

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	12.10.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente,, sowie 33. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung nach öffentlicher Auslegung

Anlagen:

01-1. Änderung Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße - Planentwurf
 02-1. Änderung Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße - Begründung
 03-1. Änderung Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße - Umweltbericht
 04-schalltechnische Untersuchung
 05-Bodenuntersuchung
 06-33. Änderung Flächennutzungsplan - Planentwurf vom 12.11.2020
 07-Begründung zur 33. Änderung Flächennutzungsplan
 08-Umweltbericht zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans
 Lagergenehmigung Regierung OBB
 Stellungnahme Lagerung Bunker
 Kündigung Bunker
 Stellungnahmen und Einwendungen
 09-Bebauungsplan Gewerbezentrum Seeshaupter Straße

1. Vortrag:

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

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

Am 09.03.2021 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ gefasst.

Am 23.03.2021 hat der Stadtrat den Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 03.08.2021 bis 03.09.2021 statt.

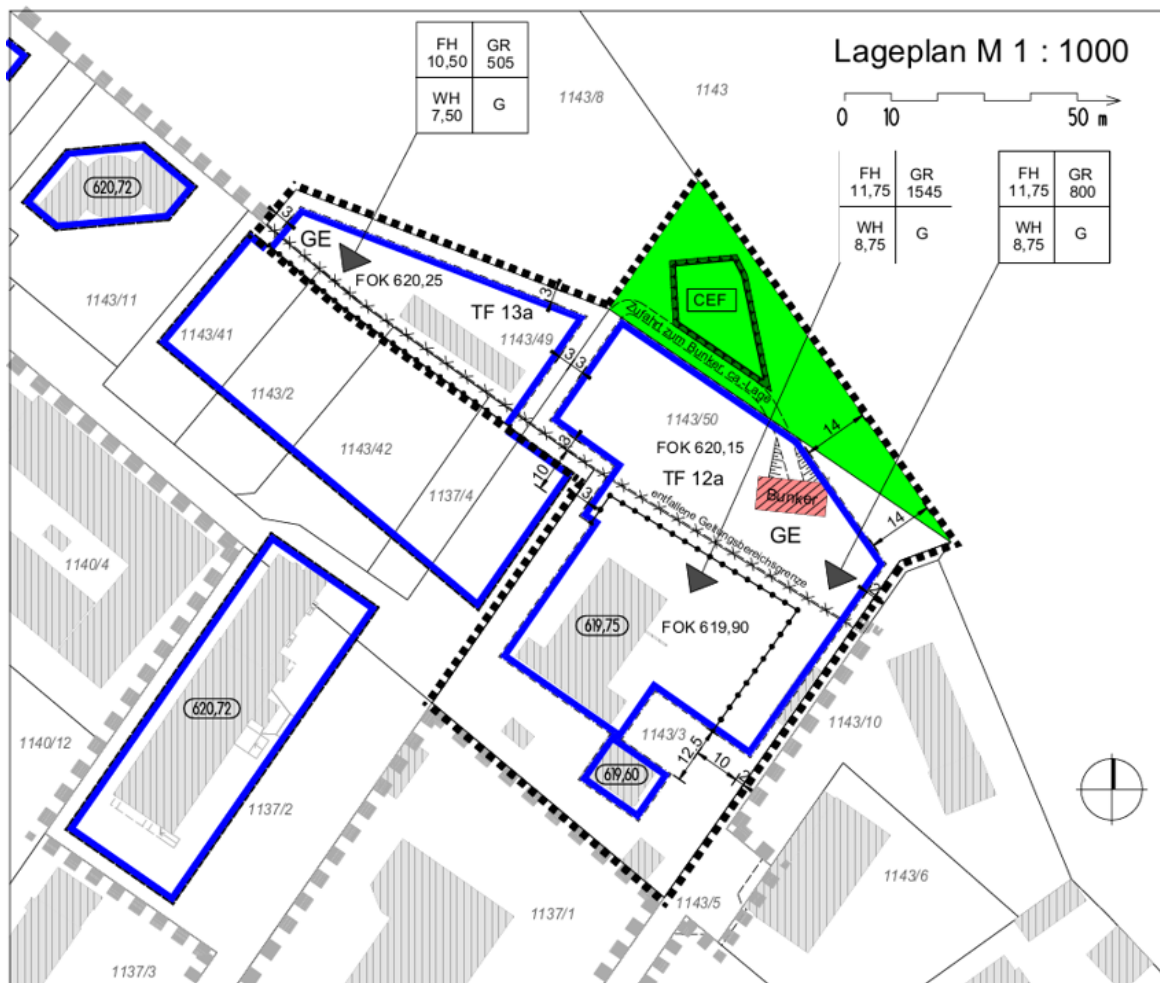
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 16.07.2021 bis

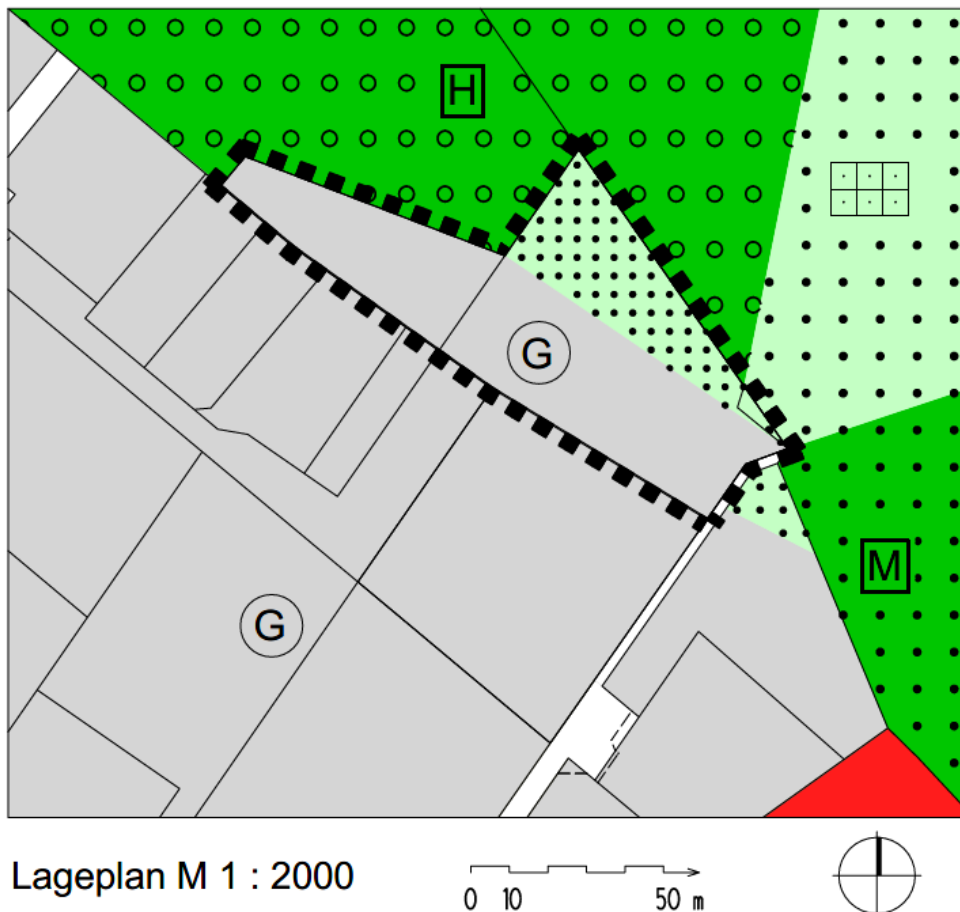
03.09.2021 beteiligt.

Die Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) wurde vom 30.08.2021 bis 30.09.2021 beteiligt.

Der Planteil des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ sowie der Planteil des Entwurfs der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg sind nachfolgend dargestellt.

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ - Planteil

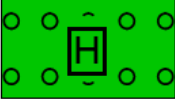
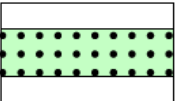
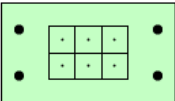
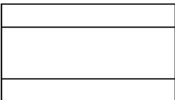




33. Änderung des Flächennutzungsplans für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und eines Schutzstreifens "Ortsrandeingrünung" für die Grundstücke Fl.-Nrn. 1143/49 und /50 der Gemarkung Penzberg.

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

Legende zur Flächennutzungsplanänderung:

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

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

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

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 17.09.2021
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachl. Naturschutz, Gartenkultur) am 19.08.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 01.09.2021
- 02.1 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 03.08.2021
- 02.2 Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) am 06.09.2021
- 03 Planungsverband Region Oberland am 28.08.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am
- 05 KU Stadtwerke Penzberg am
- 06 E.ON SE am
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 22.07.2021
- 08 Industrie- und Handelskammer
- 09 Bayernwerk Netz AG
- 10 Bayernets (Erdgas) vom 21.07.2021
- 11 Telekom am 11.08.2021
- 12 Vodafone Deutschland am 30.08.2021
- 13 Bund Naturschutz in Bayern e.V.

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 17.09.2021

Zur 33. Änderung des Flächennutzungsplans werden vom Landratsamt Weilheim-Schongau weder Bedenken, noch Anregungen vorgetragen.

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird folgende Stellungnahme abgegeben:
Unter Punkt 1.1.1 a. der Festsetzungen sollte die Aufzählung der einzelnen Anlagen entfallen, da diese unter dem Oberbegriff der Nebenanlagen nach § 14 BauNVO enthalten sind.
Hauptanlagen wie z. B. Terrassen können durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht den Nebenanlagen bzw. der Anrechnungsregel nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugeordnet werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem unter Punkt 1.1.1 a. der Festsetzungen die Aufzählung der einzelnen Anlagen entfallen und der Begriff Nebenanlagen nach § 14 BauNVO verwendet wird.

Textvorschlag Satz 2: „Die Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO darf für zulässige Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO und für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eine GRZ von 0,80 nicht übersteigen.“

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 19.08.2021

Keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Naturschutz:

Wie bereits mit Stellungnahme vom 8.01.2021 erwähnt, ist die nun vorgesehene bauliche

Erweiterung und Nachverdichtung am Rand des sog. Kirnberg-Moors mit den dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen noch vertretbar.

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Umweltbericht zur nun nochmals ausgelegten Planfassung vom April 2021 sind in Ordnung. Von daher gibt es keine neuen oder zusätzlichen Informationen und Empfehlungen von Seiten des fachlichen Naturschutzes. Insbesondere die Kompensationsberechnung und die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf den Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs wie auch auf den externen Flächen in Penzberg-Zist wurden wiederholt mit der UNB fachlich abgestimmt. Wichtig ist, dass seitens der Stadt spätestens bis zum Satzungsbeschluss die die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung der Maßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit (Erwerb durch die Gemeinde, dingliche Sicherung, Städtebaulicher Vertrag) geklärt werden. Die Stadt sollte in jedem Fall die Gehölzpflanzungen in Eigenregie vornehmen und auch die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dafür übernehmen. Sie ist letztlich verantwortlich für die zeitnahe und konsequente Umsetzung der mit dem Umweltbericht vorgelegten Pflegekonzepte wie auch der Meldung der externen Fläche an das ÖFK beim LfU.

Grünordnung:

Wir möchten auf ein aktuelles Schreiben des Bauministeriums verweisen, das klar regelt, dass gepflasterte und geschotterte Flächen als bebaute Flächen gewertet werden und auf die GRZ anzurechnen sind.

Zitat Schreiben vom 27.07.2021:

„Klimasensibler Umgang mit Niederschlagswasser in der Bauleitplanung; insbesondere:

- *Klimabezogene Festsetzungen im Bebauungsplan betreffend Umgang mit Niederschlagswasser (u.a. „Zisternenpflicht“)*
- *Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten/Schotterflächen*

Soweit für uns ersichtlich, hat sich in der Judikatur vor kurzem erstmalig das VG Hannover mit Urteil vom 26.11.2019 (Az.: 4 A 12592/17) zu der Frage der Anwendung dieser Anrechnungsklausel bzw. generell mit der Thematik der Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ und „Schotterflächen“ im Allgemeinen auseinandergesetzt: Das Gericht vertrat u. a. die Auffassung, dass (großflächige) „Kies- oder Schotterflächen“ – auch in versickerungsfähiger Gestaltung – als „bauliche Anlagen“ im Sinne von § 19 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO einzuordnen sind. Sie überdecken den Boden und haben insofern eine bodenrechtliche Relevanz (im Sinne erheblicher Auswirkungen auf Bodenflora und -fauna). Auch eine nur teilweise Anrechnung der Versiegelung sei zu verneinen. Aufgrund der Überschreitung der zulässigen bebauten Fläche durfte die Bauaufsichtsbehörde im entschiedenen Fall den Rückbau verlangen.“

Danach ist die Festsetzung, dass nur 10 % der Fläche als private Grünfläche auszubilden sind und die anderen 10 % z. B. aus wasserdurchlässigem Pflaster bestehen können, so nicht mehr zulässig. Gerade vor dem Hintergrund der jüngst wiederholt aufgetretenen Starkregenereignisse empfehlen wir dringend, dies bei den Planungen und Festsetzungen entsprechend zu berücksichtigen.

Würdigung der Stellungnahme:

Naturschutz:

Die Ausgleichsflächen bleiben im Besitz der Antragsteller. Die externe Ausgleichsmaßnahme befindet sich im Besitz eines Familienmitglieds eines Antragstellers. Herr Markus Gattinger zeichnet sich verantwortlich für die Umsetzung und Pflege der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen. Die Fa. Hornung wird anteilig an den Herstellungs- und Pflegekosten beteiligt.

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

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

Es wird keine Notwendigkeit gesehen, dass die Stadt Penzberg die Ausführung bzw. Pflege privater Ausgleichsflächen übernimmt.

Grünordnung:

Die Festsetzung, dass 10 % der Grundfläche als wasserdurchlässige Flächen wie z. B. wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen hergestellt werden können (nicht müssen), soll weiterhin Bestand haben. Es handelt sich um einen bestehenden B-Plan aus dem Jahre 2017, der durch die Änderungsplanung im Geltungsbereich erweitert wird. Die geltenden Festsetzungen wurden übernommen und zur besseren Lesbarkeit nochmals aufgeführt. Bei Änderungen der Festsetzungen würde damit auch der ursprüngliche B-Plan abgeändert werden. Zudem handelt es sich um ein Schreiben des Bundesministeriums mit lediglich Empfehlungscharakter, wie es am Ende des Schriftstückes heißt. Es bezieht sich auf die Rechtsauffassung des VG Hannover betreffend Steingärten, die oftmals noch mit Folien abgedichtet sind.

Beschlussvorschlag:

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

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht, die eine Änderung auf B-Plan-Ebene veranlassen.

2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 01.09.2021

Die Änderungen sind geringfügig.

Es wird um Beachtung des Beiblatts gebeten.

Beschlussvorschlag:

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

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

Das Beiblatt „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung“ ist zu beachten.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem der Text des Beiblatts „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung“ in die Begründung aufgenommen wird.

2.02.1 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 03.08.2021

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur o. g. Bauleitplanung bereits mit Schreiben vom 14.01.2021 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft und des Immissionsschutzes, sowie der Belange Wald/Waldfunktion den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht. Gemäß den eingereichten Unterlagen wurden die für diese Belange zuständigen Fachbehörden am Verfahren beteiligt. Es wurden keine grundsätzlich gegen die Planung sprechenden Einwände erhoben.

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

Die Planung in der Fassung vom 07.04.2021 ist 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.

2.02.2 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) am 06.09.2021

Gegen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ vom 10.11.2017 zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordosten mit Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 1143/49 und 1143/50 in den Geltungsbereich sowie die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg bestehen Bedenken, da sich auf dem Grundstück Flur Nr. 1143/50 ein genehmigtes Lager nach § 17 SprengG für 9.000 kg der Lagergruppe 1.4 G und 825 kg der Lagergruppe 1.3 G befindet und die erforderlichen sprengstoffrechtlichen Schutz- und Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden können.

Der angefragte Schutzbereich bei diesem Lager zu Wohn- und Arbeitsstätten erstreckt sich über einen Radius von 60 m um das Lager.

Der Schutzbereich zu öffentlich zugänglichen Verkehrswegen ist geringer und umfasst einen Radius von 40 m zum Lager.

Es dürfen sich keine der o. g. schutzbedürftigen Einrichtungen innerhalb des Schutzbereiches eines Lagers für explosionsgefährliche Stoffe befinden.

Würdigung der Stellungnahmen zu 2.02.2:

Bei dem Gebäude „Bunker“ handelt es sich um einen ehemaligen Atombunker, der eine Länge von ca. 15,00 m, eine Breite von ca. 7,00 m und eine lichte Höhe von ca. 2,50 m aufweist. Der Bunker ist der Länge nach unterteilt in drei gleich große Räume, die in der Genehmigung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände als Raum 1, Raum 2 und Raum 3 bezeichnet werden.

Die Nutzung des Gebäudes als Atomschutzbunker wurde über die Zeit aufgegeben.

Der Bunker wurde an ein Unternehmen verpachtet, das dort ein Lager für Feuerwerkskörper (pyrotechnische Sätze und Gegenstände) untergebracht hat.

Die Nutzung „Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen“ soll aufgegeben werden – entsprechende Kündigungen wurden ausgesprochen.

Mit der Aufgabe der Nutzung „Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen“ wandelt sich das Gebäude zu einem Lagergebäude, in dem alle Nutzungen untergebracht werden können, die nach Art und Maß den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung entsprechen.

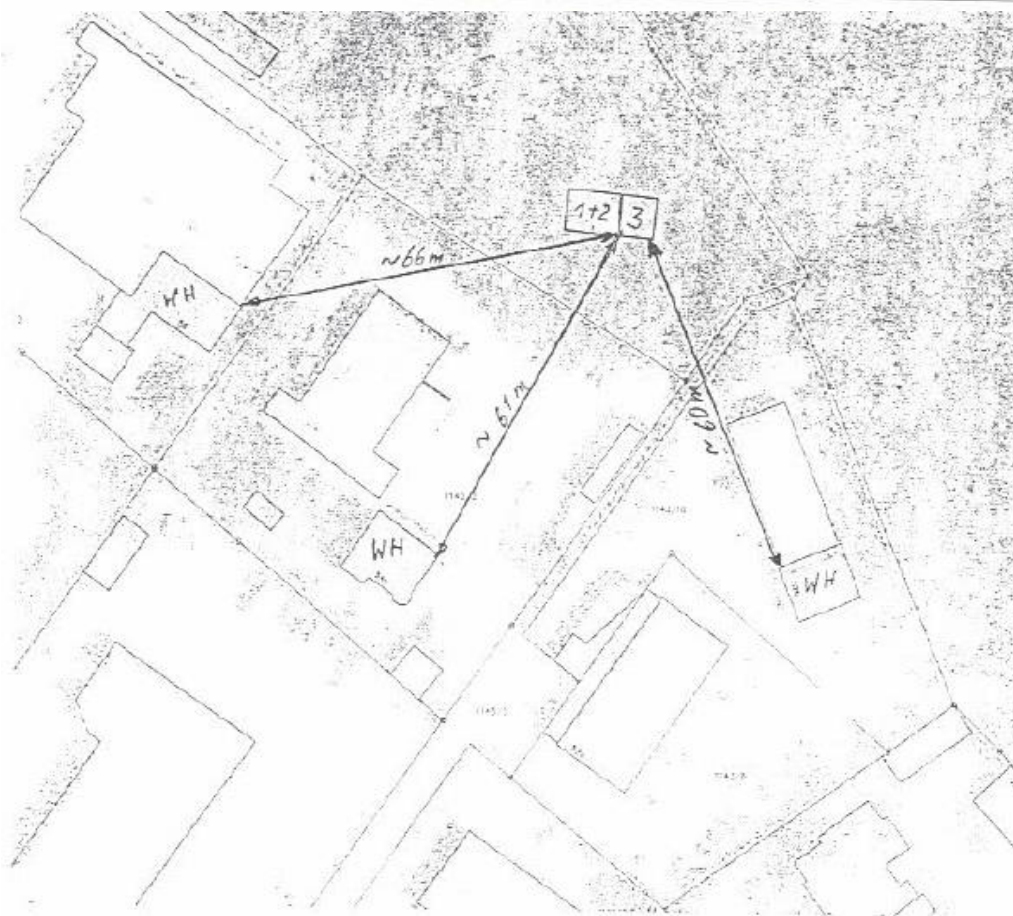
Die Genehmigung der Lagerung für pyrotechnische Gegenstände der Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) vom 04.12.2009 hat u. a. zur Auflage, dass im Lager und in unmittelbarer Nähe zum Freien keine leicht entzündlichen oder brennbaren Stoffe gelagert werden dürfen (z. B. Gasflaschen) und offenes Feuer, Rauchen oder sonstige zündgefährlichen Tätigkeiten nicht gestattet sind und der Brandschutzbereich von 25 m einzuhalten ist.

Der Genehmigung lag eine Stellungnahme des Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Busch vom 02.06.2009 zugrunde.

Hiernach müssen Lager von Wohnbereichen und von Verkehrswegen Schutzabstände sowie von anderen schutzbedürftigen Betriebsgebäuden und Anlagen Sicherheitsabstände einhalten.

Da die Schutzabstände zu den Wohnbereichen bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung teilweise geringer als 60 m betragen hat, wurde die Genehmigung dahingehend beauftragt, dass Gegenstände der Lagergruppe 1.3 lediglich im Raum 3 bis zu 825 kg gelagert werden dürfen. Der Abstand zu den umliegenden Lager- und Betriebsgebäuden betrug bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung deutlich weniger als 60 m (ca. 33 m).

Lagerraum für	Wohngebäude 56	Wohngebäude 54a	Wohngebäude 52b
Lagergruppe 1.3	ca. 66 m	ca. 61 m	ca. 60 m
Lagergruppe 1.4	ca. 57 m	ca. 57 m	ca. 62 m

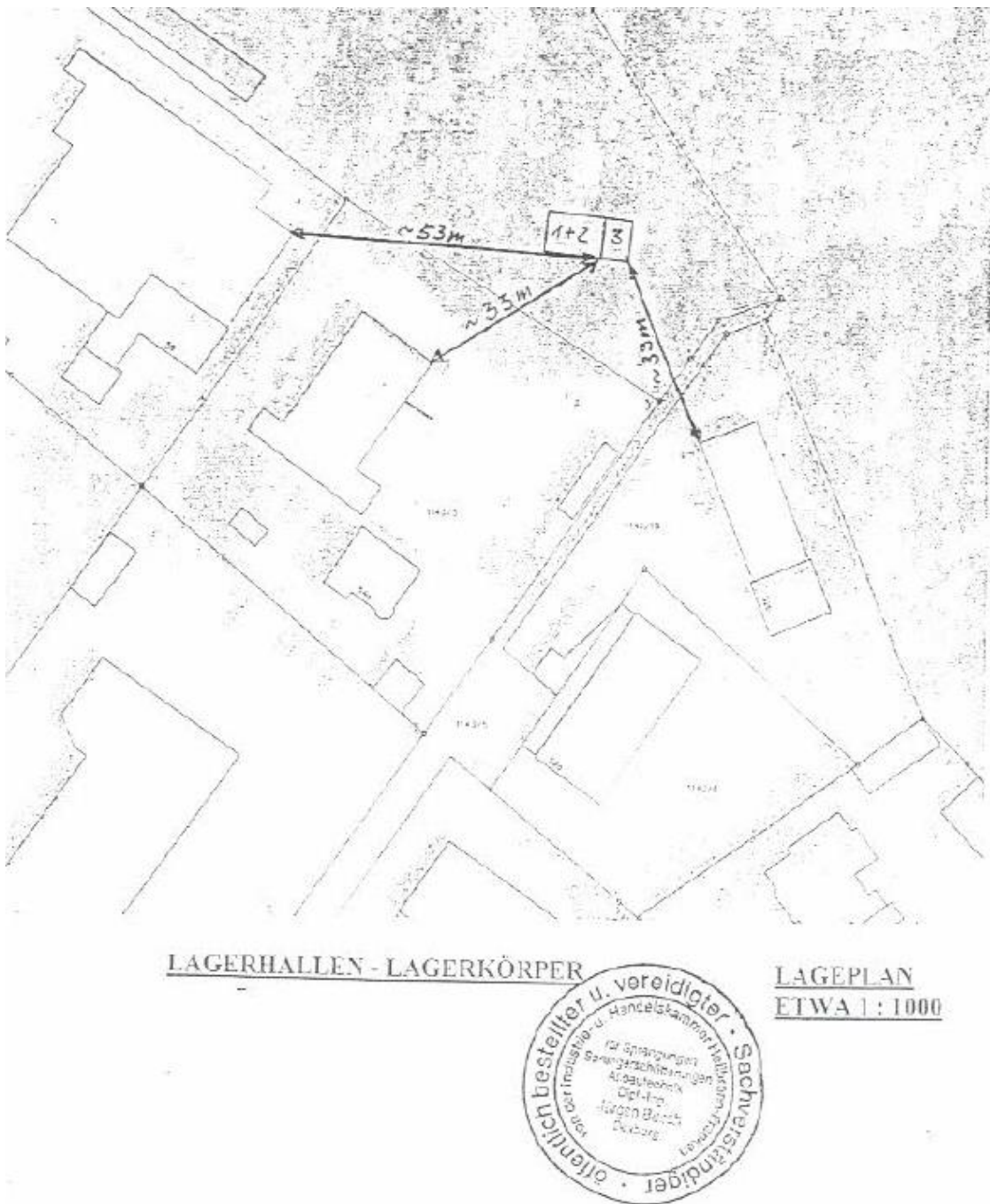


WOHNGEBÄUDE - LAGERKÖRPER

LAGEPLAN

ETWA M 1 : 1000





Beschlussvorschlag zu 2.02.2:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ ist dahingehend zu ändern, indem

- im Planteil für den Geltungsbereich der Änderung der Schutzbereich zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände gekennzeichnet wird
- folgende aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) eingefügt wird:
In dem mit „Schutzbereich zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände gekennzeichneten Bereich ist die Aufnahme der Nutzung erst zulässig, wenn die Nutzung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände erlischt.
- in den Hinweisen das Gebäude „Bunker“ hinsichtlich seiner Beschaffenheit beschrieben wird.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem

- das Gebäude „Bunker“ hinsichtlich seiner Beschaffenheit und wirtschaftlichen Genese beschrieben wird,
- die Stellungnahme zur Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen im Gewerbegebiet Seeshaupter Straße Penzberg, Dipl.-Ing. Jürgen Busch, vom 02.06.2009 beigelegt wird,
- die Lagergenehmigung der Regierung von Oberbayern für die Errichtung und den Betrieb eines Lagers für pyrotechnische Gegenstände im ehemaligen Atomschutzbunker in Penzberg beigelegt wird,
- folgende aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beschrieben wird:
In dem mit „Schutzbereich zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände gekennzeichneten Bereich ist die Aufnahme der Nutzung erst zulässig, wenn die Nutzung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände erlischt.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 28.08.2021

Der Planungsverband schließt sich Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.08.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 03.08.2021 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 25.08.2021

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht. Wir bitten jedoch erneut das Thema Sturzfluten und wild abfließendes Wasser zu thematisieren. Auf Grund der jüngsten Erfahrungen sollten Neubauten grundsätzlich gegen Eindringen von Oberflächenwasser geschützt werden, auch wenn diese fernab von Gewässern liegen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim aus der 1. Auslegung sind in den Plan und in die Begründung eingeflossen; eine Änderung auf BPlan-Ebene oder der Begründung ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 29.07.2021

Untenstehend unsere Stellungnahme bezüglich Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zur ausliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ vom 10.11.2017 zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Nordosten mit Einbeziehung der Grundstücke Fl. Nr. 1143/49 und 1143/50 in den Geltungsbereich sowie die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg.

Zukünftig öffentliche Leitungen und Anlagen sind grundsätzlich im öffentlichen Grund zu errichten. Anlagen für private Zwecke sind grundsätzlich auf Privatgrund zu errichten. Soll Infrastruktur errichtet werden, die dann an die Stadtwerke Penzberg übergeben werden soll, ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Stadtwerken Penzberg und dem Erschließungsträger zu schließen. Darin sind die Details zur Erschließung zu regeln. Unter Anderem sind die Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu Lage, Art, Material, Betriebsweise, Herstellung etc. der Erschließungsanlagen sowie die Kostenträgerschaft auf Basis von

Plangrundlagen des Erschließungsträgers zu fixieren. Sollte hierzu jetzt nichts geregelt werden, ist die spätere Übernahme von privater Infrastruktur durch die Stadtwerke Penzberg ausgeschlossen.

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

Die betroffenen Flurstück 1143/49 und 1143/50 sind weder über die öffentliche Kanalisation, noch über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

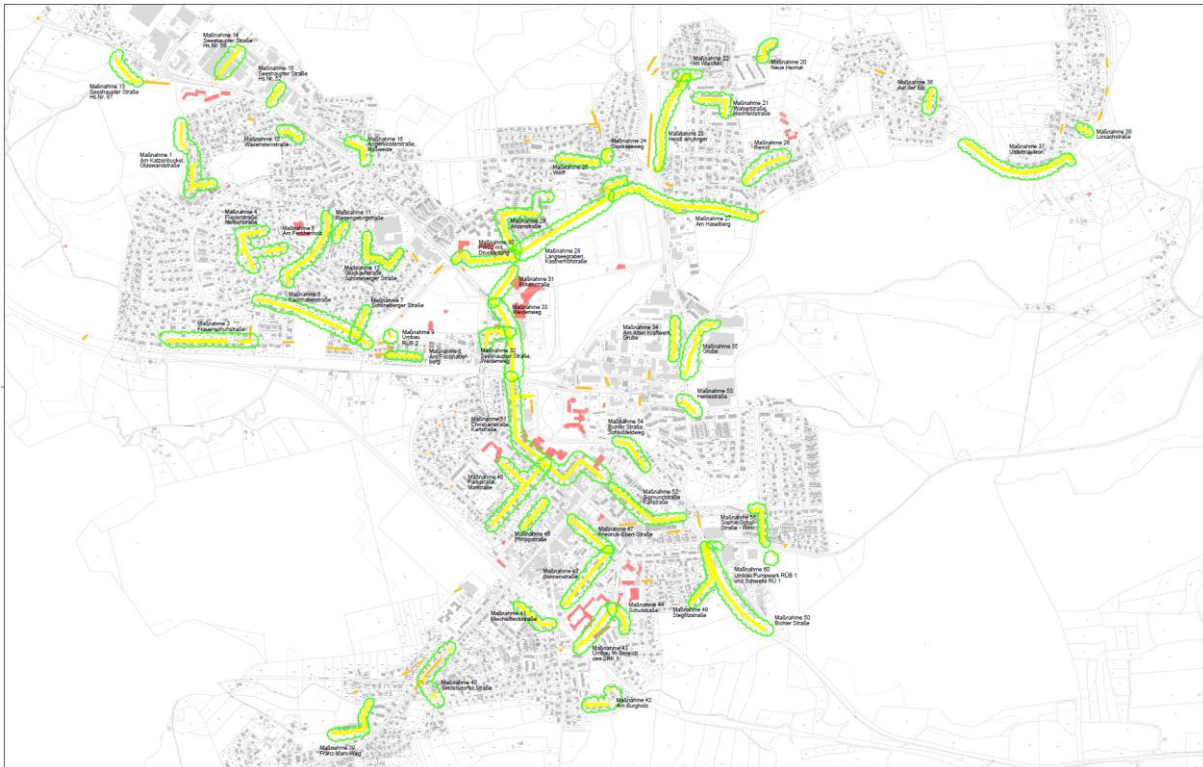
Abwasser:

Es gilt die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadtwerke Penzberg.

Die Entwässerung des Aufstellungsbereichs bzw. des Änderungsbereichs hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg sowie das Einholen der ggf. erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Bauherrn bzw. des Erschließungsträgers. Die Stadtwerke Penzberg geben die Art und Weise, wie der nun überplante Bereich kanaltechnisch zu erschließen ist, einschließlich der zu verwendenden Materialien, der Leitungsführung sowie der Gestaltung von Grundstücksanschlüssen etc. auf Basis von Plangrundlagen des Erschließungsträgers, vor. Der Bauherr bzw. Erschließungsträger ist angehalten, frühzeitig in die Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg einzusteigen.

Das im Aufstellungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist dies den Stadtwerken Penzberg nachzuweisen und das Niederschlagswasser über Reinigungs- und Retentionsanlagen sowie gemäß der entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Retention des anfallenden Niederschlagswassers hat gemäß den Vorgaben in der EWS auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen, auf dem das Niederschlagswasser anfällt. Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser von Privatgrundstücken im öffentlichen Bereich sind nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für gemeinsame Anlagen für mehrere Privatgrundstücke und die Straßenentwässerung. Die Stadtwerke Penzberg werden keine Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser aus Privatgrund übernehmen oder betreiben.

Der Mischwasserkanal im Bereich zwischen Hausnummer 52 und 54 ist schon jetzt (Ist-Zustand gemäß GEP) sogar bei häufigen Niederschlägen ($T=5a$) überlastet, so dass hier eine GEP-bedingte Kanalbaumaßnahme durchgeführt werden muss (siehe Maßnahme 15 sowie die aus hydraulischen Gründen zwingend vorlaufende Maßnahme 13 mit mittlerer Priorität, Anlage Lageplan). Im Zuge der GEP-Maßnahme 15 muss der bestehende Mischwasserkanal von DN 250 auf DN 400 vergrößert werden, um die Überstaufreiheit und den Überflutungsschutz für Niederschläge mit den maßgeblichen Jährlichkeiten zu erreichen. Des Weiteren hätte der Anschluss zusätzlicher Flächen an den MW-Kanal einen negativen Einfluss auf die Entlastungsmengen am RÜB4, was auch aus behördlicher Sicht problematisch sein kann.



Maßnahmenplan, KU

Die Einleitung von zusätzlichem Mischwasser bzw. Regenwasser und Schmutzwasser, würde zu einer weiteren Verschärfung der Situation sowie ggf. zu neuen Betroffenen führen und ist daher frühestens nach Fertigstellung der genannten GEP-Maßnahmen möglich. Die Fertigstellung der GEP-Maßnahmen alleine stellt dabei jedoch kein hinreichendes Kriterium für eine Anschlussmöglichkeit dar, vielmehr ist in jedem Fall eine erneute Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg erforderlich.

Trinkwasser:

Der Bereich grenzt an die öffentliche Trinkwasserversorgung an. Die betroffenen Flurstücke 1143/49 und 1143/50 selbst sind jedoch nicht durch das öffentliche Trinkwassernetz erschlossen.

Der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung hat gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu erfolgen. Der Termin für den gewünschten ersten Wasserbezug ist mit mindestens drei Monaten Vorlauf mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in der Planung der Hinweis aufgenommen wird, dass zum konkreten Bauantrag ein Versickerungsgutachten sowie eine mit den Stadtwerken Penzberg abgestimmte Entwässerungsplanung eingereicht wird.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 26.07.2021

Zu dem o. a. Bauleitplanverfahren haben wir bereits eine Stellungnahme abgegeben. Durch die geringfügige Änderung des Geltungsbereichs des o. a. Bauleitplanverfahrens ändert sich unsere Stellungnahme nicht. Unsere Stellungnahme vom 30.12.2020, die wir als Kopie diesem Schreiben anfügen, ist unverändert gültig.

Stellungnahme vom 30.12.2020

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an der o. a. 1. Änderung des Bauleitplan-verfahrens bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerks-eigentum 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.

Beschlussvorschlag:

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

2.07. Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim am 22.07.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer

Das zur Überplanung anstehende Gelände eignet sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO. Den hier dargelegten Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen können wir zustimmen.

Anregungen oder Bedenken, die gegen die Planung und gegen die entsprechende 33. FNP-Änderung sprächen sind nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernwerk netz GmbH am 29.07.2021

Unsere Stellungnahme vom 22.01.2021 hat weiterhin Bestand.

Beschlussvorschlag:

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

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH (Erdgas) am 21.07.2021

im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 1384 der Gemarkung Penzberg, westlich von Zist) – 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.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH am 11.08.2021

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2016440-2 vom 24.05.2017 und mit Aktenzeichen 2021038 vom 18.01.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Beschlussvorschlag:

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

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 30.08.2021

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

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag:

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

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bund Naturschutz – Ortsgruppe Penzberg – am 02.09.2021

Der Bund Naturschutz verzichtet auf eine weitere Stellungnahme. Allerdings möchten wir nochmals an die dringende Renaturierung des „Hochmoors südlich von Neukirnberg“ erinnern (siehe auch Stellungnahme der UNB).

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des Bund Naturschutz in Bayern e. V. OG Penzberg werden zur Kenntnis genommen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

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

3.01 Bedenken des Mieters des auf dem Grundstück Flurnummer 1143/50 befindlichen

Bunkers:

Gegen den Entwurf des o.a. Bebauungsplanes und der damit verbundenen Änderung des FNP bringe ich folgende Einwendungen vor:

Ich bin als Mieter des „sog. Bunker“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 1143/50 unmittelbar von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen.

Im Planentwurf wird unter Ziffer 3.1 „Hinweise“ der sog. Bunker als Bestandsgebäude mit ca. Zufahrt beschrieben.

Eine rechtsverbindliche Festsetzung erfolgt dadurch nicht.

In der Begründung wird unter Ziffer 3.1 „Ausgangslage“ die Situation des sog. Bunkers so beschrieben, dass das Gebäude erhalten werden soll und der sog. Bunker als ehemaliger Atomschutzbunker in den letzten Jahren als Lager für Feuerwerk diene.

Diese Aussagen treffen nur teilweise zu. Bei dem sog. Bunker handelt es sich um ein von der Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt unbefristet genehmigtes Lager nach § 17 SprengG. Das genehmigte Lager wird aktuell von unserer Firma als Zentrallager für unsere bundesweit agierenden Training Center im Bereich des Pyrotechnikerausbildungszentrums genutzt (PYAZ Training Center Penzberg, Altdorf, Hannover, NRW und BW).

Der Schwerpunkt unserer Schulungen liegt im technischen Bereich, KFZ- Industrie, Luft- und Raumfahrt sowie in sonstigen technischen Anlagen, für den TÜV SÜD und im militärischen Bereich.

Zudem werden dort die für Gutachten erforderlichen Asservate und pyrotechnischen Gegenstände für unsere Produktionsstätte für technische Pyrotechnik (Trennschalter) für die Industrie gelagert, die für QS und Labortechnische Untersuchungen benötigt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Grundstück Flur-Nr. 1143/50, auf dem sich auch das unbefristet genehmigte Lager nach § 17 SprengG befindet, beschreiben lediglich innerhalb der Baugrenzen die Grundfläche (800 m²) eine Wandhöhe und eine Firsthöhe. Über die genaue Situierung des oder der geplanten Gebäude wird keine Aussage getroffen.

Durch die Genehmigung eines Lagers nach § 17 SprengG mit der genehmigten Lagermenge von insgesamt 9.850 kg Nettoexplosivstoffmasse der Lagergruppen 1.4 und 1.3 sind zwingend einzuhaltende Schutz- und Sicherheitsabstände verbunden. Ebenso ist nach der 2. SprengV ein zwingend vorgegebener Brandschutzabstand einzuhalten.

Aufgrund der rudimentären Festsetzungen des Bauungsplanes ist im Planentwurf und in der Begründung nicht erkennbar, ob diesen Vorgaben des SprengG und der 2. SprengV ausreichend Rechnung getragen wurde.

Sollte es daher durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer Reduzierung der im Genehmigungsbescheid festgelegten Schutz- und Sicherheitsabstände und / oder des Brandschutzabstandes kommen, wäre die vollumfängliche Nutzung des genehmigten Lagers ggf. teilweise oder überhaupt nicht mehr möglich.

Das würde für unsere Firma bedeuten, dass wir Material teilweise oder insgesamt in ein anderes genehmigtes Lager auslagern müssten.

Die generelle Situation für genehmigte Lager ist derzeit bundesweit sehr angespannt, so dass zumindest kurzfristig solche Aktionen nicht umsetzbar sind, soweit überhaupt ein Ersatzlager gefunden wird. Für einen ggf. erforderlichen Neubau wäre ein geeignetes Grundstück erforderlich, hier wäre die Unterstützung der Stadt Penzberg von großem Nutzen.

Für durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehende Nutzungsschäden (Reduzierung der NEM oder völlige Nutzungsaufgabe) beantrage ich hiermit vorsorglich Entschädigung nach BauGB.

Nach den Auflagen des Genehmigungsbescheides, der auch in der Stadt Penzberg vorliegt, bin ich verpflichtet, Änderungen, die sich auf die tatsächliche Nutzung auswirken können, unverzüglich der Genehmigungsbehörde mitzuteilen, was hiermit durch cc an Herrn Jurkschat (Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt) erfolgt ist.

Als etwas verfahrenstechnisch bedenklich empfinde ich die Tatsache, dass bei der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Regierung von Oberbayern, Gewerbeaufsichtsamt als Genehmigungsbehörde des Lagers nach § 17 SprengG, obwohl die Tatsache an sich bekannt ist, nicht beteiligt wurde. Lediglich wurde die ROB in der Funktion als oberste Landesplanungsbehörde am Verfahren beteiligt.

Ich rege daher an, um eventuelle Verfahrensfehler zu vermeiden oder zu heilen, die Regierung von Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt als Genehmigungsbehörde für Lager nach § 17 SprengG als Träger öffentlicher Belange am Verfahren zu beteiligen.

Zusatz GAA:

Die Planungsunterlagen können hier eingesehen werden, die Rodung des Waldes ist bereits erfolgt und eine Ortsbesichtigung kann mit der im Oktober fälligen Lagerkontrolle erfolgen.

Würdigung der Stellungnahmen zu 3.01:

Aufgrund der Bedenken wurde die Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans beteiligt. Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) ist unter Ziffer 2.02.2 aufgeführt.

Bei dem Gebäude „Bunker“ handelt es sich um einen ehemaligen Atombunker, der eine Länge von ca. 15,00 m, eine Breite von ca. 7,00 m und eine lichte Höhe von ca. 2,50 m aufweist. Der Bunker ist der Länge nach unterteilt in drei gleich große Räume, die in der Genehmigung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände als Raum 1, Raum 2 und Raum 3 bezeichnet werden.

Die Nutzung des Gebäudes als Atomschutzbunker wurde über die Zeit aufgegeben.

Der Bunker wurde an ein Unternehmen verpachtet, das dort ein Lager für Feuerwerkskörper (pyrotechnische Sätze und Gegenstände) untergebracht hat.

Die Nutzung „Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen“ soll aufgegeben werden – entsprechende Kündigungen wurden ausgesprochen.

Mit der Aufgabe der Nutzung „Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen“ wandelt sich das Gebäude zu einem Lagergebäude, in dem alle Nutzungen untergebracht werden können, die nach Art und Maß den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung entsprechen.

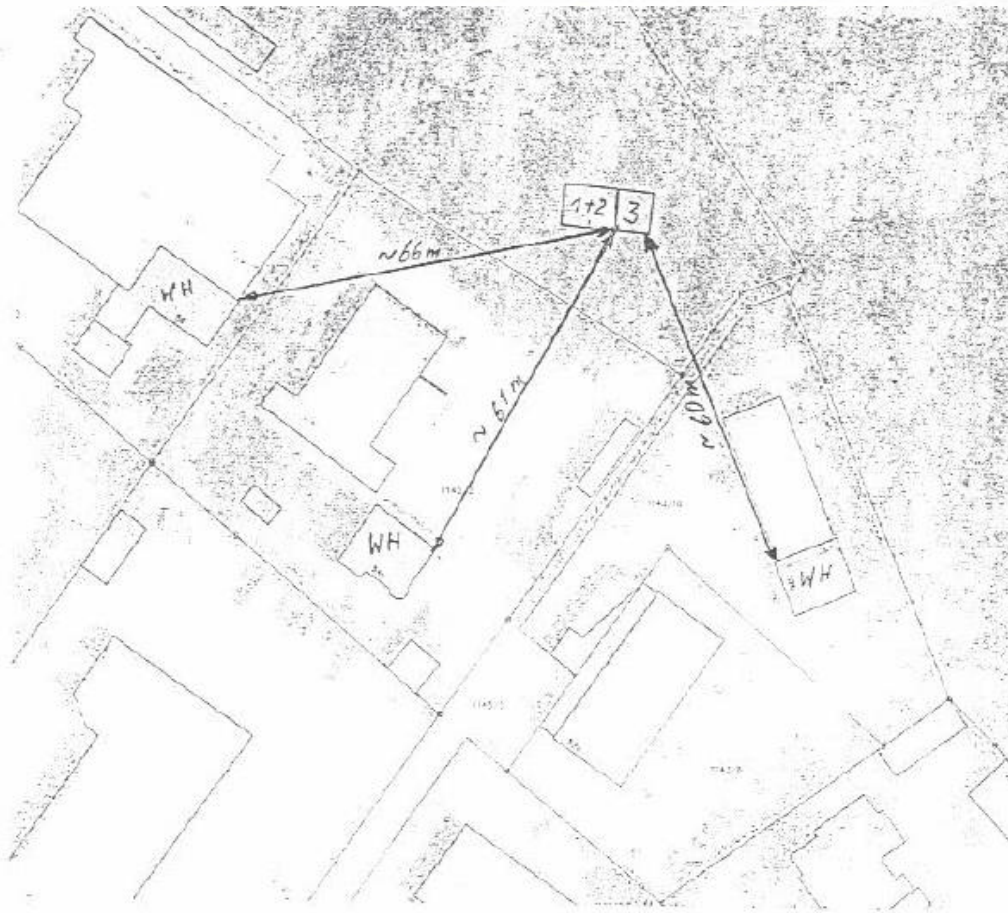
Die Genehmigung der Lagerung für pyrotechnische Gegenstände der Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) vom 04.12.2009 hat u. a. zur Auflage, dass im Lager und in unmittelbarer Nähe zum Freien keine leicht entzündlichen oder brennbaren Stoffe gelagert werden dürfen (z. B. Gasflaschen) und offenes Feuer, Rauchen oder sonstige zündgefährlichen Tätigkeiten nicht gestattet sind und der Brandschutzbereich von 25 m einzuhalten ist.

Der Genehmigung lag eine Stellungnahme des Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Busch vom 02.06.2009 zugrunde.

Hiernach müssen Lager von Wohnbereichen und von Verkehrswegen Schutzabstände sowie von anderen schutzbedürftigen Betriebsgebäuden und Anlagen Sicherheitsabstände einhalten.

Da die Schutzabstände zu den Wohnbereichen bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung teilweise geringer als 60 m betragen hat, wurde die Genehmigung dahingehend beauftragt, dass Gegenstände der Lagergruppe 1.3 lediglich im Raum 3 bis zu 825 kg gelagert werden dürfen. Der Abstand zu den umliegenden Lager- und Betriebsgebäuden betrug bereits zum Zeitpunkt der Genehmigung deutlich weniger als 60 m (ca. 33 m).

Lagerraum für	Wohngebäude 56	Wohngebäude 54a	Wohngebäude 52b
Lagergruppe 1.3	ca. 66 m	ca. 61 m	ca. 60 m
Lagergruppe 1.4	ca. 57 m	ca. 57 m	ca. 62 m

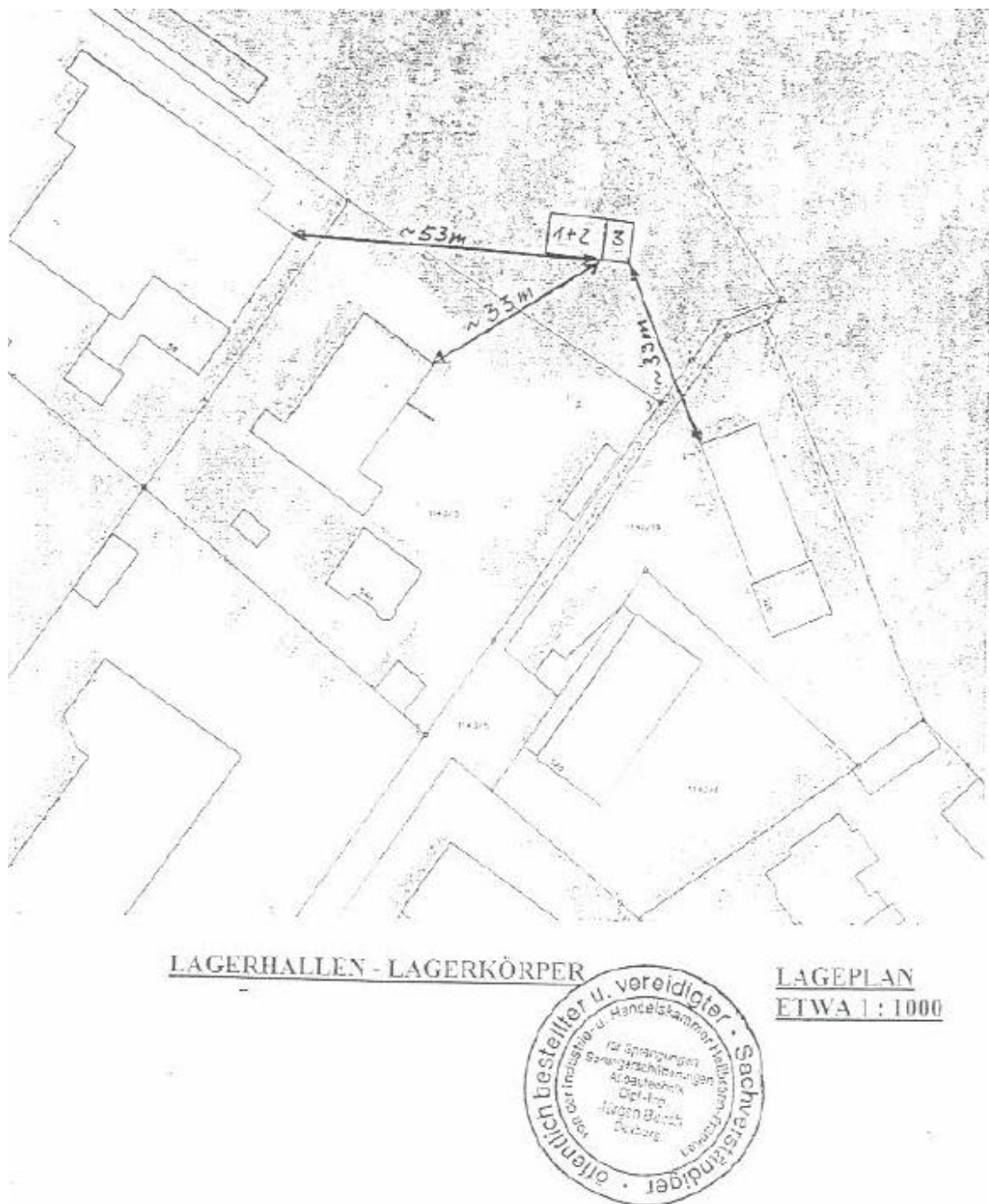


WOHNGEBAUDE - LAGERKÖRPER

LAGEPLAN

ETWA M 1 : 1000





Beschlussvorschlag zu 3.01:

Die Einwendungen des Mieters des auf dem Grundstück Flurnummer 1143/50 befindlichen Bunkers (derzeitige Nutzung als Lager für pyrotechnische Gegenstände) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ ist dahingehend zu ändern, indem

- im Planteil für den Geltungsbereich der Änderung der Schutzbereich zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände gekennzeichnet wird
- folgende aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) eingefügt wird:

In dem mit „Schutzbereich zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände“ gekennzeichneten Bereich ist die Aufnahme der Nutzung erst zulässig, wenn die Nutzung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände erlischt.

- in den Hinweisen das Gebäude „Bunker“ hinsichtlich seiner Beschaffenheit beschrieben wird.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem

- das Gebäude „Bunker“ hinsichtlich seiner Beschaffenheit und wirtschaftlichen Genese beschrieben wird,
- die Stellungnahme zur Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen im Gewerbegebiet Seeshaupter Straße Penzberg, Dipl.-Ing. Jürgen Busch, vom 02.06.2009 beigelegt wird,
- die Lagergenehmigung der Regierung von Oberbayern für die Errichtung und den Betrieb eines Lagers für pyrotechnische Gegenstände im ehemaligen Atomschutzbunker in Penzberg beigelegt wird
- folgende aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) beschrieben wird:

In dem mit „Schutzbereich zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände gekennzeichneten Bereich ist die Aufnahme der Nutzung erst zulässig, wenn die Nutzung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände erlischt.