



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 12.10.2021
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 22:45 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin
Lenk, Hardi
Probst, Maria

Das Ausschussmitglied Probst war bei TOP
Ö 15 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Schmuck, Ludwig

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Klement, Justus
Maier, Rodja
Porsch, Sabine
Reis, Roman
Schug, Astrid
Weißflog, Jens
Zimmermann, Carl
Behre, André
Franz, Ulrike

Anwesend bis 19:18 Uhr
Anwesend bis 20:00 Uhr
Anwesend bis 19:45 Uhr

Anwesend bis 21:23 Uhr
Anwesend bis 20:30 Uhr
Anwesend bis 22:20 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/261/2021 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 21.09.2021 | 3/262/2021 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Musikschule im ehemaligen Metropolkino: Farbkonzept | 3/233/2021 |
| 3.2 | Projekt Bahnbogen: Sachstandsbericht zu Fuß- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof und „Grüner Mitte“ | 3/255/2021 |
| 3.3 | Bürgermeister-Prandl-Schule: Vorstellung der Machbarkeitsstudie | 3/242/2021 |
| 3.4 | Tagschächte im Bereich Parkhaus: Notwendige Massenmehrungen | 3/259/2021 |
| 3.5 | Antrag Fraktion Penzberg Miteinander: Benennung einer Straße nach Marie Juchacz | 3/253/2021 |
| 4 | Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen: Umbenennung des Stadtplatzes | 3/254/2021 |
| 5 | Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen: Baurechtlich Grundlagenermittlung für eine Tiny-House-Siedlung in Penzberg | 3/256/2021 |
| 6 | Sanierungssatzung Innenstadt: Vorberatung zur Anpassung der Satzung | 3/258/2021 |
| 7 | 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg: Billigung nach öffentlicher Auslegung | 3/251/2021 |
| 8 | 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ sowie 33. Änderung des Flächennutzungsplans: Billigung nach öffentlicher Auslegung | 3/250/2021 |
| 9 | 78. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für das Grundstück Ludwig-März-Straße 12, Fl. Nr. 859/15: Aufstellungsbeschluss | 3/249/2021 |
| 10 | Seeshaupter Straße 20, Fl. Nrn. 1002/49, /59, /90, 999/0 und 999/1: Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses für das Familienbad Penzberg | 3/252/2021 |
| 11 | Auf der Etz 9, Fl. Nr. 755/2: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens | 3/245/2021 |
| 12 | Philippstraße 6 a und 6 b, Fl. Nr. 912/3: Bauantrag zur Erweiterung des best. Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens | 3/246/2021 |
| 13 | Ruhe am Bach 13, Fl. Nr. 1563/2: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage | 3/214/2021 |
| 14 | Vorplatz Familienbad: Freigabe Entwurf | 3/260/2021 |
| 15 | Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße: Freigabe Vorentwurf mit Kostenschätzung | 3/227/2021 |
| 16 | Brunnen am Blauen Kiosk: Freigabe der neuen Gestaltung | 3/215/2021 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter der Presse. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Stadtratsmitglieder die Frage, welche Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände es zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 21.09.2021

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 21.09.2021 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Stadtrat Jabs (BFP) teilt den Änderungswunsch mit, dass der Beschluss des Tagesordnungspunkts Ö 6 (Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von 2 Wohnhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 1000/78, an der Fischhaberstraße) folgendermaßen abzuändern ist:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, in diesem Jahr ein Gespräch mit dem Antragsteller zu führen, damit eine städtebauliche Grundüberlegung entwickelt werden kann.

Darüber ist der Ausschuss in diesem Jahr zu informieren. Die Grundüberlegung ist dem Ausschuss erneut vorzulegen. Dies dient dann der Vorbereitung der Entscheidung über die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im Bereich der Fl. Nr. 1000/78 der Gemarkung Penzberg.

Die Sitzungsniederschrift sowie der Beschlussbuchauszug sind diesbezüglich anzupassen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Musikschule im ehemaligen Metropolkino: Farbkonzept

1. Vortrag:

Dieser Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt und in der nächsten Sitzung des Bau-,

Mobilitäts- und Umweltausschusses nach einer Ortsbesichtigung behandelt.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Projekt Bahnbogen: Sachstandsbericht zu Fuß- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof und „Grüner Mitte“

1. Vortrag:

Zur Umsetzung des Projektes wurde, nach der Wiederaufnahme des Vorhabens in die Aufgabenliste der Verwaltung, die zu beteiligende Stelle bei der Deutschen Bahn gesucht.

Die Anlagen des hierunter wiedergegebenen Schreibens sind dieser Vorlage angehängt.

Klement, Justus

Von:	Klement, Justus
Gesendet:	Montag, 31. Mai 2021 14:05
An:	'ktb.muenchen@deutschebahn.com'
Cc:	Eßel, Johann
Betreff:	BV/ Geh- und Radweg Bahnbogen Penzberg - Vorplanung
Anlagen:	LP1 200 _ Geh- und Radweg Bahnbogen Penzberg.pdf; LP 2 200_Geh- und Radweg Bahnbogen Penzberg.pdf; Schnitte 50_ Geh- und Radweg Bahnbogen Penzberg.pdf; Bahnhofs-Areal und Bahnbogen.pdf

Sehr geehrter Damen und Herren,

die Stadt Penzberg beabsichtigt eine neue Geh- und Radwegverbindung im Stadtgebiet (siehe beige-fügte Skizzen) zu realisieren. Dieses als „Bahn-Bogen“ bezeichnete Projekt soll durch die Städtebauförderung der Regierung von Oberbayern unterstützt werden.

Zur notwendigen Abstimmung dieses geplanten Projektes im Hinblick auf Belange der Bahn suchen wir nach den erforderlichen Ansprechpartnern.

Zu Ihrer Information erhalten Sie im Anhang die Vorentwurfsplanung sowie vier Schnitte im PDF Format.

Als nächsten Schritt in diesem Projekt planen wir eine Beteiligung des Bauausschusses Anfang Juli 2021. Gerne würden wir den notwendigen Abstimmungsumfang und die zu erledigenden Aufgaben dort darstellen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

Aktueller Bearbeitungsstand am 04.10.2021:

Die Fachabteilungen wurden beteiligt und haben bis auf zwei eine Rückmeldung abgegeben. Die verantwortliche Bearbeiterin ist inzwischen aus persönlichen Telefongesprächen bekannt.

Die vorgelegte Geometrie des Geh- und Radweges wurde auf die Erfordernisse der Bahn hin geprüft. Die für die städtische Planung im Weiteren notwendigen Angaben zu Ausbaurbeiten und bahnrechtlichen Lichtraumprofilen werden angegeben.

Nächstes bahninternes Ziel ist die Rückmeldung bis 15. Oktober 2021.

Zur Kenntnis genommen

3.3 Bürgermeister-Prandl-Schule: Vorstellung der Machbarkeitsstudie

1. Vortrag:

Nach der Behandlung im Ausschuss für Verwaltungs-, Finanz- und Sozialangelegenheiten (VFS) und einer Ortsbegehung durch diesen VFS, und dem Ausschuss für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten (SBV) beauftragte der SBV am 12.11.2019 die Verwaltung,

ein Angebotsverfahren zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zur Generalsanierung der Grund- und Mittelschule zu starten und zur Beauftragung vorzulegen.

Nach dem durchgeführten Angebotsverfahren beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 12.11.2020 die Beauftragung an das Büro Seitz + Müller Projektmanagement GmbH aus Planegg für die Durchführung der Machbarkeitsstudie an der Bürgermeister-Prandl-Schule.

Die Machbarkeitsstudie liegt nun vor und wird vom Büro Seitz + Müller Projektmanagement GmbH präsentiert.

Die Machbarkeitsstudie umfasste die Ermittlung des Sanierungsumfangs des gesamten Schulkomplexes der Bürgermeister-Prandl-Schule, bestehend aus Grund- und Mittelschule, Turnhallen und Pausenhof.

Des Weiteren wurden zwei Varianten zu Behebung der Mängel ausgearbeitet.

1. Ein Sanierungskonzept aller Gebäude und Neubau der Sporthallen
2. Ein Sanierungskonzept für ein Gebäude und Neubau der anderen Gebäude

Die Schulnutzung während der Baumaßnahme ist bei beiden Varianten gegeben.

Bei der Studie konnte die erst kürzlich erhaltene Schulbedarfsplanung nicht mehr berücksichtigt werden. Erweiterungsmöglichkeiten sind in der Studie jedoch berücksichtigt worden.

Zur Kenntnis genommen

3.4 Tagschächte im Bereich Parkhaus: Notwendige Massenmehrungen

1. Vortrag:

Im Bereich zwischen dem neu zu bauenden Parkhaus an der Seeshaupter Straße und dem Nonnenwaldstadion müssen aus Sicherheitsgründen und als Grundlage für die bevorstehenden Baumaßnahmen fünf Tagschächte erkundet und gesichert sowie weitere potentiell in Frage kommende ehemalige Abbaubereiche des Bergwerks lokalisiert und bei Bedarf gesichert werden. Die Finanzverwaltung hat vorher abklären lassen, ob ein Rückgriff auf das Nachfolgeunternehmen der ehemaligen Bergbauunternehmen in Penzberg möglich wäre. Nach Auskunft der damit beauftragten Rechtsanwaltskanzlei in München sind derartige Ansprüche jedoch verjährt.



In der Stadtratssitzung vom 21.07.2020 wurde der Bürgermeister bevollmächtigt die Auftragsvergabe für die dazu notwendigen altbergbaulichen Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen im Bereich der Tagschächte Nonnenwaldstadion, des Hochwasserrückhaltebeckens Sportzentrum Müllerholz sowie des Parkhauses durchzuführen.

Die Kostenberechnung vom 09.04.2020 des Ingenieurbüros TABERG aus Lünen belief sich für alle drei Maßnahmen auf brutto 589.883,00 Euro (19 % MwSt). Für die Vergabe wurde ein Sicherheitspuffer von 10 % zusätzlich freigegeben.

	Kostenübersicht Gesamtleistungsverzeichnis über Einzelmaßnahmen auf Grundlage der Kostenschätzung des Büros TABERG Ingenieure vom 09.04.2020 (Titel 01 - BE wurde auf die Einzeltitel aufgeteilt)	MwSt	Kosten brutto [Euro]
Titel 02	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen Neubau Parkhaus	19%	216.887,27 €
Titel 03	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen Tagschächte Sportanlage Nonnenwald	19%	210.466,11 €
Titel 04	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen HRB Sportzentrum	19%	162.529,62 €
	ZS 1 (Titel 02 + 03 + 04) =		589.883,00 €

Nach der Zustimmung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zum vorzeitigen

Maßnahmenbeginns am 22.09.2020 konnte die Maßnahme im Oktober 2020 ausgeschrieben werden. Die Angebotspreise schwankten hierbei zwischen brutto 608.341,42 Euro und 1.033.354,68 Euro. Die Auftragserteilung erfolgte am 11.11.2020 an die Firma GbE Grundbau Essen GmbH aus Essen. Die Auftragssumme belief sich auf brutto 608.341,42 Euro (19 % MwSt) und teilt sich wie folgt auf die einzelnen Maßnahmen auf.

	Kostenübersicht Gesamtleistungsverzeichnis über Einzelmaßnahmen auf Grundlage des Angebotes GbE (Titel 01 - BE wurde auf die Einzeltitel aufgeteilt)	MwSt	Kosten brutto [Euro]
Titel 02	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen Neubau Parkhaus	19%	232.433,46 €
Titel 03	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen Tagschächte Sportanlage Nonnenwald	19%	213.885,86 €
Titel 04	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen HRB Sportzentrum	19%	162.022,11 €
	ZS 1 (Titel 02 + 03 + 04) =		608.341,43 €

Im Bereich des zukünftigen Parkhauses an der Seeshaupter Straße wurde am 10.03.2021 mit den Erkundungsarbeiten der dort verzeichneten beiden Tagschächte begonnen. Dabei ist man vor allem im Bereich des nördlichen Schachtes in der zu erkundenden Flözlage auf unerwartet viel Lockergestein gestoßen. Die nur locker verfüllten Abbaubereiche erstreckten sich teilweise bis unter die Birkenstraße und den Weidenweg hinweg bis hin zur Seeshaupter Straße. Diese bergbaulichen Störungszonen mussten mittels eines geeigneten Verfüllmaterials erst mit Niederdruck und anschließend mit geringem Überdruck (5 bar) verfüllt werden. Eine drucklose Verfüllung war aufgrund örtlichen Gegebenheiten leider nicht möglich. Erst nach dem Aushärten des Materials ist die Stabilität des Untergrundes für die geplanten Baumaßnahmen dauerhaft gegeben. Mit Stand 29.09.2021 wurden insgesamt ca. 750 m³ Baustoff suspension hergestellt aus ca. 630 to Trockenbaustoff in den Untergrund an dieser Stelle eingebracht. Dazu waren 104 Bohrungen mit einer Gesamtlänge von ca. 2.600 m erforderlich.

Ursprünglich ist man davon ausgegangen, dass die Arbeiten an diesem Teilprojekt in drei Monaten durchgeführt werden könnten. Aktuell zeichnet sich ab, dass die Arbeiten an dieser Teilbaumaßnahme Anfang Oktober 2021 abgeschlossen werden können. Durch den deutlich höheren Bohr- und Verfüllaufwand entstanden Massenmehrungen, die zu höheren Baukosten führen. Nach einer Grobabschätzung des Ingenieurbüros TABERG müssen wir im Bereich des zukünftigen Parkhauses aktuell von Baukosten für die Altbergbauliche Erkundungs- und Sicherungsmaßnahme von ca. 430.000 Euro ausgehen. Die zu erwartenden Gesamtkosten der drei altbergbaulichen Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen werden sich somit auf brutto ca. 803.000 Euro belaufen.

	Kostenübersicht Gesamtleistungsverzeichnis über Einzelmaßnahmen auf Grundlage der Kostenfortschreibung des Büros TABERG Ingenieure vom 01.10.2021 (Titel 01 - BE wurde auf die Einzeltitel aufgeteilt)	MwSt	Kosten brutto [Euro]
Titel 02	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen Neubau Parkhaus	19%	430.000,00 €
Titel 03	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen Tagschächte Sportanlage Nonnenwald	19%	210.466,11 €
Titel 04	Bohrtechnische Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen HRB Sportzentrum	19%	162.529,62 €
	ZS 1 (Titel 02 + 03 + 04) =		802.995,73 €

Da die Erkundungs- und Sicherungsarbeiten für alle drei Maßnahmen in diesem Jahr zeitlich nicht mehr abgeschlossen werden können, sind die für dieses Jahr angesetzten Finanzmittel auf den Haushaltstellen 1.6802.9500, 1.6904.9500 und 1.5601.9400 ausreichend. Für das

nächste Jahr wurden die darüber hinaus notwendigen Finanzmittel im Zuge der Haushaltserstellung bereits berücksichtigt.

Im nächsten Schritt soll der Tagschacht im Bereich des zukünftigen Hochwasserrückhaltebeckens erkundet und gesichert werden.

Zur Kenntnis genommen

3.5 Antrag Fraktion Penzberg Miteinander: Benennung einer Straße nach Marie Juchacz

1. Vortrag:

Der Antrag zur Benennung einer Straße in Penzberg nach Marie Juchacz wurde am 28.02.2020 von der Fraktion Penzberg MITEINANDER eingereicht.

Am 09.02.2021 wurde der Antrag zur Benennung einer Straße in Penzberg nach

- Marie Juchacz 1919 Mitgründerin der Arbeiterwohlfahrt und bis 1936 deren erste Vorsitzende

für das Baugebiet „Daserweg West I“ vorgeschlagen. Die Vergabe des Straßennamens für das Baugebiet „Daserweg West I“ ergab sich aus den geführten Diskussionen des Gremiums. Das Abstimmungsergebnis für die „Marie-Juchacz-Straße“ lag bei 3 Ja und 5 Gegenstimmen.

Die Verwaltung hat den Antrag für die „Marie-Juchacz-Straße“ als oberste Priorität für neue Straßenbenennungen mitaufgenommen. Für die Straßenbenennungen empfiehlt die Verwaltung eine Quartierszuordnung. Aus der Erfahrung über die Vergabe von Straßennamen in vorherigen Projekten ergibt sich die konstruktive Lösungsfindung aus den geführten Diskussionen des Gremiums.

Der Antrag der Fraktion Penzberg Miteinander gilt damit als geschäftsordnungsgemäß behandelt und als erledigt.

Zur Kenntnis genommen

4 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen: Umbenennung des Stadtplatzes

1. Vortrag:

Antrag auf Umbenennung des Stadtplatzes vom 20.02.2021 der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN:

Der Stadtrat möge beschließen, den Stadtplatz in „Platz der Vielfalt“ umzubenennen.

Begründung:

Der Stadtplatz ist ein zentraler und wichtiger Ort für Penzberg, dieser Bedeutung sollte der Name des Platzes gerecht werden.

Penzberg zeichnet sich durch seine kulturelle Vielfalt, Toleranz und Offenheit aus. Gerade in Zeiten wachsenden Rechtsextremismus ist die Offenheit für andere Nationen und Kulturen eine wichtige Eigenschaft, die wir durch die Benennung des Stadtplatzes nicht nur betonen, sondern auch fördern wollen. Dies wäre ein starkes Zeichen nach außen, dass in unserer Stadt kein Platz für rechtes Gedankengut und Diskriminierung ist.

Die Umbenennung in „Platz der Vielfalt“ ist nicht nur in Bezug auf die unterschiedlichen Herkunftsländer und Religionszugehörigkeiten ein wichtiges Symbol. Ebenso sehen sich Menschen mit Behinderung und queere Menschen weiterhin Diskriminierung und Ausgrenzungen ausgesetzt. Auch hier wollen wir betonen, dass jede*r willkommen ist und Teil unserer Stadtgemeinschaft werden kann. Unser Stadtplatz soll von allen Menschen, die in unserer Stadt leben, genutzt werden, unabhängig von Herkunft, Glaube, sexueller Identität, Alter oder Gesundheit.

Auf einer Schautafel o. ä. soll die Vielfalt in Penzberg dargestellt und damit die tiefere Bedeutung des Platz-Namens kenntlich gemacht werden.

Die Umbenennung könnte – sobald die Corona-Restriktionen dies zulassen – mit einem „Fest der Vielfalt“ erfolgen, bei dem z. B. Vertreter verschiedener Nationen und Interessensgruppen (z. B. Vertreter der Religionsgemeinschaften, Seniorenbeirat, Spaßvögel, Förderschule etc.) kulinarische Snacks anbieten.

Stellungnahme des Stadtbaumeisters

In der Bedeutung des Platzes für die Penzbergerinnen und Penzberger sowie als städtische Bühne bei Veranstaltungen wird er idealtypisch der Funktion eines Stadtplatzes gerecht. Daher ergibt sich der Name aus sich selbst heraus.

Die noch heterogene bauliche Umgebung des Platzes stellt eine Vielfalt dar, die zur fälschlichen Auslegung des beantragten Platznamens führen kann.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Umbenennung des Stadtplatzes in künftig „Platz der Vielfalt“ umzubenennen,

oder

b)

den Antrag auf Umbenennung des Stadtplatzes in künftig in „Platz der Vielfalt“ abzulehnen.

3. Beschluss zu § 25 Geschäftsordnung:

Stadtratsmitglied Lenk (SPD) stellt den Antrag zu § 25 Geschäftsordnung, den Tagesordnungspunkt in die Stadtratssitzung zu verschieben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen: Baurechtlich Grundlagenermittlung für eine Tiny-House-Siedlung in Penzberg

1. Vortrag:

Es liegt ein Antrag der Stadtratsfraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN zur baurechtlichen Grundlagenermittlung des Wohnkonzeptes Tiny-Haus vor.

Mit dieser Vorlage wird die Beratung zur Vergabe eines Prüfauftrages an die Verwaltung vorbereitet. Der Antrag ist dieser Vorlage angehängt.

Eine Betrachtung des Themas durch den Juristen des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist

ebenfalls angefügt. Hierin zeigt sich, dass die kleinen Gebäude aus genehmigungstechnischer Sicht keine Sonderstellung in den Baugesetzen einnehmen. Die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Regularien sind anzuwenden.

Das Stadtbauamt hat eine prinzipielle Übersicht aus der Bandbreite der unterschiedlichen Hauskonzepte zusammengetragen.



Private Ideal-Idylle als Tiny-House



Individuelles Bauen als Tiny-House



Wohnwagen als Tiny-House



Low Budget Tiny-House (in der Mitte des Bildes im 1. OG)



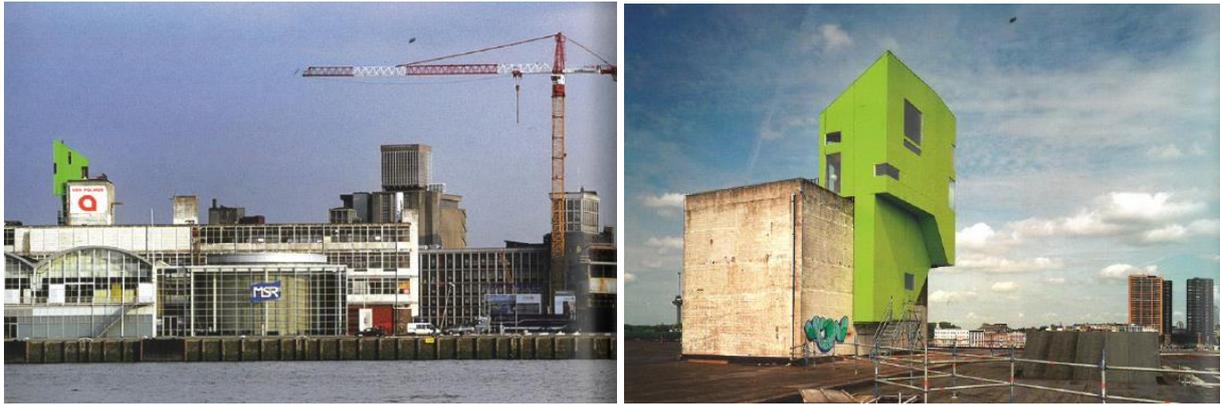
High-Tech Tiny-House als autarkes (Wasser, Strom, Wärme und Abwasser) Designobjekt



2,50 m schmale Tiny-Houses in Baulücken im städtischen Kontext



3,20 breites - bis auf 1,0 m sich verjüngendes – 17 m langes Tiny-House auf Restgrundstück



Berühmtes Tiny-House als „Aufsitzgebäude“ im Rotterdamer Hafen

Neben den vielfältigen baulichen Ausdrucksformen ist die Grundstücksfrage wesentlich. Die Wunschumgebung für die meisten Tiny-Houses ist das freistehende Haus in natürlicher Umgebung.

Beispielhaft sind hierunter die Bebauungspläne der in der Antragsstellung genannten Beispiele für Tiny-House-Projekte in Deutschland wiedergegeben:



Beispiel 1: Tiny-House Village Mehlmeisel, Fichtelgebirge

Das Tiny-House Village Mehlmeisel liegt im schönen Fichtelgebirge und verfügt insgesamt über 37 genehmigte Stellplätze für Häuser bis maximal 50 m² Grundfläche und 4,50 m Höhe. Etwa ein Drittel des mehr als 16.000 m² großen Grundstücks sind als private Pachtflächen ausgewiesen. Die übrigen Quadratmeter unterteilen sich in Gemeinschaftsflächen, Wege und Parkplätze. Das Grundstück verfügt außerdem über ein Gemeinschaftshaus, eine Garage und eine Scheune. Das komplette Village hat eine natürliche Grenze aus altem Baumbestand.

 MODELL	 EINLAGE	 PACHT	 QM	 LAUFZEIT
Interessenten werden nach erfolgreichem Annäherungsprozess Gesellschafter	Jeder Gesellschafter ist zu einer Einlage in Höhe von 50.000€ verpflichtet	Aufgrund der Einlage gibt es nur eine geringe Pacht von 25€/Monat	Je nach Familienkonstellation stehen 150 - 250 qm zur Verfügung	Unbegrenzt. Die Kündigungsfrist der Einlage liegt bei 2 Jahren

Grundsätze zu dem Projekt (Quelle: zugehörige Internetseite, abgerufen am 30.09.2021)



Beispiel 2: Tiny-Häuser, Wassersack in Dittishausen
 Hierunter einige Auszüge aus der Begründung des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

Gemäß Abgrenzung im zeichnerischen Teil wird das **Sondergebiet (SO)**, *das der Erholung dient, mit der Bezeichnung „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“* nach § 10 BauNVO festgesetzt:

Zulässig sind Wohngebäude und baulichen Anlagen, die für die Ferienhaussiedlung in Form eines Tiny House Village (Dorf für Tiny Häuser) gehören:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Gästezimmer,
2. die der Ferienhaussiedlung dienenden Gebäude (wie Verwaltungs-, Empfangs- oder Bürogebäude),
3. Wohnungen für Bedienstete und Aufsichtspersonen,
4. die der Versorgung der Gäste der Ferienhaussiedlung dienenden Einrichtungen, Gebäude und Anlagen (wie Stellplätze, Garagen, Gebäude für Gemeinschaftsräume).
5. *Im Nutzungsbereich 1a sind gemäß Abgrenzung im zeichnerischen Teil Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches nicht zulässig.*

Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

Häusliche Abwässer

Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

Allgemeines

Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Tiny House Village“ befindet sich am Nordrand der Löffinger Gemarkung, östlich des Ortsteiles Dittishausen zwischen dem Freibad und dem Tatzmania-Park nördlich der Bundesstraße B 31. Er hat eine Größe von ca. 1,86 ha.

Geplant ist der Bau einer Ferienhaussiedlung als „Tiny House Village“ durch die Kelmendi Ortlieb Projects GmbH mit Sitz in Löffingen, wobei die zur Bebauung erforderlichen Grundstücke in das Eigentum der Betreibergesellschaft überführt werden sollen.

Durch den Bau von Tiny Häusern kann durch positive Synergieeffekte ein wesentlicher Impuls für die Tourismuswirtschaft der Stadt Löffingen und die Belebung des Freibades in unmittelbarer Nähe zum Tatzmania-Park geschaffen werden.

Kosten

Die für das Verfahren anfallenden Planungskosten (Bebauungsplan, FNP-Änderung, Gutachten zum Boden, Lärm, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen etc.) werden von der weiter o.g. Betreibergesellschaft übernommen.

Ebenso sind derzeit keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen geplant, die aufgrund der Realisierung des Bebauungsplanes erforderlich werden und mit Kosten für die Stadt Löffingen verbunden sind.

Aus Sicht der Verwaltung wäre das weitere Vorgehen in Bezug auf die unter a) bis d) geforderten Untersuchungen und Überprüfungen zu beraten. In den beiden Vergleichsprojekten aus der Antragsstellung sind die Arbeiten durch Externe durchgeführt worden.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau, Mobilitäts- und Umweltausschuss erachtet es als sinnvoll, die in dem Beschlussantrag formulierten Punkten untersuchen zu lassen. Es sind dies:

- a)
die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sog. Tiny-Häusern in Penzberg zu prüfen. Entwicklungsmöglichkeiten für Tiny-Haus-Siedlungen sollen z. B. im Rahmen eines Bebauungsplanes aufgezeigt werden; sowohl für stationäre als auch mobile Wohnformen.
- b)
im Weiteren die Prüfung potentieller Standorte in Penzberg, inwieweit sich eine Nutzung oder Teilnutzung für Tiny-Häuser oder einer Tiny-Haus-Siedlung anbieten bzw. eignen würde.
- c)
eine konkrete Machbarkeitsprüfung des städtischen Grundstückes am Beginn des Bahnboogens (parallel zur Alpenstraße) zur Nutzung als Tiny-Haus-Siedlung.
- d)
ein öffentliches Angebot an die Penzberger Bürger, ihr Interesse für diese Wohnform zu bekunden.

Die Verwaltung wird beauftragt mögliche Interessenten für ein Tiny-Haus-Projekt im Stadtgebiet zu suchen.

Auf Basis der durch die Interessenten vorzulegenden Varianten- und Standortuntersuchungen wird das Gremium über einzuleitende bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Maßnahmen entscheiden.

3. Beschluss:

Der Bau, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, mögliche Interessenten für ein Tiny-Haus-Projekt im Stadtgebiet zu suchen und in einer Liste zu dokumentieren.

Auf Basis der durch die Interessenten vorzulegenden Varianten- und Standortuntersuchungen wird das Gremium über einzuleitende bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Maßnahmen entscheiden.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen gilt damit als geschäftsordnungsgemäß behandelt und als erledigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 Sanierungssatzung Innenstadt: Vorberatung zur Anpassung der Satzung

1. Vortrag:

Die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ der Stadt Penzberg (Sanierungssatzung) ist am 24.09.1997 in Kraft getreten.

Aufgrund der Novellierung des Baugesetzbuchs mit Überleitungsvorschrift ist zu prüfen, ob

- die Satzung weiterhin erforderlich ist, um noch nicht umgesetzte Sanierungsziele zu verwirklichen oder ob
- die im Sanierungsgebiet angestrebten Sanierungsziele erreicht worden sind/nicht erreicht werden können, und die Sanierungssatzung daher aufzuheben ist.

Sollte die Sanierungssatzung weiterhin erforderlich sein, kann der Stadtrat durch einfachen Beschluss die Sanierungssatzung um einen angemessenen Zeitraum – ggf. auch mehrmalig – verlängern (vgl. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB). Die Entscheidung über die Dauer der zu beschließenden Sanierungsfrist liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt und ist von den Sanierungszielen sowie den Umständen des jeweiligen Einzelfalls abhängig. Die Gründe für die Verlängerung der Sanierungssatzung und für die gewählte Dauer sind darzulegen, wobei auf die Ziele und Zwecke der Sanierung abzustellen ist. Zudem sollte dokumentiert werden, dass die Sanierung aktiv betrieben und zügig durchgeführt wird.

Sollte die Sanierungssatzung obsolet geworden sein, so hat der Stadtrat sie durch einfachen Beschluss aufzuheben.

Als weitere Konstellation ist vorstellbar, dass die Sanierungssatzung zwar obsolet geworden ist, inzwischen aber anders gelagerte städtebauliche Missstände aufgetreten sind, so dass die Sanierungssatzung aufzuheben ist und zugleich mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (vgl. § 141 Abs. 3 BauGB) eine neue städtebauliche Sanierungsmaßnahme begonnen wird.

Da die Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Penzberg noch nicht abgeschlossen ist und in diesem Sanierungsgebiet noch bestehende sowie künftige (neue) Sanierungsmaßnahmen (z. B. Neugestaltung der Philippstraße zur Qualifizierung des innerstädtischen Straßenraums sowie Neugestaltung des Bahnhofs-Vorplatzes) durchgeführt werden bzw. geplant sind, ist eine Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ der Stadt erforderlich.

Für die Realisierung der oben beschriebenen neuen Sanierungsmaßnahmen ist ein Zeitraum von ca. 5 Jahren erforderlich.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ der Stadt Penzberg (Sanierungssatzung) vom 22.09.1997, geändert am 26.07.1999, bis zum 31.12.2027 zu verlängern.

Da die Sanierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Penzberg noch nicht abgeschlossen ist und in diesem Sanierungsgebiet noch bestehende sowie künftige (neue) Sanierungsmaßnahmen (z. B. Neugestaltung der Philippstraße zur Qualifizierung des innerstädtischen Straßenraums sowie Neugestaltung des Bahnhofs-Vorplatzes) durchgeführt werden bzw. geplant sind, ist eine Verlängerung der Geltungsdauer der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ der Stadt erforderlich.

Für die Realisierung der oben beschriebenen neuen Sanierungsmaßnahmen ist ein Zeitraum von ca. 5 Jahren erforderlich.

Die Sanierung wird aktiv betrieben. Innerhalb des Sanierungsgebietes werden durch die Stadt Penzberg im Rahmen der Städtebauförderprogramme laufend Maßnahmen realisiert.

S a t z u n g

über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „INNENSTADT“

Aufgrund des Artikels 23 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in Verbindung mit den §§ 142 und 143 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. 1 Seite 2141) erlässt die Stadt Penzberg folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Abs. 1

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Bereich des Gebietes „Sanierung der Innenstadt“, für deren Durchführung Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind, wird das im Abs. 2 näher bezeichnete Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Abs. 2

Das Sanierungsgebiet ist wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Südseite des Krankenhausgebäudes, Schloßfeldweg

im Osten: Säubach, östliche Begrenzung der Bichler Straße (ab Kreuzungsbereich Gustavstraße in Richtung Süden), Parkplatz an der Freiheit, südliche Begrenzung der Straße des 28. April 1945, östlich der St 2063

im Süden: Südlich der Bebauung entlang der Bürgermeister-Rummer-Straße, Stadthalle, südlich der Bebauung entlang der Friedrich-Ebert-Straße, östlich entlang Bahnhofstraße und Ludwig-März-Straße bis zum Einmündungsbereich der Sonnenstraße

im Westen: Nördlich des Bahngleises bis zur St 2370, im nördlichen Bereich der St 2370 südlich des Bahngleises einschließlich Bahnhof mit Parkplatz und dem südlichen Teilbereich des Grundstückes Fl. Nr. 864/63, nördlich der Bebauung entlang der Philipstraße.

Abs. 3

Der [beigefügte Plan](#) (PDF-Format, 900KB) mit den Grenzen des Sanierungsgebietes ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB wird ausgeschlossen.

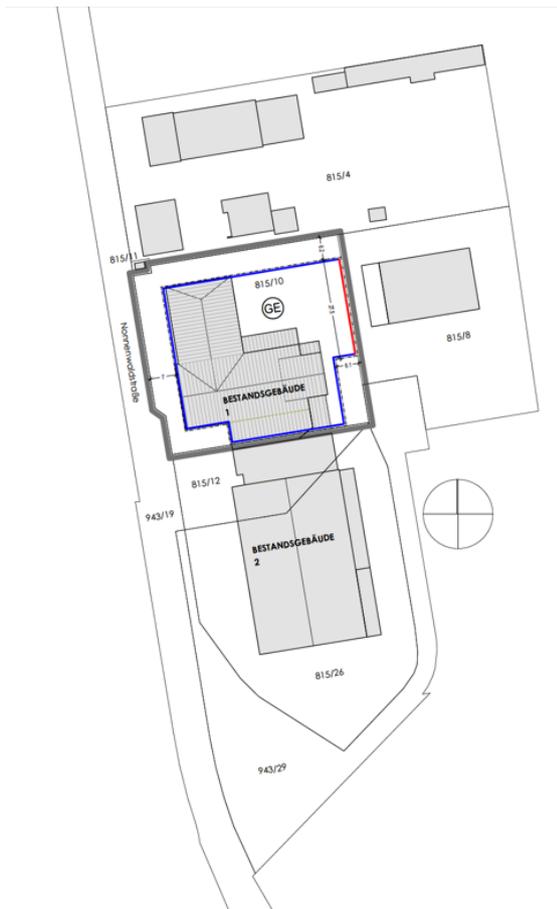
Die Stadt Penzberg erteilt gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Sanierungsgenehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet allgemein für Vorhaben, die gemäß Art. 63 BayBO keiner baurechtlichen Genehmigung bedürfen.

Die Stadt Penzberg erteilt gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Sanierungsgenehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet allgemein für schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (Miet- und Pachtverhältnisse), sofern sich diese auf kein Bebauungsplangebiet beziehen oder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" einer bebauungsplankonformen Nutzung entsprechen.

Für die Durchführung der Sanierung ist die Anwendung der §§ 152 - 156 BauGB nicht erforderlich.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung (28.07.1999) im Amtsblatt der Stadt Penzberg (29.07.1999) in Kraft.



1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg, in der rechtsverbindlichen Fassung vom 07.11.1989 wird wie folgt geändert:

- 1.1 Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 815/10 Gemarkung Penzberg durch den vorstehenden Planteil mit der Neufestsetzung von Baugrenzen ersetzt.
- 1.2 Mit Inkrafttreten der 21. Änderung des Bebauungsplanes treten für den Geltungsbereich alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ außer Kraft.
- 1.3 Die übrigen Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ gelten unverändert.

2 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1  Geltungsbereich der 21. Änderung des Bebauungsplanes

2.2  Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.3  Baugrenze

2.4  Baulinie

2.5  Maßangabe in Metern (z.B. 6,1 m)

3 Festsetzungen durch Text

3.1 Für den Geltungsbereich der 21. Änd. des Bebauungsplans wird die Ziffer 2 (Maß der Nutzung) der textlichen Festsetzungen der Urfassung wie folgt geändert:

"Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, die Wandhöhen und die GRZ bestimmt. Die GRZ wird für den Geltungsbereich der Änderung auf 0,7 festgesetzt, die maximale Wandhöhe auf 10,30 m über Gelände. Die Festsetzung der Baumassenzahl entfällt."

2. Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung weder Anregungen, noch Bedenken zur 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ eingegangen.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 03.09.2021
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) am 20.08.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 01.09.2021
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 09.08.2021
- 03 Planungsverband Region Oberland am 07.09.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 23.08./26.08.2021
- 05 E.ON SE am 06.08.2021
- 06 Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 14.09.2021
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 27.08.2021
- 08 Industrie- und Handelskammer am 18.08.2021
- 09 Bayernwerk Netz AG 02.09.2021
- 10 Bayernets (Erdgas) vom 10.08.2021
- 11 Telekom am 21.09.2021
- 12 Vodafone Deutschland am 31.08.2021
- 13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege am 24.08.2021
- 14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung am 01.09.2021

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

Rechtlicher Hinweis:

Baugrenzen können Abstandsflächen nicht auf null reduzieren. Wir empfehlen daher die südliche Baugrenze durch eine Baulinie zu ersetzen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) ist zu berücksichtigen. Der Entwurf der Änderung ist anzupassen.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) am 20.08.2021

Hinweis:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände.

Aufgrund der Nähe zu umgebenden Immissionsorten wird für die bauliche Erweiterung eine schalltechnische Untersuchung erforderlich sein.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet technischer Umweltschutz) ist zu berücksichtigen. Für die bauliche Erweiterung ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

Der Entwurf der Änderung ist dahingehend anzupassen, indem der Hinweis durch Text aufgenommen wird, dass zum Bauantrag eine schalltechnische Untersuchung einzureichen ist.

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

Die Änderungen sind geringfügig, wodurch sich keine neuen Hinweise ergeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.02.1 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 09.08.2021

Planung

Das ca. 0,29 ha große Plangebiet liegt im nordöstlichen Stadtbereich von Penzberg, östlich der Nonnenwaldstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Grundstück mit der Flurnummer 815/10 (Gmkg. Penzberg) zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines zusätzlichen Lagergebäudes für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb zu schaffen.

Berührte Belange:

Wasserwirtschaft:

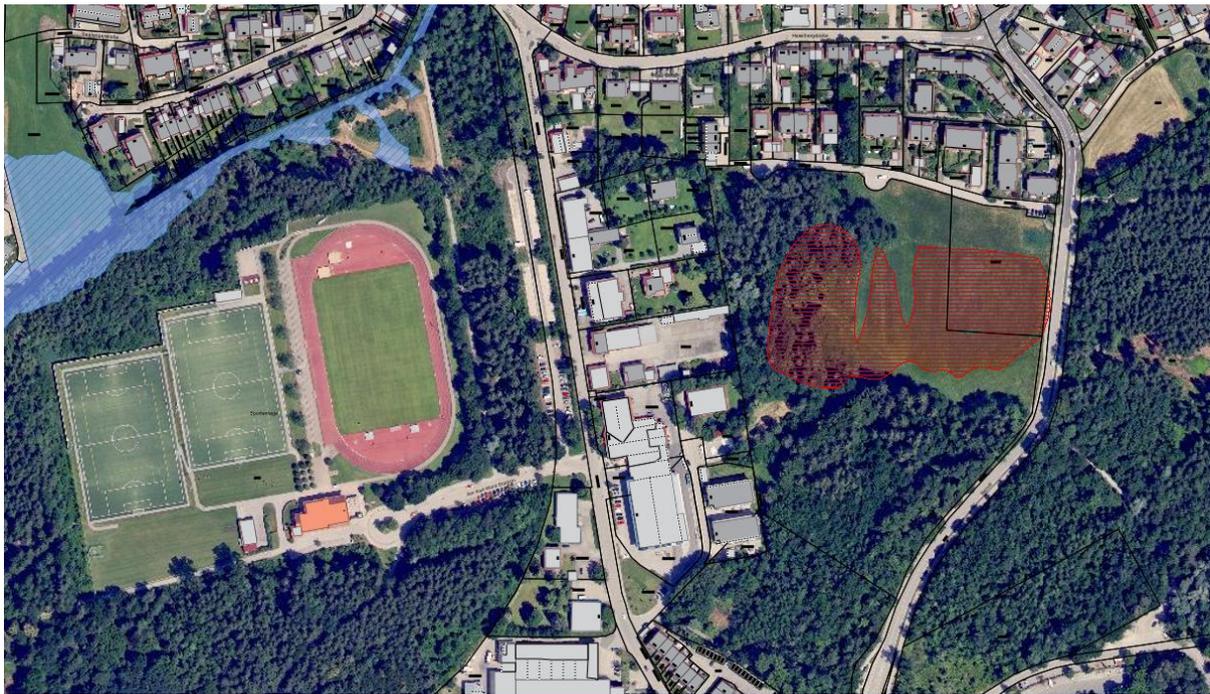
Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)).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

Bewertung:

Bei Berücksichtigung des aufgeführten Punktes steht die Bebauungsplanänderung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und befindet sich bereits innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“, so dass sich an der grundsätzlichen Grundstücksnutzung nichts ändert. Das nachfolgende Luftbild mit Einblendung der durch Hochwasserereignisse betroffenen Gebiete (blau dargestellt) verdeutlicht, dass das Plangebiet in keinem hochwassergefährdetem Bereich liegt. Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim wurde beim Aufstellungsverfahren beteiligt. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.



2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 07.09.2021

Der Planungsverband schließt sich Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.08.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 09.08.2021 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 25.08.2021

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

leider liegt uns die rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes nicht vor. Die Prüfung, ob die Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigt werden oder nicht, ist deshalb nicht möglich.

Unter der Voraussetzung, dass die wasserwirtschaftlichen Belange in der rechtsgültigen Fassung berücksichtigt werden, bestehen gegen die vorgelegte 21. Änderung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

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.

Beschlussvorschlag:

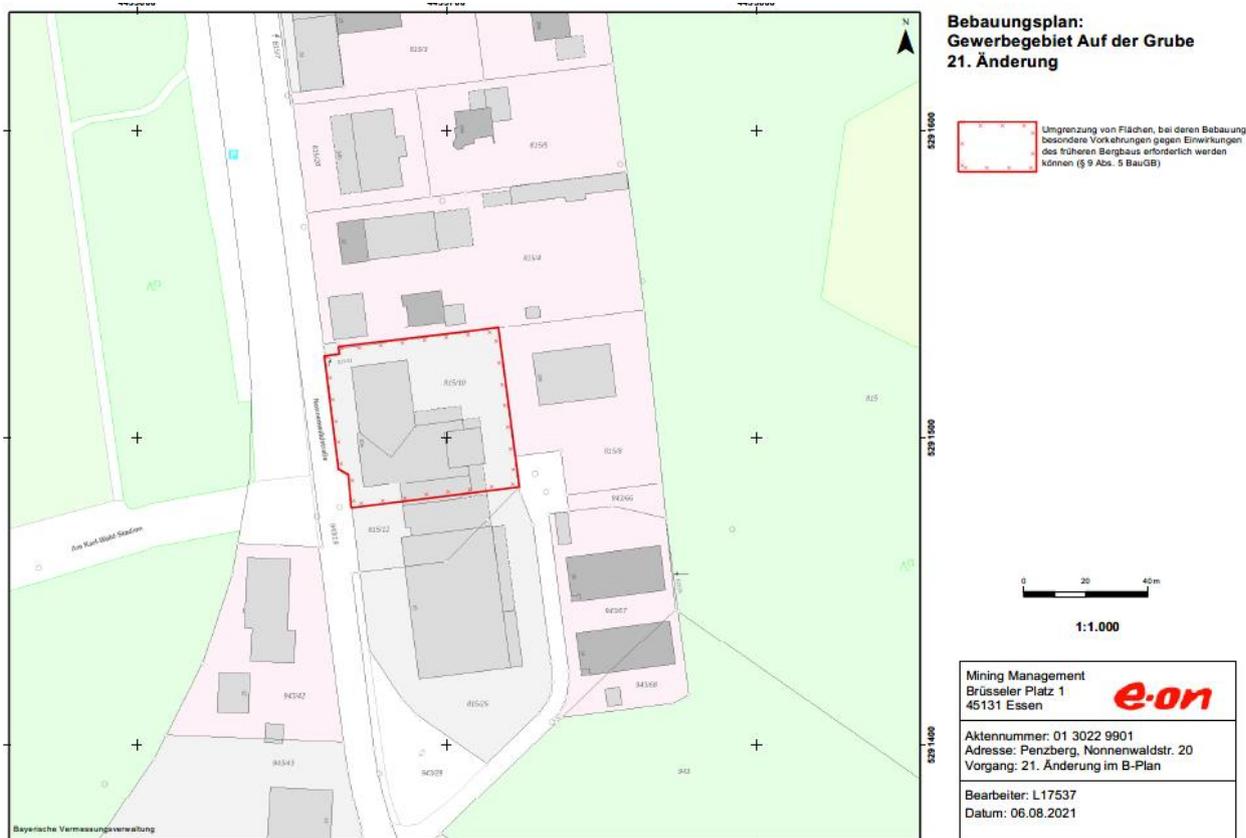
Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist zu berücksichtigen.
Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg regelt unter Ziffer 3 der Festsetzungen durch Text, dass das Baugebiet an die gemeindliche Wasserversorgung und Kanalisation anzuschließen ist. Im Rahmen der Eingabeplanung des Bauantrags sind auch Entwässerungspläne mit Angabe der Abwasserbeseitigung sowie der Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.
Eine Änderung auf BPlan-Ebene oder der Begründung ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 06.08.2021

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 21. Änderung des o.a. lautet wie folgt:
Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.
Im Geltungsbereich entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.
Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im Geltungsbereich eine im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnung befindet, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist.
Wir haben den kompletten Geltungsbereich in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 1000 (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.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueberuns/zentralezustandigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E.ON SE ist zu berücksichtigen.

Der Entwurf der Änderung ist entsprechend dem Hinweis der E.ON SE anzupassen.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 14.09.2021

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich für das o. g. Flurstück Hinweise auf Altbergbau. Bekanntermaßen befinden sich auf dem Grundstück eine Tagesöffnung, die mit einem Gebäude überbaut wurde.

In der Mitte des Grundstücks F1. Nr. 815/10 in Ost-West Richtung verläuft die Ausbisslinie eines Kohleflözes. Ob dort das Flöz zusätzlich abgebaut wurde, kann den hier vorliegenden Unterlagen nicht zweifelsfrei entnommen werden. Da Senkungen jedoch nicht ganz auszuschließen sind, sollte die Altbergbauhistorie in die jeweilige Baustatik der zukünftigen Gebäude mit einbezogen werden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung ist zu prüfen, ob im Bereich der Ausbisslinie des Flözes 3 ein Abbau stattgefunden hat. Falls bei der Baugrunduntersuchung Hinweise auf tagesnahen Abbau festgestellt wurden, ist das Bergamt in Kenntnis zu setzen und die nächsten Schritte entsprechend abzustimmen.

Sofern sich der Bauherr selbst von der bergbaulichen Situation überzeugen möchte, kann eine Einsichtnahme in das Grubenbild nach vorheriger Anmeldung am Bergamt Südbayern erfolgen. Die Einsichtnahme ist gebührenpflichtig.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ist zu berücksichtigen.

Der Hinweis der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) ist in den Entwurf der Bebauungsplanänderung aufzunehmen.

2.07. Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim am 27.08.2021

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 am 18.08.2021

Die Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sind zu begrüßen. Anregungen oder Bedenken sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft 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 02.09.2021

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

Beschlussvorschlag:

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

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH (Erdgas) am 10.08.2021

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.

Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen, bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren.

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 21.09.2021

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

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.

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 31.08.2021

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.

Weiterführende Dokumente:

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

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 bayerischen Landesamts für Denkmalpflege am 24.08.2021

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.

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 Stellungnahme des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege ist zu beachten. Die Hinweise bezüglich der bodendenkmalpflegerischen Belange sind in die städtebauliche

Begründung aufzunehmen.

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung am 01.09.2021

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB 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.

3. 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 2.14 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.14 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1, 2.01.2, 2.05 und 2.06 sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.2, 2.05, 2.06 und 2.13 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 21. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ einschließlich Begründung nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

4. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

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

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.

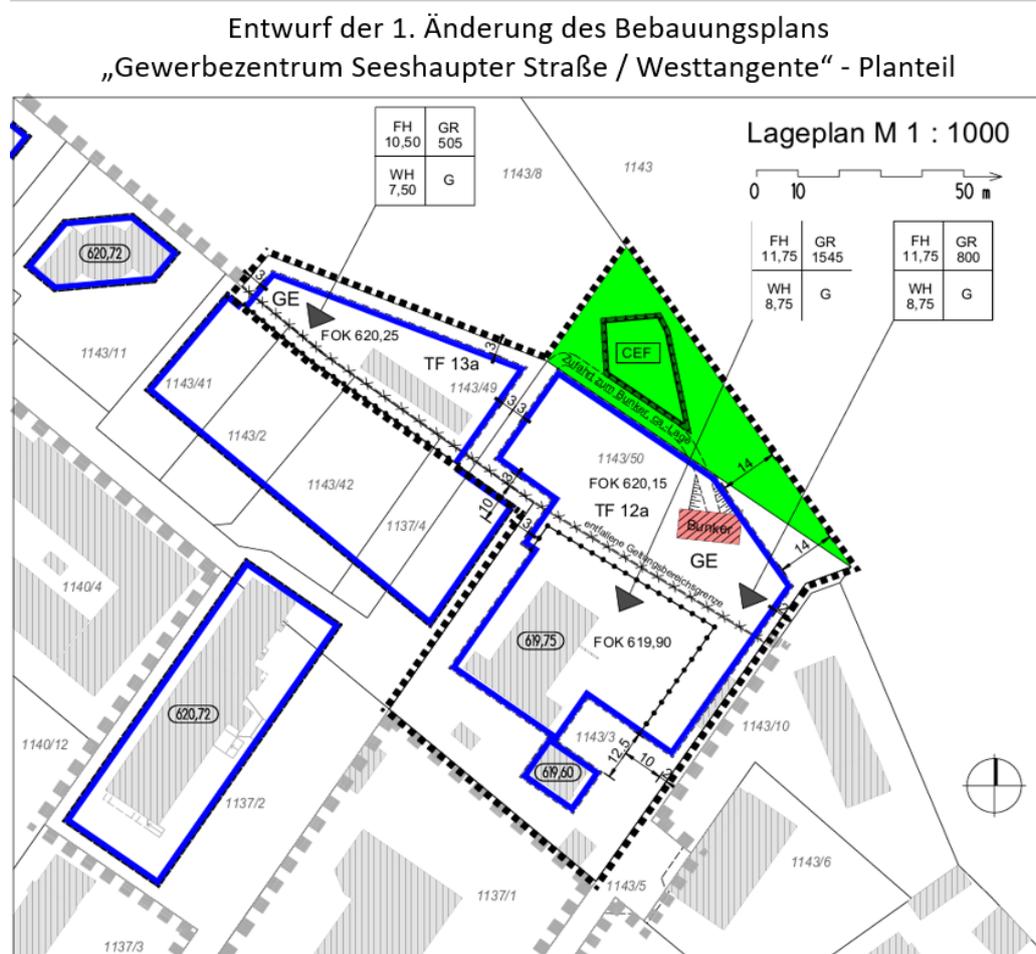
Am 23.03.2021 hat der Stadtrat den Vorentwurf der 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gebilligt und den Auslegungsbeschluss für den Entwurf der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

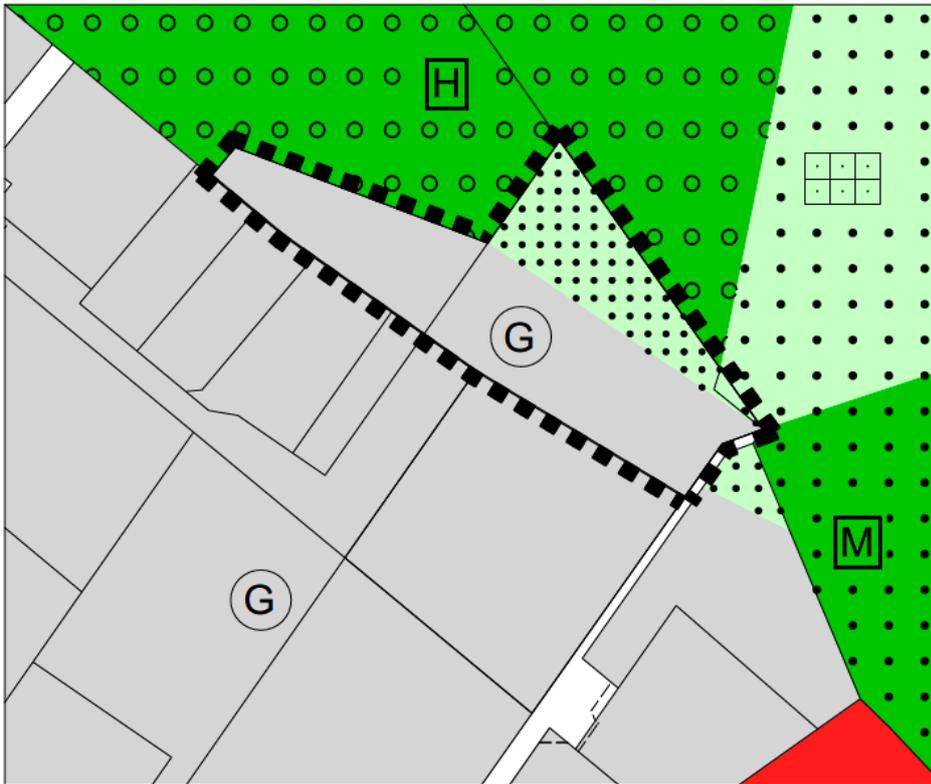
Die öffentliche Auslegung fand vom 03.08.2021 bis 03.09.2021 statt.

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.





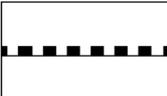
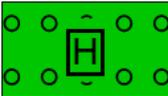
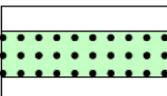
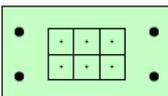
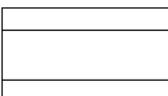
Lageplan M 1 : 2000



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

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

Legende zur Flächennutzungsplanänderung:

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

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

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

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 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 Gättinger 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, Schotterrassen 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.

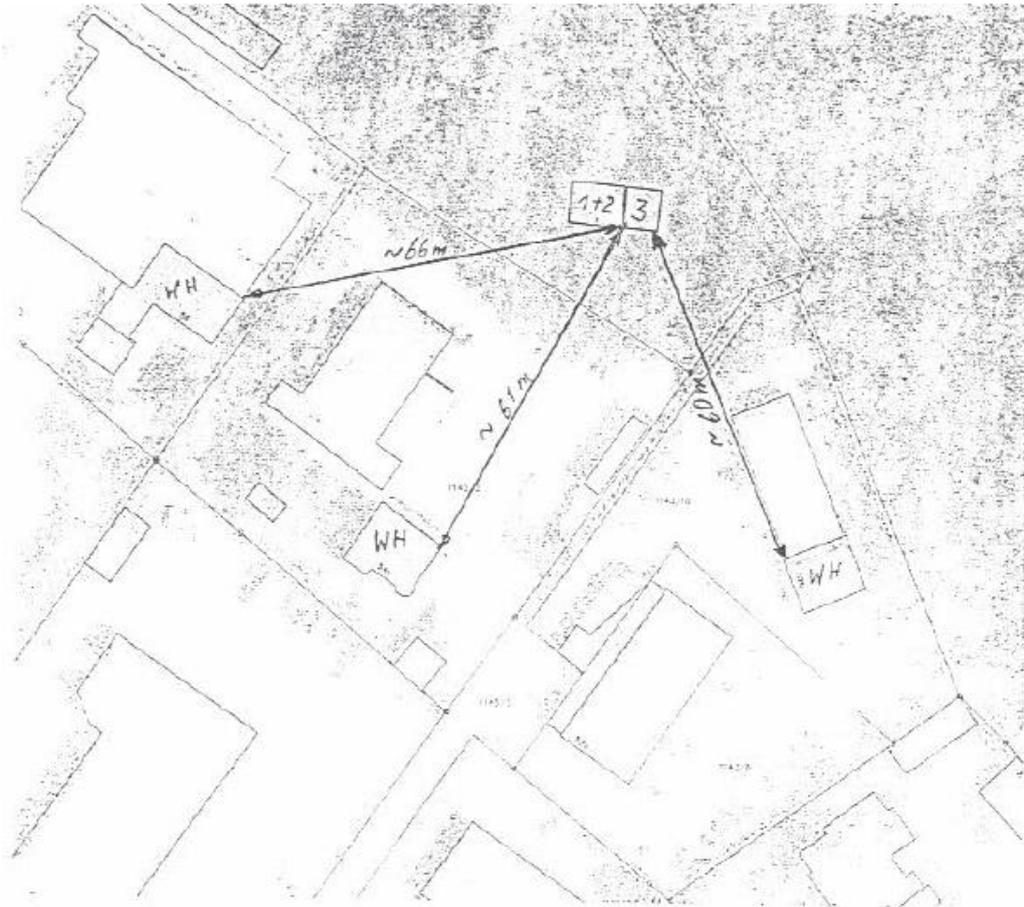
Die Genehmigung der Lagerung für pyrotechnische Gegenstände der Regierung von Oberbayern (Gewerbeaufsichtsamt) vom 04.12.2009 hat u. a. zur Auflage, dass im Lager und in unmittelbarer Nähe zum Freien keine leicht entzündlichen oder brennbaren Stoffe gelagert werden dürfen (z. B. Gasflaschen) und offenes 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



WOHNGEBAUDE - LAGERKÖRPER

LAGEPLAN

ETWA M 1 : 1000





LAGERHALLEN - LAGERKÖRPER

LAGEPLAN
ETWA 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.

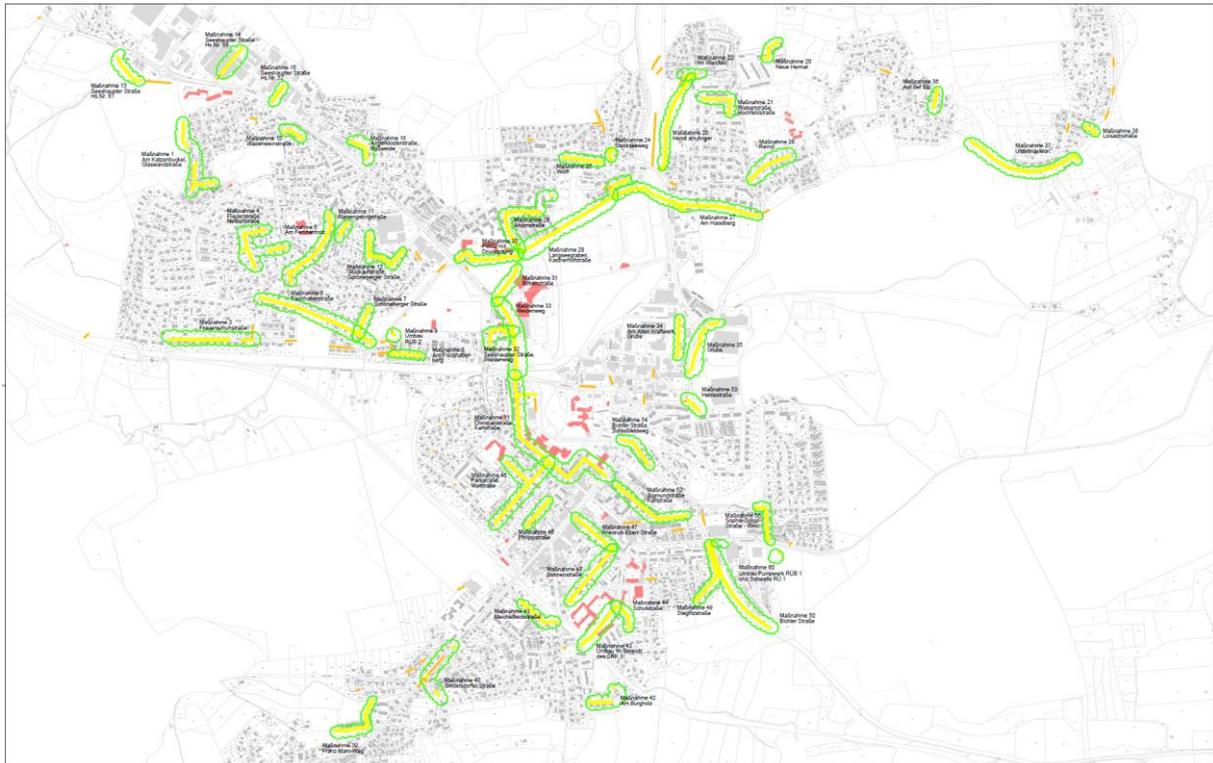
Abwasser:

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 ortsnah 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 Betroffenheiten 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 diente.

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.

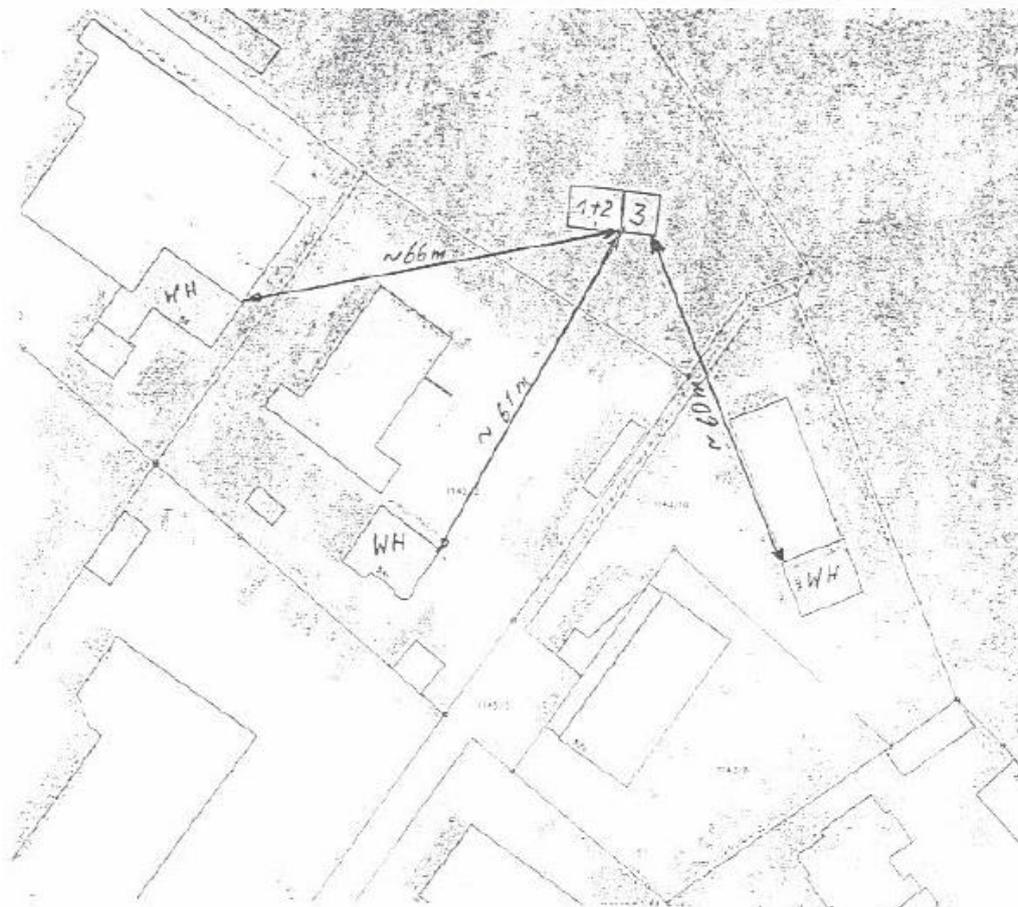
Der Genehmigung lag eine Stellungnahme des Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Busch vom 02.06.2009 zugrunde.

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

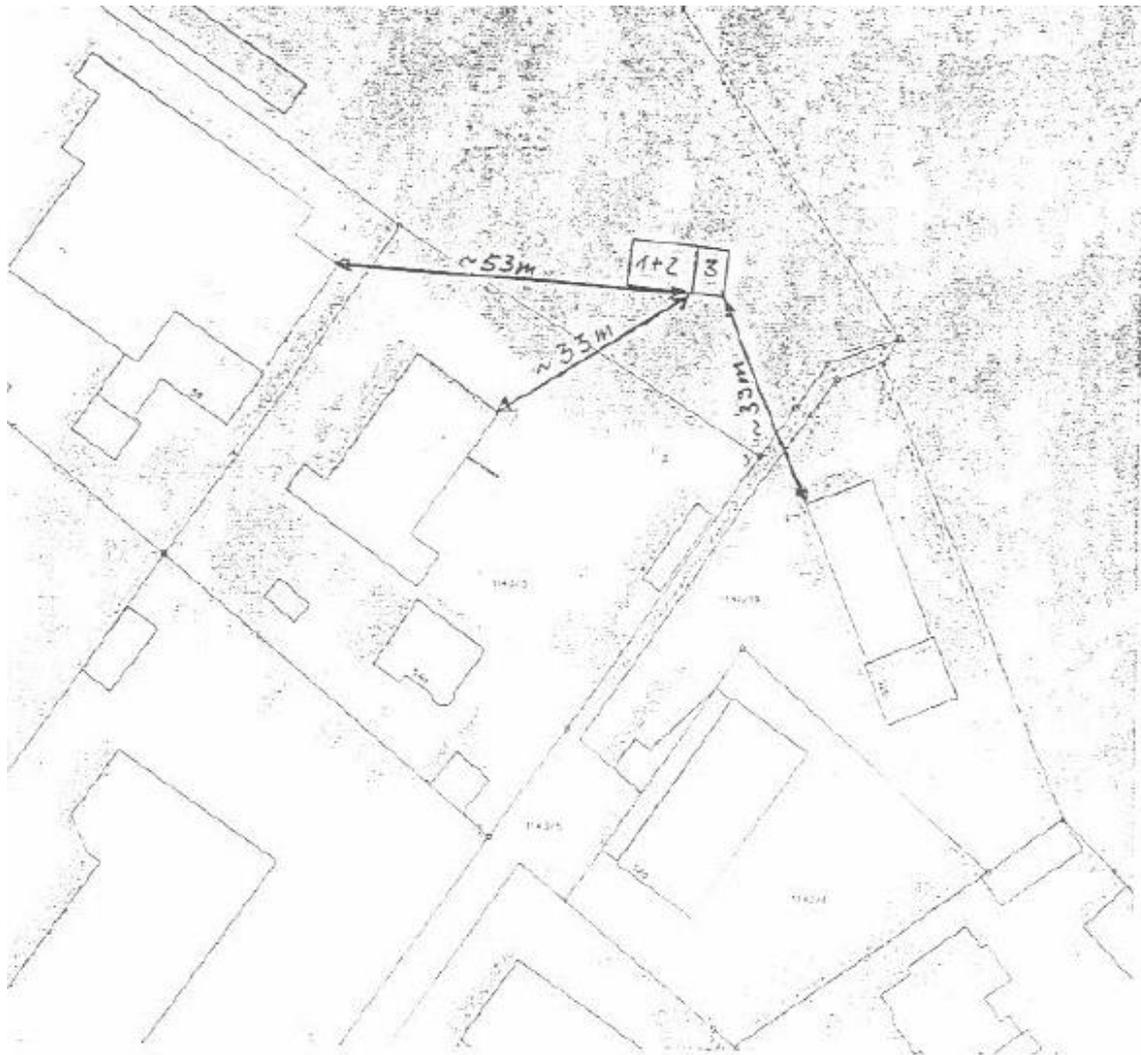


WOHNGEBÄUDE - LAGERKÖRPER

LAGEPLAN

ETWA M 1 : 1000





LAGERHALLEN - LAGERKÖRPER

LAGEPLAN
ETWA 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.

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 2.13 und 3.01 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 und 3.01 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 und 3.01 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 33. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg festzustellen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 und 3.01 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Seeshaupter Straße / Westtangente“ einschließlich Begründung, Umweltbericht und schalltechnischer Untersuchung nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

5. Sitzungsverlauf:

Herr Janner (PM) fragt nach dem Stand der Umsetzung der CEF-Maßnahmen und regt an, die festgesetzten CEF-Maßnahmen umgehend und zeitnah durchzuführen und den Beschlussvorschlag Nr. 2.01.2 zur Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau

(Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) dahingehend zu ändern, dass die Ausgleichsmaßnahmen verbindlich vor Inkrafttreten der Satzung in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln sind bzw. durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit / Reallast dinglich zu sichern sind.

6. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird einschließlich der Anregung aus dem Sitzungsverlauf bezüglich der Änderung des Beschlussvorschlags Nr. 2.01.2 zum Beschluss erhoben.

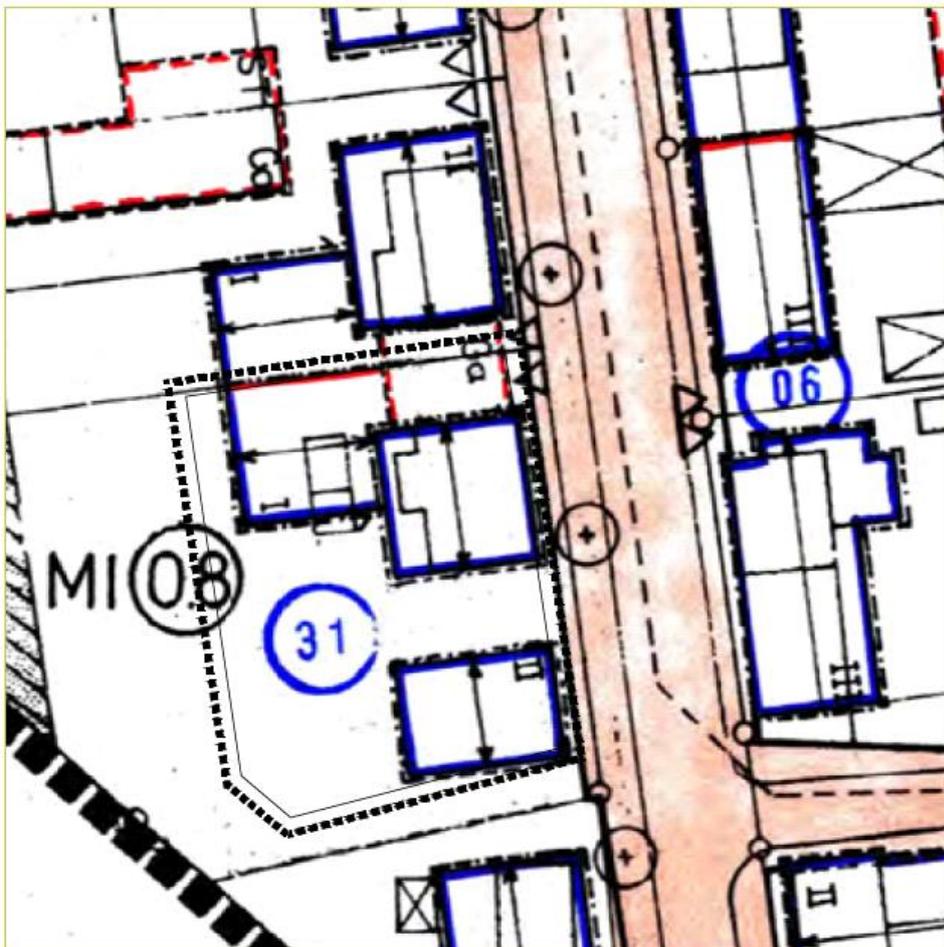
Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimme: StR Janner

9 78. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für das Grundstück Ludwig-März-Straße 12, Fl. Nr. 859/15: Aufstellungsbeschluss

1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 859/15 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 12, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Altstadtsanierung“.

Der nachfolgende Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg beinhaltet die Darstellung des Grundstücks Ludwig-März-Straße 12:



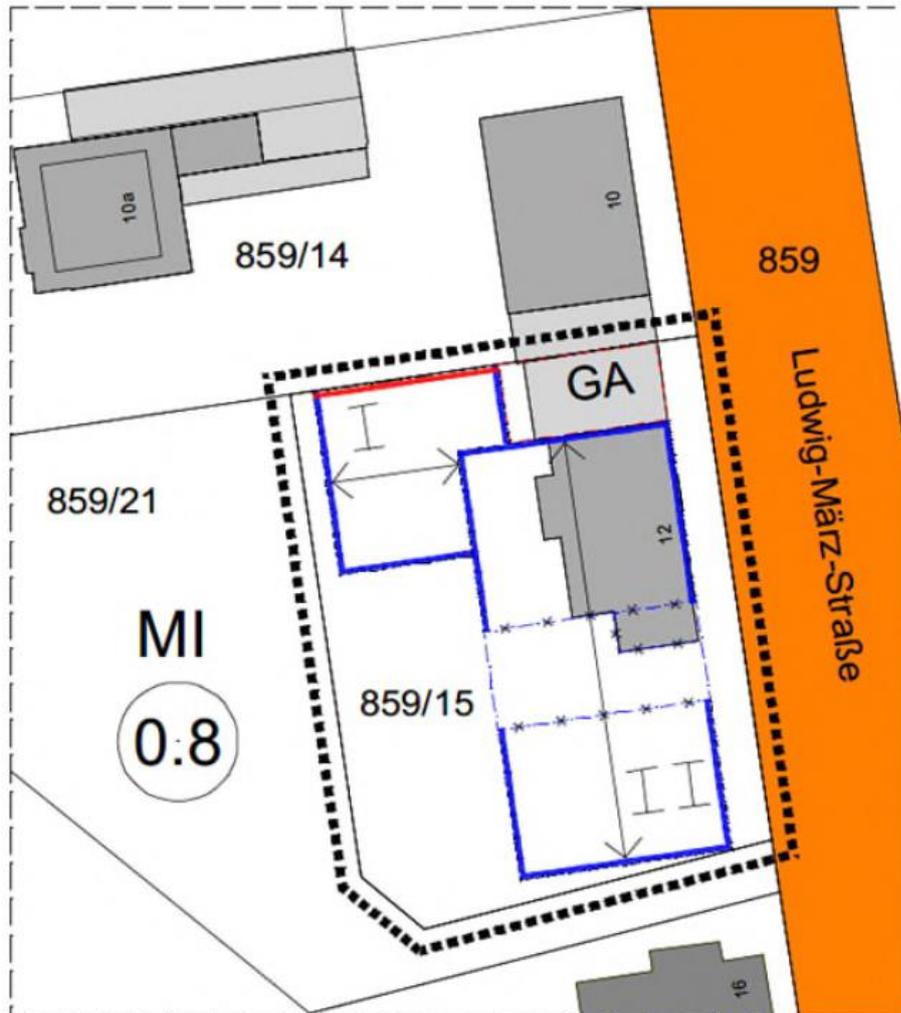
Geplante Baumaßnahmen:

Das bestehende Wohnhaus soll durch einen nichtunterkellerten zweigeschossigen Neubau in den ca.-Abmessungen 21,00 m x 11,00 m ersetzt werden. An der nördlichen Grenze soll eine Remise errichtet werden.

OK FFB EG des Neubaus soll ca. auf Höhe OK FFB EG Bestand liegen.

Die Wandhöhe des Neubaus soll ca. 6,20 m über OK FFB EG betragen.

Die Dachneigung des Neubaus soll ca. 15° betragen.



Geplante Änderung des Bebauungsplans:

Daten/Kennziffern/Festsetzungen, neu:

1. Die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19.2 BauNVO soll auf GRZ 0,55 festgesetzt werden.
2. OK FFB EG Bereich VG II soll max. auf Höhe OK FFB EG Bestand festgesetzt werden; max. OKFFB EG ist durch eine NN-Höhe festzuschreiben.
3. OK FFB EG Bereich VG I soll max. auf Höhe 30 cm über OK Fahrbahn in Straßenmitte festgesetzt werden; max. OKFFB EG Bereich VG I ist durch eine NN-Höhe festzuschreiben.
4. Die maximale Wandhöhe für den Bereich VG II soll auf 6,50 m über OK FFB EG Bereich VG II festgesetzt werden.
5. Die maximale Wandhöhe für den Bereich VG I soll auf 4,50 m über OK FFB EG Bereich VG I festgesetzt werden.
6. Die Dachneigung soll zwischen 15° bis 28° zulässig sein.
7. Für die Dachdeckung bei einer Dachneigung zwischen 15° und 22° sollen auch Metalldeckungen zulässig sein.

8. Für den Bereich VG I soll neben dem bereits festgesetzten Satteldach auch ein max. 5° geneigtes Dach mit einfach intensiver Dachbegrünung zulässig sein.
9. Die Festsetzung „Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze sind in gleicher Höhe, Neigung, Deckung und Vorderfront zu gestalten“ soll entfallen.
10. Im Planungsbereich sollen die Festsetzungen des Abstandsflächenrechts der BayBO gelten.
11. Die bestehenden, von der Änderung im Geltungsbereich der Änderung nicht berührten Festsetzungen des Bebauungsplans Altstadtsanierung sollen weiterhin gelten.

Stellungnahme KU Stadtwerke Penzberg:

Das Flurstück 859/15 ist durch die Trinkwasserleitung und den Mischwasserkanal in der Ludwig-März-Straße erschlossen. Der Kanal ist unterstrom in der Sonnenstraße bzw. im Bereich der Grundschule sowie der Friedrich-Ebert-Straße jedoch bereits schon jetzt gemäß IST-Zustand GEP überlastet, so dass die Einleitung weiterer Abflüsse in diesen Kanal aktuell grundsätzlich kritisch zu sehen ist, da sich hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter ergeben könnte. Nach der Sanierung entsprechend der GEP-Maßnahme 28 und deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks 859/15 aufgenommen werden könnten. Da die zusätzlichen Abflüsse aus dem Flurstück 859/15 im Vergleich zum vorherrschenden Durchfluss im Hauptkanal insbesondere bei satzungsgemäßer Niederschlagswasserretention bzw. – versickerung sehr klein sind, könnte hier durch die Stadt Penzberg geprüft werden, inwieweit die oben dargelegte rechnerische Verschlechterung im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausreichend schwer wiegt, um die Umsetzung des Vorhabens zu verhindern.

Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz schlägt bei einer Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ folgende Punkte vor:

- (1) Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebauten Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und Arbeits- oder Lagerflächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen benötigt werden. Dabei sind standortgerechte sowie heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. Vermieden werden sollen insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.
- (2) Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg). Oberirdische Stellplätze sind mit Rasengittersteinen auszustatten werden.
- (3) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam einzugrünen.
- (4) Notwendige Einfriedungen sind grundsätzlich nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm auszuführen. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Bestehende Sockel können beibehalten werden. Einfriedungen sind bevorzugt als lebende Gehölzhecke auszubilden. Anstatt immergrüner Schmitzhecken (z. B. Thujen-, Fichtenhecken) sind freiwachsende Laubhecken aus

verschiedenen heimischen Sträuchern zu bevorzugen. Sogenannte „tote Einfriedungen“ (z. B. Steinkörbe, Gabionen, Steinmauern) sind nicht zulässig.

(5) Die auf dem Flurstück verorteten Bäume sind aufgrund ihres Alters und deren Vitalität zu erhalten. Die Abteilung 6 erachtet besonders den Ahorn sowie die Kiefer als äußerst erhaltenswert.



2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 972/38 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 12.

Im Rahmen der Erstellung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung ist

- der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung zu erbringen sowie
- der schützenswerte Baumbestand durch einen Sachverständigen festzustellen und zu berücksichtigen.

Da durch die 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann diese Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

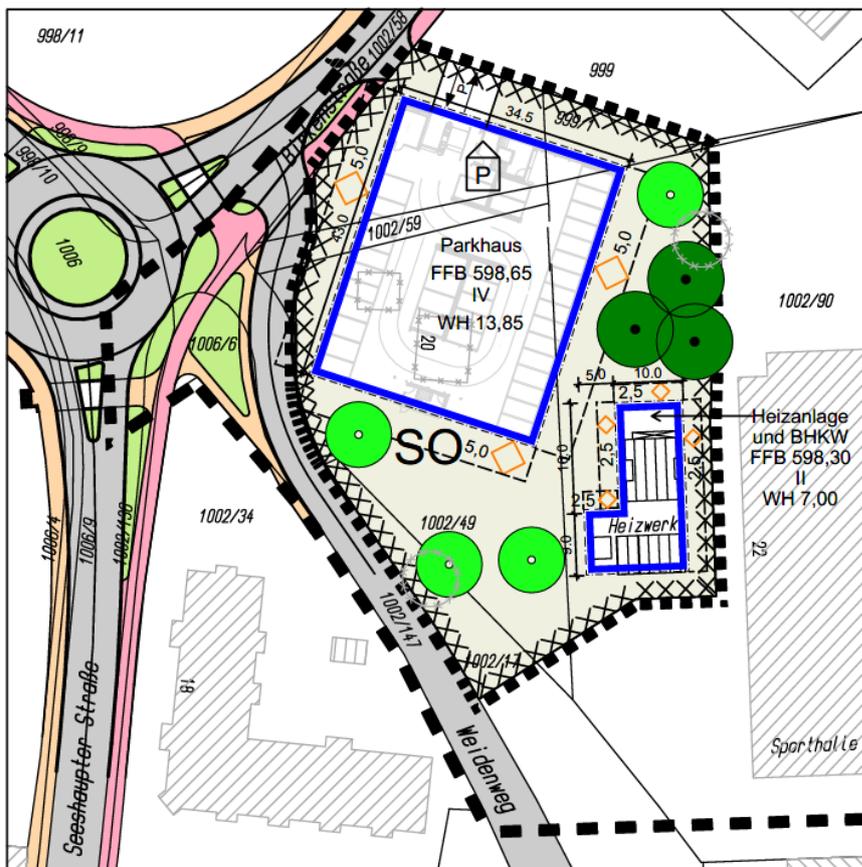
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10 Seeshaupter Straße 20, Fl. Nrn. 1002/49, /59, /90, 999/0 und 999/1: Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses für das Familienbad Penzberg

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses für das Familienbad Penzberg auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1002/49, /59, /90, 999/0 und 999/1 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 20, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“ der Stadt Penzberg und ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Planteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße“:



Baubeschreibung:

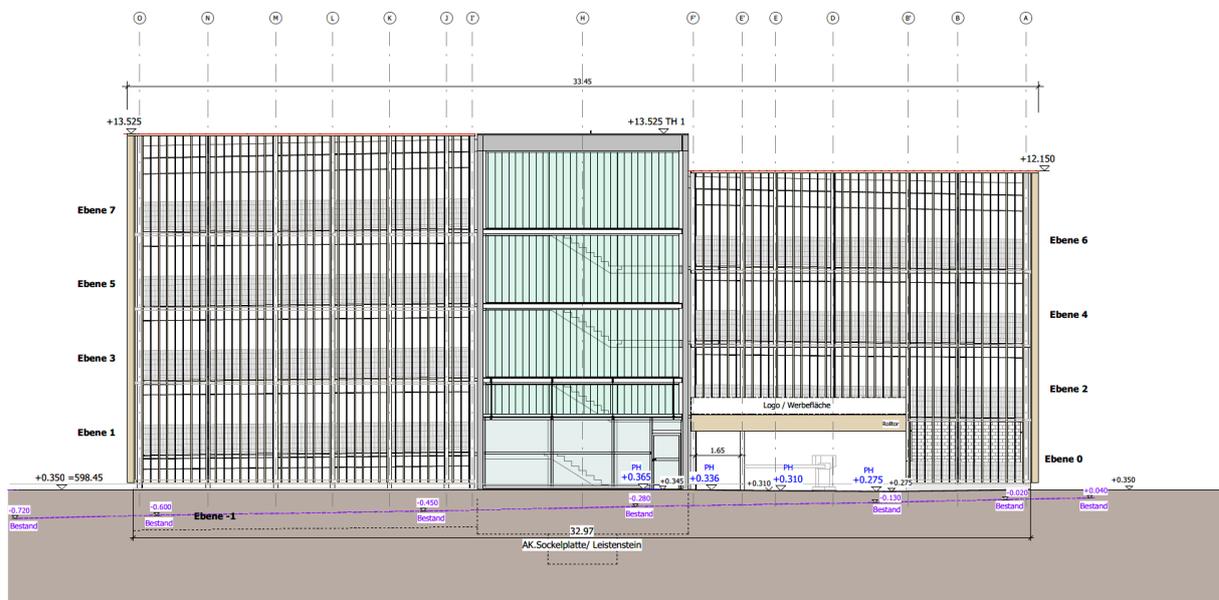
Die Grundfläche des 13,69 m hohen Parkhauses beträgt 1397,80 m².

Berechnung der Stellplätze im Parkhaus:

Ebene -1	=	23 Stpl.
Ebene 0	=	16 Stpl.
		davon 3 x Behind. Stpl. mit E-Mobilität
		davon 5 x E-Mobilität Stpl.
		davon 8 x Familien Stpl.
Ebene 1	=	23 Stpl.
Ebene 2	=	23 Stpl.
		davon 4 x E-Mobilität Stpl.
Ebene 3	=	23 Stpl.
Ebene 4	=	23 Stpl.
Ebene 5	=	23 Stpl.
Ebene 6	=	23 Stpl.
Ebene 7	=	23 Stpl.

Es werden 200 Pkw Stellplätze errichtet.

Für das Familienbad werden 115 Stellplätze benötigt.



Ansicht Nord

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses für das Familienbad Penzberg auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1002/49, /59, /90, 999/0 und 999/1 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 20, 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. Sitzungsverlauf:

Von Seiten des Gremiums wird bemerkt, dass aufgrund der exponierten städtebaulichen Lage des Projektes ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Fassaden zu legen ist. Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg wird zusammen mit dem Stadtbauamt aufgefordert, sowohl den Verwaltungsrat des KU als auch die Gremiumsmitglieder über die Variantenuntersuchung zur Fassadengestaltung des Parkhauses zu informieren.

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Parkhauses für das Familienbad Penzberg auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1002/49, /59, /90, 999/0 und 999/1 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 20, 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.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

11	Auf der Etz 9, Fl. Nr. 755/2: Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gartenhäuschens
-----------	--

1. Vortrag:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 20.07.2021 festgestellt, dass im südwestlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 755/2, Auf der Etz 9, ein Gartenhaus errichtet wurde.

Das im Süd/Westen des Grundstücks im Kreuzungsbereich der Straßen Auf der Etz / Reindl errichtete Gartenhaus weist eine Größe von ca. 4,00 m x 3,00 m und eine Traufhöhe von ca. 2,40 m und eine Firsthöhe von ca. 2,90 m auf. Hinzu kommt noch eine Überdachung mit einer Länge von ca. 1,75 m auf die gesamte Breite des Gartenhauses.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet Reindl“ der Stadt Penzberg. Dieser setzt durch Baugrenzen eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Baugrenzen dürfen durch Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) nur mit einer isolierten Zulassung durch die Stadt Penzberg überschritten werden (vgl. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Für die Errichtung eines Gartenhauses ist somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sind Gartenhäuser mit einer Größe bis zu 75 m³ nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei möglich. Dies bedeutet jedoch nur, dass sie hierfür keinen Bauantrag benötigen. Die Verpflichtung zur Einhaltung aller anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt jedoch unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind unter anderem die örtlichen Satzungen.

Die Stadt Penzberg hat eine Ortsgestaltungssatzung die unter Abschnitt C § 3 Abs. 2 regelt, dass Nebengebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1 m abzurücken sind. Der Zwischenraum

zwischen Garage und Nebengebäude ist so zu bepflanzen, dass es durch die Bepflanzung zu keiner Beeinträchtigung des Verkehrs kommt.

Am 17.09.2021 wurde durch den Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 755/2, Auf der Etz 9, der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet Reindl“ eingereicht.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Wir haben die Gartenhütte im Frühsommer 2021 als Familienprojekt in Eigenleistung errichtet. Dass dafür keine Baugenehmigung im klassischen Sinne erforderlich ist, war uns bekannt, jedoch wussten wir bis dato nichts von der Ortsgestaltungssatzung. Da in der näheren Umgebung mehrere ähnliche Gebäude und Grenzbebauungen vorhanden sind (siehe Bilder), schien mir der Bau problemlos möglich zu sein.

Gründe für die Standortwahl:

- Lauteste Ecke unseres Grundstücks
- Lärmschutz für unser Grundstück sowie für die Nachbarn entlang der Straße Auf der Etz, da genau in der Baulücke errichtet
- Bessere Einsehbarkeit im Kreuzungsbereich Etz / Reindl da die Hütte etwa 50 cm weiter innen steht als vorher die Hecke
- Mehr Gehwegbreite im Kreuzungsbereich (vor allem im Winter ist der begehbare Teil des Weges hier oft sehr schmal)
- Es bestehen bereits Holzbebauungen entlang der Straße Reindl
- u. a.

Ich habe alle Möglichkeiten zum Umbau der Hütte eingehend geprüft und es ist leider nur sehr schwer möglich das Häuschen umzusetzen, da das Fundament teilweise Bestandteil der Fassade ist.

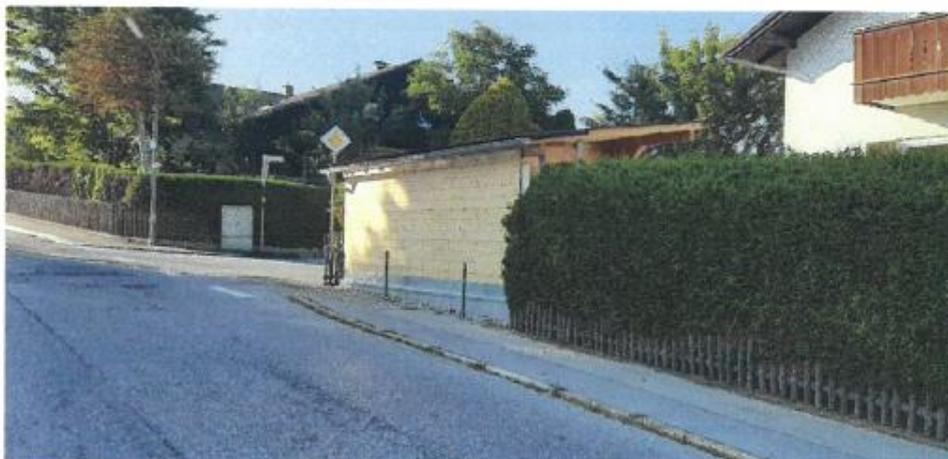
Folgende Maßnahmen würden wir umgehend durchführen, um die Hütte besser ins Straßenbild einzufügen und so einen genehmigungsfähigen Zustand zu erreichen:

- Begrünung der Fassade mittels Kletterpflanzen (z. B. Wilder Wein, Kletterhortensie oder Geißblatt, u. a.)
- Begrünung des Kiesstreifens zwischen Fundament und Gehweg
- Staketenzaun im Bereich der Hütte wiederherstellen
- Heckenlücken zwischen Hütte und Bestandshecke nahtlos schließen
- Anstrich der Hütte

Ansicht Gartenhaus aus Richtung Innenstadt:



Ansicht aus Richtung Maxkron:



Das Sichtdreieck wird eingehalten:



2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet Reindl“ und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg auf dem Grundstück Fl. Nr. 755/2 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 9, die Zustimmung, da das Gartenhaus die Baugrenzen für Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) überschreitet und das Nebengebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche mind. 1 m abzurücken ist.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Siedlungsgebiet Reindl“ und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg auf dem Grundstück Fl. Nr. 755/2 der Gemarkung Penzberg, Auf der Etz 9, mit der Auflage zu, dass die Begrünung der Fassade mittels Kletterpflanzen und die Begrünung des Kiesstreifens zwischen Fundament und Gehweg sowie der Staketenzaun im Bereich der Hütte wiederherzustellen sind.

Stellungnahme Abteilung Umwelt- & Klimaschutz:

Zur Begrünung der Fassade ist mindestens eine Art der folgenden insektenfreundlichen Rank- bzw. Kletterpflanzen zu pflanzen:

- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Diese können mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

Da die Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) sehr ausladend wächst, wird diese nicht zur Pflanzung an der Grundstücksgrenze empfohlen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 Philippsstraße 6 a und 6 b, Fl. Nr. 912/3: Bauantrag zur Erweiterung des best. Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens

1. Vortrag:

Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippsstraße 6 a und 6 b. Das Grundstück Flurnummer 912/3, Philippsstraße 6 a und 6 b, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der nachfolgend ausschnittsweise dargestellt ist:



Es wird die Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und

Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens beantragt. Das beantragte Gebäude weist die Gebäudemaße von 10,17 m x 31,36 m sowie eine Wandhöhe von 10,65 m auf. Die Frishöhe beträgt 14,07 m.

Dem Bauantrag liegt ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ bei.

Befreiung von:

- Überschreitung der Baugrenze
- Abweichung von Dachform und Dachneigung
- Überschreitung der Höhe der gebäudlichen Anlage

Begründung aus Sicht des Antragstellers:

Konzept: Barrierefreie Wohnungen mit Aufzug, Balkonen und Dachterrasse

Zielgruppe: Mieter ab 60 Jahre und gehbehinderte Personen

Das Objekt liegt mitten im Zentrum von Penzberg und ist mit kleinen und damit bezahlbaren Wohnungen ideal für Menschen mit Behinderung oder Senioren.

Der Anbau von Balkonen ist nur auf der Westseite möglich, so dass die bisherige Wohnungsausrichtung um 180° gedreht werden muss. Deshalb muss auch die Außenwand des bisherigen Schlafzimmers nach außen verrückt werden, um ein angemessenes Wohnzimmer zu schaffen.

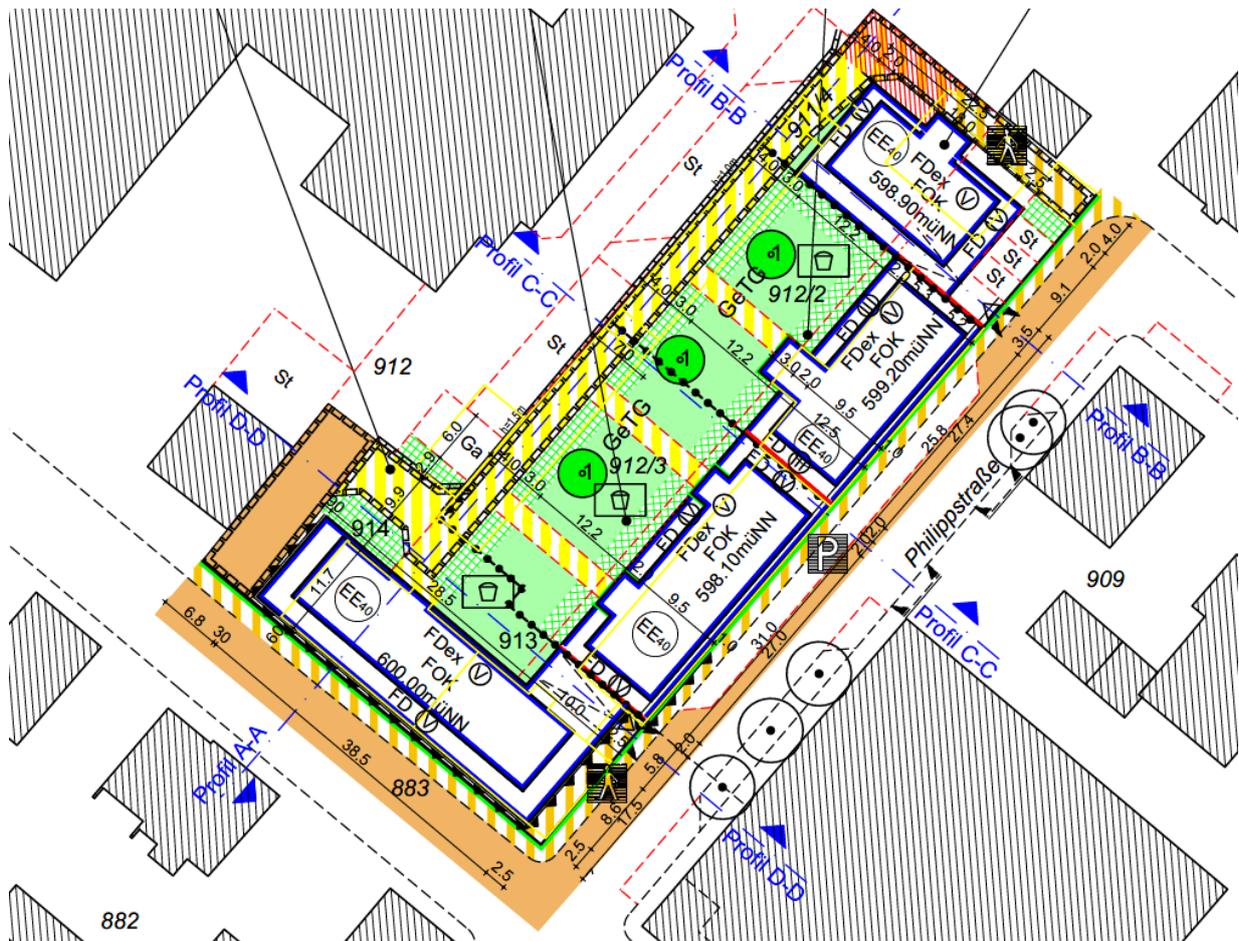
Der Balkon ermöglicht auch Personen mit Behinderung den Austritt ins Freie innerhalb der Wohnung.

Durch den Aufzug sind auch die oberen Stockwerke mit Gehbehinderung erreichbar.

Der Dachgarten schafft einen attraktiven Begegnungsraum, um der drohenden Altersvereinsamung entgegenzuwirken.

75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“:

Der Stadtrat hat am 25.08.2020 die Aufstellung der 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Fl. Nrn. 911/4, 912/2, 912/3, 913 und 914 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 2, 4, 6 a, 6 b, 8 und Karlstraße 32, beschlossen und am 13.04.2021 die Zustimmung zu den Planungsgrundzügen, die nachfolgend dargestellt ist und die Unterbringung des Stellplatzbedarfs in einer gemeinsamen Tiefgarage vorsieht, erteilt:



Die wesentlichen Abweichungen zur Bauleitplanung:

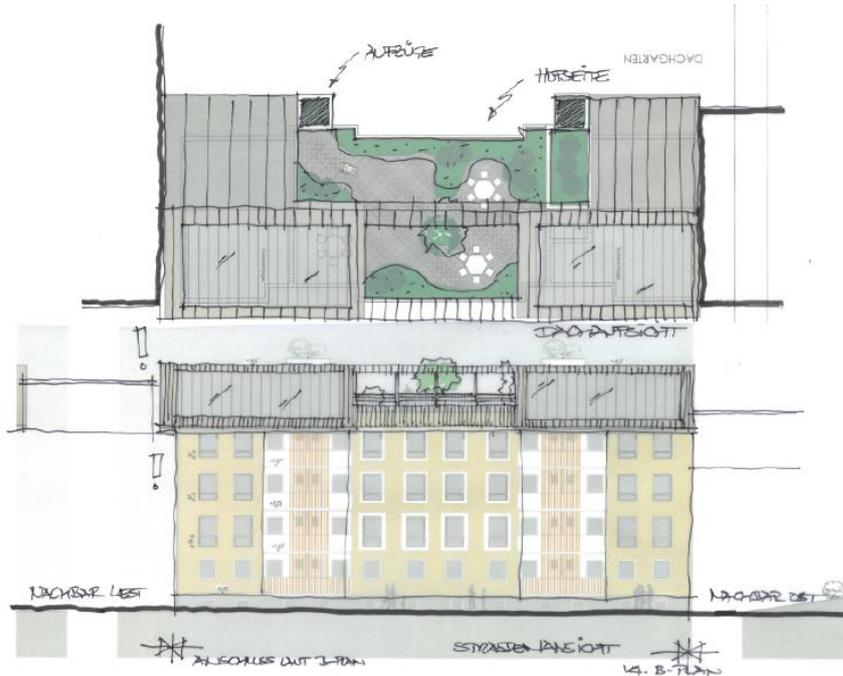
- Stellplatznachweis durch Gemeinschaftstiefgarage nach beigefügtem Lageplan. Dazu ist ein städtebaulicher Vertrag mit gegenseitigen Grunddienstbarkeiten abzuschließen.
- Anzahl der Geschosse stimmen nicht überein. IV statt V zwingend
- Staffelgeschoss
- Die Dachform ist durchgehend als Staffelgeschoss mit Flachdach und Technik zu erneuerbaren Energie 40 %
- Freiflächenentsiegelung - Garagen u. Fahrflächen entfernen und umgestalten
- Es fehlen Überbaurechte zu Fl. Nr. 913 Wohnbau
- Entwässerungsnachweis Niederschlagswasser mit Rückhaltung über Fl. Nr. 912 zum Säubach

Die beantragte Bebauung widerspricht an den Einfügapunkten zur geplanten aber auch vorhandenen Bebauung nicht den Grundstücksbesitzverhältnissen und den im Bauleitplanverfahren beabsichtigten Bauvolumen.

Es ist eine Veränderungssperre zu prüfen.

Die beantragte Dachform mit den ungegliederten Dachaufbauten und Dachteilen ist zu überarbeiten. Im Vorgriff auf die beabsichtigte Änderung der Stadtgestaltungssatzung für den Zentralen Versorgungsbereich könnte eine Lösung mit Dacheinschnitten und durchlaufender Trauf- sowie Firstkante zugestimmt werden.

Die hierunter wiedergegebene Skizze erläutert die prinzipielle Lösung:



Im Entwurf des Bebauungsplanes ist eine Gemeinschafts-TG für das Quartier vorgesehen. Diese könnte unabhängig von den hier beantragten Hochbauten hergestellt werden.

Nach einer ersten Kostenkalkulation betragen die Herstellungskosten je Stellplatz 35.000 Euro. Da das Plangebiet im förmlichen Sanierungsgebiet liegt, könnten Fördermittel der Städtebauförderung von der Stadt beantragt werden.

In einem Städtebaulichen Vertrag sind die gegenseitigen Nutzungsrechte der Grundstücke Fl. Nrn. 912/2, 912/3, 913 und 914 einschließlich bestehende Überbauung zu regeln.

Da die beantragte Bebauung die Planungsziele zur 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ gefährdet, hat die Verwaltung zwei alternative Beschlussanträge erarbeitet.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 6 a und 6 b, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB mit folgender Maßgabe für die Planung:

Die Zustimmung zur beantragten Abweichung in der Dachform kann nach Überarbeitung in Abstimmung mit dem Stadtbauamt in Aussicht gestellt werden. Hierbei könnte einer Lösung mit Dacheinschnitten und durchlaufender Trauf- sowie Firstkante zugestimmt werden. Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes anzupassen.

Die Ziffern 1 - 15 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Der Bauantrag kann nach Abänderung 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.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie Errichtung eines Dachgartens auf dem Grundstück Fl. Nr. 912/3 der Gemarkung Penzberg, Philippstraße 6 a und 6 b, das gemeindliche Einvernehmen einschließlich den erforderlichen Befreiungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen für Aufzüge und Balkone sowie der Änderung der Dachform gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da die vorgelegte Planung nicht den Planungszielen der 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg entspricht und beantragt die Zurückstellung des Baugesuches gemäß § 15 Abs. 1 BauGB.

Zur Sicherung der Umsetzung der 75. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg wird dem Stadtrat der Erlass einer Veränderungssperre empfohlen.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung zusammen mit dem Antragsteller, eine andere Garagenlösung für den rückwärtigen Bereich des Grundstücks zu suchen sowie eine Abstimmung auf die Nachbarprojekte auf den angrenzenden Flurstücken zu erreichen.

Eine den Grundzügen der Planung der 75. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ entsprechende Lösung soll dem Gremium in seiner nächsten Sitzung vorgelegt werden.

Die Zustimmung zur Nutzung von Teilen der Dachflächen als Dachterrasse kann bei abgeänderter Dachgestaltung in Aussicht gestellt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

13 Ruhe am Bach 13, Fl. Nr. 1563/2: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1563/2 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 13. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Beantragt wird die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten mit den Gebäudemaßen von 11,00 m x 16,00 m und einer Wandhöhe von 6,50 m, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 35° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 10,35 m. Die Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen (Besucherstellplätze) nachgewiesen. Dem Vorbescheidsantrag liegt ein Antrag auf Befreiung der Stellplatzsatzung § 6 Abs. 10 bei.

Begründung zur Befreiung von der Stellplatzsatzung § 6 Abs. 10 zum Antrag auf Vorbescheid „Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Ruhe am Bach 13“:

Eine Zufahrt mit einer Breite von 6,0 m je Baugrundstück und Erschließungsstraße ist bei dem geplanten Bauvorhaben zur Nachverdichtung nicht zielführend darstellbar, da für diesen Fall die Stellplätze zwischen den beiden Häusern mit Zufahrt vom Sperberweg angelegt werden müssten und dies einen Parkplatz mit sehr hohem Versiegelungsgrad anstelle von gestalteten Garten- bzw. Grünflächen mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner zur Folge hätte. (siehe bereits übergebene Skizze).



Außerdem würden sich durch eine andere Art von Bebauung, z. B. Reihen- oder Doppelhäuser, auch mehrere Zufahrten entlang einer Erschließungsstraße ergeben.

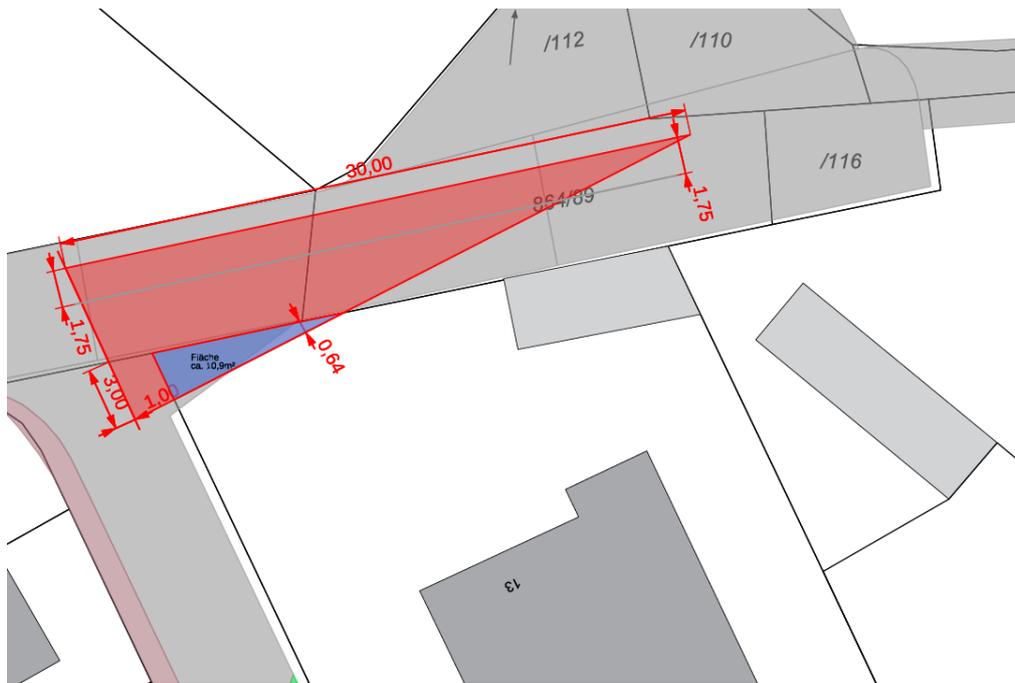
Die vorab besprochene Situierung der Stellplätze als Senkrechtparker entlang des Sperberwegs ist durch die vorhandenen Längsparker und die drei Bäume nicht möglich. Aus diesem Grund wurde die Erschließung dahingehend geändert, dass die Stellplätze im nördlichen Teil des Grundstücks und die Tiefgaragenzufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet werden.

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

- Ist es möglich auf dem Baugrundstück FI. Nr. 1563/2 zwei Mehrfamilienhäuser (16,00 m x 11,00 m) mit jeweils 5 Wohneinheiten und zugehöriger Tiefgarage wie im Plan dargestellt zu errichten, wenn die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten werden?
- Ist die Errichtung der beiden Wohnhäuser mit Satteldach, einer Dachneigung von 35° und einer traufseitigen Wandhöhe von 6,50 m, gemessen vom Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut, möglich?
- Ist eine GRZ von 0,28 und eine GFZ von 0,56 für die beiden Hauptgebäude umsetzbar?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

- Die baurechtliche Zustimmung der überbauten Fläche kann in Aussicht gestellt werden.



Erschließungs- und Grundstückssituation:

Die vorhandene Straßenfläche (Sperberweg) befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1563/2, Ruhe am Bach 13. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretenden Grundstücksflächen aus den Fl. Nr. 1563/2 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 10,90 m².

Die benötigte Straßenfläche sollte von der Stadt Penzberg erworben werden und wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Das Flurstück 1563/2 ist durch die Trinkwasserleitung und im Trennsystem erschlossen. Der Kanal ist unterstrom bereits schon jetzt gemäß IST-Zustand GEP überlastet, so dass die Einleitung weiterer Abflüsse in diesen Kanal aktuell grundsätzlich kritisch zu sehen ist, da sich hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter ergeben könnte. Nach der Sanierung entsprechend der GEP-Maßnahme 43 und deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP angeschlossen werden, so dass dann

auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks 1563/2 aufgenommen werden könnten. Da die zusätzlichen Abflüsse aus dem Flurstück 1563/2 im Vergleich zum vorherrschenden Durchfluss im Hauptkanal insbesondere bei satzungsgemäßer Niederschlagswasserretention bzw. -versickerung sehr klein sind, könnte hier durch die Stadt Penzberg geprüft werden, inwieweit die oben dargelegte rechnerische Verschlechterung im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausreichend schwer wiegt, um die Umsetzung des Vorhabens zu verhindern.

Im Bereich der südlichen Grundstücksecke befindet sich historisch bedingt ein öffentlicher Kanal auf Privatgrund. Im Zuge des Bauvorhabens sollten hier entsprechende Dienstbarkeiten / Baulasten zu Gunsten der Stadtwerke Penzberg eingetragen werden.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1563/2 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 13, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der Befreiung von der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 6 Abs. 10 unter der Maßgabe, die Stellplatzsituation entsprechend der Planvorlage abzuändern.



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Liegenschaftsverwaltung, die erforderlichen Grundstücksverhandlungen zur Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1563/2 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 13, zu führen.

Der Vorbescheid kann nach Abänderung der Pläne 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 Vorplatz Familienbad: Freigabe Entwurf

1. Vortrag in der Sitzung des Stadtrates am 28.09.2021:

Der bisherige Werdegang des Projektes ist in der Stadtratsvorlage vom 21.07.2020 umfassend beschrieben. Diese Vorlage ist als Anhang angefügt.

Der Vorentwurf des Vorplatzes wurde in der Entwurfsphase weiter konkretisiert. Es wurden alle derzeit bekannten Rahmenbedingungen aus den Erkenntnissen des Neubaus des Familienbades und der geänderten Projektträgerschaft des Parkhauses berücksichtigt.

Für den Starkregenfall sind Rückhalteflächen für das Regenwasser im Bereich des Vorplatzes und der Freianlagen des Familienbades vorgesehen. Diese wurde so angeordnet, dass die Zuwegung zu den Gebäuden trotz derartiger Ereignisse möglich ist. Parallel dazu wurde das geplante Einstauniveau des Hochwasserrückhaltebeckens beachtet und die Höhenlage des Vorplatzes entsprechend optimiert. Somit konnten die vorliegenden Zwischenergebnisse aus der parallel laufenden Planung des Hochwasserrückhaltebeckens mit berücksichtigt werden. Dies betrifft auch den nördlichen Anschluss des Wegenetzgebietes und die geplante Wartungszufahrt zum Familienbad.

Die bisher vorhandene Zufahrt zur Fernwärmeheizzentrale soll zur Aufwertung des Vorplatzes geschlossen werden. Die Anlieferung erfolgt zukünftig über den Weidenweg.

Des Weiteren sind Überlegungen zur Eingrenzung von Pkw-Verkehr auf dem Platz in die Planung eingeflossen.

Frau Liebald vom beauftragten Büros Liebald und Aufermann, München wird den Entwurfsstand in der Sitzung vorstellen.

Als Vorbereitung dient der im Anhang beigefügte Gesamtplan und die Kostenberechnungstabelle.

Die vor 15 Monaten für das Projekt geschätzten Baukosten beliefen sich auf brutto 1.919.217,13 Euro. In der nun vorliegenden Kostenberechnung des Landschaftsarchitekturbüro Liebald + Aufermann vom 20.09.2021 werden die Baukosten mit 2.442.672,54 Euro beziffert. In der Kostenmehrung von 523.455,41 Euro sind 126.735 Euro für Maßnahmen des KU Stadtwerke Penzberg, die aus baupraktischen Gründen mit in das Projekt übernommen worden sind sowie 69.500 Euro aus Gründen von zwischenzeitlichen Preissteigerungen enthalten. Die anderen Einzelpunkte sind in der nachfolgenden Tabelle einzeln aufgeführt und werden im Zuge der Sitzung erläutert.

Kostenpunkte	Begründung	Summe (brutto)
Gesamtsumme Kostenberechnung (LPH 3) vom 20.09.2021		2.442.672,54 €
Gesamtsumme Kostenschätzung (LPH 2) vom 10.06.2020		1.919.217,13 €
Kostenmehrung		523.455,41 €
Kostenmehrung infolge übernommener Planungsbestandteile vom KU Stadtwerke Penzberg:		126.735,00 €
Fassadenrinnen Schwimmbad		16.660,00 €
Anschluss Notentwässerung Schwimmbad		5.355,00 €
Anbindung Notausgang Rutsche		1.666,00 €
Anfahrtschutz für Rutsche		25.347,00 €
Mülleinhausung Schwimmbad		47.600,00 €
Anbindung Parkhaus Kabelgraben		4.998,00 €
Anbindung E-Mobilität Kabelgraben		2.499,00 €
E-Mobilität PKW		11.900,00 €
E-Mobilität E-Bike		10.710,00 €
Verbleibende Mehrkosten		396.720,41 €
Erdarbeiten	Verschärfung der Vorschriften zur Entsorgung, Massenmehrungen	78.000,00 €
Baugrunddrainage	Schlechte Bodenverhältnisse unter dem zwischenzeitlich abgebrochenen Belag	11.900,00 €
Fassadenrinnen am Parkhaus und der Turnhalle	Massenmehrung durch detaillierte Planung des Parkhauses, Ausführung Edelstahl aufgrund des Einsatzes von Streusalz	3.600,00 €
Leitungsgräben	Detaillierte Planung der Schnittstellen, zusätzliche Anbindungen	20.000,00 €
Zufahrt für Unterhaltsfahrzeuge zum Schwimmbad	Zusätzliche befestigte Flächen für Unterhaltsfahrzeuge	4.800,00 €
Erneuerung Zufahrt zum BHKW	Mehrung aufgrund von geänderten Anforderungen	45.600,00 €
Umbau der Betonfertigteile an der LKR-Sporthalle	Änderung des Geländeneiveaus zur Schaffung von Rückhalteflächen bei Starkregenereignissen und gleichzeitig möglichem Zugang zu den Gebäuden	25.000,00 €
Automatische Absperrpoller	Zusätzliche Leistung	20.000,00 €
Zusätzlicher Park- und Anfahrtschutz	Zusätzliche Sicherungsmaßnahme zur Verhinderung von wildem Parken	15.000,00 €
Provisorien	Zusätzliche Provisorien aufgrund der Baustellenlogistik.	105.000,00 €
Allgemeine Preissteigerungen (ca. 3%)		69.500,00 €
Summe Mehrkosten (ca./gerundet)		398.400,00 €

Die zur Realisierung des Projektes erforderlichen Haushaltsmittel für Planung und Ausführung sind im Zuge der Haushaltsplanung 2022 und der Finanzplanung der Folgejahre auf den HHST 1.5703.9500 und 1.6802.9500 angesetzt worden.

2. Beschlussantrag in der Sitzung des Stadtrates am 28.09.2021:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg nimmt den Entwurfstand des Projektes zur Kenntnis. Auf Basis der vorgelegten Kostenberechnung für die Kostengruppen 100 – 600 nach DIN in Höhe von 2.442.672,54 Euro brutto wird der Entwurf zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Mit diesem Durchführungsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt vom Landschaftsplanungsbüro Liebald und Aufermann, München die Leistungen Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung und Dokumentation (LPH 5 bis einschl. 9

gem. HOAI) gemäß geschlossenem Vertrag abzurufen.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel für Planung und Realisierung sind im Zuge der Haushaltsplanung 2022 und der Finanzplanung der Folgejahre auf den HHST 1.5703.9500 und 1.6802.9500 angesetzt worden.

3. Weiterer Vortrag:

Das Stadtratsgremium hat in umfassender Diskussion verschiedenste Punkte des Entwurfes bewertet. Im Wesentlichen wurden die Aspekte Anordnung des Mülllagergebäudes, Sicherheitsfragen (Radfahrer versus ausfahrende PKW am Parkhaus) als Problemstellung gesehen. Generell ist die Frage des autofreien Vorplatzes versus Vorfahrt zum Familienbad zu klären.

Für die Sitzung werden diese Themen und weitere Themen aus Fragelisten an das Stadtbauamt aufbereitet und in Vorträgen der Planerinnen und der Vertreterin des KU Stadtwerke behandelt. Die Beantwortungen werden vorab zu den Fraktionssitzungen verteilt.

Die Präsentationsunterlagen aus der Stadtratssitzung sind dieser Sitzungsvorlage angefügt.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss nimmt den Entwurf des Projektes wie in dieser Sitzung erläutert zur Kenntnis.

Auf Basis der vorgelegten Kostenberechnung für die Kostengruppen 100 – 600 nach DIN in Höhe von 2.442.672,54 Euro brutto wird der Entwurf zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Mit diesem Durchführungsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt vom Landschaftsplanungsbüro Liebold und Aufermann, München die Leistungen Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung und Dokumentation (LPH 5 bis einschl. 9 gem. HOAI) gemäß geschlossenem Vertrag abzurufen.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel für Planung und Realisierung sind im Zuge der Haushaltsplanung 2022 und der Finanzplanung der Folgejahre auf den HHST 1.5703.9500 und 1.6802.9500 angesetzt worden.

5. Sitzungsverlauf:

In der Sitzung werden die Themen aus der Stadtratssitzung sowie weitere Themen aus den Fragenlisten der Fraktionen im Vortrag von Frau Karl aus dem Büro Liebold + Aufermann sowie den Vertretern des Stadtbauamtes beantwortet. Alle Fragen können abschließend geklärt werden.

6. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg den Entwurf des Projektes zur Freigabe. Alle Themen der letzten Stadtratssitzung sowie die zusätzlichen Fragestellungen aus den Fraktionen können geklärt werden und sind Bestandteil des vorliegenden Entwurfs mit Kostenberechnung.

Auf Basis der vorgelegten Kostenberechnung für die Kostengruppen 100 – 600 nach DIN in Höhe von 2.442.672,54 Euro brutto wird der Entwurf zur weiteren Bearbeitung freigegeben.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt darüber hinaus die zusätzliche Errichtung einer Fahrradüberdachung für Lastenfahräder im Bereich des Eingangs.

Mit diesem Durchführungsbeschluss wird die Verwaltung beauftragt vom Landschaftsplanungsbüro Liebold und Aufermann, München die Leistungen Ausführungsplanung, Vergabe, Bauüberwachung und Dokumentation (LPH 5 bis einschl. 9 gem. HOAI) gemäß geschlossenem Vertrag abzurufen.

Die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel für Planung und Realisierung sind im Zuge der Haushaltsplanung 2022 und der Finanzplanung der Folgejahre auf den HHST 1.5703.9500 und 1.6802.9500 angesetzt worden.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

15 Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße: Freigabe Vorentwurf mit Kostenschätzung

1. Vortrag:

Nach Festlegung der Rahmenbedingungen ist die Planungszeit zu kurz gewesen, um eine Vorlage zur üblichen Frist zu erstellen.
Zur Fraktionssitzung am Montag, den 11.10.2021 wird die Vorlage mit einer separaten E-Mail an die Gremiumsmitglieder verteilt.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Freigabe des Vorentwurfes inklusive der Kostenschätzung in Höhe von 12.029.853,07 € brutto (Kostengruppen 100 - 700) für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße.

Die Verwaltung wird beauftragt, von dem kompletten Planungsteam, die weiteren Leistungsstufen 3, 4 und 5 (Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung) der bereits abgeschlossenen Verträge der HOAI abzurufen.

Die für diese Beauftragung notwendigen Finanzmittel sind auf der HHST 1.4653.9400 im Jahr 2021 eingestellt und in der Mittelanforderung für das Jahr 2022 berücksichtigt.

3. Beschluss gem. Art. 49 GO:

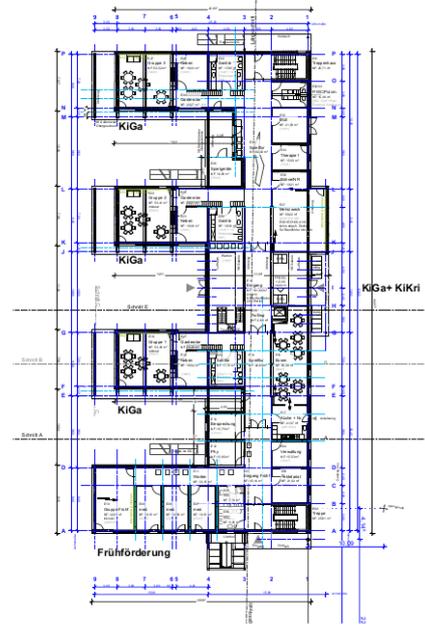
Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 GO. Somit ist Frau Probst von der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

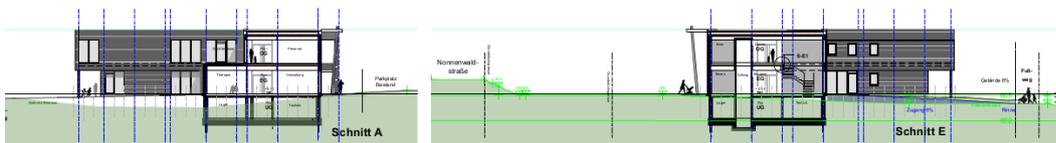
4. Sitzungsverlauf:

Der Architekt Herr Holzer stellt dem Gremium die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung vor. Alle Fragen aus dem Gremium werden beantwortet.
Nachfolgend werden die wesentlichen Vorlagen der Präsentation aufgeführt.

Erdgeschoss Außenanlagen



Erdgeschoss



Kostenschätzung nach DIN 276 / 2018_12

alle Werte netto!

KGr.	Bezeichnung	[EURO]	[EURO]	[EURO]
Zusammenstellung				
100	Grundstück			0,00
200	Herrichten und Erschließen			354.244,00
300	Bauwerk - Baukonstruktionen			5.443.580,79
400	Bauwerk - Technische Anlagen			1.877.219,15
500	Außenanlagen			836.970,65
600	Ausstattung und Kunstwerke			112.500,00
700	Baunebenkosten			1.341.397,99
Summe KGR 200 bis 700				9.965.912,58
zuzüg. Baukostenindex 4 %				398.636,50
zuzüg. Unvorhergesehenes: 5% aus KGR 200 bis 700				498.295,63
Gesamtkosten netto Projekt				10.862.844,71
MwSt		19,0 %		2.063.940,49
Gesamtkosten brutto Projekt				12.029.853,07

nach DIN 276 2018_12 berücksichtigt:

- Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung HSL, IB Bauer Schlosser Wiesner vom 1.10.2021
- Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung ELT, IB Bergmeister vom 5.10.2021
- Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung LAB Probst vom 6.10.2021
- Brandschutzvorkonzept IB Domler vom 27.9.2021
- Statisches Vorkonzept IB Lassar+ Ingenieure vom 12.8.2021
- Bauphysikalische Vorgaben IB Funk vom 10.9.2021
- Bodengutachten GHB Consult GmbH vom 13.3.2021 und Angaben zur Gründung vom 8.9.2021
- Bergwerksgutachten ‚Arcon Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.9.2020
- Protokollauszüge BMU Sitzungen 19.1.2021, 15.6.21 (Holzb./Energie), 13.7.21 (Teilunterkellerung)
- Besprechungsergebnisse gem. Anot.1-9
- Aktuelle Preisangaben ausführender Firmen

Anteil Frühförderung = 15,18% der Gesamtkosten

1.826.131,70

Aufgestellt: C.H. 11/10/2021

Auswirkungen auf die Kostenansätze durch coronabedingte Lieferengpässe, Preissteigerungen und Firmenauslastungen können nicht kalkuliert werden.
zulässiger Genauigkeitsgrad der Kostenschätzung nach DIN 276 = +/- 30 %

Die Nachfrage von Stadtrat Herrn Lenk, warum das Projekt nicht an die Fernwärme angeschlossen wird, wird durch Herrn Behre, Vorstand des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg, folgendermaßen beantwortet:

Herr Behre erläutert, dass die Stadtwerke die Anschlussmöglichkeit auch unter dem Aspekt einer vertrieblichen Nachverdichtung und Nachhaltigkeit untersucht haben. Es wurden keine weiteren signifikanten Wärmeabnehmer auf der Trasse von der Layritzhalle – Straße: Am alten Kraftwerk – Straße gefunden.

Der notwendige Anschlusskostenbeitrag der Stadt für den Trassenabschnitt Nonnenwaldstraße ab Einmündung Am Alten Kraftwerk beträgt ca. 400.000 € und ist somit nicht wirtschaftlich, gegenüber einer dezentralen Lösung z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpe ca. 200.000 €.

5. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Freigabe des Vorentwurfes inklusive der Kostenschätzung in Höhe von 12.029.853,07 € brutto (Kostengruppen 100 - 700) für das Kinderhaus in der Nonnenwaldstraße.

Die Verwaltung wird beauftragt, von dem kompletten Planungsteam, die weiteren Leistungsstufen 3, 4 und 5 (Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung) der bereits abgeschlossenen Verträge der HOAI abzurufen.

Die für diese Beauftragung notwendigen Finanzmittel sind auf der HHST 1.4653.9400 im Jahr 2021 eingestellt und in der Mittelanforderung für das Jahr 2022 berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0
Abstimmung ohne StR Probst gem. Art. 49 GO

16 Brunnen am Blauen Kiosk: Freigabe der neuen Gestaltung

1. Vortrag:

Dieser Tagesordnungspunkt wird auf die nächste Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses verlagt.

Zur Kenntnis genommen

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung