Stadt Penzberg

Beschlussvorlage
3/278/2021

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	09.11.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden

Anlagen:

Stellungnahmen Behörden
01-1. Änderung Bebauungsplan SO Freizeit und Sportanlagen an der Birkenstraße - Planentwurf
02-1. Änderung Bebauungsplan SO Freizeit und Sportanlagen an der Birkenstraße - Begründung
03-1. Änderung BP SO Freizeit und Sportanlagen an der Birkenstraße - Aufstellungsbeschluss
04-Schalltechnische Untersuchung
05-Bebauungsplan SO Freizeit und Sportanlagen an der Birkenstrasse

1. Vortrag:

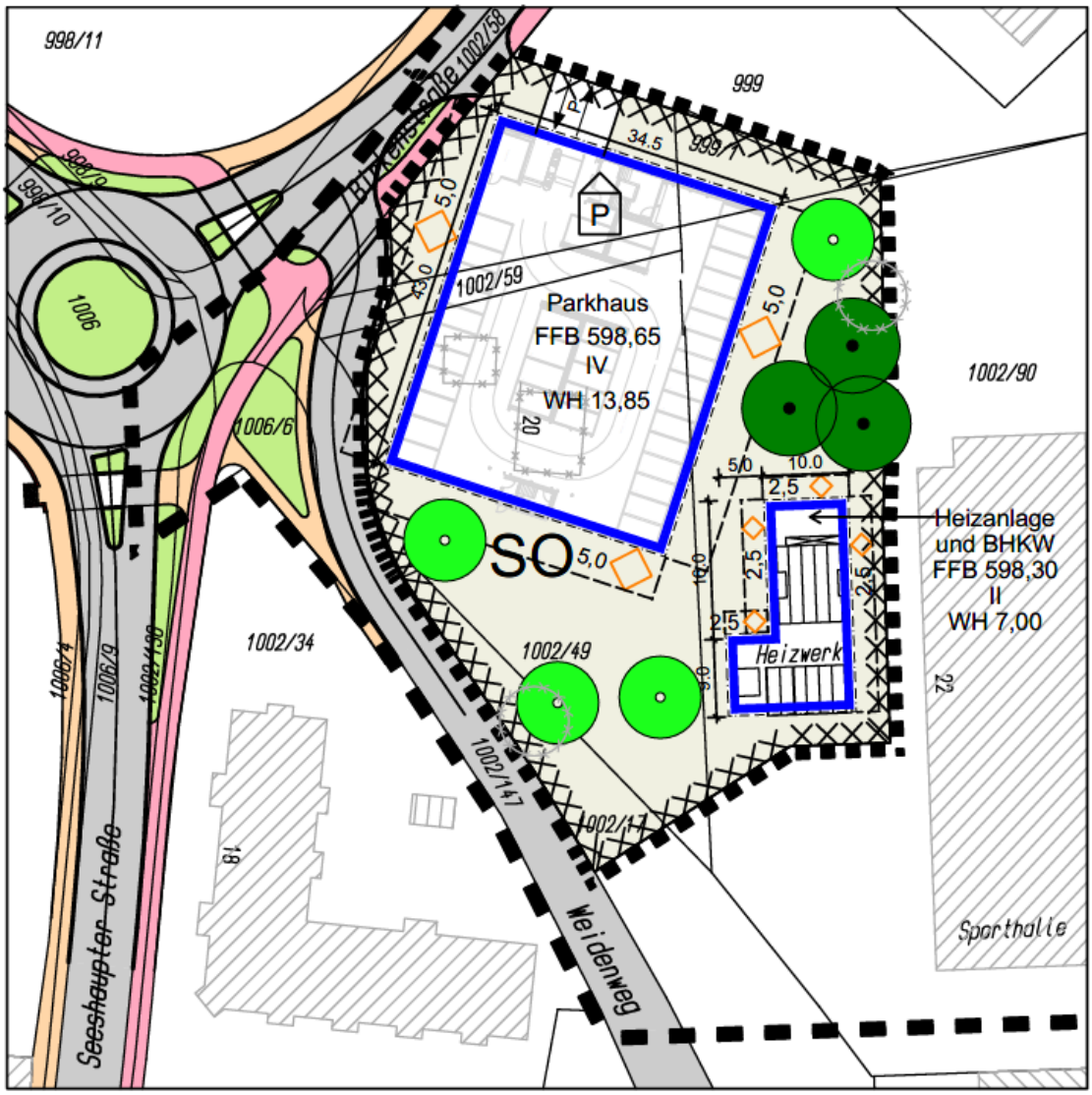
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 28.01.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße“ der Stadt Penzberg zur Errichtung eines Parkhaues für das Familienbad Penzberg auf den Grundstücken Flurnummern 1002/49, 1002/59, 1002/90 und 999 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 20, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), beschlossen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Nordwesten des Plangebiets mit Festsetzung eines zweigeschossigen Bauraumes zur Errichtung eines Wohngebäudes auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 770/19 der Gemarkung Penzberg.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.08.2021 bis 20.09.2021 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 20.08.2021 bis 21.09.2021 beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:



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

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße" abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) am 21.09.2021
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachl. Naturschutz, Gartenkultur) am 10.09.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 06.09.2021
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 13.09.2021
- 03 Planungsverband Region Oberland am 22.09.2021
- 04 Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 23.08.2021
- 05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 21.09.2021
- 06 KU Stadtwerke Penzberg am 03.09.2021
- 07 Regierung von Oberbayern (Bergamt) am 22.09.2021
- 08 E.ON SE am 09.09.2021
- 09 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege am 10.09.2021
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 03.09.2021
- 11 Industrie- und Handelskammer am 13.09.2021
- 12 Bayernwerk Netz AG am 21.09.2021
- 13 Bayernets (Erdgas) vom 23.08.2021

- 14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung am 16.09.2021
- 15 Vodafon Deutschland am 20.08.2021
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 21.09.2021

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 21.09.2021

Der Bebauungsplanentwurf sieht die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise vor. Diese Festsetzung wird in der Begründung zum Bebauungsplan nicht näher erläutert.
In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Das geplante Parkhaus hält zu allen Seiten hin einen gewissen Grenzabstand ein, insofern ist der Zweck der festgesetzten geschlossenen Bauweise nicht ersichtlich.

Der Klarstellung halber empfehlen wir die Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 sowie 2.7.1 und 2.7.2 in jeweils einer Festsetzung zusammenzufassen. Im Bauplanungsrecht ist jede Festsetzung für sich zu prüfen, demnach müssten die Vorgaben kumulativ gesehen. Falls dies der Planungsabsicht der Stadt entspricht empfehlen wir folgende Formulierungen: „Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur innerhalb der Baugrenzen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.“ Entsprechendes gilt für die Festsetzung hinsichtlich der Stützmauern

Würdigung der Stellungnahme:

Die Festsetzungen 2.6.1 und 2.6.2 unterscheiden die zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Baugrenzen, mit der Absicht, das Maß der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Baugrenzen eng zu steuern und innerhalb der Baugrenzen freizustellen.

Entsprechend wird die Festsetzung der zulässigen Stützmauerhöhen in 2.7.1 und 2.7.2 unterschieden.

Die o. a. Festsetzungen sollen weiterhin erhalten bleiben.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in der Planung der Pkt. 2.5 geänderte festgesetzt wird:

Es ist offene Bauweise festgesetzt.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 10.09.2021

Keine Einwendungen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Naturschutz:
Auch wenn es unter den in den § 13 a BauGB gegebenen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung keinen Umweltbericht gibt und die Kompensationspflicht ausgesetzt ist, bleibt es bei der uneingeschränkten Beachtung der Natur- und Artenschutzbelange in der Abwägung. Das heißt, dass auch im Verfahren nach § 13 a BauGB die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes hinreichend zu

prüfen und die Ergebnisse dieser Prüfung in die Abwägungsentscheidung einzubeziehen ist. Ein Ermittlungsdefizit liegt vor, wenn abwägungserhebliche Belange in wesentlichen Punkten nicht ermittelt worden sind und der Gemeinde- bzw. Stadtrat mithin bei der Abwägungsentscheidung einen falschen Sachverhalt zu Grunde gelegt hat. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist, muss eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen. Diese ist gemäß vorliegendem Planungsbericht offensichtlich bislang nicht geschehen. Wir empfehlen daher der Stadt, den Planungsbericht bzw. die Begründung entsprechend zu überarbeiten und inhaltlich zu ergänzen.

Grünordnung:
Wir empfehlen eine geeignete Fassadenbegrünung für das Parkhaus um eine bessere Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten.

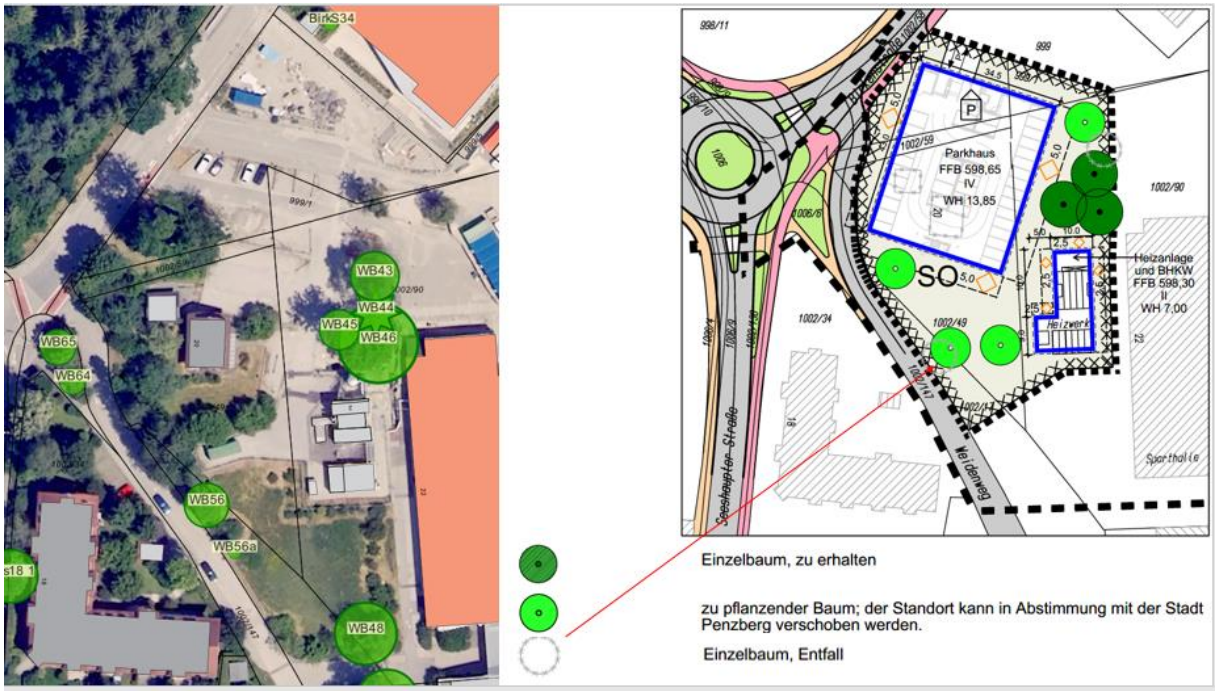
Zu Begründung Nr. 4:
Hier ist enthalten, dass zur Fällung vorgesehene Bäume in die Planzeichnung aufgenommen werden. Dies ist nicht geschehen und sollte nachgetragen werden. Da dies einige Bäume sind, empfehlen wir die Fassadenbegrünung als Festsetzung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) sind dahingehend zu berücksichtigen, indem die Begründung dahingehend ergänzt wird, indem bezüglich des Bereichs Naturschutz auf die Vorbelastung durch das als Chillout genutzte Gebäude mit Parkplatz hingewiesen wird.

Auf die Festsetzung einer Fassadenbegrünung zur besseren Einbindung in das Ortsbild kann verzichtet werden, da die Entscheidung zur Fassadengestaltung der Stadt Penzberg / KU Stadtwerke Penzberg obliegt. Die Fassadenbegrünung ist jedoch als Empfehlung in die Begründung zum Bebauungsplan zu übernehmen.

Der zur Fällung kartierte Baum WB 56 ist in der Planzeichnung eingetragen (siehe nachfolgende Plandarstellung – links Luftbild mit Darstellung des kartierten Baumbestands und rechts die Festsetzungen des Bebauungsplans)



2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 06.09.2021

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

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 13.09.2021

Planung
Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Ortsbereich von Penzberg, östlich der Ecke Birkenstraße/Weidenweg und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan am östlichen Rand als Gemeinbedarfsfläche, ansonsten als Grün- und Parkfläche dargestellt. Östlich des Plangebiets befindet sich das Sport- und Freizeitgelände der Stadt Penzberg, sowie der Vorplatz des zukünftigen Familienbades. Der Geltungsbereich der Änderung soll als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Infrastrukturelle Einrichtungen“ festgesetzt werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines maximal viergeschossigen Parkhauses und den Betrieb eines Heizwerkes zu schaffen. Das bestehende Gebäude für das ehemalige Jugendzentrum „Chillout“ soll im Zuge der Errichtung des Parkhauses abgebrochen werden.

Berührte Belange

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

Bergbau
Unter dem Plangebiet befinden sich Anlagen eines ehemaligen Bergwerks. Das Bergamt Südbayern wurde von der Stadt Penzberg separat beteiligt. Dem Bergamt sind explizit zwei ehemalige Schächte bekannt (Tagschacht 3 West auf Flöz 12 und der Tagschacht 3 West auf Flöz 16). Vermutlich befanden sie sich im Bereich des geplanten Schulgebäudes. Gemäß den eingereichten Unterlagen ist vor einer Bebauung des Plangebietes ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen. Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.

Flächensparen – Ortsbild
Gemäß LEP 3.1 G sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die kompakte Unterbringung des ruhenden Verkehrs in dem geplanten Parkhaus ist grundsätzlich flächeneffizient und dient der Erfüllung der Belange des Flächensparens. Auf Grund der geplanten Höhe des Parkhauses von rd. 14 Metern sind die Belange des Ortsbilds mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Erneuerbare Energien
Die Festsetzungen zur Nutzung der Dachflächen für PV-Anlagen werden im Sinne des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels B X 3.4 der Region Oberland befürwortet, wonach erneuerbare Energien verstärkt erschlossen und nachhaltig genutzt werden sollen.

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

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

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 22.09.2021

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.09.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 13.09.2021 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 23.08.2021

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für das „Sondergebiet Freizeit und Sportanlagen an der Birkenstraße" bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände.

Beschlussvorschlag:
Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Staatlichen Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 21.09.2021

Wir hatten zu o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 18.10.2013 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht. Folgende Anmerkungen sind aber noch angezeigt:

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Es ist vom Wirkungsbereich eines Extremhochwassers (HQextrem) betroffen. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).
Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 1 cm bis 22 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.“
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG).“
„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“
„Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z.B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig.“

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.
Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs-und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.
Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).
Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

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

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

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."
„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

Würdigung der Stellungnahme:

Die in den Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim empfohlenen Koten und Höhen sind in der Außenanlagenplanung des Gebäudes zu ermitteln und sollen in den Bebauungsplan einfließen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in der Planung folgende Festsetzungen aufgenommen werden:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.
Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)"

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein.

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein."

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

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

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann."
„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."

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

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Wasserstände von 1 cm bis 22 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen."
Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG)."

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen."
„Bei Risikogebieten hinter Hochwasserschutzanlagen: Bei Hochwasser kann der Grundwasserstand bis zur Geländeoberkante ansteigen, bei wenig durchlässigen Deckschichten können sich auch gespannte Grundwasserverhältnisse mit Druckhöhen bis zur Höhe des Wasserstands im Fluss einstellen. Die baulichen Anlagen sind entsprechend auszubilden. Eine Entspannung des Grundwassers z. B. durch Dränagen ist wegen der Mehrbelastung der Binnenentwässerung nicht zulässig."

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

Die Außenanlagenplanung und EG-Höhenplanung des Gebäudes ist entsprechend den Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim anzupassen.
Die aus den Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamts Weilheim sowie aus den Ergebnissen der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ermittelte Höhenplanung (OK FFB EG) sind der Bauleitplanung zu Verfügung zu stellen und in die Höhenfestsetzung des Bebauungsplans zu übernehmen.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 03.09.2021

In die Begründung ist aufnehmen, dass die Ausführungsplanungen mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem in der Begründung der Hinweis

aufgenommen wird:

Die Ausführungsplanungen mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt) am 22.09.2021

Wie mit Bergamtsschreiben vom 21.01.2019 (Az.: 26.3851-F-3721) bereits dargestellt, befindet sich unter den angefragten Grundstücken Altbergbau. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen Birkenstraße" bleiben die Belange des Bergamtes unverändert berührt.
Unsere Stellungnahme vom 21.01.2019 ist daher nach wie vor gültig und weiterhin zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern (Bergamt) sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 09.09.2021

Mit dem Schreiben 24.01.2019 haben wir die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt-Bauverwaltung, abgegeben.

Nach Durchsicht der am 20.08.2021 von Ihnen übermittelten Planunterlagen stellen wir fest, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert hat.

Durch die v. g. Änderung des Bebauungsplanes ändert sich unsere v. g. Stellungnahme vom 24.01.2019 nicht, ist zu beachten und unverändert gültig.

Der von uns ausgewiesene Einwirkungsbereich des tagesnahen Bergbaus wurde in dem Bebauungsplan unter Pkt. 1.1. „Festsetzung durch Planzeichen“ deklariert und in den Plan übernommen.
Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege am 10.09.2021

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der

Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

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

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege sind zu berücksichtigen.

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

Das Bayerischen Landesamt Denkmalpflege weist 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.

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

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem in der Begründung folgende Hinweise aufgenommen werden:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer

oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

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

2.10. Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim am 03.09.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer am 13.09.2021

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind weiterhin keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprächen.

Beschlussvorschlag:

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

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernwerk netz GmbH am 21.09.2021

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

Beschlussvorschlag:

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

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH (Erdgas) am 20.08.2021

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.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag:

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

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB am 16.09.2021

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:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.15 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 14.09.2021

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

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

Beschlussvorschlag:

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

2.16 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bund Naturschutz in Bayern e. V. – Ortsgruppe Penzberg – am 21.09.2021

Der Bund Naturschutz schließt sich der Feststellung des Bauausschusses vom 21.1.2020 an, dass bei der Planung und Umsetzung des Parkhauses und bei der optischen Integration der bestehenden Anlagen des Heizkraftwerks auf eine ansprechende Fassadengestaltung zu achten ist.

Bei der Fassaden- und Dachgestaltung sollte gleichzeitig die Energiegewinnung durch Solarnutzung und die stadtökologische Wertigkeit besondere Beachtung finden, wie sie zum Teil schon in der Begründung zum BP angedacht ist (3.9. Vorstellungen zur Architektur).

Der Bund Naturschutz begrüßt die Nutzung der Sonnenenergie, ebenso die Begrünung von Dachflächen und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Gartenbewässerung und die Toilettenspülung (3.11).

Zu überlegen ist, ob Solarnutzung auch in die Fassadengestaltung der geschlossenen Südseite des Parkhauses und in Teile des Heizkraftwerks zu integrieren ist.

Da das geplante Parkhaus nach 3 Seiten offen ist, könnte hier eine Begrünung mit Kletterpflanzen einen unschönen Anblick auf parkende Autos auf 4 Stockwerken mildern und gleichzeitig den ökologischen Wert des Gebäudes erhöhen (siehe das Beispiel des Parkhauses in Bad Tölz).

Auch das Heizkraftwerk sollte begrünt werden.

Anbieten würde sich auch die Errichtung von Ladestationen für E-Autos.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlungen des Bund Naturschutz bezüglich der Solarnutzung und Fassadenbegrünung ist in die Begründung zu übernehmen.

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.

Sehr geehrte Damen und Herren,
als direkt betroffene Anwohner im Weidenweg nehmen wir zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplans wie folgt Stellung:

- Parkhaus

Wir begrüßen die Entscheidung, die Südseite des Parkhauses geschlossen zu halten und die Ein- bzw. Ausfahrt über die nördliche Seite zu regeln.

- Heizanlage

Die in einem persönlichen Gespräch mit der Bauamtsleitung in Erwägung gezogene Einhausung der Heizanlage im Zuge der Errichtung des Parkhauses scheint laut Bebauungsplan nicht zur Umsetzung zu kommen.
Insbesondere seit Inbetriebnahme des BHKW´s sind während der Heizperiode Lärmbeeinträchtigungen - besonders nachts - festzustellen, so dass bei gekipptem oder geöffneten Fenster der Schlaf erheblich gestört wird, da es sich hierbei um ein permanentes, monotones Geräusch handelt, das einem neben unserem Haus abgestelltem KFZ mit laufendem Motor gleichkommt.
Wir bitten - auch wenn sich die Lärmentwicklung wohl im zulässigen Maß bewegt - diesen Umstand zu berücksichtigen und Optionen für eine Geräuschunterdrückung der Heizanlage zu prüfen und ggfs. zu realisieren.

- Kreisverkehr / Einmündung des Weidenwegs

Dem angedachten Kreisverkehr stehen wir gerade im Hinblick auf die Verlegung der Straßenführung des Weidenwegs mit Skepsis gegenüber.
Durch das neu ausgewiesene und in Umsetzung befindliche Wohngebiet an der Birkenstraße und der Ausfahrt des Parkhauses wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen.

Schon jetzt ist es an Schultagen durch die Bring- und Holfahrten zu Kinderkrippe, Kindergarten, Grundschule und Montessorischule morgens zwischen 7:30 und 08:00 Uhr und mittags zwischen 12:00 und 13:00 Uhr nahezu unmöglich, aus dem Weidenweg kommend links Richtung Seeshaupter Straße abzubiegen.
Die neue Verkehrsführung erfordert zudem nun eine Umfahrung der angelegten Verkehrsinsel für Fußgänger und Radfahrer und birgt unseres Erachtens eine größere Staugefahr als bisher. Eine vierte Ein- bzw. Ausfahrt im Kreisel für den Weidenweg würde dies verhindern und den Verkehrsfluss begünstigen.
Etwaige Grundstücksfragen entziehen sich hierbei allerdings unserer Kenntnis.

- Zone „30“ im Weidenweg

Mit Inbetriebnahme des Familienbades wird sich das Verkehrsaufkommen im Weidenweg erhöhen (ähnlich wie beim Betrieb des Wellenbades), da hier eine direkte Zufahrt zum Bad und zur Sporthalle möglich ist und kostenlose Alternativparkplätze gesucht werden.
Sollte die Zufahrt zum neuen Wohngebiet am Bahndamm ebenfalls über den Weidenweg erfolgen, wird dieses Szenario noch verstärkt.

Schon jetzt sehen wir voller Sorge gerade an Schultagen Nutzer der Tennisanlagen, Lieferanten, aber auch Anwohner mit erhöhter Geschwindigkeit fahren, so dass gerade an der Einmündung der Straße zur Tennishalle es nur durch ein Wunder noch nicht zu Unfällen gekommen ist.
Wir bitten zu prüfen, inwieweit im Zuge der Errichtung des Parkhauses mit Eingriff in die Straßenführung für den Weidenweg eine für alle Verkehrsteilnehmer erkennbare verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden kann bzw. bauliche Straßenveränderungen (Boden- oder Temposchwellen) zur Umsetzung kommen könnten.

Wir bedanken uns vorab für die Prüfung unserer Anliegen und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen der Anwohner am Weidenweg sind folgendermaßen zu berücksichtigen:

Heizanlage:
Die Anregung bezüglich der Einhausung des BHKW´s wird dem Betreiber der Anlage (Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg) weitergegeben.

Kreisverkehr / Einmündung des Weidenwegs:
Die Anregung bezüglich einer vierten Ein- und Ausfahrt in den Kreisel wird dem Verkehrsplanungsbüro weitergegeben.

Zone „30“ im Weidenweg:
Die Anregung zur Geschwindigkeitsreduzierung des Weidenwegs durch eine verkehrsrechtliche Anordnung wird an das Ordnungsamt Penzberg weitergegeben.