestanforderungen der DIN 4109 werden sichergestellt;
wo möglich, werden die erhöhten Anforderungen der DIN 4109-5 angestrebt.

e) Photovoltaik

Die Ausbildung eines asymmetrischen Satteldaches ist nicht notwendig, die Satteldachfläche ist für die Photovoltaik ausreichend.

Empfehlung Planungsteam

Ausnutzung der südseitigen Dachflächen für Photovoltaik, Deckung des Energiebedarfs der Wärmepumpe

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg die Hybridbauweise, Tiefgarage und Treppenhauskerne (Aufzugschacht, Treppenläufe, Treppenhauswände, Geschossdecken im Treppenhaus) in Stahlbeton, Wohnbereich (Geschossdecken, Wohnungstrennwände, Innenwände, Außenwände) in Holzbau.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für die Wohnbebauung am Daserweg für den energetischen Standard das Energieeffizienzhaus 55 EE festzulegen.
Die Lüftung wird als Abluftanlage ausgeführt.

c)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg als Wärmeerzeugung eine Wärmepumpe in Kombination mit Gasbrennwertkessel für die Spitzenlast, Stromerzeugung für die Wärmepumpe durch Photovoltaik unterstützt, Trinkwassererwärmung zentral, ein zentraler Technikraum für alle drei Häuser.

d)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg hinsichtlich des Schallschutzes eine individuelle Vereinbarung unter Berücksichtigung der konstruktiven Besonderheiten des Holzbaus; Mindestanforderungen der DIN 4109 werden sichergestellt.
Wo möglich werden die erhöhten Anforderungen der DIN 4109-5 angestrebt.

e)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg die Ausnutzung der südseitigen Dachflächen für Photovoltaik, Deckung des Energiebedarfs der Wärmepumpe.

3. Sitzungsverlauf:

Der Projektsteuerer Herr Müller hält seinen Vortrag mit Unterstützung von Frau Litke (bei Fragen zur Bauphysik).
Hierbei werden die Stellungnahmen der einzelnen Fachplaner zu den abzustimmenden Themen vorgestellt.

4. Beschluss:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg die „Hybridbauweise“, Tiefgarage und Treppenhauskerne (Aufzugschacht, Treppenläufe, Treppenhauswände, Geschossdecken im Treppenhaus) in Stahlbeton, Wohnbereich (Geschossdecken, Wohnungstrennwände, Innenwände, Außenwände) in Holzbau.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für die Wohnbebauung am Daserweg den energetischen Standard des Energieeffizienzhaus 55 EE festzulegen. Die Lüftung wird als Abluftanlage ausgeführt.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Fügner, Janner

c)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg als Wärmeerzeugung eine Wärmepumpe in Kombination mit Gasbrennwertkessel für die Spitzenlast, Stromerzeugung für die Wärmepumpe durch Photovoltaik unterstützt, Trinkwassererwärmung zentral, ein zentraler Technikraum für alle drei Häuser.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Fügner, Janner

d)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg hinsichtlich des Schallschutzes unter Berücksichtigung der konstruktiven Besonderheiten des Holzbaus; Mindestanforderungen der DIN 4109 werden sichergestellt. Wo möglich werden die erhöhten Anforderungen der DIN 4109-5 angestrebt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

e)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für die Wohnbebauung am Daserweg die Ausnutzung der südseitigen Dachflächen für Photovoltaik, Deckung des Energiebedarfs der Wärmepumpe.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7	3. Änderung des Bebauungsplanes „Sportstätte Müllerholz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Errichtung von Kindertagesstätten: Billigung nach öffentl. Auslegung, Einholung Stellungnahmen (Behörden) und Beschluss zur erneuten Auslegung
----------	--

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 18.02.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ abgegeben:

- 2.01 Landratsamt Weilheim-Schongau am 04.05.2021
 - 2.01.1 Sachgebiet Bauleitplanung
 - 2.01.2 Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde
 - 2.01.3 Sachgebiet Städtebau
 - 2.01.4 Sachgebiet Technischer Umweltschutz
 - 2.01.5 Sachgebiet Wasserrecht
- 2.02 Regierung von Oberbayern am 15.04.2021
- 2.03 Planungsverband Region Oberland am 04.05.2021
- 2.04 Staatliches Bauamt Weilheim am 06.04.2021
- 2.05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 05.05.2021
- 2.06 KU Stadtwerke Penzberg am 03.02.2021
- 2.07 E.ON SE am 07.04.2021
- 2.08 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern am 14.04.2021
- 2.09 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 23.03.2021
- 2.10 IHK München und Oberbayern am 27.04.2021
- 2.11 Bayernwerk AG am 06.05.2021
- 2.12 bayernets GmbH am 06.04.2021
- 2.13 Vodafone Kabel Deutschland am 29.04.2021
- 2.14 Vermessungsamt Weilheim am 26.04.2021

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Denkmalverein Penzberg
- Kreisbrandrat
- Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Energie Südbayern GmbH
- Deutsche Telekom AG, T-Com
- Beirat für Menschen mit Behinderung im Landkreis WM-Schongau

2.01 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 04.05.2021

2.01.1 Sachgebiet Bauleitplanung

Ein redaktioneller Hinweis:

Unter Nr. 2.1 (Dachterrassen) werden über dem Erdgeschoss Dachterrassen zugelassen. Diese Festsetzung wird dahingehend relativiert, dass über dem 1. Obergeschoss bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen Dachterrassen zugelassen werden.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Festsetzung zielt darauf ab, Dachterrassen nicht über dem obersten Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, es sei denn, das Gebäude ist nur eingeschossig.

Um das Planungsziel verständlicher zu machen, soll die Festsetzung lauten:

Dachterrassen sind nicht über dem obersten Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, es sei denn, das Gebäude ist nur eingeschossig.

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 Festsetzung 2.1 wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

Dachterrassen sind nicht über dem obersten Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, es sei denn, das Gebäude ist nur eingeschossig.

2.01.2 Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Grünordnung:

Laut Beschluss vom 01.03.2021 ist beim westlich im Planungsgebiet liegenden Geh- und Radweg eine beidseitige Baumreihe einzuplanen. Bestandsbäume sind darzustellen und ebenso die geplanten Neupflanzungen. Dies ist aktuell nicht in die Planunterlagen übertragen worden und zu ergänzen.

Es wurden keine Festsetzungen zum Versiegelungsgrad der Stellplätze getroffen, ebenso keine Festsetzungen zu potentiellen Einfriedungen. Für die Stellplätze wird ein Fugenanteil von 30 % oder Schotterrassen empfohlen. Ob eine Festsetzung zur Einfriedung in diesem speziellen Fall notwendig ist, ist zu prüfen.

Naturschutz:

Auch wenn es unter den in den §§ 13 a und 13 b BauGB gegebenen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung, keinen Umweltbericht gibt und die Kompensationspflicht ausgesetzt ist, bleibt es bei der uneingeschränkten Beachtung der Natur- und Artenschutzbelange in der Abwägungsentscheidung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich großflächige Gehölzbestände, feuchte Wiesenbereiche und Fließgewässer. Es ist daher durch einen Fachplaner zu prüfen ob artenschutzrelevante Verbottatbestände durch die Umsetzung der Planung ausgelöst werden können. (AsP, Artenschutzprüfung, bzw. die entsprechende Vorprüfung.

Hinweis:

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist auch die FNP-Änderung notwendig (siehe Beschlussbuchauszug vom 19.02.2020).

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- im Bereich des geplanten Geh- und Radwegs eine Grünfläche mit zu erhaltenden Gehölzen dargestellt wird
- Festsetzungen zum Versiegelungsgrad der Stellplätze gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg getroffen werden

Außerdem ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

2.01.3 Sachgebiet Städtebau

Zur Planzeichnung:

Unseren Unterlagen entsprechend befindet sich der Änderungsbereich in einem Gebiet unter dem der Bergbau umging. Wir empfehlen, dies zu überprüfen und ggf. eine Kennzeichnung vorzunehmen.

§ 1

1.1. Festsetzungen durch Planzeichen:

a) SO: Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung:

Wir empfehlen der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen“ die „Kinderbetreuung“ hinzuzufügen, da auch ein Kinderhort und ein Kinderhaus errichtet werden sollen.

b) GRZ 0,53:

Da Überschreitungen ermöglicht werden sollen, ist die Bezeichnung „maximale“ zulässige GRZ nicht zutreffend. Hier sollte nur eine „zulässige Grundflächenzahl“ festgesetzt werden.

c) z. B. 601,5 eingekreist: Im dritten Absatz, letzter Satz, heißt es: „Nach Maßgabe der Stadt Penzberg kann von der festgesetzten max. Fußbodenoberkante bis zu 1,0 m abgewichen werden.“:

Da im Festsetzungstext vorangehend die Fußbodenoberkanten von Split-Level-Geschossen behandelt wurden, ist nicht eindeutig erkennbar, ob sich der zitierte Satz nur auf die Split-Level-Ausführung bezieht oder für alle Fußbodenoberkanten-Höhenlagen den 1,0 m Spielraum – aufwärts oder abwärts – eröffnen soll.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

d) 2.2 Dachdeckungen: Dritter und vierter Satz: Es wurden versehentlich 25 m bzw. 50 m Grundfläche angegeben.

Zur Begründung:

S. 5 Gebäudehöhe: Der Satz wurde nicht beendet.

Würdigung der Stellungnahme:

Das Bergamt und die E.ON SE wurden im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem er wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

a) Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen“ ist die „Kinderbetreuung“ hinzuzufügen.

b) GRZ 0,53

Die Festsetzung soll auf „zulässige Grundflächenzahl“ geändert werden.

c) z. B. 601,5 eingekreist

Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden:

Nach Maßgabe der Stadt Penzberg kann von der festgesetzten max. Fußbodenoberkante (OKK FFB EG bzw. OK FFB untere Ebene des Splitt-Level-Geschosses) bis zu 1,0 m abgewichen werden.

d) Nr. 2.2

Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden:

Die Flächenangabe 25 und 50 soll mit der Einheit für Flächen auf 25 m² und 50 m² korrigiert werden.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem sie wie nachfolgend beschrieben ergänzt wird:

Die Gebäudehöhe soll die Anlage von drei Vollgeschossen ermöglichen, so dass die Baulandfläche auch optimiert genutzt werden kann.

2.01.4 Sachgebiet Technischer Umweltschutz

Einwendungen:

Die geplanten Einrichtungen (Kinderhaus, Kinderhort und Jugendzentrum) liegen zwischen den Sportanlagen im Westen und der Nonnenwaldstraße im Osten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung der Sportstätte Müllerholz wurde durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen, dass an der bestehenden Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Diese Ergebnisse können allerdings nicht auf die geplanten Gebäude übertragen werden, weil sich diese erheblich näher an den Sportanlagen befinden, als die seinerzeit betrachteten Immissionsorte.

Der tagsüber stattfindende Schulsport wurde bislang gemäß § 5 Abs. 3 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nicht berücksichtigt.

Für die geplanten Einrichtungen sind diese Lärmimmissionen jedoch insofern relevant, als die Schalldämmmaße der Fassadenbauteile so auszulegen sind, dass z. B. in den Ruheräumen die zulässigen Innenpegel eingehalten werden.

Überschlägige Berechnungen zeigen, dass die Verkehrsgeräusche an den geplanten Gebäuden die in einem Mischgebiet zulässigen Werte übersteigen.

Rechtsgrundlagen:

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

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

In einer schalltechnischen Untersuchung ist die Höhe der auf die geplanten Gebäude einwirkenden Verkehrs- und Sportanlagengeräusche zu ermitteln. Entsprechend den Berechnungsergebnissen sind in den Bebauungsplan die zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume notwendigen Maßnahmen aufzunehmen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Laut Ziff. 5.1 der Begründung sollen Wohnräume zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Wohnräume auch in den Festsetzungen als zulässige Nutzung genannt werden. Dies ist bislang nicht der Fall.

Beschlussvorschlag:

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

Für die geplanten Gebäude im Geltungsbereich der Änderung ist schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem sie wie nachfolgend beschrieben ergänzt wird:

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll neben den Anlagen für den Sport (Sportplätze) auch Einrichtungen für die Freizeit (z. B. Jugendzentrum) und für die Bildung (z. B. Kinderhaus und Kinderhort) in zentraler städtischer Lage ermöglicht werden.

2.01.5 Sachgebiet Wasserrecht

Einwendungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportstätte Müllerholz“ besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden.

Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im nördlichen Grenzbereich des Vorhabens befindet sich ein oberirdisches Gewässer in Form eines Seitengewässers des Gewässers III. Ordnung Säubach.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich auf Fl. Nr. 944, Gemarkung Penzberg, gering vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 vom Risikogebiet für ein HQextrem des Gewässers Säubach betroffen.

Die geplanten baulichen Anlagen im Vorhabensbereich liegen jedoch außerhalb des Ü-Gebietes.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich gem. § 78 Abs. 3 i. V. m. Abs. 8 WHG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gegenständlich sind aufgrund der Lage des Überschwemmungsgebietes im Vorhabensbereich, das von der geplanten Straße berührt wird, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu treffen. Hierzu sind in dem Bereich insbesondere Auffüllungen zu vermeiden, die die Lage des Ü-Gebietes zum Nachteil Dritter verändern.

Nachdem der Säubach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG eingestuft ist und eine entsprechende Gefahrenkarte erstellt wurde, hat die Stadt Penzberg gemäß den Vorgaben aus § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und hier den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden zu berücksichtigen.

Weiterhin befindet sich der gesamte Vorhabensbereich innerhalb eines wassersensiblen Bereiches, der in besonderer Weise von Wasser beeinflusst ist und in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss.

In diesem Zusammenhang wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen wie unter den Hinweisen zum Bebauungsplan unter 3.2 empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gem. den Vorgaben aus § 9 Abs. 6 a BauGB im Bebauungsplan darzustellen.

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 Erlaubnispflicht bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. 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 er wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gemäß den Vorgaben aus § 9 Abs. 6 a BauGB im Bebauungsplan darzustellen.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern am 15.04.2021

Planung

Das ca. 2.2 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Penzberg, westlich der Nonnenwaldstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 944, 943/21 und 943/19 (Nonnenwaldstraße) in der Gemarkung Penzberg. Die Stadt Penzberg beabsichtigt, das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen“ festzusetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kinderhorts, eines Kinderhauses und eines Jugendzentrums zu schaffen.

Berührte Belange

Schulen und außerschulische Bildungsangebote
Kinderbetreuungsangebote sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze soll bedarfsgerecht erhöht werden. (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.3.1 (Z) und Regionalplan Oberland (RP 17) B VI 1.1 (Z)). Die Planung ermöglicht die Erweiterung des Angebots an Einrichtungen zur Kinderbetreuung und ist im Hinblick auf die zitierten Ziele zu begrüßen.

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 diesbezüglich um Abstimmung mit dem

zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Bewertung

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

Würdigung der Stellungnahme:

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 04.05.2021

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 01.04.2021 an.

Würdigung der Stellungnahme:

Gemeint ist die Stellungnahme vom 15.04.2021

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen des Planungsverbands Region Oberland sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamt Weilheim am 06.04.2021

Staatliches Bauamt Weilheim: keine Äußerung

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 05.05.2021

Stellungnahme

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, 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.

Vorschlag für Festsetzungen

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

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen, welches bereits laut Nr. 10 der Begründung zur 3. Bebauungsplanänderung geplant ist. Zudem (oder im gleichen Zug) ist ein Bodengutachten zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit nötig und angedacht.

Eine mögliche Einwirkung auf das Grund- oder Schichtenwasser durch die geplanten Einzelbauvorhaben (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) kann durch die fehlende Information über den Grundwasserstand nicht ausgeschlossen werden. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen auf die unter Nr. 3.2 innerhalb der Hinweise bereits hingewiesen wird. Laut Plan wird bereits auf die Ausführung wasserdichter Kellergeschosse verwiesen. Auf eine auftriebssichere Bauweise der Keller (bei auftretenden hohen Schicht- oder Grundwässern) wird verwiesen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen 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.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise werden begrüßt:

- > „Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdachrinnen und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher – wenn möglich – zu vermeiden.“
- > „Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.“
- > „Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist unter keinen Umständen zulässig (aufgrund der bereits bestehenden Fremdwasserproblematik).“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Zum Schutz vor möglichen hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

„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.“

„In Bereichen von möglichen Schwankungen des Grundwasserspiegels oder inhomogenen Schichtwasserverhältnisses 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 gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen/liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Unter 3.2 wird bereits darauf hingewiesen, dass untypische Bodenauffälligkeiten der Kreisverwaltungsbehörde zu melden sind.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig, sofern eine Versickerung prinzipiell möglich ist. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

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

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche (sofern nicht schadstoffauffällig).

Ob eine Versickerung in den anliegenden Bodenschichten möglich ist, ist derzeit unklar und soll mittels (hydrogeologischem) Bodengutachten ermittelt werden.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

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 Mischwasserentlastungsbauwerke (RÜBs „A“ und „B“) derzeit über eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis (in Form eines Bescheids) verfügen, wobei eine davon bereits zum 31.12.2021 ausläuft.

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

Über den Zustand und den ordnungsgemäßen Betrieb der Kanalisation liegen dem Wasserwirtschaftsamt wegen Fehlens des diesjährigen Kanalkatasters (Art. 54. BayWG) und fehlender bzw. unvollständiger Jahresberichte über die Eigenüberwachung der Kanalisation und einiger Sonderbauwerke nur wenig Informationen vor. Deshalb können zur ordnungsgemäßen Erschließung keine Aussagen getroffen werden. Entsprechende Nachweise sind vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zu erbringen. Dem WWA ist jedoch bekannt, dass eine großflächige Sanierung der Kanäle nötig ist und erfolgt (insbesondere hinsichtlich der bestehenden Fremdwasserproblematik).

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug trotz des umliegenden Mischsystems an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen (unter der Voraussetzung, dass eine Versickerung prinzipiell möglich ist). Die Prüfung der prinzipiellen Möglichkeit der Versickerung sollte mittels eines Bodengutachtens (inkl. Informationen zum Grundwasser) überprüft werden.

Soll dennoch wie das umliegende Gebiet im Mischsystem erschlossen werden, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Zudem ist in diesem Fall zu prüfen, ob ein gültiges Wasserrecht für die betroffenen Bauwerke zur Mischwasserbehandlung vorliegt. Der hohe nachgewiesene Fremdwasseranteil im Kanalnetz und auf der Kläranlage muss durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen dringend reduziert werden.

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.

1.5.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, sofern die Versickerungsfähigkeit durch einen Fachgutachter prinzipiell bestätigt werden konnte. Wir sehen das Fachgutachten über die Bodenverhältnisse als wichtigste Grundlage der Entwässerungsplanung.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer, Rückhalte- Verdunstungs-Mulden oder Mulden-Rigolen) genutzt werden. Die Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern bei geringen Dachneigungen wird ausdrücklich begrüßt. Auf einen erforderlichen Entwässerungseingabeplan zur ordnungsgemäßen Entwässerung wird bereits mittels Nr. 3.2 (Hinweise) verwiesen. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Einer Einleitung in den Mischwasserkanal kann nur dann zugesagt werden, wenn sämtliche Möglichkeiten der Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung nachweislich nicht umzusetzen sind.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

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.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf (sofern eine Versickerung nachweislich möglich ist) nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist vorzugsweise breitflächig über die belebte 30 cm dicke Oberbodenzone zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Diese Freiflächen können auch multifunktional anhand der Broschüre zur „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ genutzt und gestaltet werden (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm).“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden kann sollte als Brauchwasser genutzt und rückgehalten werden. Überschüssiges Wasser ist vorzugsweise Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung / Verdunstung zu bringen. Falls dies nicht möglich ist, sollte als letzter Schritt eine gepufferte / gedrosselte direkte

Einleitung in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung eine Einleitung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal forciert werden (Ausnahme).“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

2. Zusammenfassung

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

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen.

Diese sind u. a.

- Fehlende wasserrechtliche Erlaubnisse für 4 (bald 5) der 6 Mischwasserentlastungsbauwerke im Stadtbereich zur Einleitung in Oberflächengewässer

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung (bereits innerhalb der Beschreibung genannt)
- Aktueller Kanalnetzjahresbericht über das digitale Portal DABay für die Orte Penzberg, Bad Heilbrunn und Iffeldorf (2020)

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 (inkl. Grundwasserabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW)

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes sind zu berücksichtigen.

Für die Mischwasserentlastungsbauwerke im Stadtbereich zur Einleitung in Oberflächengewässer ist das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg zuständig. Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes auf eine fehlende wasserrechtliche Erlaubnis wird an das zuständige KU weitergegeben.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung (bereits innerhalb der Beschreibung genannt)
- Aktueller Kanalnetzjahresbericht über das digitale Portal DABay für die Orte Penzberg, Bad Heilbrunn und Iffeldorf (2020)

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 (inkl. Grundwasserabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW)

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem er wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

Festsetzungen:

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.

(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

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

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

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist unter keinen Umständen zulässig (aufgrund der bereits bestehenden Fremdwasserproblematik).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig, sofern eine Versickerung prinzipiell möglich ist. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

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.

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf (sofern eine Versickerung nachweislich möglich ist) nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist vorzugsweise breitflächig über die belebte 30 cm dicke Oberbodenzone zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Diese Freiflächen können auch multifunktional anhand der Broschüre zur „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ genutzt und gestaltet werden

(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm).

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden kann sollte als Brauchwasser genutzt und rückgehalten werden. Überschüssiges Wasser ist vorzugsweise Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung/Verdunstung zu bringen. Falls dies nicht möglich ist, sollte als letzter Schritt eine gepufferte/gedrosselte direkte Einleitung in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung eine Einleitung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal forciert werden (Ausnahme).

Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

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.

Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Zum Schutz vor möglichen hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

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.

In Bereichen von möglichen Schwankungen des Grundwasserspiegels oder inhomogenen Schichtwasserverhältnisses besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 03.02.2021

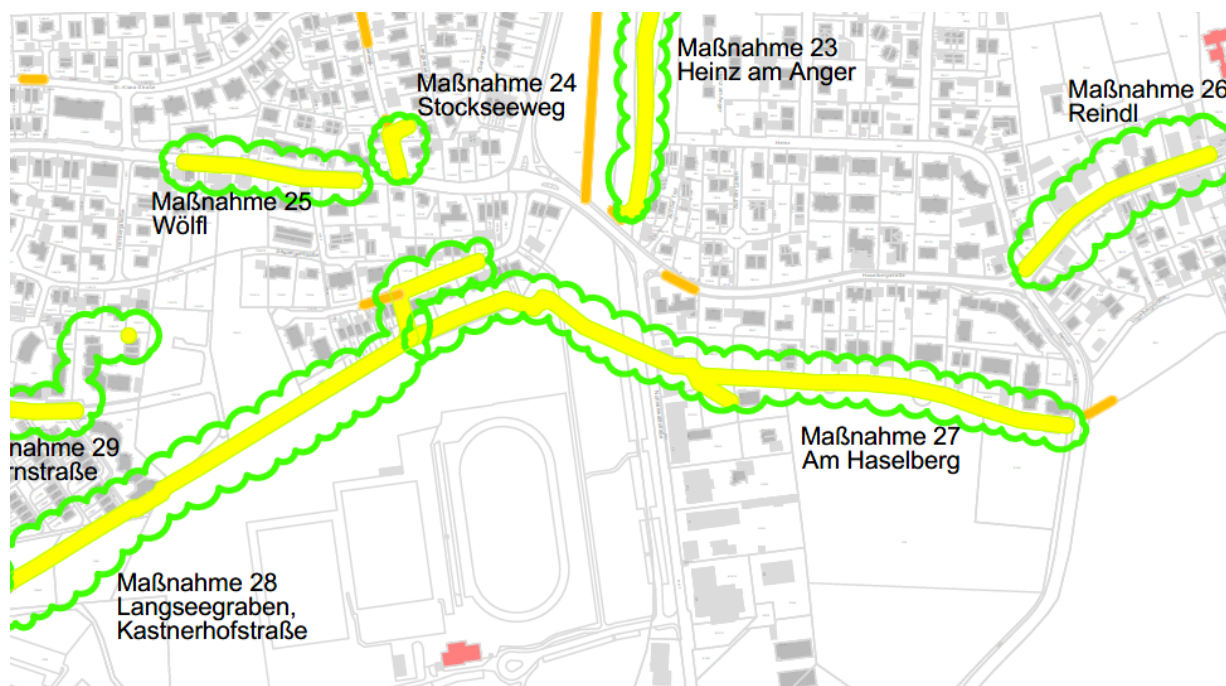
Unsere Stellungnahme bezüglich Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernwärmeversorgung und Breitbandinfrastruktur zur ausliegenden B-Planänderung Sportstätte Müllerholz. Die Erläuterungen unter 8. sind, wie bereits dargelegt, nicht hinreichend. Die technische Erschließung des Bereichs ist nicht wie unter 8. aufgeführt gegeben. Es ergibt sich für den Aufstellungsbereich und den näheren Umgriff u. A. deshalb ein stark erhöhter Abstimmungsbedarf. Grundsätzlich wäre es wie gestern besprochen sinnvoll, die Stadtwerke Penzberg bereits frühzeitig im Zuge der Änderungs- bzw. Aufstellungsplanung einzubeziehen.

Die zukünftigen Eigentumsverhältnisse sind bis dato unklar. Sich daraus möglicherweise ergebende Auswirkungen sind im Folgenden daher nicht berücksichtigt.

Die vorhandenen und geplanten Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, insbesondere die Kanäle im nördlichen Bereich, sind im B-Plan mittels Schutzbereichen bzw. -streifen, die immer frei von Bebauung und Bepflanzung sowie befahrbar und zugänglich sein müssen, zu sichern. Die Schutzstreifenbreite für Kanäle beträgt vier Meter beidseits der Leitungslängsachse. Für alle übrigen Leitungen beträgt die Schutzstreifenbreite zwei Meter beidseits der Leitungslängsachse.

Abwasser:

Im Bereich „Jugendzentrum“ im Norden des Aufstellungsbereichs sowie weiter nördlich im Bereich des geplanten Weges befinden sich mehrere Kanäle, die nun offenbar überplant werden sollen. Dies ist nicht wie dargestellt möglich. Unter anderem in eben diesem Bereich müssen ferner ab voraussichtlich frühestens 2025 GEP-bedingte Kanalbaumaßnahmen durchgeführt werden (siehe u. A. Maßnahme 27, Anlage Lageplan). Im näheren Umgriff steht des Weiteren die Maßnahme 28 an, die voraussichtlich frühestens 2023 bis 2025 zusammen mit der zwingend vorlaufenden Maßnahme 30 zur Ausführung kommt. Im Zuge dessen sind auch in den angrenzenden Bereichen von Wölflstraße, Kastnerhofstraße und Nonnenwaldstraße Kanalbaumaßnahmen erforderlich. Insgesamt kann eine B-Plan-Änderung bzw. deren Umsetzung nur in bzw. nach engster planerischer Abstimmung mit den erforderlichen Kanalbaumaßnahmen erfolgen.



Bei der Änderung des B-Plans Sportstätte Müllerholz muss unbedingt die Lage des Regenwasserdurchlasses unter der Nonnenwaldstraße bis zum RRB Langseegraben berücksichtigt werden. In dem Durchlass ist außerdem ein Mischwasserkanal DN 200 integriert. Diese Kanäle und der sich anschließende offene Graben dürfen auch nach Umsetzung der entsprechenden GEP-Maßnahme nicht überbaut werden (siehe oben).

Das gilt unter anderem ebenso für den Mischwasserkanal DN 250, der im Norden des Aufstellungsbereichs von NO nach SW verläuft und die dortigen Regenwasserleitungen. Betrieb und Funktion des im Nordwesten angrenzenden RRB Langseegraben sowie dessen Unterhalt dürfen durch die Änderungen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die Zufahrt mit schwerem Gerät muss stets möglich sein. Des Weiteren sind negative Auswirkungen auf die

Retentionswirkung sowie die Betriebssicherheit auszuschließen.

Der Gesamtbereich ist aktuell nicht hinreichend über die öffentliche Kanalisation erschlossen.

Die Entwässerung des nun überplanten Bereichs hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Betrieb der erforderlichen Anlagen sowie das Einholen der erforderlichen Genehmigungen sind Sache der Eigentümer bzw. Bauherren.

Das im Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen und gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheiden sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg, in den Langseegraben einzuleiten. Inwieweit der bestehende Regenwasserkanal und der sich anschließende offene Graben hier konzeptionell eingebunden werden können, ist im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg darzustellen.

In der Nonnenwaldstraße liegt im Bereich des vorliegenden B-Plans kein Freispiegelkanal an, den angeschlossen werden könnte, sondern eine Schmutzwasserdruckleitung (siehe Anlage). Die Ableitung des im Gesamtbereich anfallenden Schmutzwassers hat mittels Druckentwässerung und einer Anbindung in die Nonnenwaldstraße bzw. in der von den Stadtwerken Penzberg im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorgegebenen Art und Weise zu erfolgen.

Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Trinkwasser:

Der Bereich ist aktuell nicht hinreichend durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Der Anschluss des Bereichs an die öffentliche Trinkwasserversorgung müsste über eine neu zu erstellende Leitung im öffentlichen Geh- und Radweg auf der Westseite des Aufstellungsbereichs zwischen Am-Karl-Wald-Stadion und der Kastnerhofstraße (wahrscheinlich DN 110) erfolgen. Der Termin für den gewünschten ersten Wasserbezug ist mit mindestens einem Jahr Vorlauf mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen.

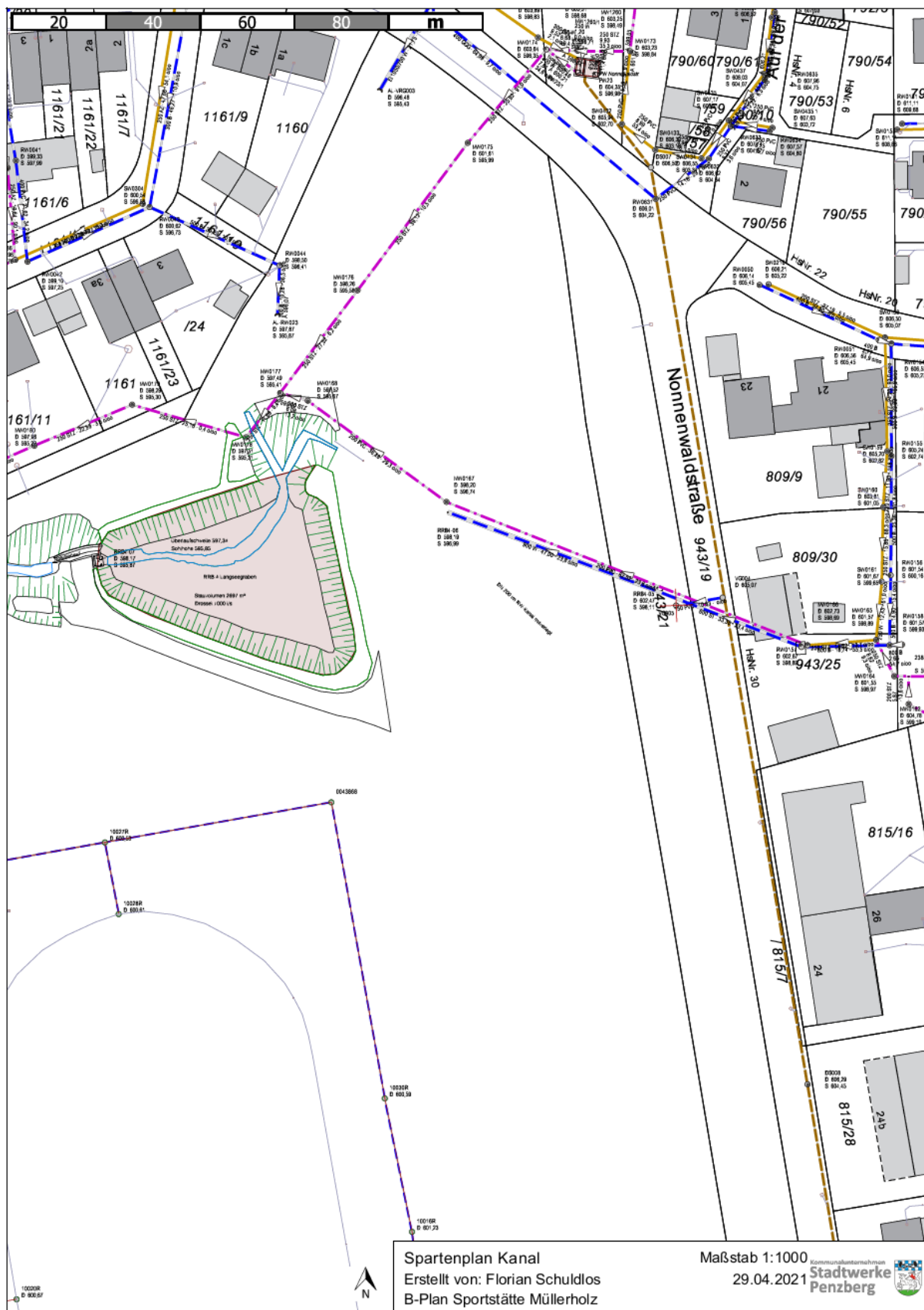
Fernwärme:

Das gesamte Areal könnte unter Umständen an das örtliche Fernwärmenetz, das mit überwiegend regenerativen Energieträgern im Sinne des GEG betrieben wird, angeschlossen werden. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für den Geltungsbereich des B-Plans könnte auch im Hinblick auf den nachhaltigen Ausbau der Fernwärmeinfrastruktur in Penzberg und Erreichung der Klimaziele der Stadt Penzberg geprüft werden. Die Erschließung durch den Versorger würde bis zu einer systemisch zentralen Übergabestation, an die wiederum die einzelnen Wärmeabnehmer durch den Eigentümer / Projektentwickler angeschlossen werden, erfolgen.

Glasfaser:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen und Infrastruktur des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von der Baumaßnahme berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der SWP hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen oder Infrastruktur der SWP befinden, entwidmet werden, bitte wir um zeitnahe Information. Eine leistungsstarke Glasfaserinfrastruktur tangiert das Areal. Die Stadtwerke bieten an, das gesamte Areal mit Glasfaseranschlüssen bis in die Einheiten zu erschließen und mit Universaldiensten zusammen mit der P-Kom GmbH bzw. einem Partner-Provider dauerhaft zu betreiben.



Würdigung der Stellungnahme:

Für den Geltungsbereich der Änderung insbesondere den Bereich „Jugendzentrum“ sind die Maßnahmen zwischen der Stadt und dem KU Stadtwerke Penzberg abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

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

Die Abstimmungen sind in die Planung und Begründung einzuarbeiten.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Abstimmungen mit dem KU Stadtwerke Penzberg in die Planung aufgenommen werden.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Lage des Kanals in die Hinweise zum Plan aufgenommen wird.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem die Abstimmungen mit dem KU Stadtwerke Penzberg und der Lageplan zur Maßnahme 27 aufgenommen werden.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 07.04.2021

Im Bereich „Jugendzentrum“ im Norden des Aufstellungsbereichs befinden sich mehrere unserer Kanäle, die nun offenbar überplant werden sollen.

Wir haben den räumlichen Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes (3.Änderung) dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab M 1: 1000 des Architekturbüros Wolfgang Zach (Planung: 02.02.2021) entnommen.

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o. a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v. g. Geltungsbereich lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Im südlichen Bereich des o. a. Bebauungsplanes entnehmen wir den uns vorliegenden Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen, in den Flözen 3 und 12 geführten Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir haben den v. g. Bereich in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 2000 (DIN A3) gekennzeichnet als:

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei Bauvorhaben in diesen v. g. und gekennzeichneten Bereich die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlage nur dann gewährleistet ist, wenn der Bauherr Baugrunderkundungsmaßnahmen durchführt und erforderlichenfalls entsprechende Vorsorge trifft.

Diesbezüglich empfehlen wir durch einen anerkannten Sachverständigen für

Markscheidewesen und Bergschadenskunde (siehe beigefügte Liste der Fachinstitute) rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München, durchzuführen.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Anmerkung:

Wir stellen fest, dass in der Begründung zur Bebauungsplanänderung unter Pkt. 9.2 Ehemaliger Bergbau folgender Hinweis aufgenommen wurde:

„E.ON SE weist 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. Die Unterlagen der E.ON SE weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nicht aus.“

Dies können wir nicht nachvollziehen, und bitten diesen Passus aus der Begründung zu entfernen, und die Hinweise dieses Schreibens unter dem Pkt. 9.2 aufzunehmen.

Liste der Fachinstitute

Liste der Fachinstitute
TABERG Ingenieure GmbH Zum Pier 77 44536 Lünen Telefon: 0231 98 70 73 - 0 Fax: 0231 98 70 73 - 17 E-Mail: infoetaberg.de
arccon Ingenieurgesellschaft mbH Wilhelminenstraße 165-167 45881 Gelsenkirchen Telefon: 0209 947 06 - 0 Fax: 0209 947 06 - 10 E-Mail: infoearcon-ing.de
DMT GmbH & Co.KG Altbergbau & Markscheidewesen Am TÜV 1 45307 Essen Telefon: 0201 172 - 1802 Fax: 0201 172 - 1880 E-Mail: tobias.friedrich@dm-t-arouo.com
Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG Hagener Straße 243 44229 Dortmund Telefon: 0231 399-6100 Fax: 0231 399-61029 E-Mail: Info@gid-hoefer.de

Gutachterbüro Raabe

Schützenstraße 36
44534 Lünen

Telefon: 0152 34231794
Fax: 02306 9594681
E-Mail: raabeeaah-raane.de

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB) aufgenommen wird und mit folgendem Text versehen wird: Im gekennzeichneten Bereich ist die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlage nur dann gewährleistet ist, wenn der Bauherr Baugrunderkundungsmaßnahmen durchführt und erforderlichenfalls entsprechende Vorsorge trifft.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text aufgenommen wird.

Der o.a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Im südlichen Bereich des o.a. Bebauungsplanes entnimmt die E.ON SE den ihr vorliegenden Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen, in den Flözen 3 und 12 geführten Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Die E.ON SE weist wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Die E.ON SE macht darauf aufmerksam, dass bei Bauvorhaben in diesen v.g. und gekennzeichneten Bereich die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlage nur dann gewährleistet ist, wenn der Bauherr Baugrunderkundungsmaßnahmen durchführt und erforderlichenfalls entsprechende Vorsorge trifft.

Die E.ON SE empfiehlt: durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde (siehe beigefügte Liste der Fachinstitute) rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München, durchzuführen.

Die Liste der Fachinstitute ist in die Begründung aufzunehmen.

Liste der Fachinstitute

Liste der Fachinstitute

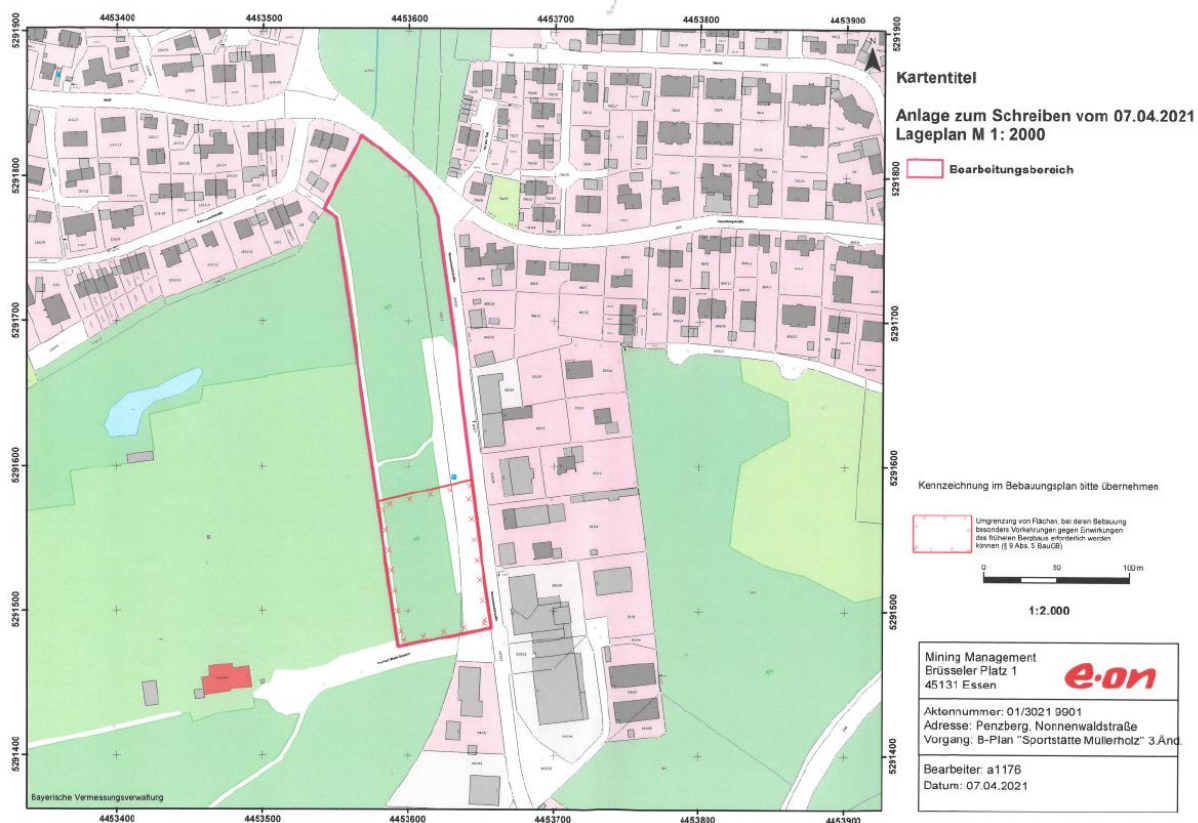
TABERG Ingenieure GmbH

Zum Pier 77
44536 Lünen

Telefon: 0231 98 70 73 - 0
Fax: 0231 98 70 73 - 17
E-Mail: info@taberg.de

arccon Ingenieurgesellschaft mbH Wilhelminenstraße 165-167 45881 Gelsenkirchen Telefon: 0209 947 06 - 0 Fax: 0209 947 06 - 10 E-Mail: info@arccon-ing.de	
DMT GmbH & Co.KG Altbergbau & Markscheidewesen Am TÜV 1 45307 Essen Telefon: 0201 172 - 1802 Fax: 0201 172 - 1880 E-Mail: tobias.friedrich@dm-t-arouo.com	
Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG Hagener Straße 243 44229 Dortmund Telefon: 0231 399-6100 Fax: 0231 399-61029 E-Mail: Info@gid-hoefer.de	
Gutachterbüro Raabe Schützenstraße 36 44534 Lünen Telefon: 0152 34231794 Fax: 02306 9594681 E-Mail: raabeeah-raane.de	

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Lageplan aufgenommen wird.



Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgende Änderung vorgenommen wird.

Der Pkt. 9.2 der Begründung

„E.ON SE weist 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. Die Unterlagen der E.ON SE weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nicht aus.“

ist zu streichen und durch den o. a. Text zu ersetzen.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern am 14.04.2021

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich Hinweise auf ehemaligen, tagesnah geführten Bergbau, der sich noch heute schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

Bei Bebauung der Flächen sind u. U. besondere bautechnische Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich.

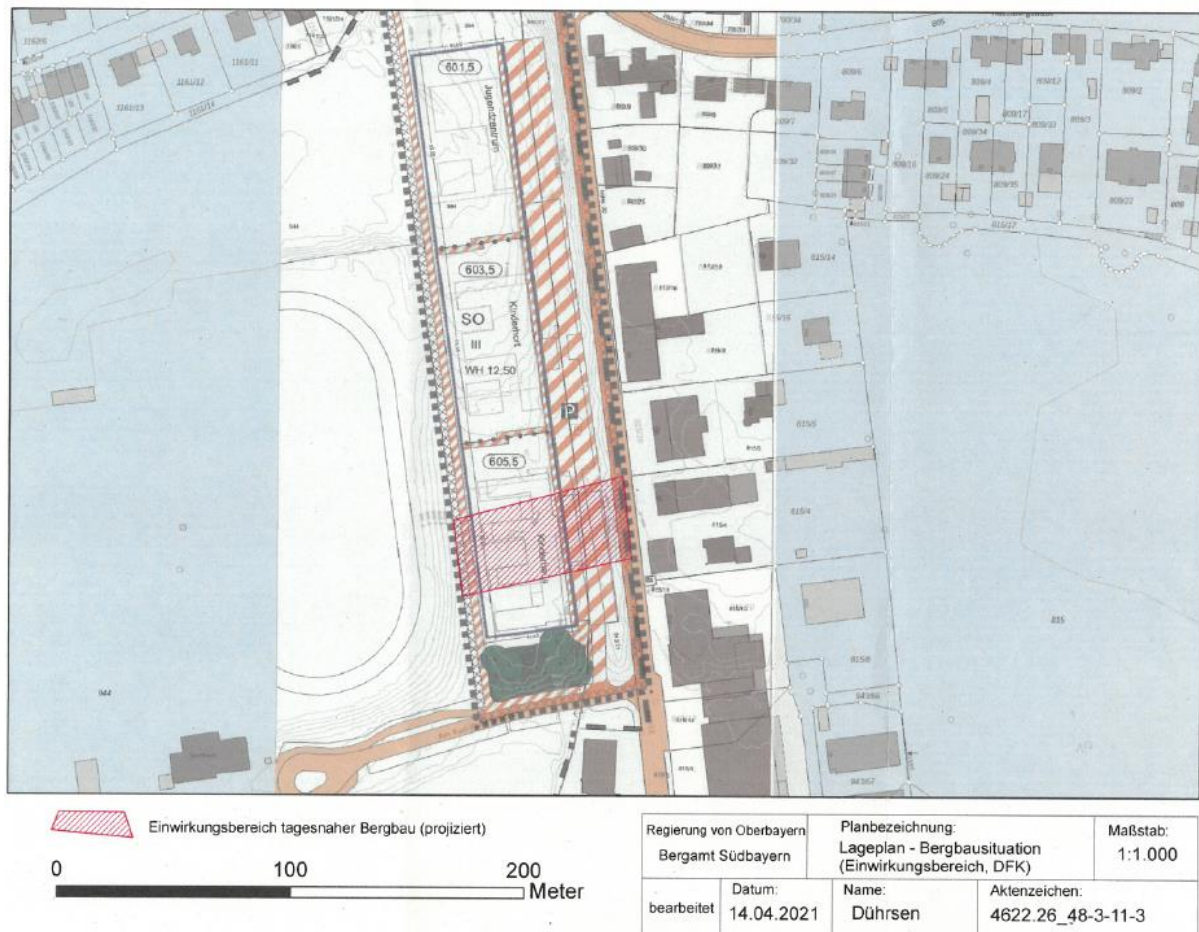
Eine vorherige fachkundige Beurteilung der Flächen sowie eine sich ggf. aus der Bewertung ergebende dringende Sicherung der Flächen ist daher unerlässlich.

Der beigefügte Lageplan zeigt die betroffene Teilfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Fläche wurde aus dem Grubenbild auf die heutige Tagesoberfläche projiziert und sollte im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Eine Lageungenauigkeit von mehreren Metern ist hierbei zu berücksichtigen.

Die für eine Bewertung benötigten Unterlagen können am Bergamt Südbayern eingesehen werden. Darüber hinaus verfügt auch die E.ON SE in Essen über Unterlagen zur Grube Penzberg. Die E.ON SE erhält einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis.

Lageplan des Bergamts



Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Bergamts Südbayern sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB) aufgenommen wird (s. a. Beschlussvorschlag E.ON SE).

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text aufgenommen wird:

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich Hinweise auf ehemaligen, tagesnah geführten Bergbau, der sich noch heute schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

Bei Bebauung der Flächen sind u. U. besondere bautechnische Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich.

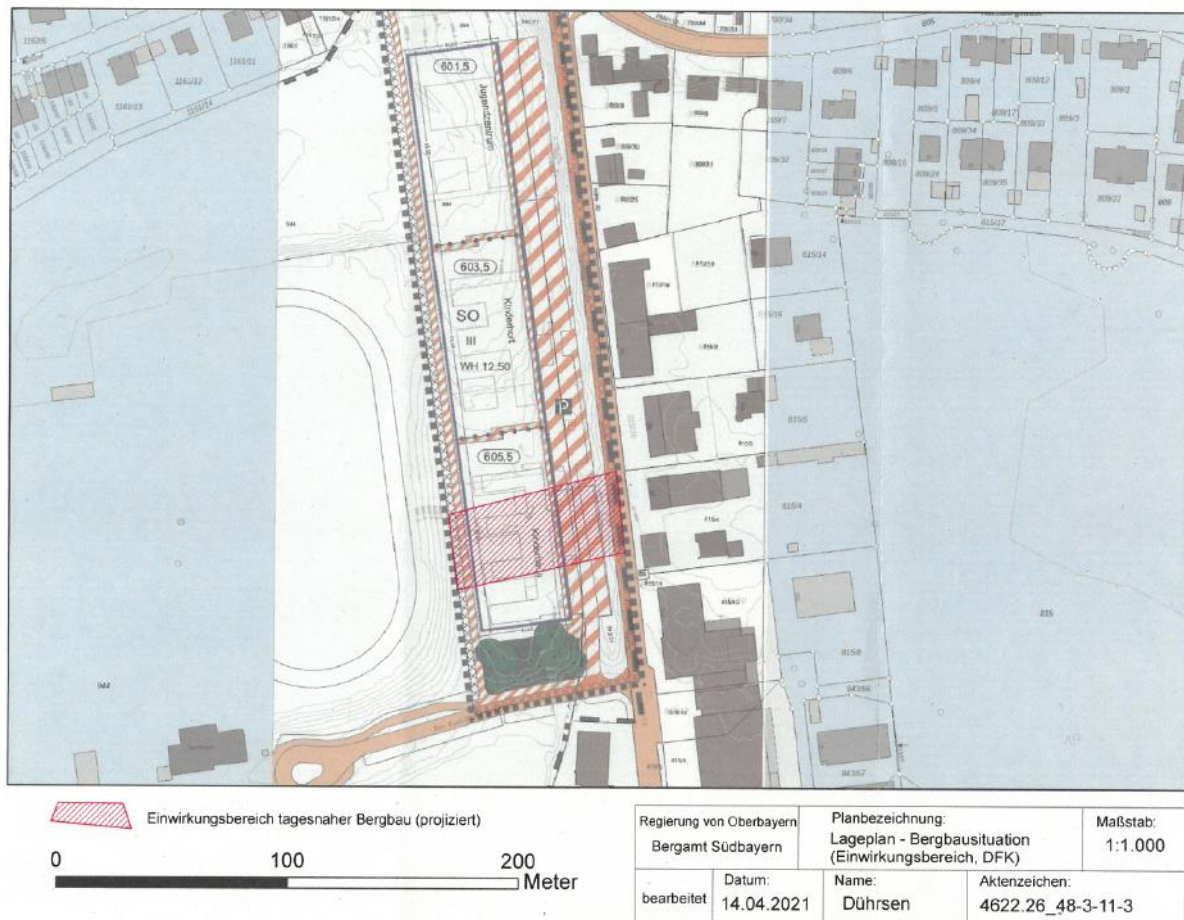
Eine vorherige fachkundige Beurteilung der Flächen sowie eine sich ggf. aus der Bewertung ergebende dringende Sicherung der Flächen ist daher unerlässlich.

Der beigefügte Lageplan zeigt die betroffene Teilfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Fläche wurde aus dem Grubenbild auf die heutige Tagesoberfläche projiziert und sollte im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Eine Lageungenauigkeit von mehreren Metern ist hierbei zu berücksichtigen.

Die für eine Bewertung benötigten Unterlagen können am Bergamt Südbayern eingesehen

werden. Darüber hinaus verfügt auch die E.ON SE in Essen über Unterlagen zur Grube Penzberg.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Lageplan aufgenommen wird:



2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 23.03.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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.

Aus dem Bereich Forsten:

Beschreibung des Vorhabens:

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ ist die geplante Errichtung eines Kinderhauses für die Stadt Penzberg. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll neben den Anlagen für den Sport (Sportplätze) auch Einrichtungen für die Freizeit (z. B. Jugendzentrum) und für die Bildung (z. B. Kinderhaus) in zentraler städtischer Lage ermöglicht werden.

Sachverhalt:

Von der Planung ist Wald unmittelbar betroffen. Der nordöstliche Teil der Fl. Nr. 944, Gemarkung Penzberg östlich des Stadions ist mit Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bewachsen. Die südliche Hälfte der überplanten Fläche ist mit einem geschlossenen stellenweise aufgrund von Borkenkäfer- und Sturmschäden durchbrochenen ca.

60-jährigen Fichten- Altholz bewachsen. Einzelne beigemischt sind Esche, Birke, Bergahorn und Linde. Der Bestand ist flächig unterverjüngt mit Buche und Bergahorn. Nördlich daran schließt bis zum Ende der Parkfläche ein Jungbestand aus Bergahorn, Esche, Buche und Fichte mit zahlreichen Sträuchern an. Nördlich der Parkfläche befindet sich ein Laubholzbestand auf deutlich feuchterem Standort aus überwiegend Grauerle mit beigemischter Schwarzerle, Esche und im Süden Altfichten. Im Unter- und Zwischenstand verjüngt sich der Bergahorn. In der Begründung zum Änderungsentwurf kommt das Planungsbüro zu dem Ergebnis, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, da mit der Änderungsplanung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden seien. In der Grünordnungsplanung sollen lediglich die Bestandsbäume im Süden des Geltungsbereichs erhalten und damit entsprechend festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen zur Rhythmisierung der Stellplatzanlage Bäume gepflanzt werden. Auf eine Festsetzung der Situierung der Bäume wird verzichtet. Auf die Bewertung der Waldflächen und den Waldflächenverlust im Umfang von mindestens 1,0 Hektar (die Fläche nördlich des Jugendzentrums nicht mitgerechnet) wird in der Planung nicht eingegangen.

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 vorgesehene Waldfläche hat gemäß dem Waldaktionsplan WFP (Art. 6 BayWaldG) überwiegend besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz. 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).

Bewertung des Vorhabens:

- Die Notwendigkeit der Anlage von Einrichtungen für die Freizeit (z.B. Jugendzentrum) und für die Bildung (z.B. Kinderhaus) in zentraler städtischer Lage wird anerkannt.
- Die Verdichtung auf dem Grundstück schafft Kapazitäten, die langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden können. Diesen Beitrag zu einem langfristig ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden wird positiv gesehen.
- Gleichzeitig sind gerade die Wälder in diesem innerörtlichen Bereich von besonderer Bedeutung für Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Die Waldflächen puffern insbesondere den Tagesgang der Temperaturen.
- Mit dem Eingriff gehen mindestens 10.000 m² Waldflächen mit diesen Funktionen verloren.
- Vom Erhalt von Fichten als Bestandsbäume im Süden des Geltungsbereichs muss aufgrund deren Sturmgefährdung aus forstfachlicher Sicht abgeraten werden.

Fazit:

Dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung steht das öffentliche Interesse gegenüber, das Betreuungsangebot für Kinder und Kleinkinder auszubauen. Nach Abwägung kann der Planung aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht zugestimmt werden, wenn

- für die verlorengehende Waldfläche ein Ausgleich in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in naher Umgebung erfolgt. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionenerfüllung, halten wir einen Ausgleich im Umfang

der Hälfte der tatsächlichen Rodungsfläche für ausreichend,

- im nördlichen Bereich die Laubholzfläche als Wald erhalten wird oder Bestandsbäume erhalten und entsprechend festgesetzt werden (Rodung mit Ausgleichsbedarf) und
- im Süden des Geltungsbereichs eine Eingrünung mit stabilen Laubbäumen eingeplant wird.

Bezüglich der Ausgestaltung waldrechtlicher Ausgleichsflächen steht Ihnen das AELF Weilheim i. OB gerne beratend zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- für die verlorengelassene Waldfläche ein Ausgleich in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in naher Umgebung erfolgt. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionenerfüllung, halten wir einen Ausgleich im Umfang der Hälfte der tatsächlichen Rodungsfläche für ausreichend,
- im nördlichen Bereich die Laubholzfläche als Wald erhalten wird oder Bestandsbäume erhalten und entsprechend festgesetzt werden (Rodung mit Ausgleichsbedarf) und
- im Süden des Geltungsbereichs eine Eingrünung mit stabilen Laubbäumen eingeplant wird.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK München und Oberbayern am 27.04.2021

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

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der IHK München und Oberbayern sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk AG am 06.05.2021

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Penzberg GmbH & Co. liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

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

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass der Lageplan der Bayernwerke, indem die Anlagen dargestellt sind, in die Begründung aufzunehmen ist.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 06.04.2021

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

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der bayernets GmbH sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone Kabel Deutschland am 29.04.2021

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.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

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:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der der Vodafone Kabel Deutschland sind zu berücksichtigen.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgender Text aufgenommen wird:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Vodafone Kabel Deutschland weist darauf hin, dass Ihre Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an die E-Mail-Adresse TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Vodafone Kabel Deutschland weist ebenfalls darauf hin, dass der Vodafone Kabel Deutschland ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung ihrer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass folgende Unterlagen in die Begründung aufzunehmen sind:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben des Vermessungsamts Weilheim am 26.04.2021

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.

Das ADBv 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 Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Vermessungsamts Weilheim sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“

Beschlussvorschlag:

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

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.14 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.14 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1, 2.01.2, 2.01.3, 2.01.4, 2.01.5, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.11 und 2.13 zu ergänzen bzw. abzuändern ist sowie die Durchführung folgender Untersuchungen, Gutachten und Konzepte zu erstellen bzw. zu beauftragen ist:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Schalltechnische Untersuchung
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit (inkl. Grundwasserabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW)
- Baugrunderkundungsmaßnahmen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde
- Waldausgleich für die verlorengehende Waldfläche in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in naher Umgebung. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionenerfüllung, wird ein Ausgleich im Umfang der Hälfte der tatsächlichen Rodungsfläche für ausreichend erachtet.

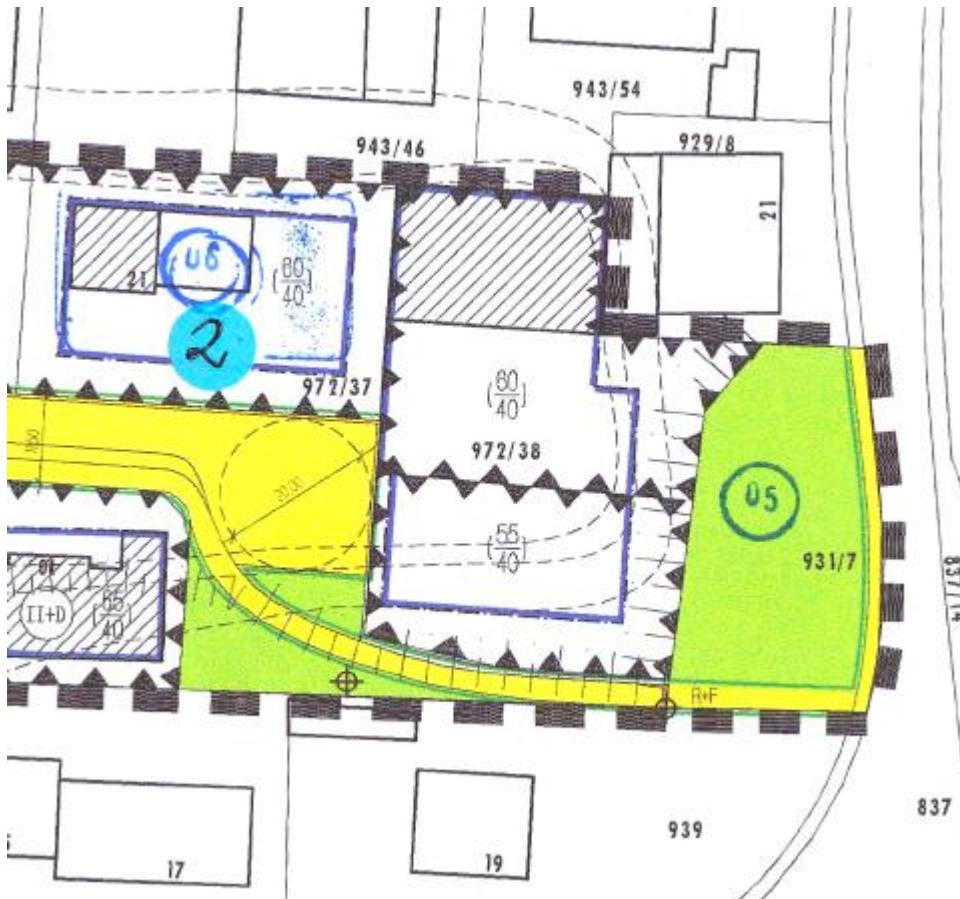
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung nach Ergänzung und Anpassung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 972/38 der Gemarkung Penzberg, Im Thal 23, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Güterbahnhof“ mit Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Güterbahnhof“ der Stadt Penzberg beinhaltet die Darstellung des Grundstücks Im Thal 23.



Zur Aufstockung mit gewerblicher Nutzung ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 972/38 der Gemarkung Penzberg, Im Thal 23.

Da durch die 8. Änderung des Bebauungsplans „Güterbahnhof“ der Stadt Penzberg die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9	Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie 32. 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 des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 864, 864/63, 2053/9 TF und 2045 TF der Gemarkung Penzberg beschlossen.

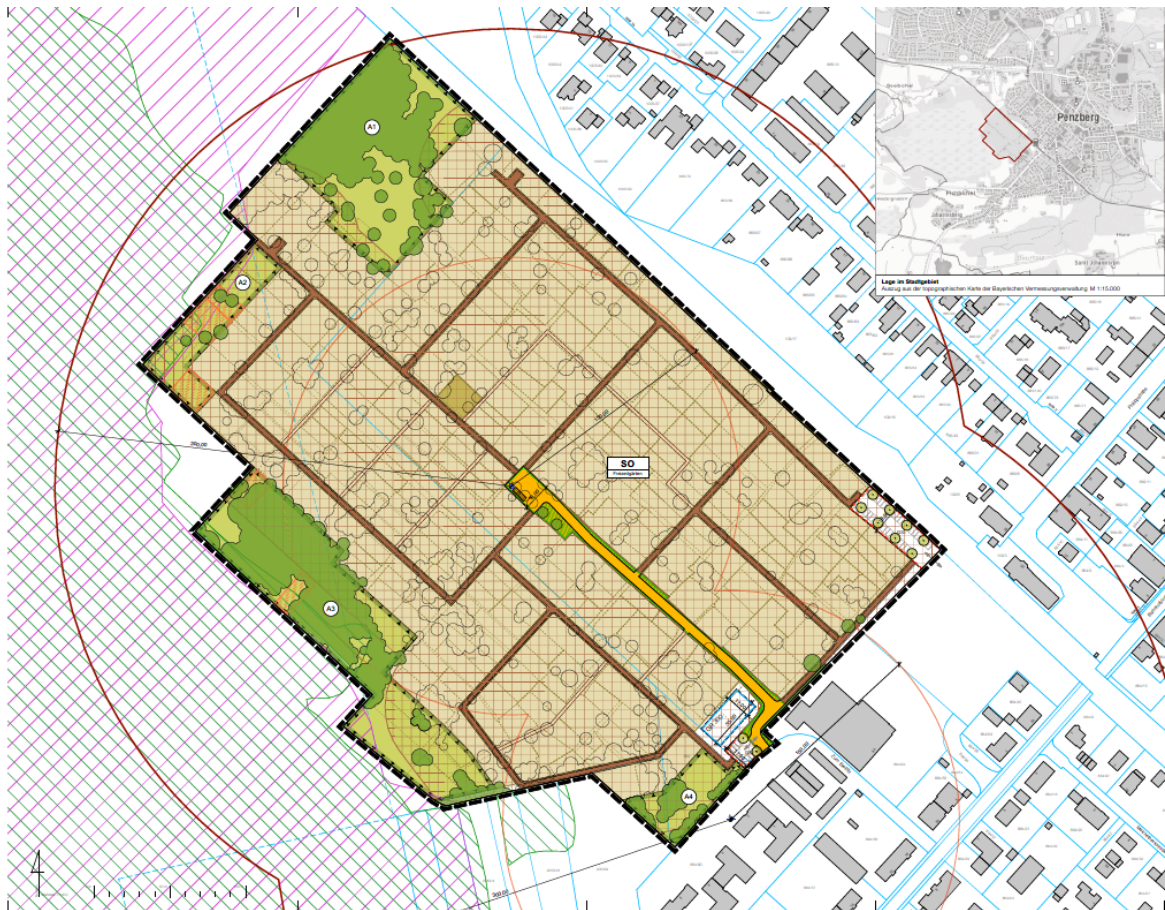
Außerdem hat der Stadtrat der Stadt Penzberg am 21.07.2020 die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 18.02.2021 bis 22.03.2021 statt.

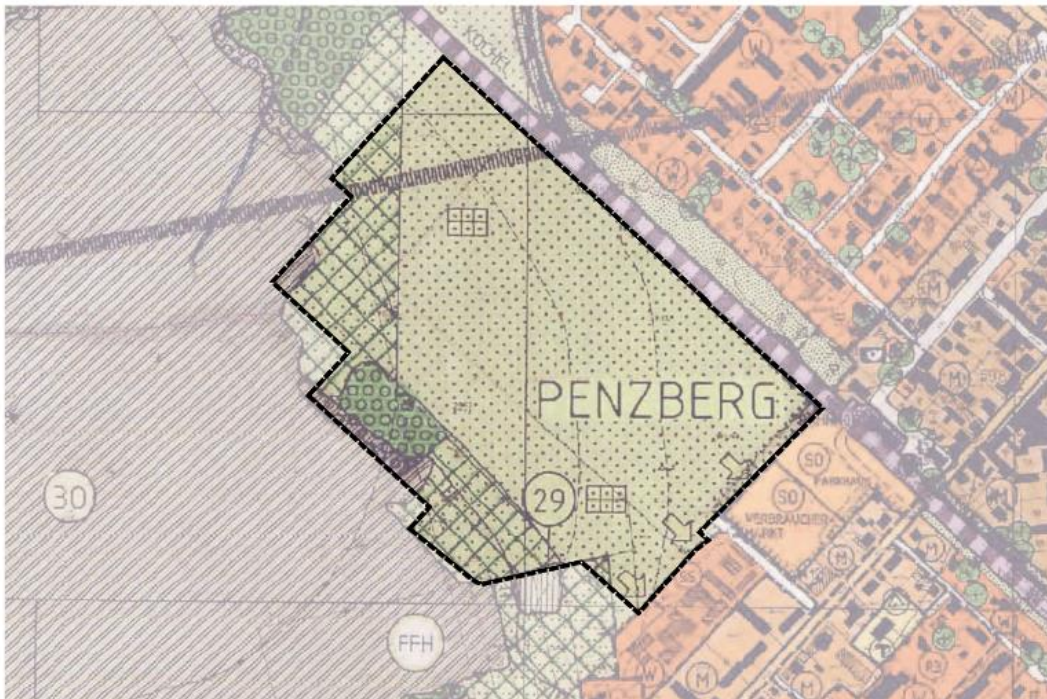
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.02.2021 bis 12.03.2021 statt.

Der Planteil des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ ist nachfolgend dargestellt:

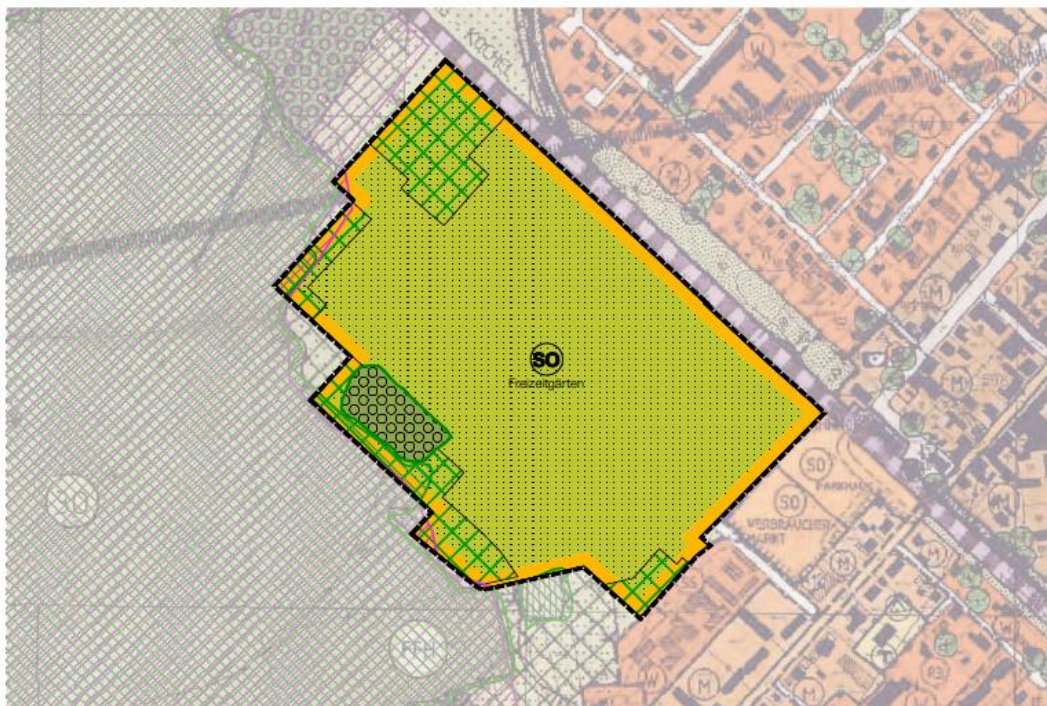


Der Planteil mit Legende der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:

A.1 PLANZEICHNUNG



Flächennutzungsplan Stadt Penzberg, rechtskräftige Fassung, M 1:5000



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

A2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Freizeitgärten"

2. Grünordnerische Darstellung

- 2.1  Natürlicher und naturnaher Wald
- 2.2  Biotop
- 2.3  FFH-Gebiet
- 2.4  Aufgabe der Nutzung im Randbereich der Hochmoore

3. Sonstige Planzeichen

- 3.1  Änderungsbereich 32. Änderung

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 12.03.2021
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Brandschutzdienststelle) am 14.01.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet techn. Umweltschutz) am 10.03.2021
- 01.4 Landratsamt Weilheim-Schongau (Natur- und Umweltschutzverwaltung) am 17.02.2021
- 01.5 Landratsamt Weilheim-Schongau (Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 05.03.2021
- 02. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) am 17.02.2021
- 03. Planungsverband Region Oberland am 11.03.2021
- 04. Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 10.03.2021
- 05. Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 10.03.2021
- 06. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim am 17.02.2021
- 07. Bayernets GmbH am 12.02.2021
- 08. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (kein Datum)
- 09. IHK für München und Oberbayern (kein Datum)
- 10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 19.02.2021
- 11. Regierung von Oberbayern, Bergamt Süd (Bergamt Südbayern) am 22.02.2021
- 12. Staatliches Bauamt Weilheim am 17.02.2021
- 13. Vodafone GmbH am 10.03.2021
- 14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, Koordination Bauleitplanung am 18.02.2021
- 15. E-ON SE, Essen am 16.02.2021
- 16. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (SG Bauleitplanung) am 12.03.2021

Der Bebauungsplan enthält mehrere Festsetzungen, die wegen fehlender Rechtsgrundlage nicht zulässig sind und außerdem im Vollzug nicht nachgeprüft werden können.

Die Flächen der Freizeitgärten Breitfilz befinden sich im Eigentum der Stadt Penzberg und sollen parzellenweise verpachtet werden. Eine Realteilung der Grundstücke ist nicht beabsichtigt. Die Parzellengrößen und Parzellengrenzen werden lediglich durch eine privatrechtliche Vereinbarung festgelegt, eigentumsrechtliche Verhältnisse ändern sich dadurch nicht. Daher sollte die Festsetzung C.1.3 gestrichen werden. Stattdessen könnte die Lage der Gartenhütten und Nebenanlagen im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Penzberg als Verpächter und den jeweiligen Pächtern geschlossen werden.

Die Nutzungsart des Sondergebietes wird unter Nr. 1.2 abschließend geregelt. In dieser Aufzählung fehlt jedoch das Vereinsheim. Da jede Festsetzung für sich zu prüfen ist wäre ein Vereinsheim wegen der Art der Nutzung unzulässig. Wir empfehlen daher festzusetzen, dass auf der (noch auszuweisenden Flächen) ein Vereinsheim zulässig ist, im Übrigen nur Gebäude, die der Nutzung als Freizeitgarten dienen (Gartenhütten für nicht dauerhafte Wohnzwecke und Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO).

Als einzige Höhenbeschränkung gilt eine WH 2,8 m über der Oberkante des natürlichen Geländes. Zwar werden nur „geneigte Dächer“ zugelassen, aber diese offen gehaltene Formulierung lässt einen großen Spielraum zu. Um zu hohe Gebäude zu verhindern wird empfohlen, einen maximalen Neigungswinkel der Dächer oder eine Firsthöhe festzusetzen.

Die Festsetzung C.2.2 sollte ersatzlos gestrichen werden. Hierbei handelt es sich um eine (indirekte) Festsetzung einer GRZ, die sich (entsprechend obiger Ausführungen) nach der Größe des Baugrundstücks im grundbuchrechtlichen Sinne richtet. Da die gesamte Fläche im

Eigentum der Stadt Penzberg verbleibt könnte – entsprechend der angedachten 10 % Regelung – eine GRZ von 0,1 für die gesamte Fläche für private Freizeitgärten festgesetzt werden. Wie sich die GRZ auf die einzelnen Parzellen verteilt könnte die Stadt Penzberg mittels privatrechtlicher Vereinbarungen regeln. Abweichend von der GRZ-Regelung sollte das Vereinsheim mit einer Nutzungstrennungslinie abgetrennt werden, zum einen wegen der Nutzungsart, zum anderen wegen dort vorgesehenen GR-Festsetzung.

Im Übrigen stimmt die Festsetzung der Planzeichnung (GR 300 für das Vereinsheim) nicht mit der textlichen Festsetzung (GR 350 für das Vereinsheim überein). Dies sollte korrigiert werden.

Die Festsetzung C.2.3 sollte ersatzlos gestrichen werden. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht sind Renovierungen in einem gewissen Umfang zulässig, ohne dass der Bestandsschutz tangiert wird. Dies wäre nur der Fall, wenn durch die Renovierung die Statik des Gebäudes verändert werden würde. Wir empfehlen auch hier eine privatrechtliche Regelung zu treffen.

Die Festsetzungen 3.1 bis 3.3 (Größe der Gartenzellen) sind ersatzlos zu streichen. In einem Bebauungsplan kann die Mindestgröße eines Baugrundstücks geregelt werden; als Baugrundstück ist grundsätzlich das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinn zu verstehen. Da die Parzellen im Eigentum der Stadt Penzberg verbleiben ist § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht einschlägig. Die Größe der Gartenzellen kann durch eine privatrechtliche Vereinbarung geregelt werden.

Entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sind Gartenhütten als Anlagen der Hauptnutzung anzusehen, für die die Ausweisung von Baugrenzen zwingende Voraussetzung ist. Daher sollte die gesamte Fläche für private Freizeitgärten mit einer Baugrenze versehen werden, mit Ausnahme der Grünflächen sowie eine Fläche von 2,5 m zu den Wegen und Plätzen (entsprechend dem Planungswillen der Stadt Penzberg, vgl. Festsetzung C.1.3).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur fehlenden Rechtsgrundlage einzelner Festsetzungen werden zur Kenntnis genommen. Nachdem die Parzellengrößen und Parzellengrenzen lediglich durch eine privatrechtliche Vereinbarung festgelegt werden und sich dadurch eigentumsrechtliche Verhältnisse nicht ändern, wird die Anregung aufgenommen, die Festsetzung C.1.3 zu streichen. Die Lage der Garten- und Nebenanlagen werden im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Penzberg als Verpächter und den jeweiligen Pächtern geschlossen.

Die Nutzungsart des Sondergebietes wird entsprechend der Anregung des Landratsamtes konkretisiert. Auch das festgesetzte Vereinsheim wird in die Aufzählung der zulässigen Nutzung mit aufgenommen.

Die Anregung, einen maximalen Neigungswinkel für die geneigten Dächer festzulegen, wird aufgenommen. Die maximale Dachneigung soll 35 Grad nicht übersteigen.

Die Anregung, die Festsetzung C.2.2 ersatzlos zu streichen, wird aufgenommen. Stattdessen wird – wie angeregt – eine GRZ von 0,1 für die gesamte Fläche festgelegt. Lediglich für das Vereinsheim wird eine exakte Grundfläche von 350 m² festgesetzt. Die Übereinstimmung zwischen Planzeichnung und Festsetzung wird hergestellt.

Auch die Festsetzung C.2.3 wird entsprechend der Anregung des Landratsamtes gestrichen. Bezüglich der Renovierung von bestehenden Gebäuden wird auch hier eine privatrechtliche Regelung zwischen Stadt und Nutzern getroffen.

Auch die Festsetzung C.3.1 und C.3.3 werden ersatzlos gestrichen und durch privatrechtliche Vereinbarungen geregelt.

Die Anregung, für die Flächen, in denen bereits Gartenhütten stehen bzw. für zulässig erklärt werden, mit einer Baugrenze zu umfahren wird aufgenommen. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern.

2.01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Brandschutzdienststelle) vom 14.01.2021

Die zugesandten Unterlagen zu o. g. BV habe ich hinsichtlich der Belange des abwehrenden Brandschutzes mit nachfolgend beschriebenem Ergebnis geprüft.
Grundsätzlich wird aus Sicht des Vorbeugenden Brandschutzes anerkannt, dass sich durch den Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“, Verbesserungen hinsichtlich des Brandschutzes ergeben. Wir bitten aber um Darlegung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Brandschutzkonzeptes (mit Bezug auf den abwehrenden Brandschutz).
Insbesondere bitten wir um Darlegung, wie der Bebauungsplan, mit Zufahrten und Löschwasservorhaltung, und das Brandschutzkonzept der Feuerwehr (Sonderfahrzeug ATV, Alarmierungsplanung) aufeinander abgestimmt sind.

Bei Klärung der obigen Anmerkungen bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass sich durch den Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“ Verbesserungen hinsichtlich des Brandschutzes ergeben, wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anregung wird in der Begründung das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Brandschutzkonzept (mit Bezug auf den abwehrenden Brandschutz) detailliert dargelegt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

2.01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Technischer Umweltschutz) vom 10.03.2021

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2.01.4 Landratsamt Weilheim-Schongau (Natur- und Umweltschutzverwaltung) vom 17.02.2021

Die Gemeinde Penzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans und parallel dazu die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes „Freizeitgärten Breitfilz“ dessen Umgriffe jeweils die Flurnummern 864, 864/63, 2053/9 TF, 2052 TF und 2045 TF der Gemarkung Penzberg umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 17.02.2021, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im o. g. Bebauungsplan bzw. FNP aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren

(Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen. In den Hinweisen durch Text wird unter den Punkten „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan folgender Text aufgenommen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau Bodenschutzbehörde zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.01.5 Landratsamt Weilheim-Schongau (Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) zwei Stellungnahmen vom 05.03.2021

Einwendungen:

- Unzureichende Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung
- Die zeichnerische Darstellung „Biotop“ ist nicht vorhanden, bzw. schwer bis nicht lesbar

Grünordnung:

Zu 8.2: Vorschlag: „senkrechte lichte Holzlattenzäune“, damit keine geschlossenen Wände entstehen und die Durchlässigkeit für Wildtiere sollte durch eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm gewährleistet werden. In Bereichen der Tierhaltung ist dies nicht notwendig. Wir empfehlen die Zaunhöhe auf maximal 1,30 m zu reduzieren.

Naturschutz:

Grundsätzlich können wir einer weiteren künftigen Nutzung der bisherigen Kleingartenanlage zustimmen.

Allerdings greifen geplante Gartenflächen und Erschließungen teilweise in naturnahe Flächen ein. Von einer weiteren Nutzungsintensivierung auf diesen empfindlichen Standorten ist daher abzusehen.

Über das gesamte Planungsgebiet verteilt wurden geschützte Arten aufgefunden (Gelbbauchunke, Zauneidechse und Ringelnatter). Es ist per Gesetz verboten besonders geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu zerstören. §44 Absatz 1 Nummer 1 - 4 BNatschG.

Im Zusammenhang mit bestehendem oder zu erwartendem Baurecht sind die zu erwartenden Eingriffen so weit als möglich zu vermeiden, bzw. auszugleichen oder zu ersetzen. § 18 BNatschG.

Die vorzusehenden Ausgleichsmaßnahmen sind noch nicht ausreichend abgearbeitet und müssen daher überarbeitet und konkretisiert werden.

(Maß des Ausgleichsflächenbedarfs, räumliche Anordnung der Ausgleichsflächen, Detaillierung der CEF Maßnahmen/Ersatzhabitate mit möglichst exakten Handlungshinweisen für die notwendigen Pflegemaßnahmen, Grabenschließung in den Randbereichen...)

Hinweis:

Wir weisen darauf hin, dass mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens einer kompletten Vegetationsperiode vor der Baumaßnahme, Ersatzhabitate geschaffen und die einzelnen Individuen (min. zehn Termine) abgesammelt werden müssen.

Die für Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen sind im Kompensationsverzeichnis als Teil des Ökoflächenkatasters zu erfassen (§ 17 Abs. 6 BNatSchG i. V. m. Art. 9 BayNatSchG). Der dafür vorgesehene Meldebogen für das Bayerische Ökoflächenkataster vom Landesamt für Umwelt ist von der Gemeinde/vom Vorhabensträger vollständig auszufüllen und mit einem Flurkartenausschnitt Maßstab 1:5000 mit gekennzeichnetem Grundstück an das LfU weiterzuleiten / an die Genehmigungsbehörde zur Weiterleitung an das Landesamt für Umwelt zur Verfügung zu stellen (<http://www.lfu.bay-ern.de/natur/oekokonto>)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflge) wird zur Kenntnis genommen und ist folgendermaßen zu berücksichtigen:

- 32. Änderung des Flächennutzungsplans:
 - Die grafische Darstellung des Biotops wird überarbeitet.
- Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“:
 - Die Zaunhöhe wird auf 1,30 m begrenzt. Die Festsetzung soll um eine mindestens einzuhaltende Bodenfreiheit von 10 cm ergänzt werden. Eine Ausnahme kann bei Tiergehegen gelten.
 - Die Planung berücksichtigt die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung zwischen Fachplanern und Stadt Penzberg konkretisiert und in Bebauungsplan und Umweltbericht dargestellt. Die CEF-Maßnahmen aus dem Artenschutzrecht werden ebenfalls lagemäßig festgelegt und inhaltlich beschrieben.
 - Die Vorgaben zur zeitlichen Ausführung der Ersatzhabitate wird in der entsprechenden Festsetzung ergänzt.
 - Der Hinweis zur Meldung der Kompensationsflächen wird zur Kenntnis genommen. Die Meldung erfolgt durch die Stadt Penzberg.
 - Die Inanspruchnahme bisheriger extensiver oder naturnaher Flächen für Erschließung oder Gartennutzung beschränkt sich auf geringfügige Arrondierungen und stellen einen teilweisen Ausgleich für die entfallenden Gartenparzellen in den Pufferzonen dar. Die Wegeerschließung greift in einem kurzen Abschnitt in naturnahe Flächen ein, allerdings ist eine Verschiebung der Wegetrasse nicht sinnvoll. Die Neuausweisung einer Gartenparzelle im Bereich des Birkenwäldchens mit einer Fläche von 615 m² (im nachfolgendem Lageplan rot gekennzeichnet) ist aufgrund des hochwertigen ökologischen Bestandes und damit eines hohen Ausgleichsbedarfes zurückzunehmen.



2.02. Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) vom 17.02.2021

Planung

Das ca. 14,6 ha große Plangebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Penzberg und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“, im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche als Waldfläche, sowie als Landschaftsentwicklungsfläche dargestellt. Das Areal grenzt im Nordosten an die Bahnlinie Tutzing – Kochel und im Südosten an einen Lebensmittelmarkt, sowie an daran angrenzende Wohnbebauung. Im Nordwesten und Südwesten grenzt das Plangebiet an das Hochmoor „Breitfilz“. Im Plangebiet befindet sich die Freizeitgartenanlage „Am Breitfilz“ mit unterschiedlich stark bewirtschafteten Rasenflächen und vereinzelt Bäumen und Baumgruppen. Auf den unterschiedlich großen Parzellen der Kleingartenanlage befinden sich Gartenlauben und unterschiedlich große Hütten. Die Stadt Penzberg beabsichtigt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitgärten“ gemäß § 10 BauNVO festzusetzen, um eine ordnungsgemäße Erschließung und die Errichtung erforderlicher Rettungswege für die Feuerwehr zu ermöglichen. Im Zufahrtsbereich der Anlage soll eine Baufläche von 300 m² für die Errichtung eines Vereinsheims festgesetzt werden. Am Nord- und Westrand des Plangebiet sollen vier Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Berührte Belange

Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt an die kartierten Biotop 8234-0196-001 „Breitfilz westlich Penzberg“ und 8234-0169-001 „Nasswiesenreste westlich Penzberg“ des Ammer-Loisach-Hügellandes, sowie an das FFH-Gebiet „Moore um Penzberg“. Moore und Feuchtflächen sollen erhalten und wo möglich renaturiert werden. Neue Entwässerungen und andere verschlechternde

Standortveränderungen sollen möglichst vermieden werden (vgl. Regionalplan Oberland (RP 17) B I 2.4.3 (Z)). Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.6 (G); RP 17 B I. 2.4.1 (Z)).

Auf Grund der naturschutzfachlich sensiblen Lage ist die Planung eingehend mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen. Mit Letzterer sind auch die für den Eingriff in Natur- und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen.

Hochwasserschutz

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 diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die berührten Belange zu Natur und Landschaft bzw. zum Hochwasserschutz wurden in den entsprechenden Stellungnahmen der Fachstellen ausreichend abgewogen. Es wird hierauf verwiesen. Damit steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung in nichts entgegen.

2.03. Planungsverband Region Oberland vom 11.03.2021

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 17.02.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass sich der Planungsverband Region Oberland der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde anschließt, wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung zum Beschluss der Höheren Landesplanungsbehörde verwiesen.

2.04. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 10.03.2021

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.
Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

1.1 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist aufgrund der Moorböden durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Diese können bis zur Geländeoberkante ansteigen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen (u. a. Wegebau, Verfüllen von Gräben, Bau des Vereinsheimes) wird möglicherweise auf das Grundwasser eingewirkt (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG

dar. Es ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) sind alle Bauteile unterhalb der Geländeoberkannte sowie Grundstücksentwässerungsanlagen wasserdicht und auftriebssicher zu errichten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.“

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

1.2 Altlasten und Bodenschutz

1.2.1 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.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.2.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Im Planungsgebiet liegen besonders empfindliche Torfböden vor. Diese Böden dienen als wichtige Wasserspeicher und sind daher in ihrer Funktion zu erhalten. Sofern Torfböden ausgehoben werden müssen, sind diese möglichst vor Ort wieder zu verwerten, eine Entsorgung der organischen Böden sollte vermieden werden.

Sofern eine Verfüllung von Wassergräben notwendig wird, ist diese nur mit arttypischen geogenen Böden (vorzugsweise Torfböden) zulässig.

Für die geplante Wegebaumaßnahme ist ausschließlich unbelasteter Lieferkies / -schotter zu verwenden.

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:

„Im Planungsgebiet liegen großflächig empfindliche Torfböden mit hoher Funktionserfüllung vor. Diese Böden sind in ihrer Funktion zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich.“

„Der belebte Oberboden ist zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

„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.“

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.“

1.3 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.

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Häusliches Schmutzwasser

In der Aufstellung des derzeitigen Bebauungsplans ist nicht ersichtlich, in wie weit eine Entwässerung des Schmutzwassers innerhalb der Anlage oder der Einzelparzellen/Gärten aktuell gehandhabt, erlaubt oder in Zukunft angedacht ist (dezentral in Komposttoiletten, zentral im Vereinsheim oder ohne jegliche sanitären Einrichtungen). Zur ordnungsgemäßen Erschließung können derzeit mangels Information seitens des WWA Weilheims keine Aussagen getroffen werden.

Aus diesem Grund ist vor Weiterführung des Bauleitplanverfahren ein Erschließungskonzept für die Entwässerung des (möglicherweise anfallenden) Schmutzwassers im Betrachtungsgebiet zu entwerfen. Sofern kein häusliches Schmutzwasser auf den einzelnen Parzellen anfällt, da keine dauerhafte Nutzung beabsichtigt oder erlaubt ist, ist dies darzulegen (Verzicht der Erschließung).

Bei Erschließung/Anschluss an die öffentliche Kanalisation

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

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen.

Nach Vorlage der bisher fehlenden wasserrechtlichen Erlaubnis und Anschluss an Kanal

Sofern die Erschließung des Betrachtungsgebiets bereits erfolgt ist oder erfolgen soll, sollte die zentrale Abwasserbeseitigung des häuslichen Schmutzwassers über das (geplante) Vereinsheim mittels festinstallierten Sanitäranlagen zentral erfolgen. Die Entwässerung hat vorzugsweise im Trennsystem zu erfolgen. Eine Entwässerung der Seitengräben, Drainage oder generell die Einleitung von Niederschlagswasser in den Misch-/Schmutzwasserkanal (im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG) ist aufgrund der bereits bestehenden Fremdwasserproblematik unzulässig.

Sofern eine Erschließung umgesetzt werden soll, ist der Betreiber der Kläranlage sowie der Betreiber der aufzunehmenden Ableitungskanäle für das Schmutzwasser zu informieren. Die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage sind frühzeitig vorab nachzuweisen.

Des Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg zu beachten und deren Anforderungen sind einzuhalten.

1.4.2 Niederschlagswasser

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

Wie bereits unter 4.6.1 genannt, ist der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde zu liegen, nach der auch das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Niederschlagswasser sollte möglichst als Brauwasser zur Gartenbewässerung genutzt werden oder breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Die geplante zentrale Lagerfläche für Kompostiergut ist entsprechend wasserdicht auszubilden und so zu gestalten, sodass keine Gärsäfte in die angrenzenden Oberflächenwassergräben oder das Grundwasser gelangen können. Die Entwässerung ist entsprechend gemäß LfU-Merkblatt Nr. 4.5/5 Punkt 6.5 „Lagerflächen für holziges Grüngut“ zu gestalten.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung wird hingewiesen. Der Errichtung von Zisternen sind oberflächliche Regentonnen vorzuziehen.

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.“

„Niederschlagswasser ist vorzugsweise als Brauchwasser innerhalb von Regentonnen oder Zisternen zwischenzuspeichern und für die Gartenbewässerung zu verwenden.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau- und Grundwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Zentrale Lagerflächen für Kompostiergut sind entsprechend wasserdicht auszubilden und nach den Vorgaben des LfU-Merkblattes Nr. 4.5/5 zu errichten.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Das von den Erschließungsstraßen und Parkplätzen anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

2. Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u. a.

- (Bei Anschluss an die öffentliche Kanalisation): Fehlende wasserrechtliche Erlaubnis für die Mischwasserentlastungsbauwerke im Ortsgebiet Penzberg. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung (sofern überhaupt angedacht); einschließlich Erläuterung der Entsorgungskonzeption.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt. In folgenden Punkten sind Ergänzungen im B-Plan sinnvoll:

- 1.1 Grundwasser: In Hinweisen sollte die ggf. notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei Eingriffen in Grundwasser und eine wasserdichte und auftriebssichere Ausbildung unterirdischer Bauteile aufgenommen werden.

1.2 Altlasten und Bodenschutz: In Hinweisen sollte der Umgang mit organoleptisch auffälligem Bodenaushub sowie der sorgsame Umgang mit evtl. anfallendem Torfmaterial bzw. Verwendung dieses Materials für Grabenverfüllungen aufgenommen werden.

1.4 Abwasserentsorgung: Erschließungskonzept/ Mischwasserentlastungsanlagen?
Die geplante zentrale Lagerfläche für Kompostiergut soll zu Gunsten einer weiteren Gartenparzelle entfallen. Die Grün- und Gartenabfälle können in einem geschlossenen Behälter mit Aufstellfläche im Bereich der Haupteinfahrtsstraße (am Wendehammer) untergebracht werden
Wasserdurchlässige Beläge sind in den Festsetzungen bereits enthalten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Die vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorgeschlagenen Festsetzungen sind in den Entwurf der Bebauungsplanänderung zu übernehmen.

Für die Mischwasserentlastungsbauwerke im Stadtbereich zur Einleitung in Oberflächengewässer ist das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg zuständig. Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes auf eine fehlende wasserrechtliche Erlaubnis wird an das zuständige KU weitergegeben.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen zu erstellen:

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

2.05. Bund Naturschutz in Bayern e.V. vom 10.03.2021

Die aktuelle Planung stellt einen Kompromiss dar zwischen dem Erholungs- und Freizeitbedürfnis der Penzberger „Gartler“, deren Gartenparzellen sich in den letzten Jahrzehnten immer weiter in Richtung Hochmoor ausgebreitet haben, und dem Schutz des äußerst hochwertigen, da noch weitgehend intakten Hochmoors „Breitfilz“.

Eine erneute Erweiterung der Gartenparzellen in die Randzonen (= Pufferzonen) des angrenzenden Hochmoors hinaus ist deshalb auszuschließen, auch weil die benötigten Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Vorkommen der geschützten Arten erfolgen sollen.

Im Einzelnen nimmt der Bund Naturschutz wie folgt Stellung:

Zum Bebauungsplan

2. Maß der baulichen Nutzung

Unter 2.4. heißt es: „Auf den besonders gekennzeichneten Bestandspartellen am nördlichen und westlichen Rand des Planungsgebietes wird die Nutzung nur bis zum Jahr 2040 zugelassen.“ Weil damit die Verbesserung der Pufferfunktion dieser Randbereiche erst sehr langfristig möglich sein wird, schlagen wir zumindest folgende Ergänzung vor (§ 9, Abs. 2, 2 BauGB): „Bei Pachtaufgabe vor 2040 werden diese Parzellen nicht weiter vergeben.“

Zusätzlich sollte versucht werden, den Pächtern dieser speziellen Randparzellen eine Umsiedlung in eine andere Gartenparzelle anzubieten.

3. Größe der Gartenparzellen

Da die Parzellen mit 300 - 500 m², in Ausnahmefällen sogar darüber hinaus, sehr groß dimensioniert sind, würde eine Flächenreduzierung der Einzelparzellen mehr Bewerbern Platz bieten.

8. Einfriedungen

8.2.: Eine Einfriedung der Gärten mit Holzlattenzäunen oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 180 cm erscheint uns zu massiv. Wir schlagen eine Höhe von maximal 120 cm vor, wie sie auch bei Wohngebieten üblich ist, auch weil die Freizeitgärten weiterhin für Spaziergänger attraktiv bleiben sollen.

Es sollte eine weitere Festsetzung 8.3 erfolgen: „Die Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen zur Durchgängigkeit von Kleinlebewesen wie Igel.“

9. Grünordnung

9.2 Um die ökologische Wertigkeit der Gartenanlage zu erhöhen, sollte die weitere Ausbreitung von Thuja- oder Kirschlorbeerhecken verhindert werden. Es sollte deshalb eingefügt werden: „Bei der Neuanpflanzung von Hecken sind ausschließlich heimische Gehölze zulässig. So sind z. B. neue Hecken aus Thuja- und Kirschlorbeer nicht gestattet.“

9.3 Hier heißt es: „Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen, die in die Pufferzonen hineinwirken können, sind unzulässig.“ Der Begriff „zusätzlich“ sollte weggelassen werden. Es wird zudem empfohlen, die Grabentiefe auf maximal 30 cm zu beschränken.

9.4 Hier heißt es: „Die Ausgleichsmaßnahmen sollen im Bereich der randlichen Pufferzonen oder möglichst angrenzend an den Geltungsbereich erbracht werden. Die Festlegung erfolgt im Laufe des Verfahrens.“ Der Bund Naturschutz begrüßt die von der Planung vorgeschlagenen Ausgleichsflächen und Maßnahmen zur Aufwertung der sensiblen Randzonen des Hochmoors und zum Schutz der betroffenen Arten. Neben den randlichen Pufferzonen sollten insbesondere die brachliegenden Streuwiesen im südöstlichen Bereich des Breitfilzes nördlich der Sindelsdorfer Straße wieder gepflegt werden und die Gräben dort angestaut werden.

9.5 Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsflächen

Hier heißt es: „Entwässerungsgräben innerhalb der Pufferzonen sind durch Einbau von Barrieren unwirksam zu machen.“ Hier sollte eine fachkundige Umsetzung sichergestellt werden. Die Zuständigkeit durch die Stadt für die Verschließung der Entwässerungsgräben, der Beseitigung von Störungen und Ablagerungen sowie ggf. für die Pflegemaßnahmen innerhalb dieser Zonen sollte klar geregelt werden.

10.5 Die Festsetzung: „Zur Vermeidung störender Einflüsse auf Fledermäuse darf die Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen maximal 3000 Kelvin betragen.“ sollte ergänzt werden wie folgt:

„Zur Vermeidung störender Einflüsse auf Fledermäuse und zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche warmweiße LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin und ohne Streuwirkung (d. h. nur mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) zu verwenden.“

Zur Begründung des BP

Unter 4.6 wird ein Ausgleichsbedarf von ca. 12.500 m² genannt, unter 5.0 Ausgleichsflächen von 2,73 ha. Wie kommen die 2 unterschiedlichen Zahlen zustande?

Zum Umweltbericht

6.3 Monitoring

Dort heißt es: „Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4 c BauGB). (Wird im Verfahren ergänzt)“

Folgendes sollte ergänzend geregelt werden:

- Einbinden einer ökologischen Baubegleitung während der Baufeldfreimachung und Bauphase der Wege und Stellplätze
- Für alle Maßnahmen ein dauerhaftes, umfassendes Monitoring mit einer aussagefähigen Dokumentation durch Fachpersonal sowie ergänzende Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen.

Konkret bedeutet dies z. B. im Fall der Zauneidechse, dass jährlich Bestandskontrollen durchzuführen sind. Das „Bestandsmonitoring“ kann nach fünf Jahren beendet werden, wenn der Zielbestand erreicht ist. Zusätzlich zur Bestandserhebung ist in den neuen Habitaten die Entwicklung der Strukturen und der Vegetation zu erheben.

Schließlich sollte geregelt werden, welche ergänzenden Korrektur- und Vorsorgemaßnahmen zu ergreifen sind, wenn das Monitoring inklusive Erfolgskontrolle die Prognose nicht bestätigen sollte. Dabei ist die Verantwortlichkeit festzulegen, wer die Entscheidung über Erfolg bzw. Misserfolg trifft.

Zur saP

3.2.3: Die Eidechsen-Vergrämung soll im Winterhalbjahr erfolgen vor dem Bau der Wege und Stellplätze durch Mahd des Baufeldes und Entfernen evtl. vorhandener Reisighaufen.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten ... während der ... Überwinterungszeiten ... erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, ... Hier müsste eine Präzisierung erfolgen, wie die Eidechsen-Vergrämung im Winter durchgeführt werden kann, ohne gegen das genannte Verbot zu verstoßen.

4.2: Für die Neuanlage von mehreren Gewässerkomplexen für Gelbbauchunken fehlt noch ein fachlicher Hinweis des mit der saP beauftragten Biologen hinsichtlich der Lage des neuen Habitats.

Beschlussvorschlag:

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

- 2.4: Die vorgeschlagene Ergänzung der Festsetzung zur temporären Nutzung von Bestandsparzellen in den Pufferzonen sollte aufgenommen werden. (Bei Aufgabe der Pacht vor 2040 keine Neuvergabe)
- 3.: Die Größe der Gartenparzellen wird nicht festgesetzt (siehe Stellungnahme Baurecht LRA)
- 8.2: Die festgesetzte Zaunhöhe wird reduziert auf 1,30 m, eine Bodenfreiheit für Zäune festgesetzt (siehe Stellungnahme UNB)
- 9.2: Aufgrund des heterogenen Bestandes und der schwierigen Kontrollierbarkeit wird ein Ausschluss einzelner Gehölzarten für Hecken (Thuja, Kirschlorbeer) nicht für sinnvoll erachtet. Auch ein genereller Ausschluss von fremdländischen Arten erscheint in Anbetracht des Bestandes zu weit gegriffen.

- 9.3: Es werden einzelne Entwässerungsgräben in den Randbereichen nahe der Pufferzonen für die Nutzbarkeit der Parzellen erhalten bleiben müssen, die sich auch auf die Pufferzonen auswirken können. Eine Änderung der Festsetzung sollte deswegen nicht vorgenommen werden.
 - 9.4 und 9.5: Die Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Die genaue Abgrenzung und die durchzuführenden Maßnahmen werden abgestimmt und in die Bebauungsplan-Unterlagen eingearbeitet.
 - 10.5: Die Festsetzung zur insektenverträglichen Beleuchtung soll ergänzt werden (Minimierung von Streuwirkung).
 - Begründung: Die unterschiedlichen Zahlen zum Ausgleichsflächenbedarf resultieren auf der nur geringen Anrechenbarkeit von Maßnahmen im bereits hochwertigen Moor. Eine genaue Berechnung wird nach endgültiger Abstimmung der Maßnahmen ergänzt.
 - Monitoring: Eine ökologische Baubegleitung sollte in den Festsetzungen ergänzt werden. Ein Erfolgs-Monitoring bezüglich des Bestandes geschützter Tierarten (Zauneidechse, Gelbbauchunke, Ringelnatter) wäre durchaus sinnvoll.
 - saP: Eine Konkretisierung des Zeitraumes für die Vergrämung der Eidechsen wird ergänzt. Sie soll nach der Winterruhe ab April erfolgen, damit alle Eidechsen ein Winterquartier zur Verfügung haben, auch wenn das Ersatzquartier bereits in der Vegetationsperiode zuvor hergestellt ist, aber möglicherweise noch nicht vollständig angenommen ist.
- Eine räumliche Festlegung von Ersatzlebensräumen für die Gelbbauchunke erfolgt.

2.06. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim vom 17.02.2021

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigten Planungen nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass die Belange dieser Fachstelle nicht berührt sind, wird zur Kenntnis genommen.

2.07. Bayernets GmbH vom 12.02.2021

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

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren, bitten jedoch aufgrund der noch nicht festgelegten (externen) Ausgleichsflächen um weitere rechtzeitige Beteiligung am Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass keine Anlagen der Bayernets GmbH im Planungsgebiet liegen und damit keine Einwände gegen das Verfahren bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

2.08. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (kein Datum)

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG stimmt den Bebauungsplan Freizeitgärten Breitfilz zu.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Energienetze Bayern GmbH & Co.KG wird zur Kenntnis genommen.

2.09. IHK für München und Oberbayern (kein Datum)

Mit dem Planvorhaben und der 32. FNP Änderung besteht Einverständnis. Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

2.10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim vom 19.02.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Aus forstfachlicher Sicht besteht mit der Planung Einverständnis.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung sowohl aus dem Bereich Landwirtschaft als auch aus dem Bereich Forsten wird zur Kenntnis genommen.

2.11. Regierung von Oberbayern, Bergamt Süd (Bergamt Südbayern) vom 22.02.2021

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 11.02.2021 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern gegen die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Freizeitgärten Breitfilz“ der Stadt Penzberg keine Einwendungen bestehen. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Bebauungsplans "Freizeitgärten Breitfilz" hinweisen.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

2.12. Staatliches Bauamt Weilheim vom 17.02.2021

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

2.13. Vodafone GmbH vom 10.03.2021

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:

Die Zustimmung zur Planung und der Hinweis auf bestehende Leitungen werden zur Kenntnis genommen.

2.14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Abteilung B, Koordination Bauleitplanung) vom 18.02.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird eine Formulierung mit aufgenommen, die besagt, dass eventuell zu Tage getretene Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG unterliegen.

2.15. E-ON SE, Essen vom 16.02.2021

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich 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:

Die Hinweise und die Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.

2.16. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg

Das Gebiet Freizeitgärten Breitfilz ist vom Schmutzwasser her nur über die Fl. Nr. 864/95 (Zufahrt Aldi und Parkplätze Bahnhof) erschlossen (siehe Anhang). Das Regenwasser müsste über die bereits vorhanden offenen und verrohrten Gräben der bestehenden Breitfilz-Regenentwässerung abgeführt werden (Zuständigkeit Stadt Penzberg). Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanäle müsste noch nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zum Schmutzwasser, zum Regenwasser und zur Regenentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Regenwasserkanäle ist nachzuweisen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie zur 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg erhoben.

Beschlussvorschlag:

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

4. Beschlussantrag 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 empfiehlt dem Stadtrat, den Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz sowie die 32. 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 empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ einschließlich Begründung sowie der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschließlich Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ einschließlich Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschließlich Begründung und Umweltbericht nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. Sitzungsverlauf:

Herr Janner (PM) hat folgende Anregungen zum Bebauungsplan „Freizeitgärten Breitfilz“:

- analog zur Festsetzung Nr. 9.2 (Neupflanzung von Bäumen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten von Obstbäumen zu verwenden) soll eine Festsetzung aufgenommen werden, dass auch eine Neupflanzung von Hecken ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig ist.
- Für Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm bis 15 cm festgesetzt wird, wobei die Ausnahme bei Tiergehegen beibehalten werden soll.

6. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 15.06.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 sowie den beiden Anregungen des Sitzungsverlaufs bezüglich der Neupflanzung von Hecken sowie der Bodenfreiheit für Einfriedungen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ sowie die 32. 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 sowie den beiden Anregungen des Sitzungsverlaufs bezüglich der Neupflanzung von Hecken sowie der Bodenfreiheit für Einfriedungen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ einschließlich Begründung sowie der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschließlich Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.16 sowie den beiden Anregungen des Sitzungsverlaufs bezüglich der Neupflanzung von Hecken sowie der Bodenfreiheit für Einfriedungen zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Freizeitgärten Breitfilz“ einschließlich Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sowie der Entwurf der 32. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg einschließlich Begründung und Umweltbericht nach

Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

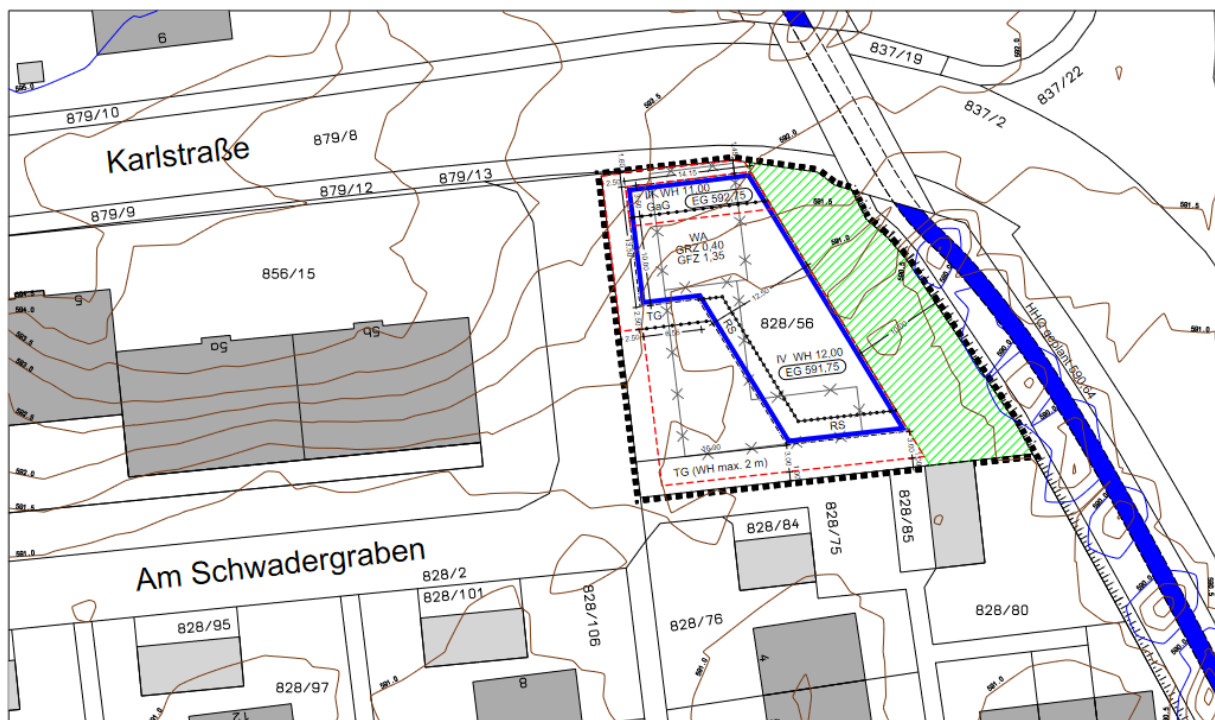
10	74. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
-----------	---

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau – und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 25.06.2019 den Entwurf der 74. Änderung Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 828/56 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 3, angeordnet und am 21.01.2020 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

Nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat die 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ gebilligt und den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gefasst.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 03.12.2020 bis 08.01.2021 statt.
Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 21.12.2020 bis 22.01.2021 statt.



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ abgegeben:

- 01 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 23.12.2020
- 02 Planungsverband Region Oberland am 22.01.2021
- 03 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 21.01.2021
- 04 E.ON SE am 09.03.2020
- 05 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 11.01.2021
- 06 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 20.01.2021
- 07 Untere Naturschutzbehörde, LRA Weilheim am 22.12.2020
- 08 Techn. Umweltschutz, LRA Weilheim am 05.01.2021
- 09 Bayernwerk Netz AG am 22.01.2021
- 10 Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 21.12.2020
- 11 Bayernets vom 21.12.2020
- 12 Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) vom 12.01.2021
- 13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 19.01.2021
- 14 Deutsche Telekom Technik GmbH 19.01.2021
- 15 Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 19.01.2021
- 16 IHK für München und Oberbayern am 19.01.2021

2.01 Einwendung gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 23.12.2020

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ bereits mit Schreiben vom 31.03.2020 Stellung genommen.

Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und des Immissionsschutzes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Seit unserer letzten Stellungnahme wurden keine das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung beeinträchtigenden Veränderungen vorgenommen.

Die Planung ist bei weiterer Berücksichtigung der aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 29.09.2020 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag:

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

2.02 Einwendung gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 22.01.2021

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 23.12.2020 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 23.12.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Einwendung gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 21.01.2021

Wir hatten zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 03.04.2020 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir, vor allem in folgenden Punkten aufrecht:

1. zu 2.1 Überflutungen infolge von Starkregen - Vorlage der Risikoanalyse
2. zu 2.5.1 Häusliches Schmutzwasser - Wichtige Abänderungen des Punktes „häusliches Schmutzwasser“

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

Das Wasserrecht der Entlastungsanlage, an die das Gebiet des „Bebauungsplans Altstadtanierung“ angeschlossen ist, liegt nicht vor. 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. Zudem ist in diesem Fall zu prüfen, ob ein gültiges Wasserrecht für die betroffenen Bauwerke zur Mischwasserbehandlung vorliegt. Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

3. zu 2.5.2 Niederschlagswasser - Insbesondere: Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.

Würdigung der Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim:

Zu 1.:

Textauszug vom 03.04.2020

Überflutungen infolge von Starkregen

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

Das Planungsgebiet liegt im wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Unterspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hohe anstehende Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Die Vorsorge gegen Überflutungen infolge von Starkregenereignissen 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 halten es für erforderlich, 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.

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.

Zu 2.:

Textauszug vom 03.04.2020

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser

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. Zudem ist in diesem Fall zu prüfen, ob ein gültiges Wasserrecht für die betroffenen Bauwerke zur Mischwasserbehandlung vorliegt. Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen.

Bei Einleitung in den Regenwasserkanal (Erschließung erfolgt im Trennsystem) ist zu bestätigen, dass der Kanal das zusätzliche Wasser aufnehmen kann. Wir empfehlen die Festsetzung eines Drosselabflusses und Rückhaltevolumens auf dem privaten Grundstück zur dezentralen Rückhaltung.

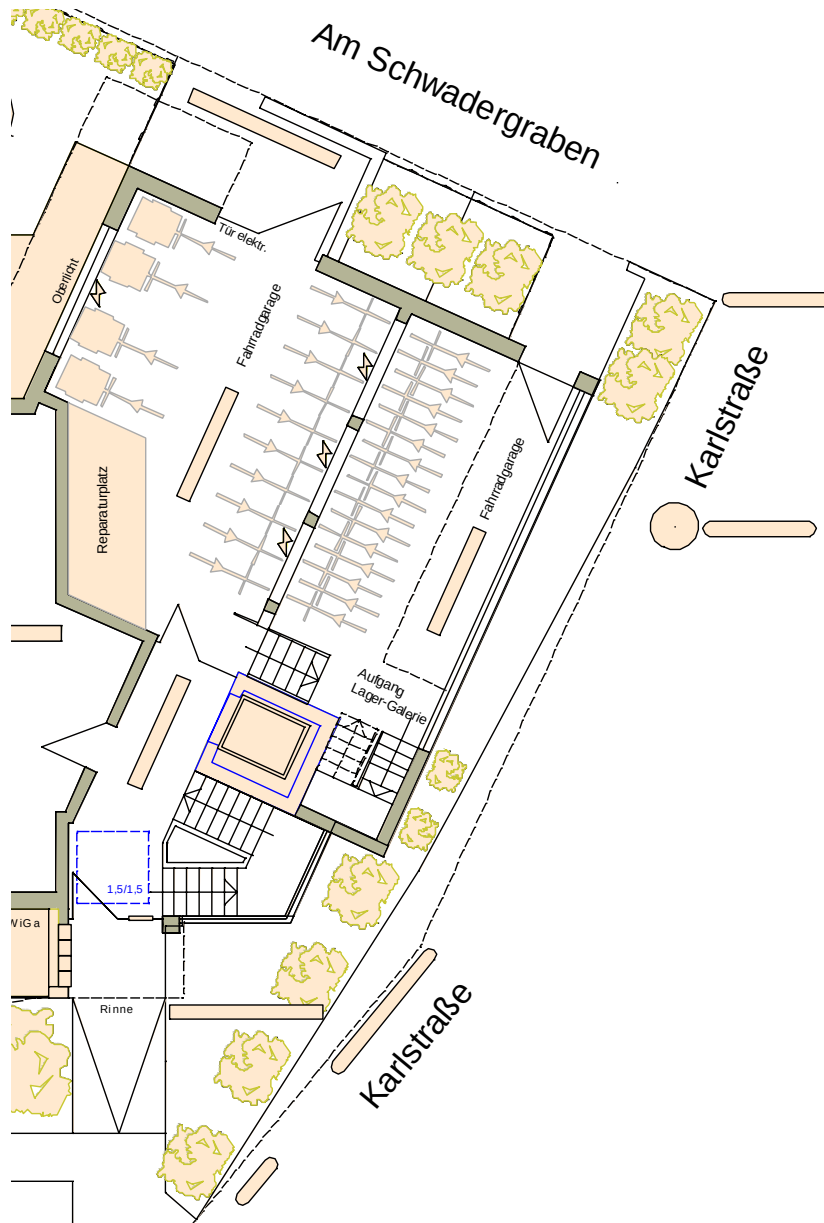
Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser (z. B. Einleitung in ein Gewässer) ordnungsgemäß möglich ist. Es reicht nicht, vom Bauherrn einen Entwässerungseingabeplan zu fordern, wenn vorher nicht die Grundsätze der Niederschlagswasserbeseitigung geregelt sind.

Wir begrüßen ausdrücklich die Festsetzung der begrünten Flachdachflächen. 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.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsanlage [mind. ...m³] zuzuführen und gepuffert [... l/s] direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.“

Präzisierung der Planung – AB Zach



Lageplan mit Darstellung EG – Ecke Karlstraße/Straße Am Schwadergraben

Im EG Ecke Karlstraße und Straße Am Schwadergraben sollen – gemäß Festsetzung B-Plan auf zwei EG-Ebenen – die Räder und Lastenräder untergebracht werden. Um das Gebäude barrierefrei erschließen zu können, soll das Treppenhaus in der NO-Ecke des Grundstücks in seiner festgesetzten EG Höhe zwischen den beiden NN-Höhen 571,75 und 592,75 m +NN frei planbar bleiben.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim sind zu berücksichtigen.

- Die Risikoanalyse ist den Bplan-Unterlagen beizulegen.
- Das KU Stadtwerke Penzberg wurde am Verfahren beteiligt – die Entwässerung des Grundstücks wurde daher bereits thematisiert und eine Änderung auf Bplan-Ebene als nicht notwendig erachtet.
- Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Planungspräzisierung aufgenommen wird: Im Bereich des Treppenhauses soll OK FFB EG innerhalb der NN-Höhen 571,75 und 592,75 m +NN zulässig sein.

2.4 Einwendung gemäß Schreiben der E.ON SE am 09.03.2020

Wir haben den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes Ihrer v. g. Email entnommen.

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an der o.g. Änderung der Bauleitplanung bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 74. 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.

Die Stellungnahme ist gleichlautend mit der Stellungnahme am 09.03.2020 und hat dasselbe Datum der Stellungnahme zur 1. Beteiligung. Diese ist bereits berücksichtigt. Eine Änderung auf Bplan-Ebene ist daher nicht veranlasst.

2.05 Einwendung gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 11.01.2021

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 18.12.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern keine Einwendungen gegen die Aufstellung der 74. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg erhoben werden. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich der 74. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ hinweisen.

Beschlussvorschlag:

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

2.06 Einwendung gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 20.01.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Durch die Änderungen sind weder land- noch forstwirtschaftliche Belange betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.03.2020 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-58-6-3, die weiterhin Gültigkeit hat.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

2.07 Einwendung gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) vom 22.12.2020

Grünordnung:

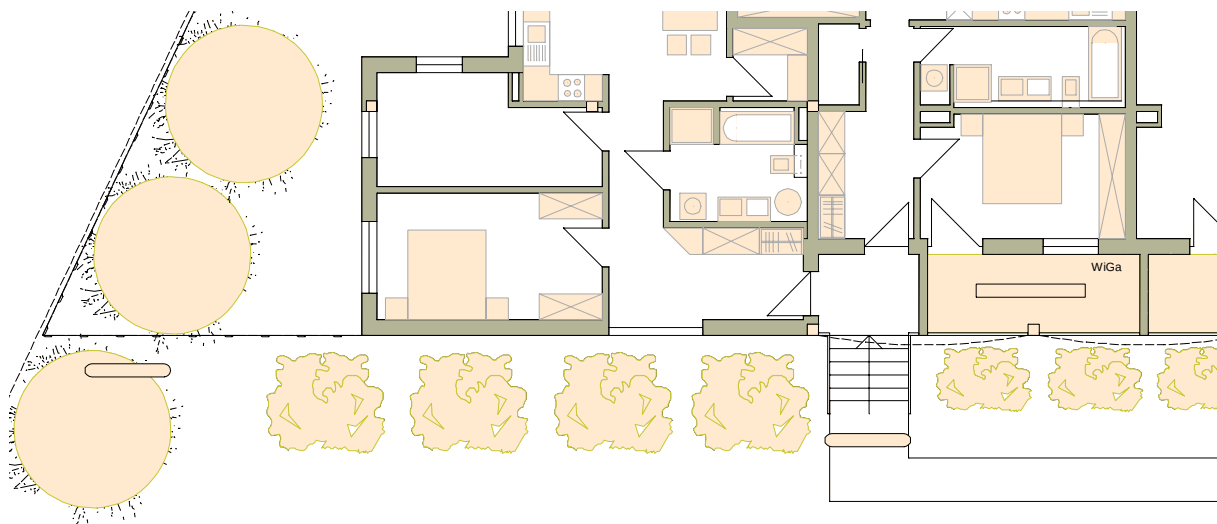
Die jetzige Formulierung der Festsetzung 13. zur Pflanzung von Sträuchern und Bäumen ist nicht verbindlich und ich empfehle dringend, Pflanzstandorte festzusetzen oder eine Mindestanzahl. Nur so kann bei der Prüfung eines Freiflächengestaltungsplanes eine entsprechende Nachbesserung gefordert werden.

Würdigung der Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Sachgebiets Fachlicher Naturschutz:

Zur Einbindung des Gebäudes soll die Sockelzone vor dem Gebäude – im Bereich des Ufersaums – mit Sträuchern vorgepflanzt werden.

Die weitere Bepflanzung soll gem. Festsetzung in der Bplan-Änderung erfolgen.

Präzisierung der Planung – AB Zach



Lageplan mit Darstellung EG – Hof Ost / Ufersaumbereich

Um die Zugangssituation präzisieren zu können, soll eine Freitreppe zulässig sein.

In die Festsetzung ist der Textzusatz aufzunehmen:

„Ufersaumbereich: dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Er darf nur für die Anlage eines max. 2 m breiten Erschließungsweges – **einschließlich einer Freitreppe** – versiegelt werden (die Anlage einer Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche ist als Schotterrasen zulässig)“

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde Weilheim sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgende Festsetzungen eingefügt werden:

- Die Sockelzone vor dem Gebäude – im Bereich des Ufersaums – mit Sträuchern vorgepflanzt werden.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Planungspräzisierung aufgenommen wird:

- Ufersaumbereich: dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Er darf nur für die Anlage eines max. 2 m breiten Erschließungsweges – einschließlich einer Freitreppe – versiegelt werden (die Anlage einer Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche ist als Schotterrasen zulässig)

2.08 Einwendung gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Technischer Umweltschutz) vom 05.01.2021

- a) Es wird empfohlen, Tiefgaragenrampen nur im nördlichen Bereich des Plangebietes auf die Straße „Am Schwadergraben“ zuzulassen, damit das vorhandene, westliche Wohngebäude möglichst wenig tangiert wird.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass die (maßgeblichen) Außenlärmpegel keine „festgesetzten“ Pegel sind, da sie ermittelt werden und bei einem sich ändernden Verkehrsaufkommen auch automatisch höher (oder niedriger) werden. Daher sollte zumindest bei dem Festsetzungs-Text unter Nr. 10 – „Baulicher Schallschutz“ der 3 x verwendete Begriff „festgesetzter maßgeblicher Außenlärmpegel“ durch den Begriff „maßgeblicher Außenlärmpegel“ ersetzt werden.

Würdigung der Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Technischer Umweltschutz):

Rücksprache mit IB Bekon (und Abstimmung IB Bekon mit LRA WM-SOG, Frau Nirschl):

- a) Die Lage der TG-Zufahrt ist eine Empfehlung.
- b) Wenn das Wort „festgesetzt“ entfällt, ergibt sich damit eine sog. dynamische Festsetzung. Da eine dynamische Festsetzung nach dem BauGB nicht zulässig ist, soll die in der zweiten Auslegung gewählte Formulierung weiterhin belassen werden.

Die Situierung der Tiefgaragenzufahrt im höherliegenden Geländeteil soll aus Gründen einer technisch sinnvoller Erschließung nicht festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz sind nicht zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Einwendung gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 22.01.2021

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

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

Beschlussvorschlag:

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

2.10 Einwendung gemäß Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 21.12.2020

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

Beschlussvorschlag:

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

2.11 Einwendung gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 21.12.2020

Im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung – 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 BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Einwendung gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 12.01.2021

Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

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

2.13 Einwendung gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB vom 19.01.2021

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 BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.14 Einwendung gemäß Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH 19.01.2021

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

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind zu berücksichtigen.

Der Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgende Hinweise eingefügt werden:

- 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

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

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.

Würdigung der Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Von der der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurde ein Plan beigelegt, der die Lage der Sparten darstellt.

- Es wird vorgeschlagen, in der Begründung aufzunehmen, dass empfohlen wird, bei Bau- und Planungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und deren näherer Umgebung die Spartenaukünfte tagesaktuell einzuholen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH sind zu berücksichtigen.

Der Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgende Hinweise eingefügt werden:

- 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.

- Bei Bau- und Planungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und deren näherer Umgebung wird empfohlen, die Spartenaukünfte tagesaktuell einzuholen.

2.16 Einwendung gemäß Schreiben der IHK für München und Oberbayern am 19.01.2021

Mit dem hier dargelegten Planvorhaben zur Ausweisung weiterer Bauflächen für Wohnnutzungen besteht Einverständnis. Es ist zu begrüßen, dass dem großen Bedarf nach Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung getragen wird. Allerdings geben wir zu bedenken, dass durch die Umwidmung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet keine Potentiale für gewerbliche Nutzungen im Plangebiet mehr zur Verfügung stehen. Insbesondere mit Blick auf eine urbane Nutzungsmischung ist dies zu bedauern.

Wir regen daher an, zumindest an andere Stelle ausreichend gewerbliche Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

Der vorliegenden Planung können wir i. S. d. § 4 BauNVO (WA) zustimmen. Gleichwohl geben wir zu bedenken, dass durch die Umsetzung der Maßnahmen ortsansässige Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Beschlussvorschlag:

Von der IHK für München und Oberbayern werden Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ geäußert.

Beschlussvorschlag:

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

4. Beschlussantrag 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 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 74. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.03 und 2.07 zu ergänzen ist. Da die Ergänzung lediglich redaktioneller Art ist bzw. zur Präzisierung der bisherigen Festsetzungen aufgenommen wird, ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Vor Satzungsbeschluss ist zwischen dem Bauwerber und der Stadt Penzberg ein städtebaulicher Vertrag mit verbindlichen Regelungen zur SoBoN mit folgenden Inhalten abzuschließen:

- Folgekosten für die soziale Infrastruktur
- des Anteils zur Herstellung von sozialgeforderten Wohnraum.
- der Abtretung eines Grundstücksstreifens entlang der Straße, damit ein 2 m breiter Gehweg errichtet werden kann
- der Eintragung einer Grunddienstbarkeit zur Sicherung der bestehenden Kanalleitung, die in nachfolgendem Lageplan eingezeichnet ist,



3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11 Buchenstraße 3 a, Fl. Nr. 775/70: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung von Gabionen an den Grundstücksgrenzen

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 04.05.2021:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/70 der Gemarkung Penzberg, Buchenstraße 3 a.

Mit Antrag vom 13.04.2021 wird durch die Grundstückseigentümer eine isolierte Befreiung von

den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Gabionenwand auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/70 gestellt.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung einer Gabionenwand an den Grundstücksgrenzen Nord von 10,20 m und Nordost von 6,00 m beide mit einer Höhe von max. 2,00 m. Begründet wird der Antrag durch ein an der Stelle geplanten Sitzplatz. Dieser soll von einem Lagerplatz, einer Schwimmbadpumpe und einem Kompostplatz der Nachbarn abgeschirmt werden.

Die beantragte Gabionenwand entspricht nicht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, in der unter Abschnitt B § 3 Abs. 1 geregelt ist, dass die Einfriedungen straßenseitig ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m auszuführen sind und sich bezüglich der Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur anzupassen haben und sich in das Stadtgebiet einzufügen haben.

Die Formulierung, dass zwischen den Grundstücken auch ein Maschendrahtzaun zulässig ist, schließt nicht die Errichtung von anderen Einfriedungen (z. B. Sichtschutzzäune) aus.

Die Antragsunterlagen wurden vollständig eingereicht. Ein Eigentümer der Nachbargrundstücke hat seine Zustimmung zum Befreiungsantrag nicht erteilt.

Die beantragte Gabionenwand an den Grundstücksgrenzen Nord von 10,20 m und Nordost von 6,00 m sowie einer Höhe von max. 2,00 m stellt gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) ein verfahrensfreies Vorhaben dar. Da das Bauvorhaben jedoch durch die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg geregelt wird, ist für die Errichtung der Gabionenwand somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg erforderlich.

Die Zunahme der Vorhaben zur Abtrennung zwischen Privatgrundstücken ist seit einiger Zeit zu beobachten. Dabei mehrt sich die Anzahl der Fälle, die Länge der Abgrenzungen und die Bauart. Es werden zunehmend Mauern und ähnliche bauliche Maßnahmen anstelle der Zaunabtrennungen gewählt.

Das Gremium hat in einigen Bezugsfällen in der Vergangenheit lediglich die Straßenseitig relevanten Auswirkungen dieser Tendenzen beraten und auf Basis der Ortsgestaltungssatzung regelnd eingegriffen.

Alle Vorhaben in der Tiefe der Grundstücke wurden im Sinne von Nachbarschaftsangelegenheiten nicht der öffentlichen Regelung unterworfen. Es entstanden so zum Teil über 20 m lange Abgrenzungen.

Mit der Zunahme an ökologischem Bewusstsein und der Ausrichtung der städtischen Politik, entsteht die Frage nach Regelungsbedarf dieser stark trennenden Grenzausbildungen. Mit dieser Beschlussvorlage wird dem Rechnung getragen.

Einfriedungen sollten ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune oder als lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstelle immergrüner Schnitthecken (z. B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen.

Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel (unüberwindbar für mache Kleintiere) zugelassen werden. Es ist hierbei eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten.

Die Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg untersagt Gabionen als Einfriedungen. Diese passen sich nicht bezüglich Gestaltung, Höhe und Farbe an die bestehende Baustruktur und das Siedlungsbild an. Alternativ wäre eine Benjeshecke denkbar.

Bei einer möglichen künftigen Überarbeitung der Ortsgestaltungssatzung ist zudem anzuraten, die Neuanlage sogenannter „toter Einfriedungen“ wie z.B. Steinkörbe, Gabionen und Steinmauern generell zu untersagen.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 04.05.2021:

Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und nach einer Ortsbesichtigung in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses behandelt.

3. Ortsbesichtigung:

Zur Beurteilung der Grundstückssituation bezüglich der beantragten Gabionenwand wird eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/70 der Gemarkung Penzberg, Buchenstraße 3 a, die Zustimmung, da die Einfriedung nicht den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg entspricht.

5. Sitzungsverlauf:

Da die Gabionenwand lediglich auf eine Länge von 10,20 m an der nördlichen Grundstücksgrenze und 6 m im Nordosten beantragt wird, wird die Zulassung dieser Gabionenwand von einzelnen Ausschussmitgliedern befürwortet, wenn dies nicht zu einem Präzedenzfall führt und die Durchlässigkeit für Kriechtiere gewährleistet werden kann. Von der Verwaltung wird daraufhin bestätigt, dass die Erteilung einer Befreiung jeweils eine Einzelfallentscheidung ist und die Durchlässigkeit der Gabionenwand für Kriechtiere als Auflage in den Bescheid aufgenommen werden kann.

6. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 775/70 der Gemarkung Penzberg, Buchenstraße 3 a, die Zustimmung mit der Auflage, dass die Durchlässigkeit der Gabionenwand für Kriechtiere zu gewährleisten ist.

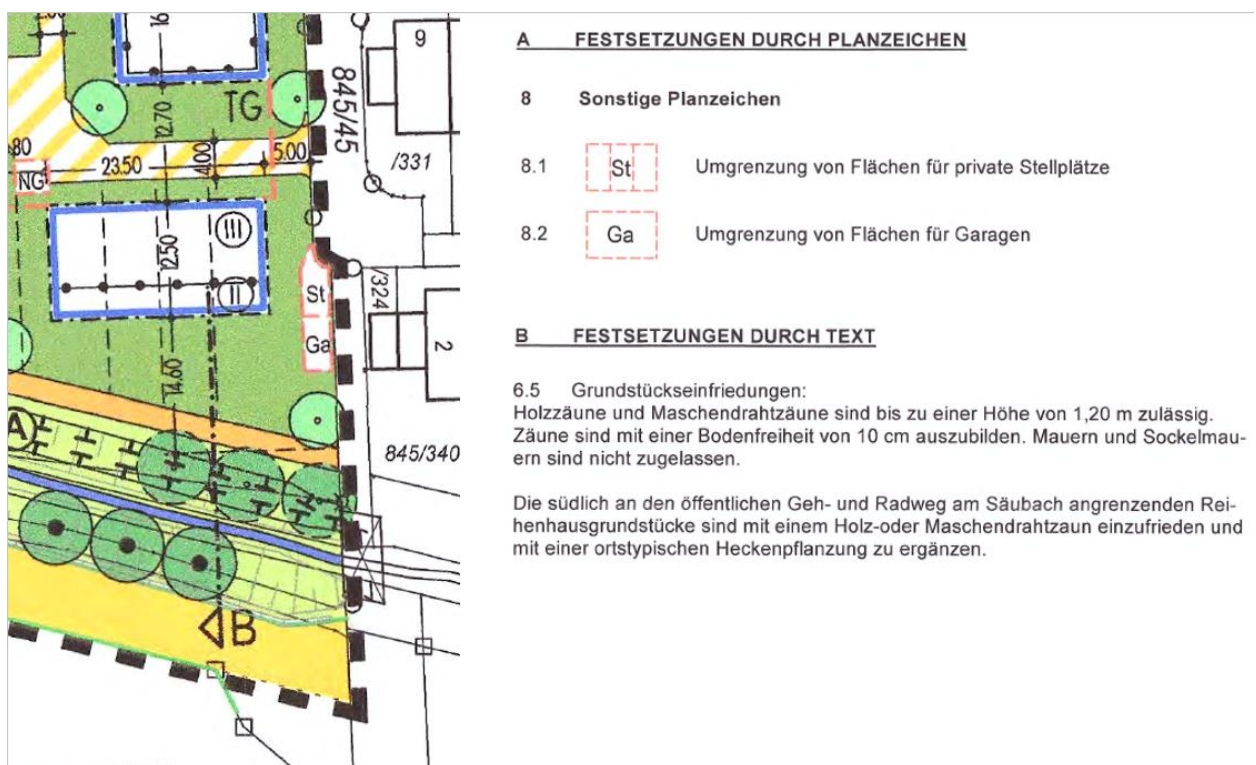
Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 3
Gegenstimmen: StRe Fügner, Janner, Probst

1. Vortrag:

Bauantrag zur Überdachung der Terrasse sowie des Balkons im Dachgeschoss (Dachterrasse), zur Nutzungsänderung einer Garage mit Stellplatz in eine Sauna mit Ruheraum sowie zur Errichtung einer Sichtschutzwand zum öffentlichen Geh- und Radweg, Grundstück Flurnummer 845/461 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 16.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit Teil B“.

Der Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil B“ ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



Im Rahmen einer Baukontrolle hat das Landratsamt Weilheim-Schongau festgestellt, dass auf dem Grundstück Johann-Dreher-Straße 16 folgende Maßnahmen durchgeführt worden sind:

- eine Nutzungsänderung einer Garage in eine Sauna
- eine Terrassenüberdachung im Erdgeschoss
- eine Terrassenüberdachung im Dachgeschoss
- die Errichtung einer Steinmauer

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat für diese Maßnahmen eine Beseitigungsanordnung bis 28.02.2021 verfügt.

Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet die bereits durchgeführten Maßnahmen.

Die vom Bauherren gemäß Art. 66 Abs. 1 der bayerischen Bauordnung (BayBO) durchzuführende Nachbarbeteiligung wurde nicht befolgt. Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden. Die für die Eigentumswohnanlage zuständige Hausverwaltung hat mitgeteilt, dass es Seitens der WEG noch keinen Beschluss gibt, welche die baulichen Veränderungen

gestatten. Der Bauherr hat sämtliche baulichen Veränderung ohne Zustimmung und Wissen der WEG durchgeführt. Ob diese baulichen Veränderung daher Seitens der WEG nachträglich noch genehmigt werden, können wir aktuell noch nicht sagen. Wir wissen jedoch, dass es zahlreiche Gegenstimmen geben wird, da das Vorgehen und die Nutzungsänderung einen Präzedenzfall schaffen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Nutzungsänderung der Garage in eine Sauna mit Ruheraum:

Die Garage und der Stellplatz sind im Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil B“ bauplanungsrechtlich vorgesehen und auch Bestandteil des Stellplatznachweises für die Wohnanlage. Die Nutzungsänderung zu einer Sauna mit Ruheraum stellt kein Nebengebäude dar, das gemäß Art. 6 Abs. 7 BayBO in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind. Die Sauna befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze zum angrenzenden Grundstück Flurnummer 845/462. Die hierfür erforderliche Abstandsfläche von mindestens 3 m wird nicht eingehalten.

Zur Terrassenüberdachung im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss:

Die errichteten Terrassenüberdachungen befinden sich außerhalb der Baugrenze. Für die Errichtung dieser Terrassenüberdachungen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden bereits Terrassenüberdachungen im Wege der Befreiung genehmigt. Bei den bisher genehmigten Terrassenüberdachungen wurden jedoch die nach der bayerischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Die auf dem Grundstück Johann-Dreher-Straße 16 durchgeführten Terrassenüberdachungen befinden sich direkt an der Grundstücksgrenze zum westlich angrenzenden Reihenhaus mit eigener Flurnummer 845/460. Da Terrassenüberdachungen abstandsflächenpflichtig sind und bauplanungsrechtlich nicht an der Grundstücksgrenze zulässig sind, steht der Zulässigkeit dieser Terrassenüberdachung die gesetzliche Regelung des Abstandsflächenrechts entgegen, zumal sich die Terrassenüberdachungen negativ auf die Besonnung des angrenzenden Reihenhauses auswirken kann und die Nachbarn vom Bauherrn nicht beteiligt worden sind.

Zur Errichtung einer Steinmauer:

Aufgrund der unzulässigen Nutzung der Garage als Sauna mit angrenzendem Whirlpool ist die Errichtung einer blickdichten Steinmauer mit einer Höhe von ca. 1,95 m, einer Länge von 3,40 m im Osten und 4,05 m im Süden zur Abschottung des Wellnessbereichs verständlich.

Der Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil B“ lässt jedoch lediglich Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zu, wobei eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu gewährleisten ist. Mauern und Sockelmauern werden explizit ausgeschlossen. Außerdem setzt der Bebauungsplan fest, dass die an den öffentlichen Geh- und Radweg am Säubach angrenzenden Reihenhausgrundstücke mit einem Holz- oder Maschendrahtzaun einzufrieden sind und mit einer ortstypischen Heckenpflanzung zu ergänzen ist.

Die errichtete Steinmauer entspricht nicht dieser Festsetzung und stellt ökologisch einen Verlust zur festgesetzten Einfriedung mit Ergänzung durch eine ortstypische Heckenpflanzung dar.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Dem Bauantrag zur Überdachung der Terrasse sowie des Balkons im Dachgeschoss (Dachterrasse), zur Nutzungsänderung einer Garage mit Stellplatz in eine Sauna mit Ruheraum sowie zur Errichtung einer Steinmauer (Sichtschutzwand) zum öffentlichen Geh- und Radweg,

Grundstück Flurnummer 845/461 der Gemarkung Penzberg, Johann-Dreher-Straße 16, wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Sowohl die Nutzung der Garage als Sauna mit Ruheraum als auch die Errichtung der Terrassenüberdachungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind abstandsflächenpflichtige Vorhaben. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der bayerischen Bauordnung werden durch diese Vorhaben nicht eingehalten.

Die Garage mit Stellplatz sind zudem Bestandteil des für die Errichtung der Wohnanlage eingereichten Stellplatznachweises.

Aufgrund der Unzulässigkeit der Sauna mit Ruheraum an der Grundstücksgrenze entfällt auch die Notwendigkeit der errichteten Steinmauer als Sichtschutzwand zum öffentlichen Geh- und Radweg.

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 Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13	Sindelsdorfer Straße 30, Fl. Nrn. 2055/67 und 2055/191: Bauantrag zum Anbau einer neuen Wohneinheit an das bestehende Zweifamilienhaus
-----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Anbau einer neuen Wohneinheit an das bestehende Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2055/67 und 2055/191 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 30. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Anbaus einer neuen Wohneinheit an das bestehende Zweifamilienhaus mit den Ausmaßen von 6,615 m x 13,37 m, die Traufhöhe wird mit 6,60 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 32° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 8,70 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form von 2 Garagen und 3 Stellplätzen nachgewiesen.

Stellplatzberechnung

Bestand:

1,5 Stpl. je Wohneinheit (WE) bis 65 m² Wohnfläche = 2 WE je 58 m² = 3 Stpl.,
davon bei Kleinstwohnungen 1 Stpl. in der Garage und 2 offene Stellplätze

Neubau:

2,0 Stpl. je Wohneinheit (WE) ab 65 m² Wohnfläche = 1 WE zu 147,30 m² = 2 Stpl.,
davon bei 1 Stpl. in der Garage und 1 offener Stellplatz

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Anbau einer neuen Wohneinheit an das bestehende Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nrn. 2055/67 und 2055/191 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 30, 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.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

14	Sindelsdorfer Straße 77 und 77 a, Fl. Nr. 1991/5: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1991/5 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 77 a und 77 b. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist der Neubau eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 12,00 m x 13,80 m, die Wandhöhe wird mit 6,26 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 28° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 9,62 m. Die Stellplätze werden in Form von 2 Garagen und 2 Stellplätzen nachgewiesen.

Das Vorhaben fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich nicht zulässig sind. Wenn eine rückwärtige Erschließung (auf eine untergeordnete Straße) nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Anbindung an die Hauptverkehrsstraße erfolgen. Das Ein- und Ausfahren sollte dann in jedem Fall nur in Fahrtrichtung vorwärts erlaubt, d. h. eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück muss gewährleistet sein. Es sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Verkehrsfluss auf dem übergeordneten Straßennetz möglichst wenig zu behindern (z. B. nur rechts Ein- und Ausfahren).

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1991/5 der Gemarkung Penzberg, Sindelsdorfer Straße 77 a und 77 b, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Anordnung der Garagen und Stellplätze ein rückwärtiges Ausfahren auf die Staatsstraße erfolgt und hierdurch der Verkehrsfluss

beeinträchtigt werden kann. Dem Antragsteller wird empfohlen, auf seinem Grundstück eine Wendemöglichkeit vorzusehen, damit eine *Vorwärtsausfahrt* gewährleistet wird.

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 Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

15	Karwendelstraße 8, Fl. Nr. 1078/10: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von einem Einfamilienhaus, zwei Garagen und zwei Stellplätzen
-----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von einem Einfamilienhaus, zwei Garagen und zwei Stellplätzen sowie Abbruch der bestehenden Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/10 der Gemarkung Penzberg, Karwendelstraße 8. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

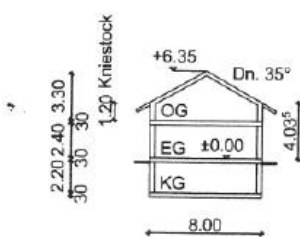
Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Gebäudemaßen von 8,00 m x 11,00 m und einer Wandhöhe von 4,03 m, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 35° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 6,65 m. Die geforderten Stellplätze werden in Form einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- Ist das beantragte und in der Planzeichnung dargestellte Vorhaben planungsrechtlich zulässig?



Lageplan 1:500



Schnitt 1:500

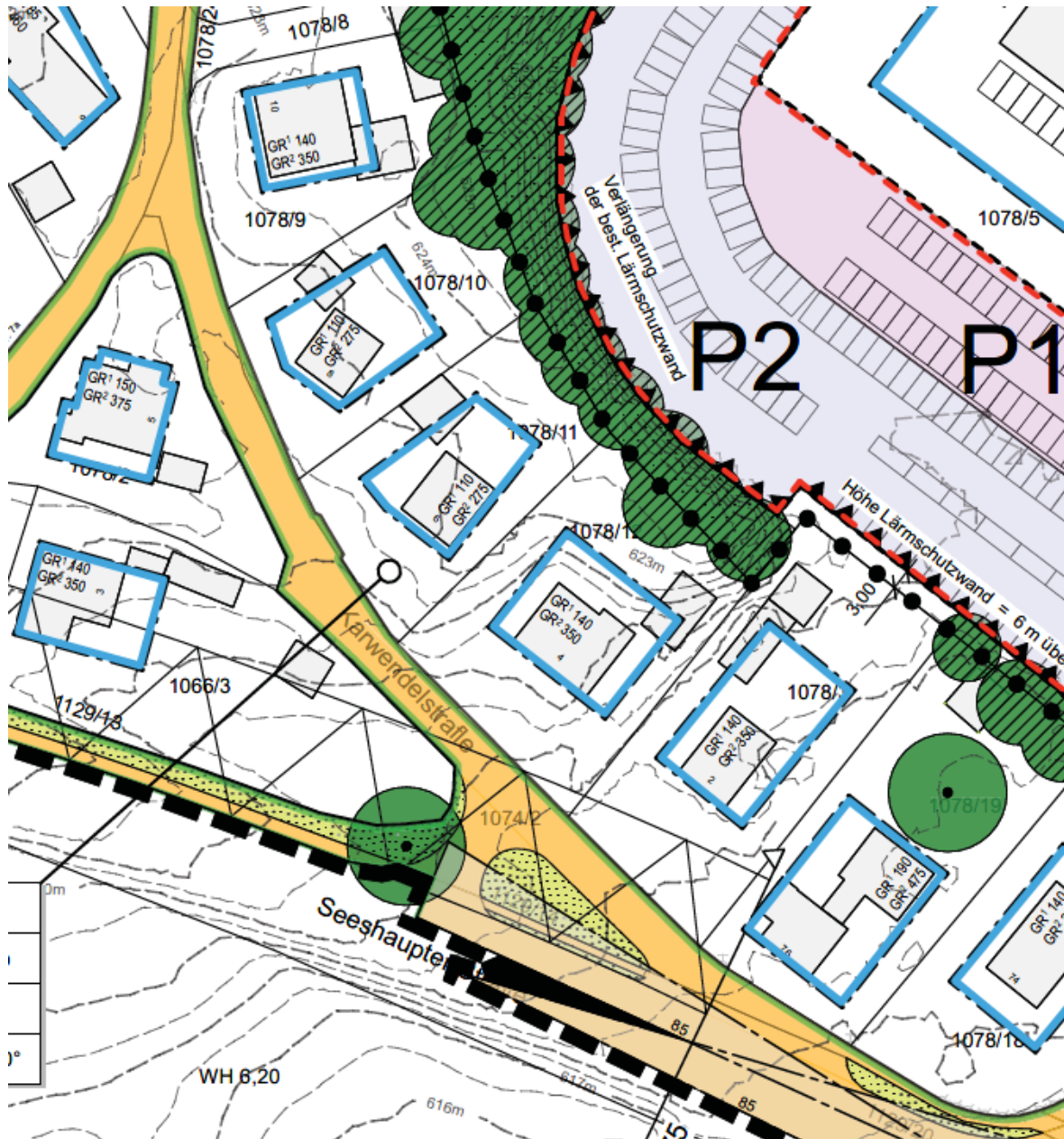
Dem Antrag auf Vorbescheid liegt eine Gesprächsnotiz mit dem Ersteller der schalltechnischen Untersuchung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirnberg“ mit folgendem Ergebnis zugrunde:

Zunächst muss eine Vereinbarung mit der Stadt Penzberg erfolgen. Darin müsste festgelegt sein, dass zur Seite und in Richtung des Gewerbegebiets keine schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer etc.) mit offenbaren Fenstern vorgesehen werden.

Dies gilt für den Bauwerber und für zukünftige Eigentümer."
Es darf in Richtung Gewerbegebiet kein immissionsschutzbedürftiger Raum entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück Fl. Nr. 1078/10, Karwendelstraße 8, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirnberg“ der Stadt Penzberg. Dieser Bebauungsplan ist nachfolgend auszugsweise für das Grundstück dargestellt:



Dieser Bebauungsplan ist jedoch bislang nicht in Kraft getreten.
Eine Satzung über eine Veränderungssperre liegt nicht vor.

Das Bauvorhaben beurteilt sich somit gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch. Dies bedeutet, dass ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben.

Durch das Bauvorhaben entsteht eine Wohnbebauung in zweiter Reihe in Richtung des nordöstlich angrenzenden Gewerbegrundstücks. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Gewerbegrundstück ist sicherzustellen, dass

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden
- die Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegrundstücks führt.

Zur Beurteilung, welche immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen hierfür erforderlich sind, könnte die Gesprächsnotiz mit dem Ersteller der schalltechnischen Untersuchung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Kirnberg“ dienen.

Gemäß Art. 53 Abs. 1 Satz 2 der bayerischen Bauordnung ist jedoch für den Vollzug für die Errichtung von Anlagen die untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) und nicht die Stadt Penzberg zuständig. Dies bedeutet, dass entsprechende Lasten (Grunddienstbarkeiten) zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch das Landratsamt Weilheim-Schongau sowie der Stadt Penzberg in das Grundbuch einzutragen sind. Eine zweite Möglichkeit zur Einhaltung von immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen wäre eine Beauftragung des Genehmigungsbescheids.

Die Frage können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung des Einfamilienhauses mit Garagen kann unter der aufschiebenden Bedingung in Aussicht gestellt werden, dass
- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden und
 - die Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegrundstücks führt.

Die übergeordneten Räumlichkeiten (Wohn-, Kinder-, Schlafzimmer) sollten ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Südwestseite verfügen. Es ist von Landratsamt Weilheim-Schongau zu prüfen, ob die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

Die vorhandene Straßenfläche der Karwendelstraße befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1078/10, Karwendelstraße 8. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus der Fl. Nrn. 1078/10 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 17,9 m².

Die benötigte Straßenfläche wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



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

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von einem Einfamilienhaus, zwei Garagen und zwei Stellplätzen sowie dem Abbruch der bestehenden Garagen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/10 der Gemarkung Penzberg, Karwendelstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB unter der aufschiebenden Bedingung, dass

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden
- die Wohnbebauung in zweiter Reihe nicht zu Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegrundstücks führt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Liegenschaftsverwaltung, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1078/10, Karwendelstraße 8, zu führen.

Der Vorbescheid 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 Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

16

Zugspitzstraße 4 a und 4 b, Fl. Nr. 1005/111: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses inkl. 2 Einzelgaragen

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/11 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 4 a und 4 b. Das Vorhaben befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung eines Doppelhauses mit den Ausmaßen von 11,00 m x 15,50 m und einer Traufhöhe von 6,10 m sowie einer Firsthöhe von 9,00 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 28° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von Einzelgaragen und Stellplätzen nachgewiesen.

Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Fragen zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist das Bauvorhaben grundsätzlich (inklusive Erschließung) planungsrechtlich zulässig?
- b) Ist die geplante Nutzung (Wohnungsnutzung) in Form eines Doppelhauses zulässig?
- c) Ist die geplante Lage auf dem Grundstück zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- a) Die baurechtliche Zustimmung für die PKW Erschließung kann in der vorliegenden Form nicht in Aussicht gestellt werden.
Die Anordnung der westlichen Garage erfordert ein ca. 35 m Rückwärtsfahren entlang der Grundstücksgrenze. Dies bedeutet eine unnötige Lärmbelästigung der Nachbarschaft.
Die Anordnung der östlichen Garage ermöglicht für den vorgelagerten Stellplatz keine Rangiermöglichkeit, da der min. 6,0 m tiefe Rückstoßraum nicht vorhanden ist.
- b) Die baurechtliche Zustimmung des Doppelhauses kann in Aussicht gestellt werden.
- c) Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Lage kann in Aussicht gestellt werden.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit zwei Einzelgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/11 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 4 a und 4 b, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Die baurechtliche Zustimmung für die PKW Erschließung kann in der vorliegenden Form nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Anordnung der westlichen Garage erfordert ein ca. 35 m Rückwärtsfahren entlang der Grundstücksgrenze. Dies bedeutet eine unnötige Lärmbelästigung der Nachbarschaft.
Die Anordnung der östlichen Garage ermöglicht für den vorgelagerten Stellplatz keine Rangiermöglichkeit, da der min. 6,0 m tiefe Rückstoßraum nicht vorhanden ist.

Der Vorbescheid ist in diesen Aspekten zu überarbeiten.

Der Vorbescheid kann nach Anpassungen der PKW Erschließung 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 Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

17 Auf der Etz 8, Fl. Nr. 753/5: Bauantrag zur Errichtung einer Einfriedung

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 19.01.2021:

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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

Wir sind im Tierschutz aktiv und haben temporär gerettete Hunde bei uns. Da sind gelegentlich auch größer Hunde dabei. Bei einem vor Ort Termin im August 2019 wurde von Herrn Holzmann, Ordnungsamt Stadt Penzberg, ein stabiler Zaun mit mindestens 1,8 m Höhe

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

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

Bislang hat die Stadt Penzberg von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung bezüglich der Höhe der Einfriedung nur dann Befreiungen zugelassen, wenn diese als Lärmschutzmaßnahme erforderlich war. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Lärmschutzwand einen Meter von der Verkehrsfläche abgerückt wird und der verbleibende Streifen bepflanzt wird. Diese Befreiung wurde z. B. für neue Wohnbauvorhaben entlang der Seeshaupter Straße (Staatsstraße) zugelassen. Die Haltung von Hunden stellt keinen atypischen Fall dar. Außerdem bezieht sich die Haltung von Hunden lediglich auf das Grundstück Ahlener Straße 6 und nicht auf das Grundstück Auf der Etz 8.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 19.01.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zur Errichtung einer

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

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

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

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

3. weiterer Vortrag:

Mit Schreiben vom 30.04.2021 beantragen die Rechtsanwälte Campenhausen & Partner, Wolfratshausen, im Auftrag des Grundstückseigentümers die nochmalige Überprüfung der Sachlage zur durchgeführten Einfriedung anhand der Übermittlung folgender neuer Tatsachen:

Es handelt sich nicht um die Neuerrichtung einer Einfriedung, sondern um die Erneuerung (Austausch einer bestehenden Einfriedung, die bereits eine Sockelmauer aufwies).

Sockelmauer:

Die Sockelmauer ist deutlich mehr als 20 cm hoch. Die Straße hat, anders als zunächst angenommen, ein Gefälle von deutlich mehr als 3 %. Deshalb darf die Sockelmauer an der jeweiligen Talseite bis zu 80 cm hoch sein.

Die alte von unserem Mandanten ersetzte Sockelmauer war durchgehend höher als die neue Sockelmauer. Eine Sanierung wäre aufwendiger gewesen als die Erneuerung. Die neue Mauer ist handwerklich hochwertig ausgeführt. Das verwendete Material (Granit) passt in die Gegend.

Im Falle einer Sanierung der bestehenden Sockelmauer würde die Stadt eine Anpassung an die zwischenzeitlich erlassene Ortsgestaltungssatzung nicht verlangt haben. Insofern scheint vertretbar, den „Bestandschutz“ der alten auf die neue Sockelmauer zu übertragen.

Einfahrtstor:

Das Tor an der Grundstücksgrenze entspricht nicht den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung. Es steht nahe an der Grundstücksgrenze und lässt nicht eine Fahrzeuglänge vor der Garage frei. Das alte von unserem Mandanten erneuerte Tor allerdings stand an genau derselben Stelle.

Im Falle einer Sanierung des alten Tores würde die Stadt eine Anpassung an die Festsetzungen der zwischenzeitlich erlassenen Ortsgestaltungssatzung nicht verlangt haben. Die Erneuerung des Tores stellt gegenüber dem alten Zustand verkehrstechnisch keine Verschlechterung dar. Insofern scheint vertretbar, den „Bestandschutz“ des alten auf das neue Einfahrtstor zu übertragen.

Zaun:

Der Zaun ist höher, als von der Ortsgestaltungssatzung vorgesehen.

Ein Rückbau würde erheblichen Aufwand erfordern.

Namens und im Auftrage unseres Mandanten stellen wir folgende Anträge:

1. Soweit die Höhe der Sockelmauer überhaupt den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung widerspricht, wird unserem Mandanten eine Ausnahme genehmigt. Die Sockelmauer darf bleiben, wie sie ist.
2. Im Blick auf das Tor zur Einfahrt wird unserem Mandanten eine Ausnahme von den

- Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung genehmigt. Das Tor darf bleiben, wie es ist.
3. Im Blick auf die Höhe des Zaunes wird unserem Mandanten eine Ausnahme von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung genehmigt. Der Zaun darf bleiben, wie er ist. Bei einer Erneuerung des Zaunes ist die Ortsgestaltungssatzung einzuhalten.
 4. Für den Fall, dass die Stadt eine Ausnahmegenehmigung im Blick auf die Gesamthöhe des Zaunes nicht erteilen kann, bitten wir um Klarstellung, dass die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung erfüllt sind, wenn unser Mandant den Zaun kürzt. Dabei ist am höchsten Punkt der Straße eine Höhe von insgesamt, einschließlich Sockelmauer, von 1,2 m zulässig und am tiefsten Punkt eine Höhe von insgesamt, einschließlich Sockelmauer, von 1,8 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Entscheidungshilfe werden folgende Bilder von einer Straßenbefahrung aus dem Jahr 2011 dem Sachverhalt zu Grunde gelegt.

Diese Fotos zeigen die Grundstückssituation vor der Neuerrichtung der Einfriedung. Hierbei ist ersichtlich, dass bereits ein Zaunsockel vorhanden war. Auf diesem Zaunsockel wurde ein Jägerzaun aus Holz befestigt. Die Gesamthöhe der Einfriedung kann anhand der angrenzenden Autos auf ca. 1,40 m geschätzt werden. Aus dem nachfolgendem Foto ist auch erkennbar, dass der frühere Stauraum durch ein zu öffnendes Metalltor von der öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt ist.

Nach einer Berechnung des Straßengefälles anhand der eingereichten Baupläne, die leider nicht im Maßstab vorliegen, konnte durch die Verwaltung ein mittleres Gefälle von ca. 4,27 % ermittelt werden.





4. Beschluss:

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

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

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

Da das Grundstück Fl. Nr. 753/5 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 8, ein mittleres Gefälle von mehr als 3 % aufweist, sind die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung erfüllt, wenn die Einfriedung am höchsten Punkt der Straße eine Höhe von insgesamt 1,2 m (einschließlich Sockelmauer) an der Straßenseite gemessen und am tiefsten Punkt eine Höhe von insgesamt 1,8 m (einschließlich Sockelmauer) an der Straßenseite gemessen, aufweist.

Dem Beschluss ist eine Ortsbesichtigung vorausgegangen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

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

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 19.01.2021:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Da bei beiden Grundstücken eine Neigung von mehr als 3 % vorliegt und die talseitige Zaunsockelhöhe immer unter 80 cm ist, entspricht der Sockel gemäß Abs. B § 3 Abs. 4 der Ortsgestaltungssatzung den Vorschriften. Gemäß Abs. B § 3 Abs. 1 sind hinterpflanzte

Stahlgitterzäune grundsätzlich auch zulässig. Unsere Zäune sind bereits hinterpflanzt. Voll ausgewachsen sollen die Hecken eine möglichst dichte Abdeckung erreichen. Lediglich die straßenseitige Gesamthöhe der Zäune inklusive der Sockel übersteigt teilweise die 2 m Höhe. Da das Erdreich im Garten viel höher liegt als die Straßenseite, erreichen die Zäune im Innenbereich an keiner Stelle eine Gesamthöhe von 2 m. Teilweise liegt das Erdreich im Garten über der Sockelhöhe.

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

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

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

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

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

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

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



2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 19.01.2021:

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

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

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

3. Weiterer Vortrag:

Mit Schreiben vom 30.04.2021 beantragen die Rechtsanwälte Campenhausen & Partner, Wolfratshausen, im Auftrag des Grundstückseigentümers die nochmalige Überprüfung der Sachlage zur durchgeführten Einfriedung anhand der Übermittlung folgender neuer Tatsachen:

Die Sockelmauer übersteigt mit 30 cm Höhe die in der Ortsgestaltungssatzung vorgesehenen 20 cm geringfügig. Der Zaun insgesamt übersteigt mit 2,11 m die in der Ortsgestaltungssatzung vorgegebene Höhe erheblich.

Nach der Entscheidung des Bauausschusses über den Antrag unseres Mandanten am 19.01.2021, nämlich mit Bescheid vom 25.02.2021 (Aktenzeichen: 930-1.0 Abt. 5) hat die Ehefrau unseres Mandanten, vom Landratsamt Weilheim-Schongau die Erlaubnis erhalten, im Anwesen Ahlener Straße 6 in Penzberg Hunde und Katzen in einer tierheimähnlichen Einrichtung zu halten.

Die Einfriedung dient auch dem Zweck, die Nachbarn davor zu schützen, dass Hunde ungewünscht das Grundstück verlassen. Größere Hunde würden einen 1,2 m hohen Zaun überspringen können. Sollte unser Mandant den Zaun auf diese Höhe zurückbauen müssen, würde die Ehefrau unseres Mandanten ihr Engagement im Rahmen des Tierschutzes einschränken müssen, um die Gefahr zu vermeiden, dass Hunde das Grundstück ungewünscht verlassen.

Die Sockelmauer überschreitet die in der Ortsgestaltungssatzung vorgesehene Höhe nur geringfügig. Sie ist handwerklich hochwertig ausgeführt (Granit) und fügt sich gestalterisch in die Umgebung ein. Auch das Material passt in die Gegend.

Namens und im Auftrage unseres Mandanten beantragen wir:

1. Im Blick auf die Höhe der Sockelmauer wird unserem Mandanten eine Ausnahme von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung genehmigt. Die Sockelmauer darf so bleiben, wie sie ist.
2. Im Blick auf die Höhe des Zaunes wird unserem Mandanten eine Ausnahme von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung genehmigt, solange Frau Sarah Anton die Erlaubnis des Landratsamtes hat, auf dem Anwesen eine tierheimähnliche Einrichtung zu betreiben und von dieser Erlaubnis Gebrauch macht. Solange die Ausnahme gilt, darf der Zaun so bleiben, wie er ist.
3. Für den Fall, dass die Stadt eine Ausnahmegenehmigung im Blick auf die Gesamthöhe des Zaunes nicht erteilen kann, bitten wir um Klarstellung, dass
 - a) die Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung erfüllt sind, wenn unser Mandant den Zaun entlang der Straße auf eine Höhe von insgesamt (einschließlich Sockelmauer) 1,2 m kürzt und
 - b) der Zaun zur Einfahrt hin, wo er nicht auf der Grenze zur Straße steht, von den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung nicht betroffen ist und so bleiben darf, wie er derzeit ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Als Entscheidungshilfe werden folgende Bilder von einer Straßenbefahrung aus dem Jahr 2011 dem Sachverhalt zu Grunde gelegt.

Der neue im Antrag enthaltene Sachverhalt (Erlaubnis zur Haltung von Hunden und Katzen) führt zu keiner Änderung der bisherigen Sach- und Rechtslage, da auch andere Haustierbesitzer im ganzen Stadtgebiet die Aufsichtspflicht für ihre Haustiere haben. Zur Vermeidung der Gefahr, dass Hunde durch Überspringen der Zaunanlage das Grundstück ungewünscht verlassen, wäre z. B. eine Hinterpflanzung der Einfriedung mit einer heimischen Hecke möglich.

Der Bauherr wurde vor der Errichtung dieser Einfriedung von der Stadt Penzberg darüber informiert, welche Einfriedung zulässig ist und dass bei einer Nichtbeachtung der Ortsgestaltungssatzung die Baukontrolle des Landratsamtes Weilheim-Schongau eingeschaltet wird.



4. Beschlussantrag der Verwaltung:

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

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

Zur Vermeidung der Gefahr, dass Hunde durch Überspringen der Zaunanlage das Grundstück ungewünscht verlassen, wäre z. B. eine Hinterpflanzung der Einfriedung mit einer heimischen Hecke möglich.

5. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Sofern die Einfriedung (straßenseitig und zur Einfahrt hin) auf eine Höhe von insgesamt (einschließlich Sockelmauer) 1,2 m (vom Gehsteig aus gemessen) gekürzt wird, besteht Einverständnis mit dem Verbleib der Sockelmauer.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Zum 04.03.2021 wurde aufgrund eines Eigentümerwechsels die Poststelle in der Seeshaupter Straße (Shell-Tankstelle) geschlossen.

Die Firma CSG GmbH, Key Account Deutsche Post DHL Group trat an die Stadt Penzberg heran, einen geeigneten Platz zur Aufstellung eines Containers zu finden, um das Gebiet Kirnberg/Steigenberg wieder mit den Dienstleistungen der Deutschen Post versorgen zu können.

Der dafür vorgesehene Container umfasst die Maße von ca. 6 x 3 Meter. Es werden Stromanschluss sowie die Möglichkeit einer Toilettennutzung benötigt. Die Nutzungsdauer soll zunächst (mindestens) zwei Jahre sein.

Bei einem Ortstermin wurde der hierunter abgebildete Standort abgestimmt.



Die Firma CSG GmbH hat Beispielbilder der, gestalterisch wenig überzeugenden, Behelfslösung übermittelt. Diese befinden sich im Anhang zu dieser Vorlage.

2. Weiterer Vortrag:

Ein Standort an der Seeshaupter Straße (Parkplatz Fressnapf) wurde von Seiten des Vorhabenträgers krankheitsbedingt nicht weiterverfolgt.

Diese Überprüfung wurde jedoch zwischenzeitlich auf Veranlassung des Ersten Bürgermeisters wiederaufgenommen.

Die Verwaltung rechnet mit einer aktuellen Information bis zur Sitzung.

3. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau- Mobilitäts- und Umweltausschuss befürwortet die Aufstellung eines Containers der Post DHL Group.

Der einzureichende Bauantrag kann im Verwaltungswege bearbeitet werden. Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens erfolgt zunächst befristet auf zwei Jahre.
Die Post DHL Group übernimmt alle Kosten des Projektes.

4. Sitzungsverlauf:

Da der Containerstandort für wartende Kunden keinen witterungsbedingt wünschenswerten überdachten Bereich aufweist, kann als Ergebnis des Sitzungsverlaufs festgestellt werden, dass es geeignetere Standorte für die Aufstellung eines Containers im Bereich von Einzelhandelsflächen (Verbrauchermärkten) gibt.
In diesem Zusammenhang wird Kritik ausgeübt, dass die ehemalige Postfiliale an der Philippstraße leichtfertig von der Post aufgegeben worden ist.

5. Beschluss:

Der Bau- Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Standort am Friedhofsparkplatz an der Fischhaberstraße für die Aufstellung eines Containers der Post DHL Group ab.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

20	Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Beratung über die Wegeführung im Bereich des alten Bahndammes
-----------	---

1. Vortrag:

In der Sitzung vom 14.07.2020 wurden dem seinerzeitigen Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten erste Überlegungen zum Wegekonzzept im Bereich des zukünftigen Hochwasserrückhaltebeckens Sportzentrum Müllerholz vorgestellt.
Als ein Schlüsselpunkt der Planung wurde bereits damals der Kreuzungspunkt des vorhandenen Geh- und Radweges auf der alten Bahntrasse (Seeshaupter Straße – Nonnenwaldstadion) und dem zukünftigen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden neuen Weges entlang des Säubaches erkannt.

Da die Planung des Kreuzungspunktes in großem Maße von den Abmessungen des Drosselbauwerkes abhängig ist, konnte die Überarbeitung erst nach umfangreichen Abstimmungen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim durchgeführt werden.
Hintergrund dafür ist, dass ein deutlich kleineres Drosselbauwerk nur aktiv von Mitarbeitern im Falle eines Hochwasserereignisses gesteuert werden kann. Entsprechend den aktuellen Regularien wäre ein solches Bauwerk jedoch nicht förderfähig. Aus diesem Grund musste an der Stelle der größere Platzbedarf für ein Drosselbauwerk mit selbstregulierenden Klappen berücksichtigt werden.

Entsprechend den aktuellen Regularien ist ein Hochwasserrückhaltebecken an einem Gewässer dritter Ordnung im Regelfall nur dann förderfähig, wenn die Abflussregulierung ungesteuert ist. Bei den beengten Platzverhältnissen inmitten der Stadt Penzberg ist allerdings das ganze Potential ausgeschöpft; d. h. das Stauziel und mit ihm das Rückhaltevolumen kann nicht weiter angehoben werden. Der angestrebte Drosselabfluss im Unterwasser des Beckens lässt sich nur mit einer Steuerung erreichen. Bei einem gänzlich ungesteuerten Durchfluss

schwankt der Drosselabfluss je nach Einstauhöhe. Da das Rückhaltevolumen ausgeschöpft ist, müsste der Drosselabfluss angehoben werden, was unterstrom zusätzliche Schutzeinrichtungen inmitten der Stadt Penzberg notwendig machen würde. Deshalb wurde in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt das Drosselbauwerk zusammen mit der Hochwasserentlastung folgendermaßen optimiert. Der Betriebsauslass ist nun mit einem mechanischen Drosselschieber versehen, der mit Hilfe eines Schwimmers gesteuert wird, so dass der Drosselabfluss unabhängig vom Wasserstand im Becken gleichbleibend $4,8 \text{ m}^3/\text{s}$ beträgt.

Das Hochwasserrückhaltebecken wird als Trockenbecken ohne Dauerstau betrieben. Bei Abflüssen bis zu $4,8 \text{ m}^3/\text{s}$ wird die gesamte Wassermenge über das geplante Durchlassbauwerk durch den Absperrdamm im Freispiegelabfluss geleitet, ohne einen zusätzlichen Wasseraufstau gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erzeugen (vgl. Abbildung 1). Ein Einstau der oberhalb liegenden Flächen im Rückhaltebecken tritt somit erst ein, wenn der Zufluss im Säubach größer ist als der maximal zulässige Abfluss am Betriebsauslass. In diesem Fall läuft durch den Durchlass ein gedrosselter Abfluss QD, welcher zu jedem Zeitpunkt kleiner gleich des maximal zulässigen Abflusses am Betriebsauslass sein muss.

Bei Zuflüssen über $4,8 \text{ m}^3/\text{s}$ wird der Abflussquerschnitt durch ein Herablassen der Schütze verringert. Der Abflussquerschnitt des Betriebsauslasses wird mit Zunahme vom Oberwasserstand proportional reduziert.

Im Normalfall erfolgt die vollständige Entleerung des Beckens nach einem Einstauereignis autark über den Betriebsauslass.

Eine Durchgängigkeit für Landlebewesen ist bis zu etwa einem Mittelwasserabfluss auf der rechten Berme außerhalb der Niedrigwasserrinne gewährleistet (Lichte Breite/Höhe 40/45 cm).

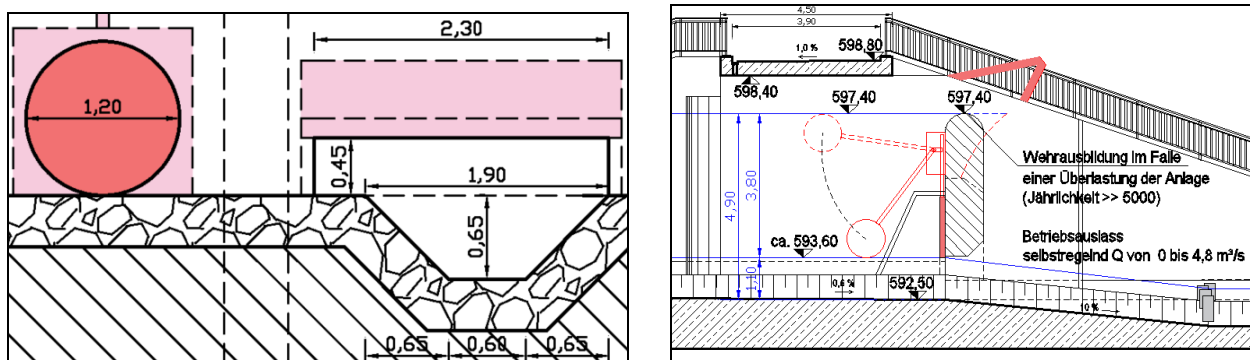


Abbildung 1: Geometrie und Abmessungen des Betrieb- (Bild 1 - rechts) und des Notentleerungsablasses (Bild 1 - links). Schnitt durch den Betriebsauslass (Bild 2)

Ein zusätzlicher Grundablass als Notentleerung (z. B. bei einer vollständigen Verklausung des räumlichen Rechens vor dem Betriebsauslass) wird direkt an der Sohle oberhalb der Niedrigwasserrinne des Gewässers angesetzt. Dieser Grundablass kann auch im Falle einer Revision des Betriebsauslasses in Betrieb genommen werden. Die Öffnung und Schließung dieses Notablasses erfolgt händisch.

Bei einem maximalen Einstau (597,40 m ü. NN) und vollständiger Öffnung beträgt die Leistungsfähigkeit dieses Auslasses ca. $5,6 \text{ m}^3/\text{s}$.

Die Ausgangswerte zur hydraulischen Bemessung wurden auf Grundlage der hydrologischen Untersuchungen und Berechnungen bestimmt, die in der Machbarkeitsstudie durchgeführt wurden. Im Bereich des geplanten Dammes ist auf dieser Basis ein HQ100 von $11,8 \text{ m}^3/\text{s}$ und ein HQ100+Klima von $13,6 \text{ m}^3/\text{s}$ ermittelt worden.

Um eine möglichst große Schutzfunktion für die Ortslage Penzberg zu erreichen und die notwendigen Höhen der innerörtlichen Schutzlinie zu reduzieren, wurde für die weitere Planung der Drosselabfluss angesetzt, der laut Machbarkeitsstudie der geringsten Abflusskapazität im Säubach unterstrom der Sperrenstelle entspricht. Der Drosselabfluss QD wird demnach mit

4,8 m³/s angesetzt. Dadurch können die notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen unterstrom des geplanten Hochwasserrückhaltebeckens auf ein Minimum reduziert werden.

Zusätzlich dazu wurde das hydraulische Berechnungsmodell im gesamten Stadtgebiet aktualisiert. Der Gewässerlauf wurde mit allen Brückenbauwerken neu vermessen und in das Modell integriert. Damit können die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen exakt simuliert und genau bemessen werden. Die erforderlichen Maßnahmen unterstrom des neuen Hochwasserrückhaltebeckens können dadurch minimiert werden können.

In der Sitzung vom 14.07.2020 hat der Ausschuss die Verwaltung mit der Bearbeitung folgender Punkte im Bereich des betreffenden Knotenpunktes beauftragt:

- In der Variante der abgesenkten Wegeführung entlang des Bahndammes ist der Fahrrad-Wege-Anschluss im Bereich des Weidenweges zu optimieren.
- Um die starke Zäsur im ehemaligen Bahndamm zu vermeiden, ist eine Varianten-Untersuchung mit einer Brückenlösung anzufertigen.
- Im Zuge der verbesserten Nord-Süd-Wegeverbindung soll die Querung der Straße Am Schloßbühl in Varianten untersucht werden.

Die Problematik der entstehenden Wegekreuzung besteht in der vorhandenen Höhensituation. Die Tennisplätze befinden sich auf einer Höhe von 595,50 m ü. NN. Der Weg auf dem neu zu errichtenden Hochwasserschutzdamm ist auf einer Höhe von 598,40 m ü. NN geplant.



Die Oberkante des Weges im Bereich des Drosselbauwerkes liegt auf 598,80 m ü. NN und der vorhandene Weg auf dem Bahndamm auf einer Höhe von ca. 601,65 m ü. NN (Westseite) bzw. ca. 602,00 m ü. NN (Ostseite). Die Straße Am Schloßbühl befindet sich im Anschlussbereich des Weges auf einer Höhe von 595,60 m ü. NN. Der gesamte nordseitige Höhenunterschied zwischen den Tennisplätzen und der Oberkante des alten Bahndammes beträgt somit ca.

6,25 m (Westseite). Der neue in Nord-Südrichtung verlaufende Dammweg liegt somit ca. 3,30 m über den Tennisplätzen und ca. 2,85 m unter dem Weg auf der alten Bahntrasse. Zusätzlich dazu muss im Hochwasserfall das neue Drosselbauwerk mit LKWs anfahrbar sein, um Störungen im Betrieb (z. B. Treibholz) sofort vom Bauwerk entfernen und Wartungen an den Drosseleinrichtungen durchführen zu können.

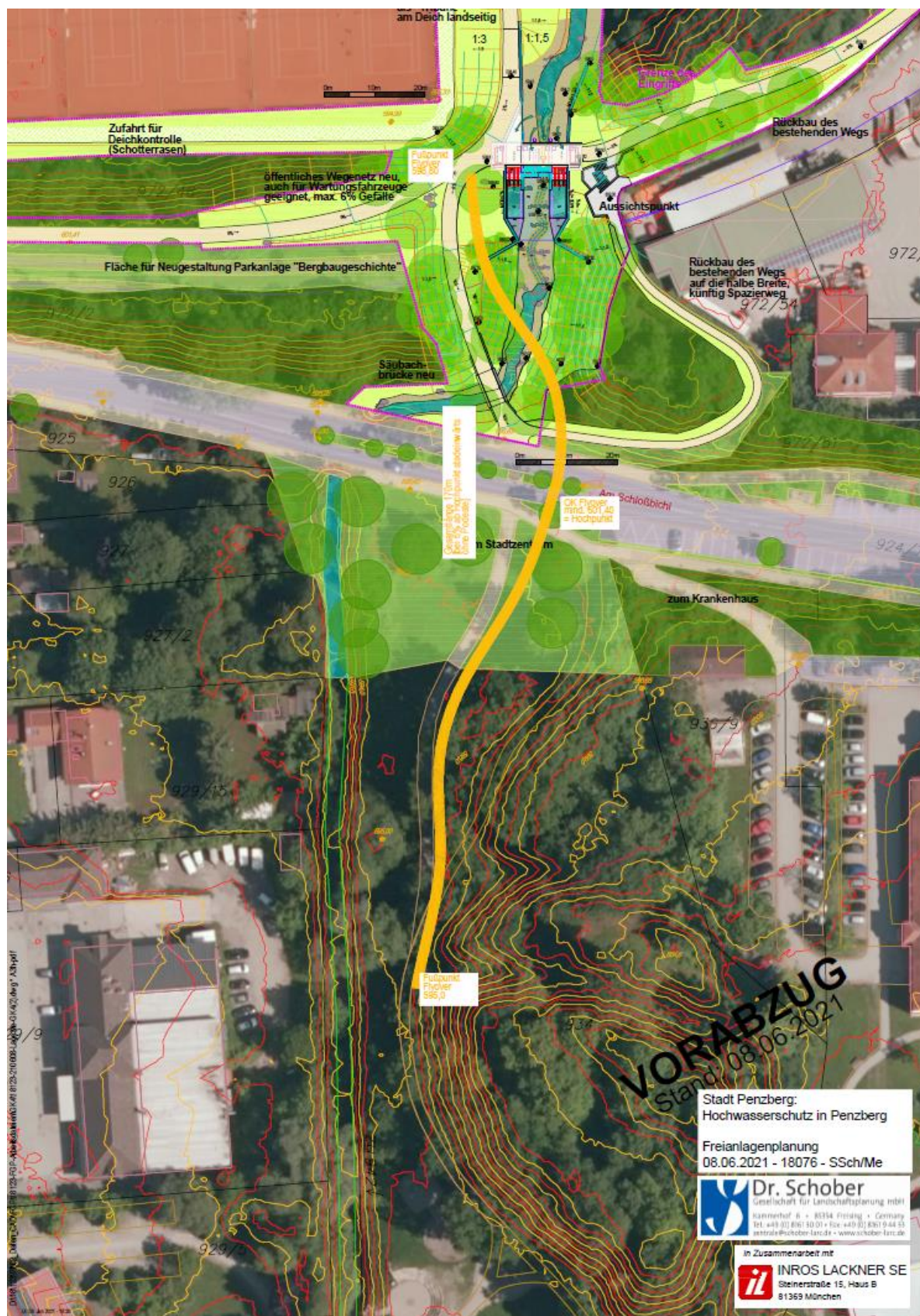
Aus diesem Grund sieht die überarbeitete Planung vor, die neue Nord-Süd-Wegeverbindung von der bestehenden Querungshilfe der Straße Am Schloßbichl ausgehend über ein Brückenbauwerk auf die Westseite des Säubaches und von dort aus bis auf den neuen Hochwasserschutzdamm östlich der Tennisplatzanlage führen. Eine Wegeführung auf der Ostseite des Säubaches wurde aufgrund der Breite des Sperrbauwerkes und den dadurch erforderlichen Abstützungen im Böschungsbereich für nicht sinnvoll erachtet.

Zur Errichtung des neuen Hochwasserschutzdammes müssen die beiden östlich gelegenen Tennisplätze zurückgebaut werden. Die Lage der Ersatzplätze muss zusammen mit dem Tennisverein, dem Landkreis und der Stadt Penzberg noch abgestimmt werden.

In Ost-West-Richtung ist vorgesehen, den bestehenden Weg auf dem alten Bahndamm bis auf die Höhenlage des Sperrbauwerkes herunter- und anschließend wieder hochzuführen. Der bestehende stark geschwungene Weg auf der Ostseite des Säubaches soll bis zu einem neu entstehenden Aussichtspunkt erhalten bleiben. Dieser wird nordseitig mittels einer Treppenanlage an die neue in Ost-West-Richtung verlaufende Wegeverbindung angeschlossen. Die Breite des Weges soll dabei aufgrund der nunmehr untergeordneten Bedeutung auf 2,00 m verringert werden. Im weiteren Verlauf nach Osten hin ist vorgesehen den vorhandenen Asphaltbelag zu entfernen und durch einen wassergebundenen Aufbau zu ersetzen.

Zusätzlich dazu wurde überprüft, die vorhandene Wegeverbindung auf dem alten Bahndamm in unveränderter Form zu erhalten. Die Aufbauhöhe eines entsprechenden Brückenbauwerkes wäre bei der zu überbrückenden Spannweite von ca. 20,00 m kaum unter 1,00 m zu realisieren sein. Selbst unter Berücksichtigung des Längsgefälles des in Nord-Süd-Richtung geplanten Weges würde sich im Bereich der übereinanderliegenden Wege lediglich eine lichte Durchgangshöhe von ca. 2,20 m ergeben. Die Durchfahrt mit einem Wartungs- bzw. Unterhaltsfahrzeug wäre nicht mehr möglich. Dies gilt auch für den Winterdienst. Um das zu vermeiden, müsste der Dammweg mit entsprechenden Anrampungen auf beiden Seiten angehoben werden. Der dazu notwendige Aufwand stünde aus Sicht der Verwaltung jedoch in keinem Verhältnis zum gewonnenen Nutzen. Zusätzlich dazu würde der Effekt der durch die Öffnung des alten Bahndammes entstehen würde, wieder verloren gehen.

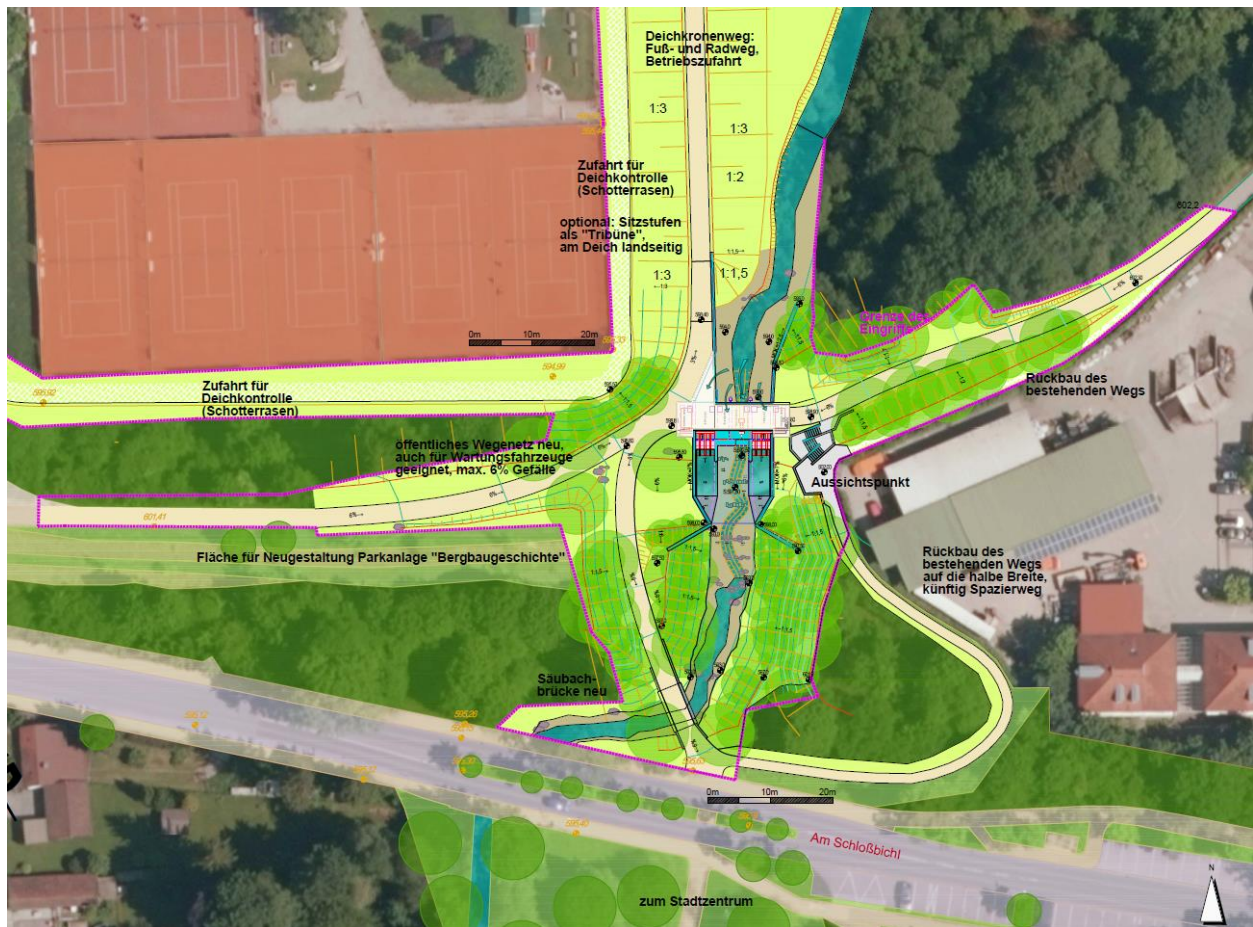
Dasselbe gilt für ein vom Gremium angedachtes Brückenbauwerk über die Straße am Schloßbichl. Über der Straße wäre in diesem Fall ein Lichtraum von mindestens 4,50 m freizuhalten. Unter Berücksichtigung eines Brückenaufbaus von mindestens 1,00 m Höhe würde die Oberkante des Bauwerkes 5,50 m über der Straßenoberkante auf einer Höhe von 601,10 m ü. NN und damit lediglich 0,55 m unter der bisherigen Bahndammoberkante liegen. Um diesen Höhenunterschied auf den vorhandenen Weg in der Grünanlage Am Schloßbichl anzubinden, wäre bei einer Längsneigung von 6 % eine Rampe von über 90 m Länge erforderlich. Auch diese Variante erachtet die Verwaltung und das Planungsteam sowohl im Hinblick auf die Gestaltung als auch aus Kostengründen für nicht sinnvoll.



2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss gibt die vorgelegte Bauwerksplanung und Wegeführung im Bereich des alten Bahndammes zur weiteren Bearbeitung der laufenden

Vorplanung frei. Der vollständige Vorentwurf inklusive Kostenschätzung ist dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.



Zur Errichtung des neuen Hochwasserschuttdammes müssen die beiden östlich gelegenen Tennisplätze zurückgebaut werden. Die Lage der Ersatzplätze muss zusammen mit dem Tennisverein, dem Landkreis und der Stadt Penzberg noch abgestimmt werden.

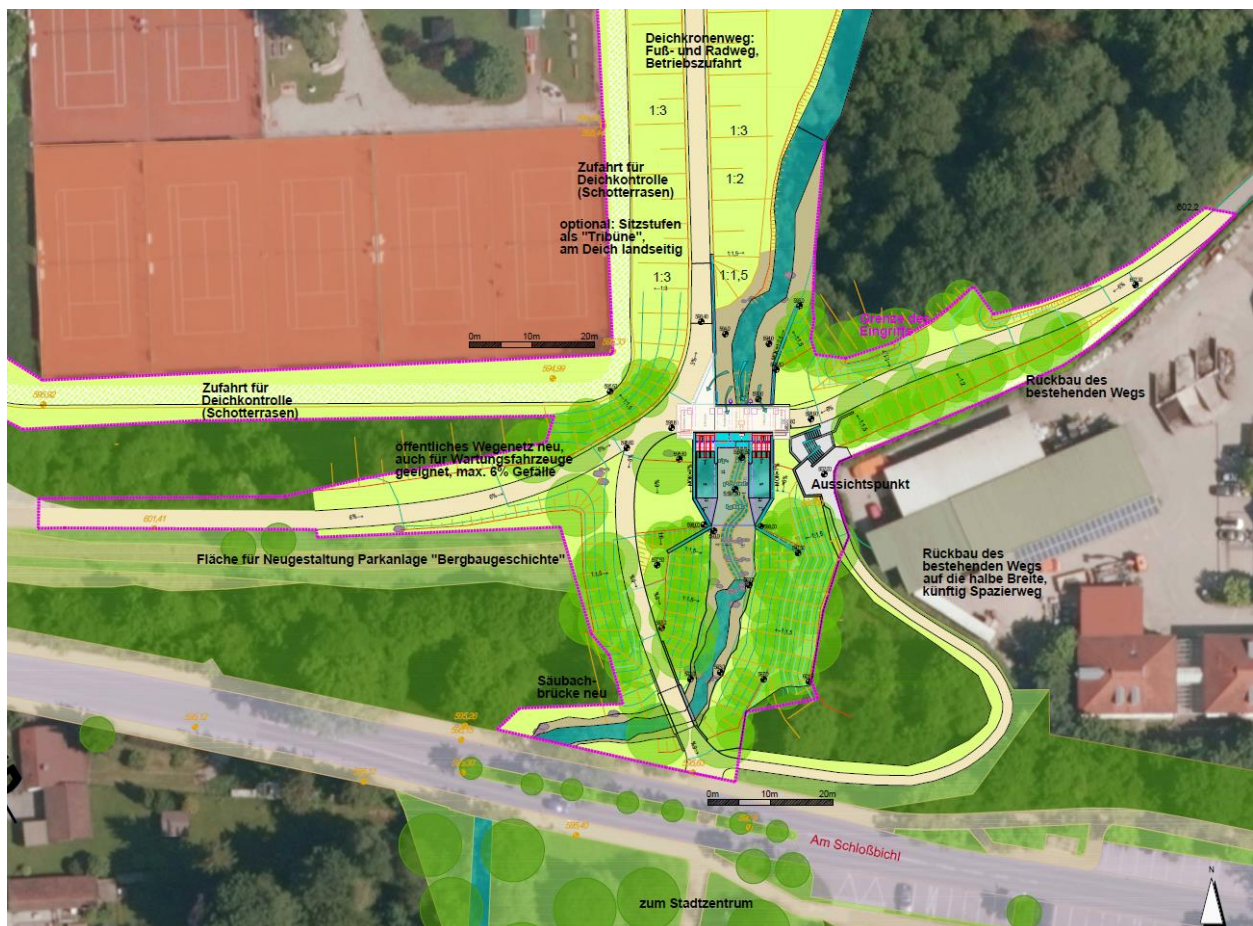
3. Sitzungsverlauf:

Das Stadtbauamt hat vor Ort die Geometrien des im Vortrag dargestellten Lageplanes abstecken lassen. Das Gremium informiert sich bei der Ortsbegehung intensiv über die Höhenentwicklungen und die geplanten Wegeführungen entlang des zukünftigen Sperrbauwerks.

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss gibt die vorgelegte Bauwerksplanung und Wegeführung im Bereich des alten Bahndammes zur weiteren Bearbeitung der laufenden Vorplanung frei. Der vollständige Vorentwurf inklusive Kostenschätzung ist dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.

Eine Brückenkonstruktion als Ersatz für den auf dem Damm laufenden Radweg in Ost-West-Richtung wird aufgrund der Erkenntnis der Ortsbesichtigung als nicht sinnvoll erachtet.



Für den weiteren Projektverlauf sind in der Planung folgende Themen zu berücksichtigen:

- Zur Errichtung des neuen Hochwasserschutzdammes müssen die beiden östlich gelegenen Tennisplätze zurückgebaut werden. Die Lage der Ersatzplätze muss zusammen mit dem Tennisverein, dem Landkreis und der Stadt Penzberg noch abgestimmt werden.
- Am Kreuzungspunkt des neuen Nord-Süd-Weges sowie des verlagerten Ost-West-Radweges ist die Verkehrssicherheit in der weiteren Planung zu beachten.
- Die Verkehrssicherheit für Fahrradfahrer auf dem abschüssigen Weg Richtung Straße Am Schloßbühl ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen.
- Die Gestaltung der Ausströmlächen unterhalb des Sperrbauwerkes ist weiter zu detaillieren und in größtmöglichem Umfang optisch ansprechend zu gestalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung