



STADT PENZBERG

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

Sitzungsdatum: Dienstag, 09.11.2021
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 21:30 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Jabs, Armin
Janner, Martin
Lenk, Hardi
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Disl, Ferdinand Anwesend ab 17:45 Uhr
Eilert, John

Schritfführer

Fuchs, Günter Anwesend ab 17:00 Uhr

Verwaltung

Klement, Justus
Maier, Rodja Anwesend von 18:15 Uhr bis 21:30 Uhr
Schug, Astrid Anwesend ab 17:50 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian
Probst, Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/285/2021 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 12.10.2021 | 3/286/2021 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Musikschule im ehemaligen Metropolkino: Farbkonzept | 3/270/2021 |
| 3.2 | Stadthalle: Fertigstellung Umbau kleiner Saal | 3/292/2021 |
| 4 | 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden | 3/278/2021 |
| 5 | 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Errichtung von Kindertagesstätten: Beschluss zur Aufteilung des Bebauungsplans in zwei Teilbereiche und erneute Auslegung des Teilbereichs A | 3/289/2021 |
| 6 | Bebauungsplan "Edeka-Areal" der Stadt Penzberg: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Behördenbeteiligung | 3/279/2021 |
| 7 | 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung | 3/280/2021 |
| 8 | Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8 | 3/282/2021 |
| 9 | Bebauungsplan "Daserweg West" der Stadt Penzberg: Beschluss zu Planänderungen im Teilbereich B und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung | 3/281/2021 |
| 10 | Grube 18, Fl. Nrn. 845/32, /467 und/469: Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Café, Getränkemarkt | 3/273/2021 |
| 11 | Grube 16, Fl. Nrn. 845/32, /467 und/469: Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung | 3/274/2021 |
| 12 | Zugspitzstraße 11, Fl. Nr. 1005/20: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses | 3/272/2021 |
| 13 | Saalangerstraße 23, Fl. Nr. 1163/11: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einzelgarage bzw. Garage | 3/275/2021 |
| 14 | Kurfürst-Max-Siedlung 5, Fl. Nr. 662/12: Antrag auf Nutzungsänderung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus | 3/277/2021 |
| 15 | Aufstockung Sigmundstraße 7, 7 a und 9: Maßnahmenumfang | 3/284/2021 |
| 16 | Wohnen am Daserweg: Abrufung der Leistungsphasen III und IV nach HOAI | 3/283/2021 |
| 17 | Brunnen am Blauen Kiosk: Freigabe der neuen Gestaltung | 3/271/2021 |
| 18 | Attraktivierung der Berghalde: Freigabe des Grundkonzeptes | 3/257/2021 |

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 Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 12.10.2021

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 12.10.2021 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Musikschule im ehemaligen Metropolkino: Farbkonzept

1. Vortrag:

Der aktuelle Sachstandbericht des Bauvorhabens „Musikschule im ehemaligen Metropol“ wurde dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss in der Sitzung am 21.09.2021 vorgestellt.

Das Farb- und Gestaltungskonzept der Fassade und der Innenräume wird durch den Projektleiter, Herrn Rodja Maier, dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss präsentiert.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Stadthalle: Fertigstellung Umbau kleiner Saal

1. Vortrag:

Nach einem ca. dreiwöchigen Umbau wurde den Wirtsleuten Auer am Freitag, den 08.10.2021 die umgebaute Gaststube und am Mittwoch, den 13.10.2021 der umgebaute kleine Saal übergeben.

Die akustisch und optisch aufgewerteten Räumlichkeiten werden von den Gästen und der Wirtsfamilie sehr gut angenommen. Der Saal wurde schon für mehrere Veranstaltungen, sowie für den normalen Restaurantbetrieb genutzt.

Die Parkettschleifarbeiten im kleinen Saal erfolgen auf Wunsch der Wirtsleute erst in den Faschingsferien 2022.

In der Gaststube sind noch Nacharbeiten an den Deckenpaneelen geplant. Ausführung voraussichtlich zusammen mit den Parkettarbeiten.

Zur Kenntnis genommen

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

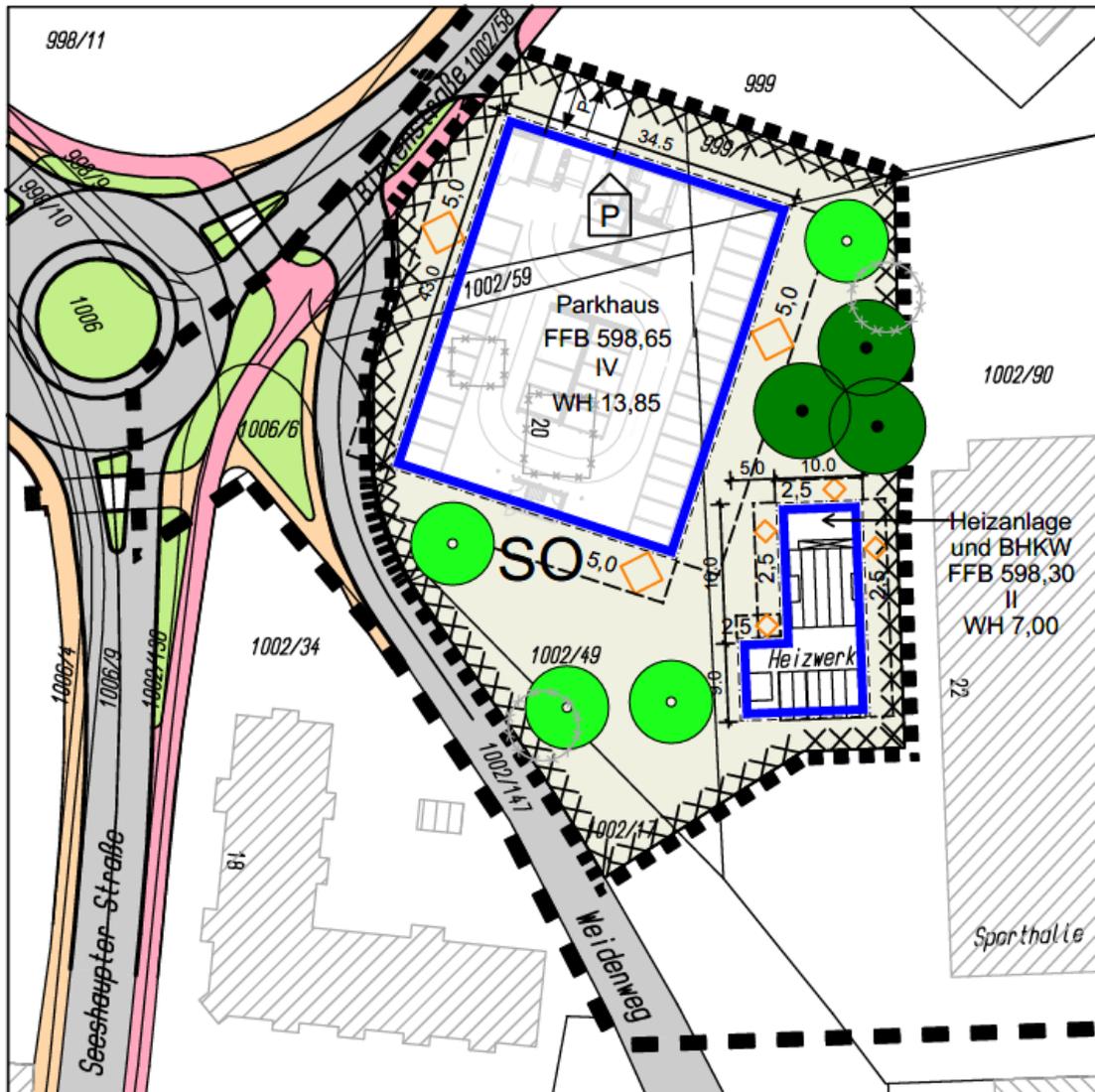
1. Vortrag:

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 Parkhauses 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.

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 Vodafone 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:

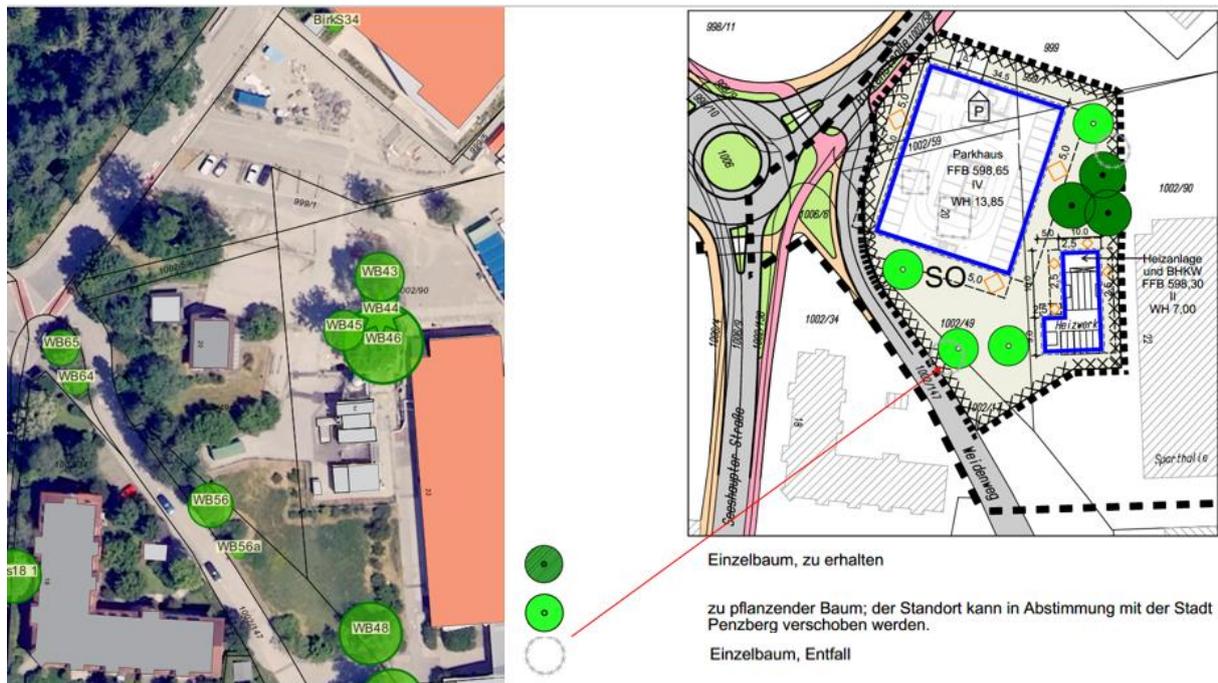
Hier ist enthalten, dass zur Fällung vorgesehene Bäume in die Planzeichnung aufgenommen werden. Dies ist nicht geschehen und sollte nachgetragen werden. Da dies einige Bäume sind, empfehlen wir die Fassadenbegrünung als Festsetzung aufzunehmen.

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 Aufkantung, 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 Amtes 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 stadtoökologische 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 Kreis 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 Tempeschwellen) 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.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.16 und 3 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße“ der Stadt Penzberg im nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.16 und 3 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.16 und 3 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Abänderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen erneut öffentlich auszulegen ist.

5. Sitzungsverlauf:

Herr Eilert (GRÜNE) beantragt die Anregungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet fachlicher Naturschutz) sowie des Bund Naturschutz e. V. zur Festsetzung einer Fassadenbegrünung für das geplante Parkhaus sowie das Heizkraftwerk zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der anschließenden Diskussion kann festgestellt werden, dass für das Parkhaus eine Fassadenbegrünung oder eine geeignete Vorpflanzung durch Bäume oder Sträucher aufgenommen werden soll.

Der Beschluss Nr. 2.01.2 ist folgendermaßen anzupassen:
Absatz 2 ist durch folgenden neuen Absatz zu ersetzen:
Zur Begrünung der Fassaden ist eine Festsetzung aufzunehmen.

Der Beschluss Nr. 2.16 ist folgendermaßen zu ergänzen:
Zur Begrünung der Fassaden ist eine Festsetzung aufzunehmen.

6. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.16 und 3 erörtert und abgewogen. Zur Begrünung der Fassaden ist eine Festsetzung aufzunehmen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.16 und 3 zu billigen, wobei zur Begrünung der Fassaden eine Festsetzung aufzunehmen ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit- und Sportanlagen an der Birkenstraße“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.16 und 3 sowie einer Festsetzung zur Begrünung der Fassaden zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Abänderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen erneut öffentlich auszulegen ist.

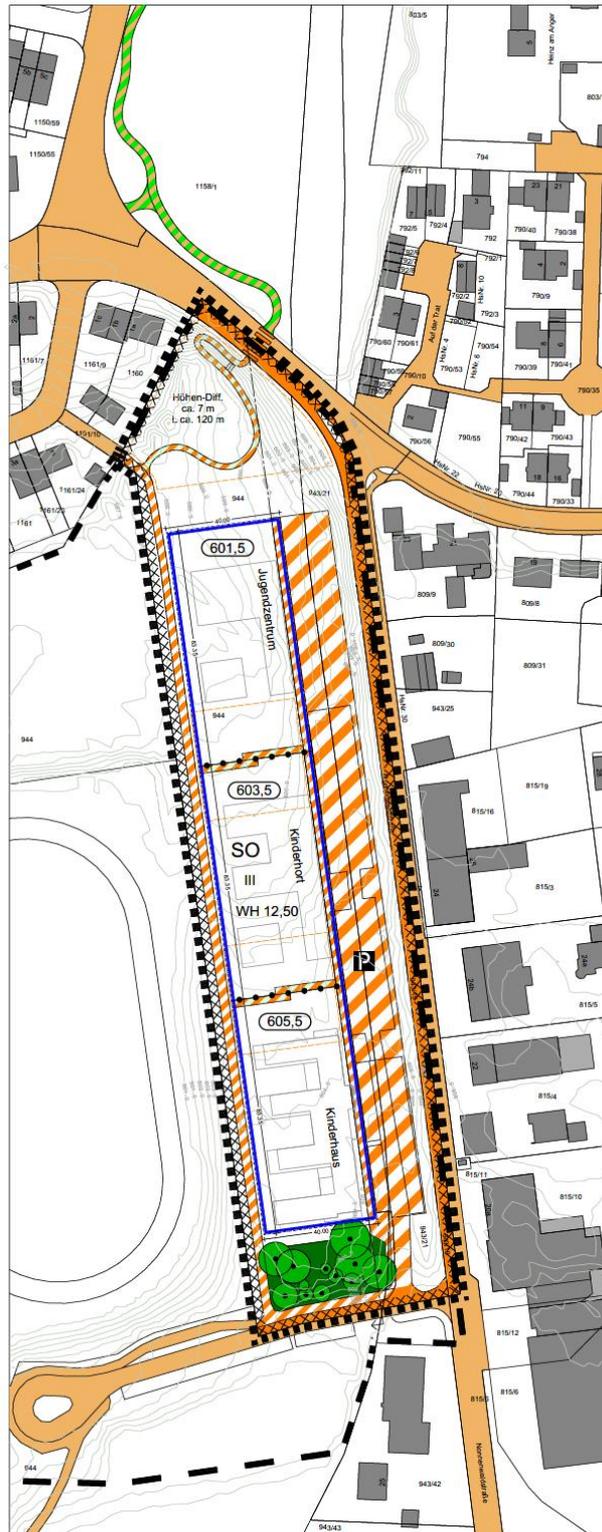
Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

5	3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Errichtung von Kindertagesstätten: Beschluss zur Aufteilung des Bebauungsplans in zwei Teilbereiche und erneute Auslegung des Teilbereichs A
----------	---

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 18.02.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von Kindertagesstätten auf den Grundstücken Flurnummern 943/21 und 944 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, an der Nonnenwaldstraße, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Planteil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ ist nachfolgend dargestellt:



Nach öffentlicher Auslegung und Einholung, der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss am 15.06.2021 den Entwurf der 3. Änderung entsprechend den einzelnen Beschlussvorschlägen zur Abwägung gebilligt und beschlossen, dass folgende Untersuchungen zum Bebauungsplanentwurf zu beauftragen sind und der Bebauungsplanentwurf nach Abänderung und Ergänzung einschließlich der Untersuchungen erneut auszulegen ist:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Schalltechnische Untersuchung

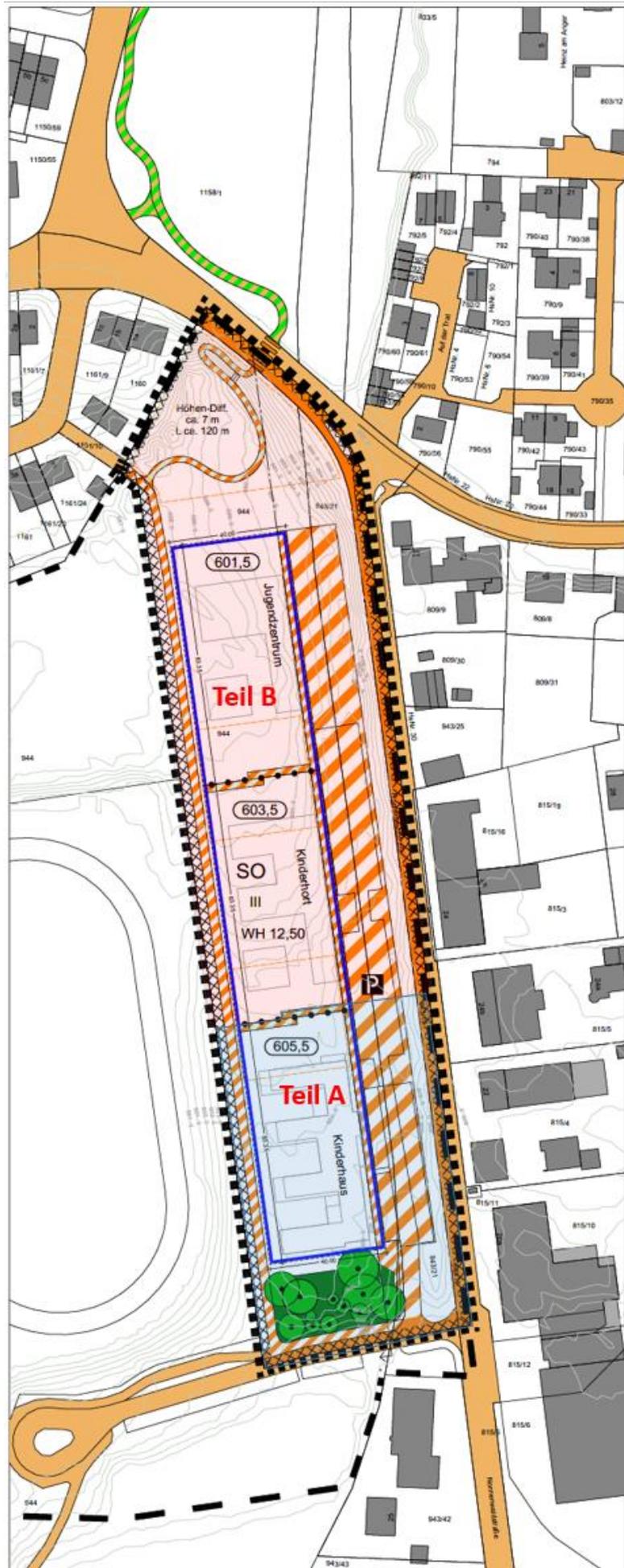
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung
- Aktueller Kanalnetzjahresbericht über das digitale Portal DABay für die Orte Penzberg, Bad Heilbrunn und Iffeldorf (2020)
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit (inkl. Grundwasserabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW)
- Baugrunderkundungsmaßnahmen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde
- Waldausgleich für die verlorengelassene Waldfläche in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in naher Umgebung. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionserfüllung, wird ein Ausgleich im Umfang der Hälfte der tatsächlichen Rodungsfläche für ausreichend erachtet.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kam hierbei zum Ergebnis, dass die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, vor allem im nördlichen Grundstücksbereich erforderlich ist. Diese artenschutzrechtliche Prüfung kann jedoch aufgrund der im Plangebiet vermuteten Arten erst im kommenden Jahr durchgeführt werden.

Aufgrund der bestehenden Terminierung des geplanten Kinderhauses wird empfohlen, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ in zwei Teilbereiche zu untergliedern und das Verfahren zur Aufstellung des Teilbereichs A (südliches Baufeld) weiterzuführen und für den Teilbereich B die artenschutzrechtliche Prüfung zu beauftragen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg in den Teil A (südlicher Teilbereich) und den Teil B (nördlicher Teilbereich) aufzuteilen.



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ für den Teil A weiterzuführen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die erforderlichen Untersuchungen und Gutachten (insbesondere die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Erschließungskonzeption bezüglich der Entwässerung) für den Teil B zu beauftragen und weiterzuführen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

6 Bebauungsplan "Edeka-Areal" der Stadt Penzberg: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Behördenbeteiligung

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Als Nutzung für den Bebauungsplan ist im Norden des Plangebiets „großflächiger Einzelhandel“ und im Süden ein „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Penzberg.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 18.03.2021 bis 19.04.2021 statt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 17.03.2021 bis 19.04.2021 statt.

Der Stadtrat hat am 27.07.2021 den Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ gebilligt und den Beschluss gefasst, dass der entsprechend dem Billigungsbeschluss zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf erneut auszulegen ist.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 02.09.2021 bis 04.10.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 08.09.2021 bis 08.10.2021 erneut am Verfahren beteiligt.

Der Planteil des Bebauungsplanentwurfs „Edeka-Areal“ vom 23.02.2021, geändert am 27.07.2021 ist nachfolgend dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind:

(Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) sind in dieser Beschlussvorlage als Anlage enthalten).

A) Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern,
Schreiben vom 27.09.2021

bayernets GmbH, Schreiben vom 08.09.2021

Landratsamt Weilheim-Schongau, SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege,
Schreiben vom 13.09.2021

Bund Naturschutz, Schreiben vom 10.10.2021

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

**Wasserwirtschaftsamt Weilheim,
Schreiben vom 06.10.2021**

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass die Stellungnahme vom 14.04.2021 dem Grunde nach aufrechterhalten wird, wird zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich auf den Beschluss zu dieser Stellungnahme aus der Sitzung vom 27.07.2021 verwiesen. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur wasserrechtlichen Erlaubnis werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Die Anpassung der wasserrechtlichen Erlaubnis wird durch die Stadtwerke Penzberg durchgeführt.

Stadtwerke Penzberg, Schreiben vom 08.10.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Vodafone GmbH, Schreiben vom 29.09.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim, Schreiben vom 22.09.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 23.09.2021

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 30.03.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden abgewogen und bei der Planung berücksichtigt. Die Zustimmung aus dem Bereich Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 13.09.2021

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung, dass die Planung in der Fassung vom 27.07.2021 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Planungsverband Region Oberbayern, Schreiben vom 07.10.2021

Beschlussempfehlung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Telekom, Schreiben vom 11.10.2021

Beschlussempfehlung:

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 06.10.2021

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis zur Stellungnahme vom 20.04.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen aus dieser Stellungnahme, z.B. zu den Transformatorenstationen wurden in der Planung berücksichtigt.

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 01.10.2021

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass durch die Aufnahme eines bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB keine weiteren Bedenken gegenüber dem geplanten Vorhaben bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die zwischen dem Bergamt und dem Vorhabenträger abgestimmte Vorgehensweise wurde als Verpflichtung des Vorhabenträgers im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau, Schreiben vom 01.10.2021

Beschlussempfehlung:

Aufgrund der nochmals vorgebrachten Einwendungen wurden im Freiflächengestaltungsplan sowohl die Aufstellflächen als auch die Schleppkurven eingetragen und der Brandschutzdienststelle nochmals zugeleitet. In diesem Freiflächengestaltungsplan (Toponauten v. 27.05.2021) sind nun die Feuerwehraufstellflächen entlang der Wege und Quartier nachgewiesen. Aus diesem Grund geht die Stadt davon aus, dass die Belange des Brandschutzes in ausreichendem Maße berücksichtigt sind.

Stadt Penzberg, Sachgebiet Grünordnung, Schreiben vom 08.10.2021

im Nordteil des B-Plans sind einige Parkplatzreihen nicht konform mit der Stellplatzsatzung.

Im Südteil erschließt sich mir nicht die Notwendigkeit der Fällung und anschließender Neupflanzung von Bäumen und Hecken am gesamten östlichen Rand des B-Plans. Die zu fällenden Bäume sind in jedem Falle erhaltenswert und ich sehe keinerlei Notwendigkeit, diese zu fällen und im Anschluss wieder aufzuforsten. Dies ist komplett unnötig!

Beschlussempfehlung:

Die Abweichung von der aktuell gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg wurde bereits in der Stadtratssitzung vom 23.02.2021 aufgrund der Tatsache, dass die Planung bereits lange vor Erlass der neuen Stellplatzsatzung vertraglich mit dem Betreiber des Lebensmittelmarktes vereinbart wurde, beschlossen.

Zu den Anregungen bezüglich der Notwendigkeit der Fällung von Bäumen und der Neupflanzung von Bäumen und Hecken ist Folgendes festzustellen:

Die Baumallee von der Henlestraße in der Zuwegung zur Halde ist durch den Bebauungsplan nicht betroffen, da die meisten Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Der Bewuchs auf dem Edeka Areal an der Ostseite muss entfernt werden, da dort sämtliche Versorgungsleitungen, insbesondere Wasser und Kanal zu verlegen sind. Die Neupflanzung der Hecken an der Ostseite des Wohnareals wurde aufgrund der Forderung des Bund Naturschutzes ergänzt.

Die Bäume an der Südseite des Geländes wurden aufgrund von Einwendungen der Bevölkerung ebenfalls untersucht. Drei Bäume können aufgrund von Lage und Höhe erhalten werden. Die übrigen Bäume müssen aufgrund von Lage und Höhe entfernt und durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden.

Die notwendigen Erklärungen und Unterlagen wurden dem Sachgebiet am 14.10.2021 zugeleitet. Nach telefonischer Auskunft am 21.10.2021 besteht mit der Planung Einverständnis.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Natur und Umweltschutzverwaltung, Schreiben vom 09.09.2021

Beschlussempfehlung:

Die Anregung, ein Hinweis zu den Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen aufzunehmen, wird aufgenommen. Die Hinweise zum Bebauungsplan werden entsprechend ergänzt.

Landratsamt Weilheim-Schongau, SG 41.2, Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 01.10.2021

1) Gewerbelärm

LRA

a) Die im Norden des Allgemeinen Wohngebietes liegenden Baufenster müssen zum Teil mit dem Planzeichen 7.2 (Fassade mit besonderen Anforderungen an den baulichen Schallschutz) gekennzeichnet werden. Leider hat der Planer bei dem Baufenster 04 statt der östlichen die westliche Fassade gekennzeichnet (s. Abbildung 13 der schalltechnischen Untersuchung). Bei dem Baufenster 07 muss der östliche, dreigeschossige Bereich nicht gekennzeichnet sein, da dort die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Korrekt. Zudem wurde zwischenzeitlich die schalltechnische Untersuchung zum Bauantrag für die Vorhaben im SO erstellt. Diese zeigt auf, dass die Kennzeichnung auf die folgenden Fassaden beschränkt werden kann.

Beschlussempfehlung:

Die Kennzeichnung 7.2 wird entsprechend der obigen Abbildung korrigiert.

1) Gewerbelärm

LRA

b) In der Nr. 13.6 der Festsetzungen durch Text wurde bei der vorliegenden Fassung der Satz eingeschoben, dass aus Brandschutzgründen auch an gekennzeichneten Fassadenbereichen offenbare Fenster zulässig sind. Dem steht nach wie vor die TA Lärm entgegen. Bewohner haben einen Rechtsanspruch darauf, dass die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Räumen nicht überschritten werden. Der Architekt/Planer/Investor muss daher architektonische Lösungen (Planung an die Gegebenheiten anpassen, indem auf den betroffenen Gebäudeseiten z. B. nur Nebenräume oder eine LaubengangschlieÙung angeordnet werden) finden, bei denen sowohl der Brandschutz (2. Rettungsweg) als auch der Immissionsschutz gewährleistet sind. Ansonsten kann jeder Bewohner den Richtwert einklagen (er muss sich nur auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung beziehen), was Einschränkungen der Gewerbebetriebe (Genehmigungsfähigkeit wäre nicht gegeben) und ggf. Regressforderungen an die Stadt Penzberg zur Folge hätte.

Unter 13.6 des B-Plan heißt es:

13.6 An den mit Planzeichen gekennzeichneten Nordfassaden ist kein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums zulässig, **sofern dies entsprechend den Vorgaben des Brandschutzes möglich ist**. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.

In der Empfehlung des LRA heißt es:

„13.6 An den mit Planzeichen 7.2 gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u. a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) nur feststehend, d. h. auch zu Putzwecken nicht offenbar, zulässig. Offene Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen u. ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z. B. Laubengang, eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge u. ä.) vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden. Die Wirksamkeit der jeweiligen Maßnahme ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.“

Beschlussempfehlung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Der Einschub „sofern möglich ist“ wird gestrichen, ansonsten bleibt die Festsetzung 13.6 unverändert.

1) Gewerbelärm

LRA

c) Bei den Festsetzungen durch Text bezieht sich die neue Nr. 13.9 auf die Nr. 13.6. Ohne einen entsprechenden Hinweis ist dem „normalen“ Leser des Bebauungsplanes eine Zuordnung jedoch kaum möglich.

In der Empfehlung des LRA heißt es:

Entweder ist bei der Nr. 13.9 auf die Nr. 13.6 zu verweisen oder - einfacher - der Satz bei der Nr. 13.6 anzuhängen.

Unter 13.9 des B-Plan heißt es:

13.9 Die baulich-technischen Maßnahmen sind jeweils mittels eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Beschlussempfehlung:

Dem Einwand wird entsprochen. Der Punkt 13.9 wird umfassend wie folgt geändert
13.9.1 Im Rahmen des Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 13.5 bis 13.8 der Festsetzung, der Immissionsschutzbehörde der Stadt Penzberg vorzulegen.

1) Gewerbelärm

LRA

d) Bei der Nr. 13.8 a. der Festsetzungen durch Text wurde entsprechend der Vorgaben der TA Lärm der Einschub „in der Summe aller Betriebe“ vergessen.

In der Empfehlung des LRA heißt es:

Bei der Nr. 13.8 a. sind nach den Worten „... Nacht (22 bis 06 Uhr)“ die Worte „in der Summe aller Betriebe“ einzufügen.

Beschlussempfehlung:

Dem Einwand wird entsprochen, der Textteil wird wie empfohlen ergänzt.

2) Verkehrslärm

LRA

Bei der Festsetzung Nr. 13.2 ist der letzte Satz zu streichen.

Unter 13.2 heißt es

13.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Lückenschluss an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten mindestens 9,50 m über Oberkante Gelände hohe Schallschutzwände mit einer Durchgangsdämmung $R_w \geq 28$ dB zu errichten. Diese Wände sind transparent in einer filigranen Konstruktion auszubilden. Auch hier kann durch Nachweis in einem schalltechnischen Gutachten im Rahmen der Genehmigungsplanung die Höhe reduziert oder auf die gesamte Abschirmung verzichtet werden.

Beschlussempfehlung:

Dem Einwand wird entsprochen.

2) Verkehrslärm

LRA

Die Festsetzung Nr. 13.7 ist mit einem Satz zum Freiraumschutz zu ergänzen. Es wird folgende Formulierung vorgeschlagen: „Terrassen und Balkone sind abgeschirmt im Schallschatten von Gebäuden, eigenen Gebäudeteilen (z. B. Verglasungen) bzw. sonstigen Abschirmungen zu errichten.“

In der Empfehlung des LRA heißt es Nr.13.7 wie folgt zu ändern:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind schutzbedürftige Räumen (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im

Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) so anzuordnen, dass sie über eine Fassade mit einer vom Straßenverkehr verursachten Immissionsbelastung kleiner gleich 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts belüftet werden können. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass

- a) der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z. B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums ein verglaster Vorbau (z. B. Prallscheibe, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergarten) oder schallgedämmte Schiebeläden (ausschließlich für reine Schlafräume) errichtet werden oder
- c) das Fenster des schutzbedürftigen Raums feststehend, d. h. auch zu Putz- zwecken nicht öffnbar, ausgeführt wird und der Raum mit einer schall-gedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Terrassen und Balkone sind abgeschirmt im Schallschatten von Gebäuden, eigenen Gebäudeteilen (z. B. Verglasungen) bzw. sonstigen Abschirmungen zu errichten.

Nebenräume wie z. B. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.“

Unter 13.7 des B-Plan heißt es

13.7 Im Allgemeinen Wohngebiet ist planerisch dafür zu sorgen, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume über eine Fassade mit einer Immissionsbelastung kleiner gleich 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts belüftet werden können. Der angegebene Immissionspegel nachts gilt für Schlaf- und Kinderzimmer. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

- a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums ein verglaster Vorbau (Prallscheiben, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergärten, Kastenfenster etc.) oder schallgedämmte Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer vorgesehen wird, oder

- c. der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum bei geschlossenem Fenster ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Nebenräume wie Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume, Treppenhäuser oder glw. dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Das LRA empfiehlt, umfassende bauliche Schallschutzmaßnahmen bereits ab einer Überschreitung des Orientierungswerts nach Bl.1 der DIN 18005 vorzusehen und dass Lüftungseinrichtungen nach Punkt c) nur zugelassen werden, wenn die Fenster feststehend sind.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung einer Vielzahl von aktiven Schallschutzmaßnahmen untersucht. Beispielsweise eine Schallschutzwand entlang der Grube (St 2070) vor der Böschung und auf der Böschung, Carports entlang der Henlestraße, eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Henlestraße sowie auf der Grube inkl. die Kombination von Maßnahmen.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass bei der gewünschten / notwendigen Wohnraumdichte für die Region mit den daraus resultierenden Wandhöhen, mit städtebaulich vertretbar hohen Schallschutzwänden die Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 nicht erreicht werden können. Die Umsetzung einer 30 km/h-Zone wird auf der südlich verlaufenden Henlestraße im Rahmen des Mobilitätskonzepts umgesetzt, reicht alleine jedoch nicht aus, um die Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 zu erreichen. Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Grube (St 2080) obliegt nicht der Stadt Penzberg und kann auch nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Ergebnisse zeigen ebenfalls auf, dass für die Besucherstellplätze an der Henlestraße die Errichtung von Carports eine deutliche Verbesserung bringt. Daher wird die Errichtung dieser Carports dringlichst empfohlen.

Mit dem Lückenschluss zur Grube zwischen Bauraum 03 und 05 sowie Bauraum 11 und 13 wird ein ruhiger Innenhof und abgeschirmte Fassaden geschaffen. Der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 kann dennoch nicht durchgängig erreicht werden.

Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass bei der gewünschten und notwendigen Baudichte mit vertretbaren und möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen die im Bauleitplanverfahren anzustrebenden Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 nicht erreicht werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind noch gesunde Wohnverhältnisse gewährt. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein allgemeines und reines Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden hier angewendet und sind für den Standort angemessen.

Um sicherzustellen, dass die Wohnraumlüftung nicht als einzige Schallschutzmaßnahme die Regel wird, wird die Festsetzung c) so geändert, dass diese Maßnahmen nur zugelassen werden, wenn die Maßnahme a) oder b) technisch nicht umsetzbar ist.

Beschlussempfehlung:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

In Absatz 13.7 wird

- nach Punkt c) der Satz Terrassen und Balkone sind abgeschirmt im Schallschatten von Gebäuden, eigenen Gebäudeteilen (z. B. Verglasungen) bzw. sonstigen Abschirmungen zu errichten. ergänzt.
- Punkt c) wird wie folgt geändert: In begründeten Ausnahmefällen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Abschnitt a) oder b) genannte Maßnahme technisch nicht erreicht wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB im Aufenthaltsraum nicht überschreiten.

ansonsten bleibt die Festsetzung nach Punkt 13.7 unverändert.

Die Errichtung von Carports für die Besucherstellplätze an der Henlestraße wird empfohlen.

3. Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

(Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit) sind in dieser Beschlussvorlage als Anlage enthalten).

Schreiben Nr. 1 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beschlussempfehlung:

Zu Ziffer 1:

- Die Baumallee von der Henlestraße in der Zuwegung zur Halde ist durch den B-Plan nicht betroffen, da die meisten Bäume außerhalb des B-Plans liegen.
- Der Bewuchs auf dem Edeka-Areal an der Ostseite ist zu entfernen, da dort sämtliche Versorgerleitungen insbesondere Wasserkanal zu verlegen sind. Die Neupflanzung der Hecken an der Ostseite des Wohnareals wurde aufgrund der Forderung des Bund Naturschutzes ergänzt (siehe Plan Toponauten 11.05.2021).
- Die Bäume an der Südseite des Geländes wurden aufgrund von Einwendungen der Bevölkerung ebenfalls untersucht. Drei Bäume können aufgrund von Lage und Höhe erhalten werden. Die übrigen Bäume müssen aufgrund Lage und Höhe entfernt und durch Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Hierzu E-Mail Toponauten vom 13.07.2021 / 22.07.2021 nebst Lageplan sowie Schnitte vom 22.07.2021.

Zu Ziffer 2:

Aufgrund der notwendigen Parkieranlage in Verbindung mit dem Neubau des Kreisverkehrs sowie der notwendigen Gebäudekubaturen der Einzelhandelsläden ist eine Verschiebung nach Westen nicht möglich. Der im Osten liegende Anlieferhof (situiert wegen des Schallschutzes) lässt eine Eingrünung in diesem Bereich nicht mehr zu. Östlich des Edeka-Gebäudes ist eine zweireihige Baumallee vorgesehen. Der Hundeauslaufplatz ist nicht im Bebauungsplanumgriff; die bisherige Lage, teilweise auf dem Edeka-Grundstück, ist zu berichtigen.

Zu Ziffer 3:

Wegen der Höhenlage der Gebäulichkeiten zur Henlestraße wurde vom Landschaftsarchitekten Toponauten eine Vorplanung, Stand 23.09.2021 gefertigt, aus welchem eineindeutig erkennbar wird, das unter Berücksichtigung üblicher auch zur Entwässerung notwendiger Gefälle von 0,5 bis 2,5 % ein ebenerdiger Anschluss zwischen Gebäude Südkante und Nordseite der Henlestraße unproblematisch möglich ist. Die vorgebrachten Bedenken sind daher unbegründet. Der Vorentwurf Toponauten vom 23.09.2021 informatorisch dem Bebauungsplan beigefügt.

Zu Ziffer 4:

Nachdem in den Dachaufbauten nicht nur die Erschließung, sondern auch Nebenräume für Gartengeräte und Gartenmöbel untergebracht werden sollen, kann die Größe der Grundfläche nicht reduziert werden. Auch die festgesetzte maximale Höhe von 3,50 m ist aus bautechnischen Gründen erforderlich. Eine Änderung ist daher nicht möglich. Maisonettewohnungen, die vom letzten Geschoss auf das Dachgeschoss durchgesteckt werden könnten, wurden im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Dieser wurde bei der letzten Überarbeitung durch die Anregung des Stadtbaumeisters optimiert.

Zu Ziffer 5:

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Dieser wurde bei der letzten Überarbeitung durch die Anregung des Stadtbaumeisters optimiert.

Die GFZ mit 1,15 liegt unterhalb der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO die Städte sind angehalten, zur Deckung des Wohnungsbedarfs Quartiere verdichtet zu entwickeln und auch entsprechenden EOF-Wohnraum zu berücksichtigen.

Die Unterbringung der durch den Bedarf des Quartiers ausgelösten Kitaplätze (4-gruppig) ist im Karl-Theodor-Hof möglich. Andere öffentliche Nutzungsarten sind nicht vorgesehen.

Zu Ziffer 6:

Die Errichtung der Regenrückhaltung ist nicht auf Grundstücken der Halde vorgesehen. Die Rückhaltung des Einzelhandels wird unter dem Parkplatz platziert, die Rückhaltung des Wohnquartiers in den Innenhöfen der Wohnquartiere auf der Tiefgargendecke.

Die Wassermengen sowie die Dimensionen von Kanälen werden im Rahmen der Planung entsprechend berücksichtigt und angepasst.

Zu Ziffer 7:

Das Angebot für Jugendliche soll auf der benachbarten Berghalde geändert und ergänzt werden. Hierzu liegen bereits Planentwürfe vor.

Zu Ziffer 8:

Für die Geschwindigkeitsbeschränkungen im Stadtgebiet wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet.

Schreiben Nr. 2 aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beschlussempfehlung:

Die Anordnung der Nutzungen ist einem geordneten Städtebau geschuldet:

- Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden in Richtung Norden zum bestehenden Hagebaumarkt platziert und über einen neuen leistungsfähigen Kreisverkehr erschlossen. Diese Verlagerung des bestehenden E-Centers sowohl mit dem Kunden- als auch vor allem mit dem Lieferverkehr an der Henlestraße bringt eine Entlastung der Lärmimmissionen für die Wohnbevölkerung an der Henlestraße.
- Die Platzierung des neuen Wohnquartiers ist die konsequente Fortsetzung des Städtebaus südlich an der Henlestraße. Die damit verbundene und entwickelte Freiraumplanung (GRZ ohne KG 0,29) schafft Lebensqualität als auch eine vernetzte Freianlagenstruktur zur Anbindung der bestehenden Infrastruktur Grube, Henlestraße, Naherholung Halde als auch zu den neuen Einzelhandelseinrichtungen.

Anregung der Küblböck, Beteiligungs-GmbH & Co. Gewerbepark Penzberg KG, Schreiben vom 04.10.2021

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen, die auf der schalltechnischen Untersuchung zum Bauantrag SO 1 und SO 2 vom September 2021 des Büros C. Hentschel basieren, werden aufgenommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt und korrigiert. Diese schalltechnische Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigefügt.

4. Anregungen aus der Stadtratssitzung vom 27.07.2021

1. Es soll geprüft werden, ob die südliche TG-Ausfahrt mit einem Rechtsabbiegepfeil versehen

werden kann.

Beschlussempfehlung:

Diese Prüfung wurde durch das Gevas Humberg & Partner mit Stellungnahme vom September 2021, die dem Bebauungsplan beigelegt wird, gutachterlich überprüft. Gemäß Empfehlung wird die Ausfahrt für beide Fahrtrichtungen freigegeben.

2. Es zeigt sich, dass die Höhenlage des neu geplanten Wohnareals nicht unnötigerweise über der gegebenen Höhenlage der Henlestraße geplant ist.

Beschlussempfehlung:

Wegen der Höhenlage der Gebäulichkeiten zur Henlestraße wurde vom Landschaftsarchitekten Toponauten eine Vorplanung, Stand 23.09.2021 gefertigt, aus welchem eindeutig erkennbar wird, dass unter Berücksichtigung üblicher auch zur Entwässerung notwendiger Gefälle von 0,5 bis 2,5 % ein ebenerdiger Anschluss zwischen Gebäude Südkante und Nordseite der Henlestraße unproblematisch möglich ist. Die vorgebrachten Bedenken sind daher unbegründet. Der Vorentwurf Toponauten vom 23.09.2021 informatorisch dem Bebauungsplan beigelegt. Eine Änderung der Höhenlage ist deswegen nicht veranlasst.

3. Gliederung der Dachgärten

Beispielhaft wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Toponauten für Haus 06 und 07 eine Entwurfsplanung gefertigt, wie die Dachgärten gestaltet werden könnten. Die beiden Entwurfspläne werden beigelegt.

4. Anordnung 4-gruppige Kita auf der Dachfläche

Für die endgültige Lage der durch das Wohnquartier ausgelösten 4-gruppigen Kita werden verschiedene Standortalternativen noch diskutiert, ggf. auch im Hinblick eines weiteren Bedarfs (Familienzentrum).

Die Möglichkeit der Situierung der Kita auf dem Dach von SO 1 wurde durch entsprechende Festsetzung ermöglicht.

Aufgrund des durch die Stadt übermittelten Raumbedarfs wurde ein Erstentwurf einer Planung der 4-gruppigen Kita im Karl-Theodor-Hof vorgenommen (Skizze beigelegt).

5. Anregungen und Empfehlungen der Verwaltung:

Zur Rechtssicherheit der im Bebauungsplan vorhandenen bedingten Festsetzung bezüglich der Einwirkungen aus dem früheren Bergbau wurde von der Verwaltung ein Fachanwalt beauftragt, die Formulierung dieser Festsetzung, zu überarbeiten. Diesbezüglich wurde vom Fachanwalt folgender Text vorgeschlagen:

Zu Abschnitt C. Festsetzungen durch Text:

Ziffer 17. sollte formuliert werden wie folgt:

„17. Die Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind erst zulässig, wenn durch das zuständige Bergamt Südbayern (SG 26 der Regierung von Oberbayern) bestätigt wird, dass aufgrund der im Baugebiet WA durchgeführten Sicherungsmaßnahmen Gefährdungen aus den früheren bergbaulichen Nutzungen auszuschließen sind.“

Zur Begründung, Ziffer 5.12 Bergbau und Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB:

Im ersten Absatz sollte der letzte Satz „Erst auf dieser Grundlage kann abschließend entschieden werden (...).“ gestrichen werden. Dafür sollte wie folgt formuliert werden:

„Dementsprechend sind im Bebauungsplangebiet Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und durch ein begleitendes Ingenieurbüro zu dokumentieren. Die Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - WA sind erst zulässig, wenn nach Abschluss der Sicherungsmaßnahmen diese der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern (SG 26), angezeigt wurden und eine anschließende Bestätigung des Bergamtes vorliegt, dass die Sicherungsmaßnahmen abgeschlossen und Gefährdungen aus den früheren bergbaulichen Nutzungen auszuschließen sind.“

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet ein bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.“

Beschlussempfehlung:

Die Anregungen und Empfehlungen der Verwaltung sind zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung sind entsprechend der Empfehlung abzuändern.

6. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den in Ziffer 2 bis 5 enthaltenen Beschlussempfehlungen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg nach erneuter öffentlicher Auslegung sowie erneuter Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Ziffern 2 bis 5 enthaltenen Beschlussempfehlungen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ einschließlich Begründung entsprechend den in Ziffern 2 bis 5 enthaltenen Beschlussempfehlungen zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, zu bestimmen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und Frist zur Abgabe der Stellungnahme angemessen verkürzt wird.

7. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 1
Gegenstimme: StR Eilert

15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

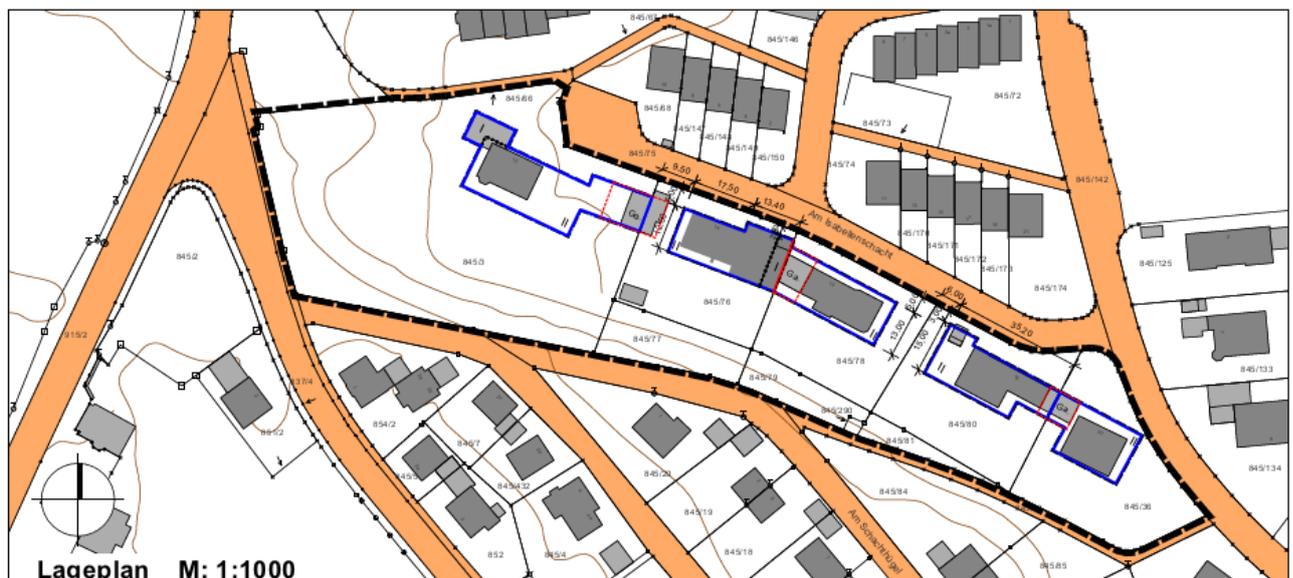
1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände, Teil I" der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 845/3, 845/36, 845/76, 845/77, 845/78, 845/79, 845/80, 845/81 und 845/290 der Gemarkung Penzberg, Am Isabellenschacht 12, 14, 16, 18 und 20, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 09.08.2021 bis 09.09.2021 beteiligt.

Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände, Teil I" der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:



15. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ vom 12.10.1977.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung

Der Bebauungsplan „Bergwerksgelände Teil I“ vom 12.10.1977 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgenden Planzeichen angefügt:

- | | |
|---------|--|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung |
| z.B. II | max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse; z.B. 2 Vollgeschosse |
| | Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche) |
| | Baulinie |
| | Flächen für Garagen |
| | Nutzungstrennungslinie bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse |
| z.B. | Maßangaben in Metern, z.B. 10,00 m |

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

- 2a. Im Geltungsbereich der Änderung ist auch ein Flachdach zulässig.
- 2b. Eine Nutzung des Flachdachs ist nur über dem Erdgeschoss zulässig.
- 2c. Die Punkte 5 und 6 in der Festsetzungen durch Text des Bebauungsplans sollen bei der Errichtung eines Flachdachs entfallen.
- 2d. Im Geltungsbereich der Änderung sind auch Tiefgaragen außerhalb des Bauraumes bis zu 30 % der festgesetzten Grundfläche zulässig.
- 2e. Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind einzuhalten.
- 2f. Nebenanlagen, Schwimmbekken außerhalb des Bauraumes sind bis zu 150 m² zulässig.
- 2g. Abgrabungen sind bis zu einen Drittel des Gebäudelänge zulässig.

3.1. Hinweise durch Planzeichen

- | | |
|--|---|
| | Vorhandene Grundstücksgrenzen |
| | Bestandshauptgebäude/-nebengebäude |
| | Bestandshöhenlinien |
| | öffentliche Verkehrsflächen (Ortsstraßen) außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung |

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände Teil I" der Stadt Penzberg abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 03.09.2021
- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutz) am 06.09.2021
- 02 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 11.08.2021
- 03 Planungsverband Region Oberland am 07.09.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 05 E.ON SE am 10.08.2020
- 06 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege am 17.08.2021
- 07 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 20.08.2021
- 08 Industrie- und Handelskammer Oberbayern
- 09 Bayernwerk Netz GmbH
- 10 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- 11 Bayernets GmbH am 10.08.2021
- 12 Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH am 01.09.2021
- 13 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim am 01.09.2021

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) vom 03.09.2021

1. Zur Planzeichnung:

Unter dem Geltungsbereich der Änderung geht unseren Unterlagen entsprechend der Bergbau um. Wir empfehlen, eine Kennzeichnung einzutragen.

2. Zu den Festlegungen durch Text:

Die zulässige Grundfläche wird im Änderungsbereich laut Begründung durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Wir empfehlen, eine eindeutige und ausreichend bestimmte textliche Festsetzung einzufügen, die sich ergebende GRZ sollte offengelegt werden.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem:

- In den Hinweisen zur Bebauungsplanänderung darauf verwiesen werden soll, dass im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nach den geologischen Gegebenheiten früherer Bergbau nicht ausgeschlossen werden kann.
- Die zulässige Grundfläche für die jeweiligen Baufenster, und eine Obergrenze der GRZ von 0,5 festgesetzt wird.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutz) vom 06.09.2021

Um Beachtung nachstehender Hinweise wird gebeten:

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von

Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr). Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg). Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:
In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Überflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahr-bahn anzuordnen.

Beschlussvorschlag:

Vom Landratsamt Weilheim Schongau (Sachgebiet Brandschutz) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 17.08.2021

Planung:

Das ca. 1,25 ha große Plangebiet liegt im östlichen Teil von Penzberg, südlich der Ortsstraße „Am Isabellenschacht“ und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan in der nordöstlichen Hälfte als Wohnbaufläche, ansonsten als Grünfläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 845/3, 845/36, 845/76, 845/77, 845/78, 845/79, 845/80, 845/81 und 845/290 (Gmkg. Penzberg). Die Stadt Penzberg beabsichtigt für das im nordöstlichen Teil bereits bebaute Areal die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu ändern, um Umbauten bzw. Ersatzneubauten im baulichen Bestand zu ermöglichen. Im Einzelnen soll die Anzahl der Vollgeschosse erhöht und die Festsetzung der Dachform auf Satteldächer gestrichen werden.

Bewertung

Die Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Von der Regierung von Oberbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; 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 dem Vorschlag der Regionsbeauftragten der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 11.08.2021 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 11.08.2021 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist keine Stellungnahme erforderlich.

Beschlussvorschlag:

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

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 10.08.2020

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Im nordwestlichen Geltungsbereich entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann. Wir haben den betroffenen 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. Wir weisen 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, Berg-amt 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/ueber-uns/zentralezustandigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html
Zudem verweisen wir auf die Gutachten der Herren Dr. P. Geißler vom Mai 1970 und Prof. Dr. Jelinek vom 28.01.1971 für die zur damaligen Zeit auf dem Bergwerksgelände in Penzberg geplanten Bebauungen.
Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen E.ON SE sind zu berücksichtigen. Die Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege am 22.06.2020

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 BavDSchG:

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:

Vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem 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.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 20.08.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Änderungen nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

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

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK - Industrie- und Handelskammer am 08.07.2020

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen, die gegen die planerischen Anpassungen sprächen.

Beschlussvorschlag:

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

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH

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 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG hat keine Einwendungen, somit stimmen wir dem Bebauungsplan zu.

Beschlussvorschlag:

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

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH

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:

Von der bayernets 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 01.09.2021

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:

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

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim

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

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände I“ der Stadt Penzberg vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

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

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände, Teil I" 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 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände, Teil I" der Stadt Penzberg entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 und 2.05 sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1, 2.05, und 2.06 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans "Bergwerksgelände, Teil I" der Stadt Penzberg 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.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

8 Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 21.09.2021:

Das Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg, der nachfolgend auszugsweise dargestellt ist.

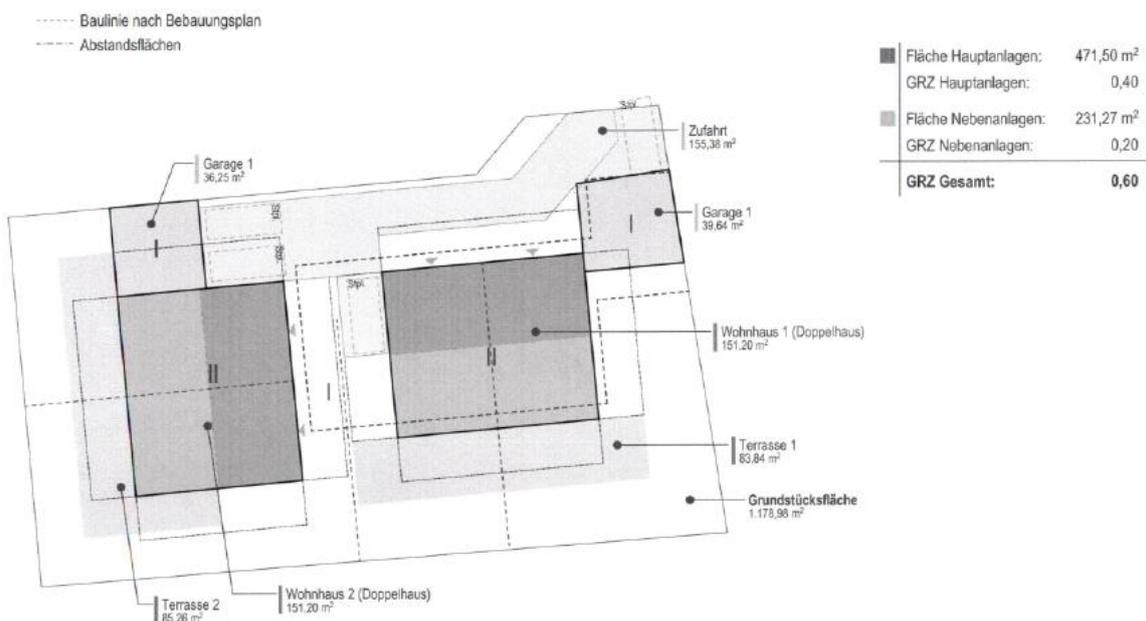


Das Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, weist eine Grundstücksfläche von 1.179 m² auf und ist derzeit mit einem Zweifamilienhaus bebaut.

Der Eigentümer beabsichtigt die Beseitigung des Zweifamilienhauses und anschließende Bebauung des Grundstücks mit zwei Doppelhäusern.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptanlagen wird mit 0,4 und der Nebenanlagen mit 0,2 angegeben.

Die beabsichtigte Bebauung ist in nachfolgendem Plan dargestellt:



Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan „Bergwerksgelände Teil I“ der Stadt Penzberg ist im Jahr 1977 in Kraft getreten und weist eine lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) auf.

Aufgrund der Grundstücksfläche sowie der landesplanerischen Zielsetzung der vorrangigen städtebaulichen Innenentwicklung kann eine Überplanung des Grundstücks Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, städtebaulich gerechtfertigt sein. Diese Überplanung darf aber nicht den Grundzügen des Bebauungsplans (lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) widersprechen.

Die beantragte Bebauung mit zwei Doppelhäusern steht im Widerspruch zu den Grundzügen des Bebauungsplans. Neben dem bestehenden Zweifamilienhaus wäre maximal ein zusätzliches Einfamilienhaus im Westen des Grundstücks denkbar, damit die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

2. Beschlussantrag der Verwaltung in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 21.09.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, ab, da der Bebauungsplan eine lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) aufweist und die beantragte Bebauung mit zwei Doppelhäusern aufgrund der Baudichte und der Bauweise nicht den Grundzügen der Planung entspricht.

3. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 21.09.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stellt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, zurück. Das Gremium sieht die Notwendigkeit einer Ortsbesichtigung, für die ein Lattengerüst aufgestellt werden soll. Die Verwaltung wird beauftragt, hierfür in Kontakt mit dem Bauwerber zu treten.

4. weiterer Vortrag:

Mittlerweile sind vier Einwendungsschreiben aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Grundstück Barbarastraße 8 eingegangen.

Die Einwendungsschreiben der Nachbarn sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Hierbei verweisen die Eigentümer der benachbarten bebauten Grundstücke auf die Grundzüge der Planung, die durch eine lockere Bebauung mit großzügig bemessenen Baufenstern für die Errichtung eines zweigeschossigen Zweifamilienhauses je Baugrundstück gekennzeichnet ist.

Durch die beantragte bauliche Verdichtung mit zwei Doppelhäusern (Verdopplung der Wohneinheiten) und den dadurch bedingten verengten Grundstücksverhältnissen würde der derzeit im Gebiet schon knapp bemessene öffentliche Verkehrsraum (insbesondere im und um den Wendehammer) durch zusätzliche parkende Autos nicht mehr ausreichen.

Die geplanten Gebäude fügen sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein – bisher sind Ein- und Zweifamilienhäuser mit viel Grünfläche vorherrschend – das würde sich zu einem dicht bebauten Grundstück mit nur minimaler Grünfläche ändern – auch bedingt durch die notwendige Zufahrt zur zweiten Garage.

Die massive zusätzliche Bebauung (zusätzliches Doppelhaus, 2 zusätzliche Garagen, 3 zusätzliche Stellplätze und die lange Zufahrt) führen zu einer drastischen Erhöhung der versiegelten Fläche.

5. Ortsbesichtigung:

Das Gremium hat die beantragte Projektfläche vor Ort besichtigt. Dabei konnte anhand des bestehenden Gebäudes sowie eines abgesteckten Feldes für die geplante zweite Doppelhaushälfte ein Eindruck von der Gesamtsituation gewonnen werden.

Das Gremium kam in seiner Einschätzung darin überein:

- Die geplante Bebauung mit zwei Doppelhäusern ist zu massiv.
- Im Antragsplan wurden Probleme hinsichtlich der Parkmöglichkeiten, Rangierwege und der Zufahrt festgestellt.
- Aufgrund der beantragten Bautypologie entstehen auf dem Grundstück lediglich Resträume um die beiden Baukörper herum.
- Es erscheint sinnvoll, das bestehende Baufenster durch eine Bebauungsplanänderung zu vergrößern.

6. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ zur Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, ab, da der Bebauungsplan eine lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) aufweist und die beantragte Bebauung mit zwei Doppelhäusern aufgrund der Baudichte und der Bauweise nicht den Grundzügen der Planung entspricht.

7. Beschluss

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans „Bergwerksgelände Teil I“ auf dem Grundstück Flurnummer 845/135 der Gemarkung Penzberg, Barbarastraße 8, in der vorliegenden Form ab, da der Bebauungsplan eine lockere Einzelhausbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser) aufweist und die beantragte Bebauung mit zwei Doppelhäusern aufgrund der Baudichte und der Bauweise nicht den Grundzügen der Planung entspricht.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

**9 Bebauungsplan "Daserweg West" der Stadt Penzberg: Beschluss zu
Planänderungen im Teilbereich B und Beschluss zur erneuten öffentlichen
Auslegung**

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 29.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West - I“ der Stadt Penzberg beschlossen.

Nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Stadtrat am 25.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplans „Daserweg West I“ gebilligt und beschlossen, dass der entsprechend den Einzelbeschlüssen

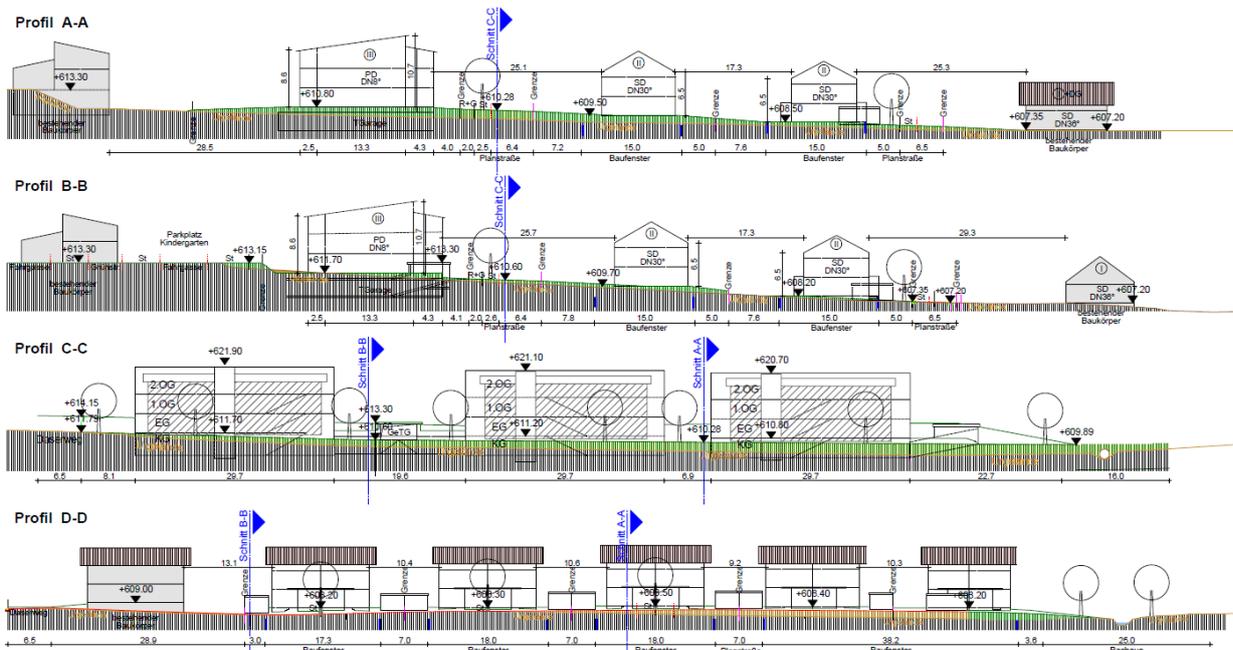
zur Abwägung zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf erneut öffentlich auszulegen ist.

Der Bebauungsplan „Daserweg West“ wurde einschließlich Begründung, Vorhabenplan für den vorhabenbezogenen Teilbereich A sowie Entwurf der Erschließungsplanung für den vorhabenbezogenen Teilbereich A vom 21.08.2019 bis 23.09.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 09.08.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.08.2019 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 23.09.2019 einzureichen.

Die Planzeichnung in der Planfassung vom 31.07.2019 ist nachfolgend dargestellt:





Am 22.10.2019 hat der Stadtrat den Bebauungsplan „Daserweg West - I“ nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebilligt und den vorhabenbezogenen Teil A des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

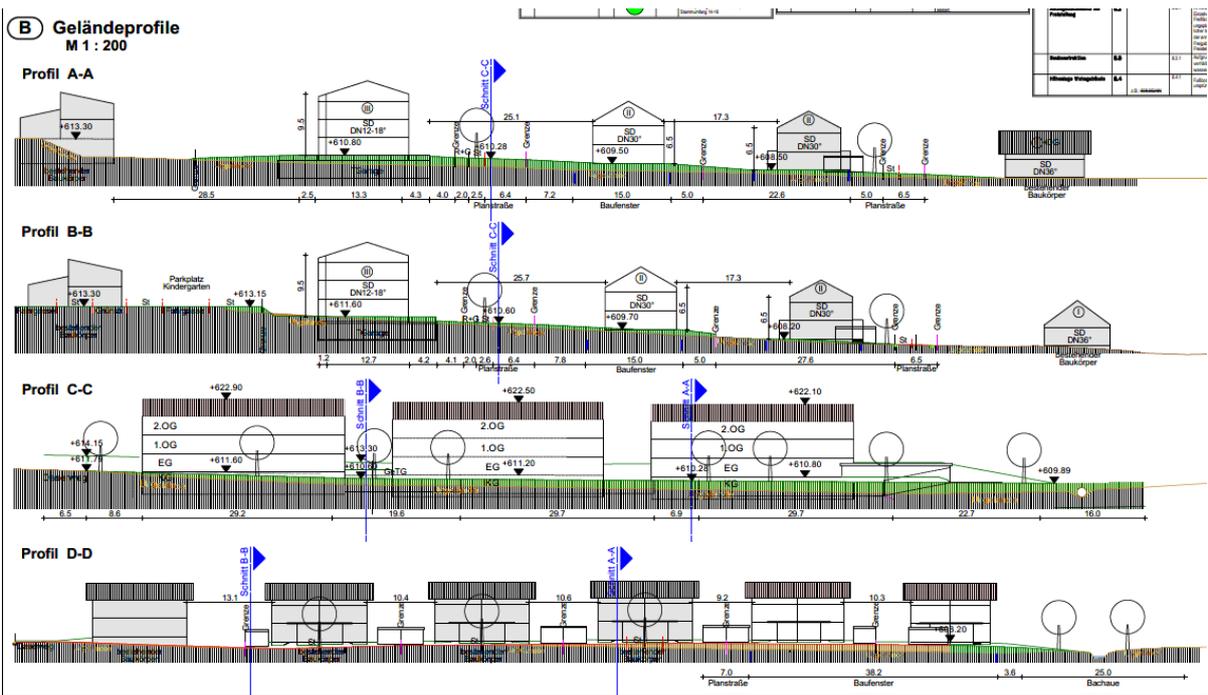
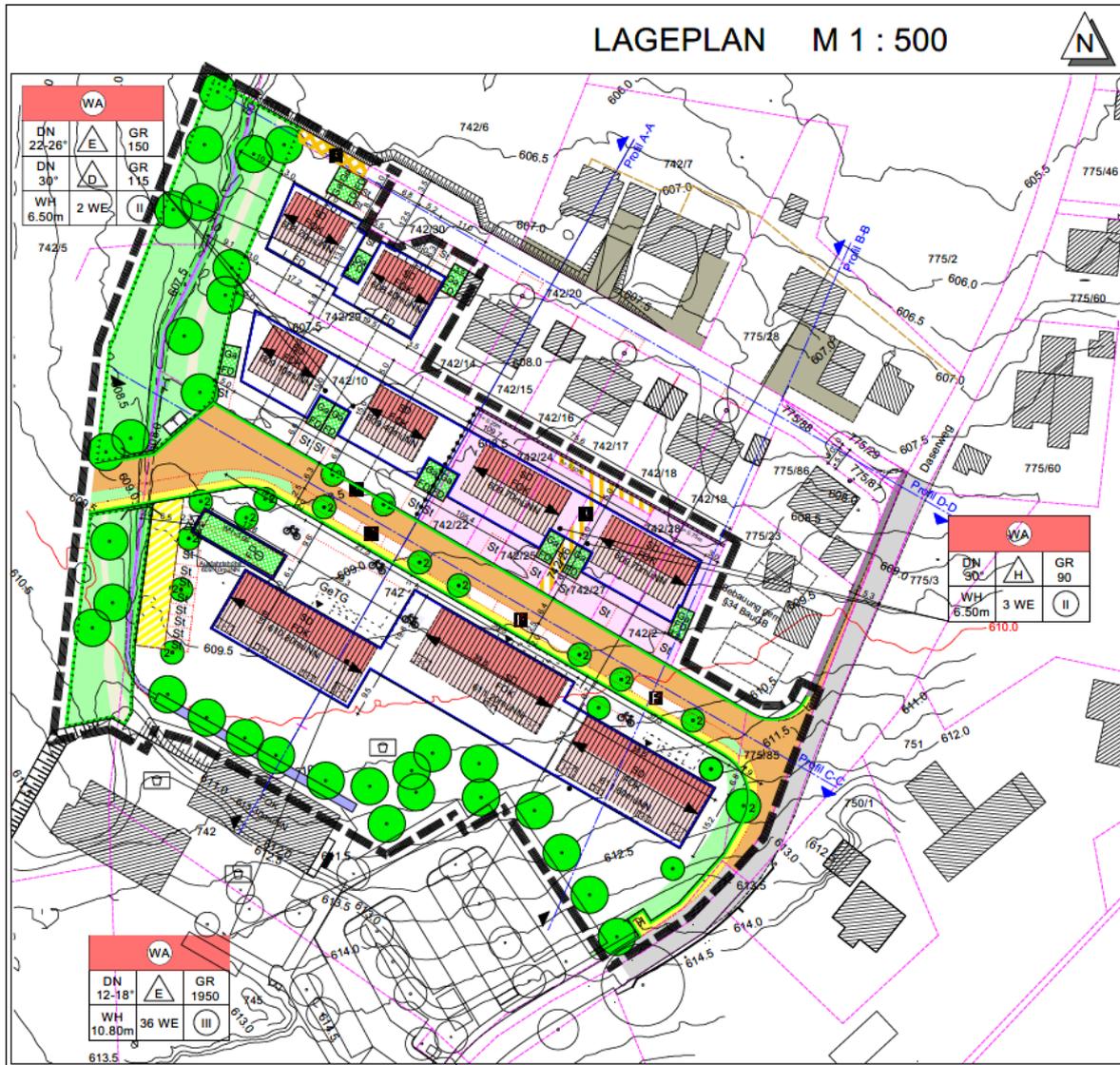
Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.12.2019 ist der Teil A des Bebauungsplans „Daserweg West I“ der Stadt Penzberg in Kraft getreten.

Beabsichtigte Planänderungen im Teilbereich B des Bebauungsplans „Daserweg West I“:

Für den Teil B des Bebauungsplans „Daserweg West I“ sind folgende Planänderungen erforderlich:

- Baugrenzen und Baufelder im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- Gebäudestaffelung Geschosswohnungsbau nach Wettbewerb
- Tiefgaragenzufahrten – Einspurig Westseite
- Offene Regenrückhaltung Spatzennest
- Verbindungsweg Parkplatz zu Grünfläche entfällt
- Neuordnung Freiflächen – Bepflanzung, Außenanlagen
- Außenstellplätze neu anordnen nach Freiflächenplanung
- Öffentliche Verkehrsflächen an Hauszugänge anpassen
- Dachform u. Dachneigung Baukörper Fl.NR. 742
- Erschließungsgassen Doppelhäuser entfallen
- Grenzgaragen Doppelhäuser
- Garagen mit Flachdach u. Extensivbegrünung
- Ausschluss von Schottergärten
- Beschränkt öffentlicher Weg zu den Grünanlagen und Westparzelle DHH

Der neue Planentwurf des Planteils B des Bebauungsplans „Daserweg West I“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend dargestellt:



2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den geänderten Entwurf des Bebauungsplans „Daserweg West I, Teil B“ vom 12.10.2021 als neue Plangrundlage zu beschließen und diesen Planentwurf gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

10	Grube 18, Fl. Nrn. 845/32, /467 und/469: Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Café, Getränkemarkt
-----------	--

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Café, Getränkemarkt auf den Grundstücken Flurnummern 845/32, /467 und /469 der Gemarkung Penzberg, Grube 18.

Die zur Bebauung beantragten Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Penzberg sowie der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg und dem Vorhabenträger erforderlich.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 1: Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt, Backshop/Café, Getränkemarkt auf den Grundstücken Flurnummern 845/32, /467 und /469 der Gemarkung Penzberg, Grube 18, das gemeindliche Einvernehmen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Penzberg sowie der Erschließungsvertrag zwischen dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, der zur Sicherung der Erschließung erforderlich ist.

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

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

11	Grube 16, Fl. Nrn. 845/32, /467 und/469: Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung
-----------	---

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung auf den Grundstücken Flurnummern 845/32, /467 und /469 der Gemarkung Penzberg, Grube 18.

Die zur Bebauung beantragten Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Edeka-Areal“ der Stadt Penzberg.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Penzberg sowie der Abschluss eines Erschließungsvertrags zwischen dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg und dem Vorhabenträger erforderlich.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums mit Werbeanlagen und gemeinsamer Stellplatzanlage, Bauteil 2: Lebensmittel-Discounter und Fachmarkt für Tiernahrung auf den Grundstücken Flurnummern 845/32, /467 und /469 der Gemarkung Penzberg, Grube 18, das gemeindliche Einvernehmen unter der aufschiebenden Bedingung, dass der städtebauliche Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Penzberg sowie der Erschließungsvertrag zwischen dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, der zur Sicherung der Erschließung erforderlich ist.

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

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/20 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 11. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 5,55 m x 14,74 m, die mittlere Wandhöhe wird mit 5,485 m dargestellt, die Dachneigung des Satteldaches wird mit 30° angegeben. Die Firsthöhe des Gebäudes beträgt 6,985 m. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form einer bestehenden Doppelgarage und Stellplätzen nachgewiesen. Alle zu beteiligenden Nachbarn haben ihr Einverständnis mit der Planung erklärt und diese durch Unterschrift bekundet.

Dem Antrag liegt eine Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO bei. Die Prüfung abstandsrechtlicher Belange erfolgt nicht durch die Stadt Penzberg, die Prüfung erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau.

Begründung der Antragsteller:

Auf dem Baugrundstück mit der Flurnummer 1005/20 soll ein Wohnhaus errichtet werden. Das Bestandshaus hat einen Abstand von ca. 10,50 m zur Westgrenze und einen Abstand von ca. 7 m zur Ostgrenze. Im Süden befindet sich eine Baulinie, die sich aus den Vorderkanten der Nachbarbebauung entlang der Straße ergibt. Der Abstand der Baulinie zum Bestandshaus beträgt ca. 4 m. Im Altbestand wohnen die Eltern des Bauherrn.

Aufgrund der kleinteiligen Umgebungsbebauung mit „Kniestockhäusern“ entlang der Zugspitzstraße wurde die Erscheinung des Neubaus als schmaler, langer Baukörper mit einem Satteldach gewählt und als eigenständiges Haus neben den Altbestand auf die Süd-Westseite platziert. Auf einen Anbau oder eine Aufstockung des Altbestandes wurde bewusst verzichtet, um sich in die „Kleinteiligkeit“ der Umgebungsbebauung zu integrieren.

Der Abstand zum Altbestand beträgt 2,0 m und ist mit einem eingeschossigen Zwischenbau angebaut. Die Abstandsflächen Richtung Norden, Westen und Süden werden vollständig eingehalten. Bei der Abstandsfläche zwischen Alt- und Neubau kommt es zu einer Überdeckung.

Die Belichtung und Belüftung des Neu- und Altbaus ist nicht eingeschränkt, weil sich keine Fenster im EG und OG befinden.

Für die Überdeckung der Abstandsflächen beantragen wir eine Abweichung von der BayBO Art. 6.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1005/20 der Gemarkung Penzberg, Zugspitzstraße 11, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB sowie der Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BayBO.

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

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

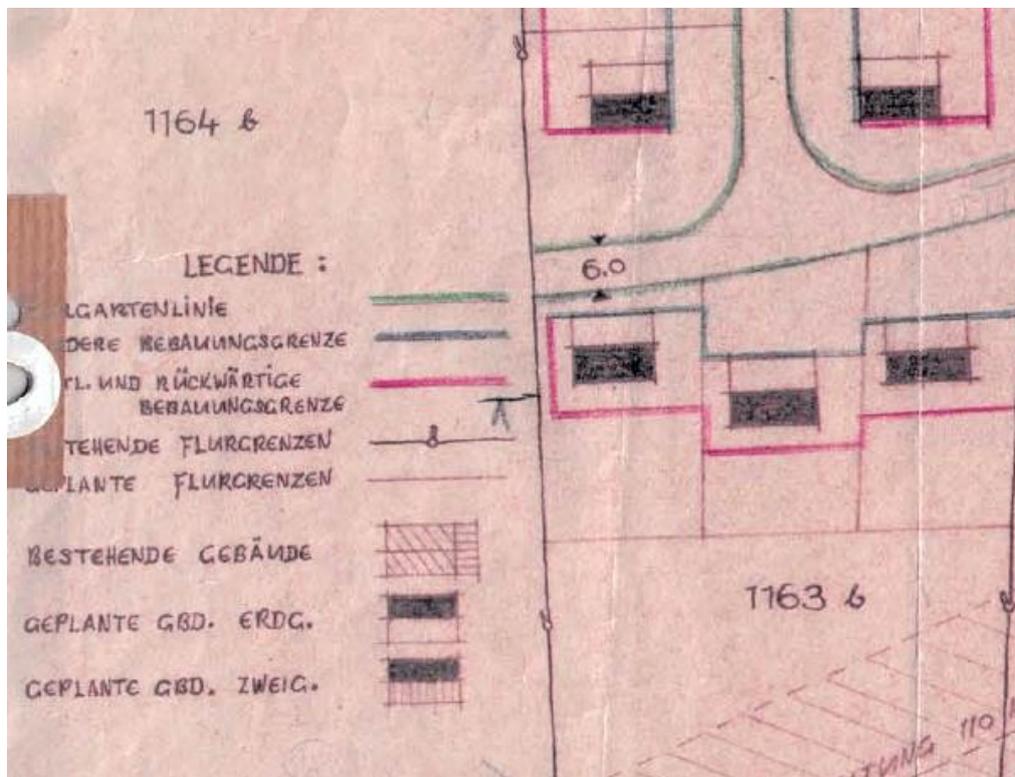
Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

13 Saalangerstraße 23, Fl. Nr. 1163/11: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einzelgarage bzw. Garage

1. Vortrag:

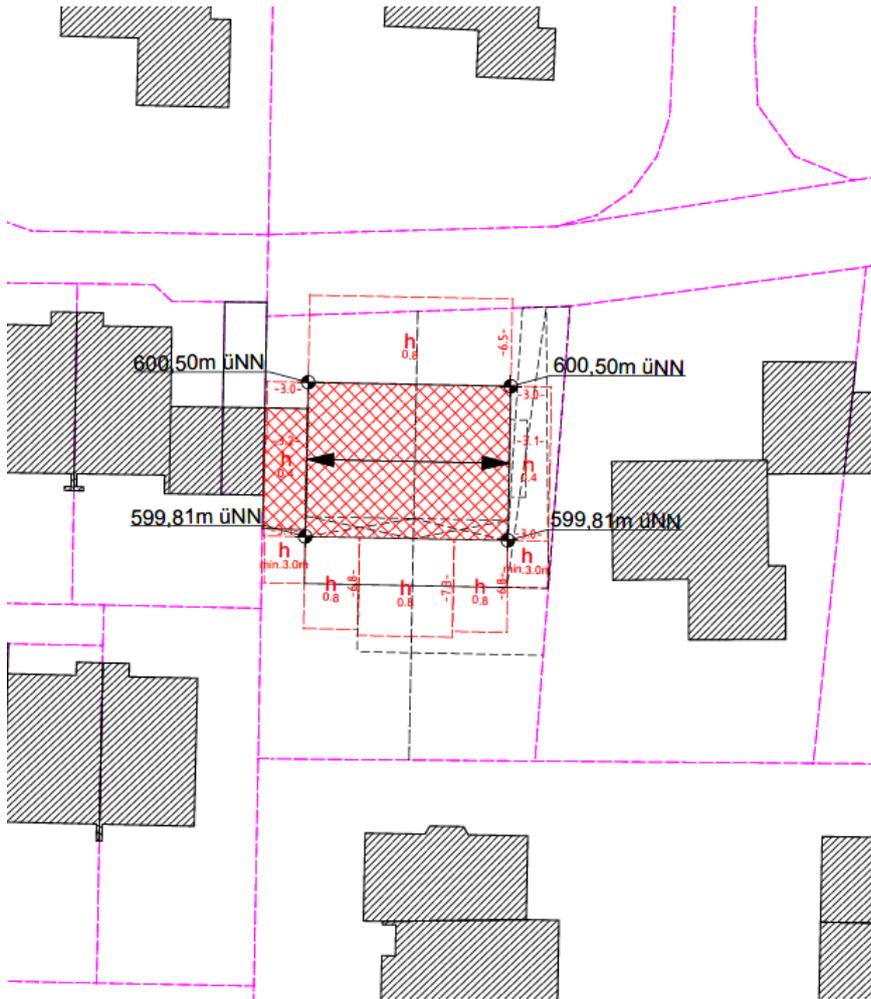
Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einzelgarage bzw. Garage auf den Grundstück Fl. Nr. 1163/11 der Gemarkung Penzberg, Saalangerstraße 23.

Das Grundstück Fl. Nr. 1163/11 der Gemarkung Penzberg befinden sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Wölfl“, so dass sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

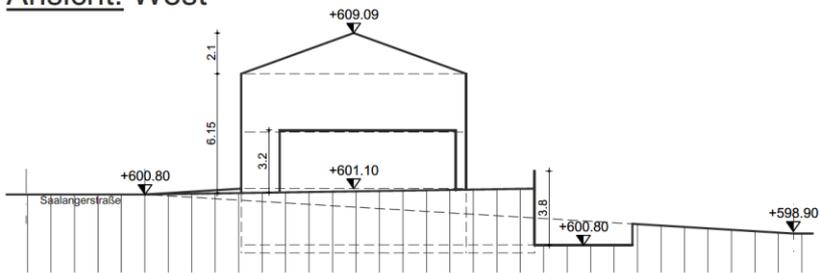


Der vorliegende Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit den Ausmaßen von 11,50 m x 15,00 m und einer mittleren Firsthöhe zur Straße von 7,99 m vor. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 20° angegeben. Die Stellplätze werden in Form von einer bestehenden Einzelgarage und einer Garage sowie separaten Stellplätzen nachgewiesen.

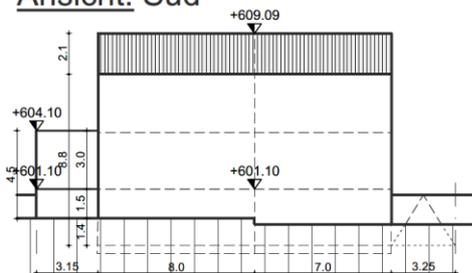
Dem Antrag liegt folgende Plangrundlage bei:



Ansicht: West

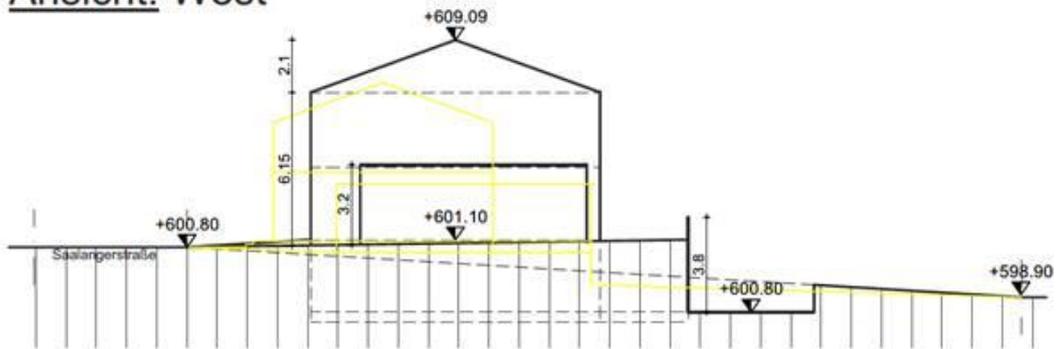


Ansicht: Süd

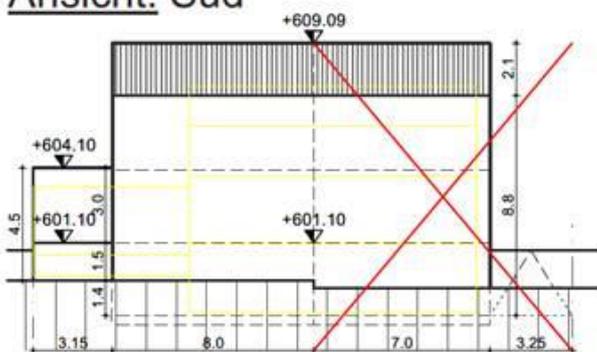


Darstellung Geländeverläufe - Bestand und Neu:

Ansicht: West



Ansicht: Süd



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

- Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf die Höhenentwicklung unter Einhaltung der Abstandsflächen genehmigungsfähig?
- Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf die überbaute Fläche genehmigungsfähig?

c) Kann bei geringfügiger Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Kellergeschoss eine Befreiung erteilt werden?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

a) Die baurechtliche Zustimmung der Höhenentwicklung kann in Aussicht gestellt werden, wenn sich im südlichen Bereich des Grundstücksbereiches keine 3-geschossigkeit darstellt.

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

c) Die baurechtliche Zustimmung der geringfügigen Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Kellergeschoss kann in Aussicht gestellt werden.

Fragestellung des Antragstellers:

Wir befassen uns mit einem Konzept zur Neubebauung der Flur Nr. 1163/11. Die Bestandsbebauung soll durch ein Doppelhaus, auf der Grundlage einer Grundstücksteilung in Nord-Süd-Richtung, ersetzt werden. Das Bestandsgebäude ist nach Angabe des Verkäufers auf Basis einer Grunddienstbarkeit zu Lasten der Fl. Nr. 1163/12 an das öffentliche Kanalnetz (Sammler MW 0111-MW 0112 - MW 0113) angeschlossen.

Unsere Anfrage lautet vorab dahingehend:

Soll dieser bestehende Entwässerungsweg über das Nachbargrundstück für den Neubau weiterhin genutzt werden, oder findet sich eine Anschlussmöglichkeit für den Neubau an die nächstliegenden Schächte im öffentlichen Straßenraum (SW 0348 und RW 0554).

Analog dazu erbitten wir auch Auskunft für den Anschluss an das Trinkwasserversorgungsnetz.

Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Die Fl. Nr. 1163/11 ist über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in der Saalangerstraße erschlossen. Kanaltechnisch ist die Fl. Nr. 1163/11 nicht erschlossen, jedoch über die Fl. Nr. 1163/12 angeschlossen. Es besteht aktuell eine Dienstbarkeit für die Ableitung von Mischwasser von der Fl. Nr. 1163/11 über die Fl. Nr. 1163/12 in den dort verlaufenden öffentlichen MW-Kanal. Zukünftig könnte die Entwässerung u. U. auch nach Süden auf den öffentlichen MW-Kanal auf der Fl. Nr. 1163/14 erfolgen. Hierfür müssten entsprechende Dienstbarkeiten eingeholt werden. Dabei könnte das RW von der Fl. Nr. 1163/11 u. U. in den westlich der Fl. Nr. 1163/11 in der Saalangerstraße bestehenden öffentlichen RW-Kanal eingeleitet werden. Zur weiteren Beurteilung der Möglichkeiten ist das ausstehende Entwässerungskonzept vorzulegen und im Weiteren abzustimmen. Sollte sich im Zuge dessen keine der hier skizzierten Optionen als realisierbar herausstellen, könnte geprüft werden, ob und wie die Trennkanalisation in der Saalangerstraße nach Richtung Osten in den Bereich der Fl. Nr. 1163/11 verlängert werden kann, so dass der Anschluss der Fl. Nr. 1163/11 auf diese neuen Leitungen erfolgen könnte. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind als Trennsystem auszubilden.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einzelgarage bzw. Garage auf den Grundstück Fl. Nr. 1163/11 der Gemarkung Penzberg, Saalangerstraße 23, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

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

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Doppelhaushälften mit Einzelgarage bzw. Garage auf den Grundstück Fl. Nr. 1163/11 der Gemarkung Penzberg, Saalangerstraße 23, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

- a) Die baurechtliche Zustimmung der Höhenentwicklung kann in Aussicht gestellt werden, wenn sich im südlichen Bereich des Grundstücksbereiches keine 3-geschossigkeit darstellt.
- b) Die baurechtliche Zustimmung der überbauten Fläche kann in Aussicht gestellt werden, wenn sich im südlichen Bereich des Grundstücksbereiches keine 3-geschossigkeit darstellt.
- c) Die baurechtliche Zustimmung der geringfügigen Überschreitung der südlichen Baugrenze durch das Kellergeschoss kann in Aussicht gestellt werden, wenn sich im südlichen Bereich des Grundstücksbereiches keine 3-geschossigkeit darstellt.

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

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

14 Kurfürst-Max-Siedlung 5, Fl. Nr. 662/12: Antrag auf Nutzungsänderung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus

1. Vortrag:

Bauantrag zur Nutzungsänderung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 662/12 der Gemarkung Penzberg, Kurfürst-Max-Siedlung 5.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Maxkron II“ vom 09.06.1986.

Gegenstand des Bauantrages ist eine Nutzungsänderung des Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit den Ausmaßen von 8,91 m x 10,74 m. Durch den Anbau kann das Obergeschoss separat erschlossen werden und ermöglicht eine zweite Wohneinheit.

Es ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Maxkron II“ nötig. Gemäß Ziffer 4 der Festsetzungen durch Text ist die zeichnerische Festsetzung der Firstlinie und-richtung bindend. Garagen sind mit einer Dachneigung von 21° auszuführen. Der Antrag auf Befreiung liegt dem Bauantrag bei. Die hierfür benötigte Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB fällt in die Zuständigkeit des Landratsamtes Weilheim-Schongau.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

Zur besseren Nutzung der neuen Wohnung im Dachgeschoss, und Zugang ins Freie aus der Wohnung, zur besseren Belüftung, Belichtung der Wohnung.

Sofern das Landratsamt Weilheim-Schongau die Befreiung nicht erteilt, ist zur Verwirklichung des Bauvorhabens die Durchführung einer Bebauungsplanänderung erforderlich.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Nutzungsänderung des

Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 662/12 der Gemarkung Penzberg, Kurfürst-Max-Siedlung 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB sowie der Befreiung gemäß Art. 63 Abs. 2 Satz 1 BayBO.

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

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

15 Aufstockung Sigmundstraße 7, 7 a und 9: Maßnahmenumfang

1. Vortrag:

Der Vorentwurf des Architekturbüro Grubert aus Penzberg vom November 2018 wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 04.12.2018 in zwei Varianten vorgestellt. Die Variante 1 wurde beschlossen.

Nach VgV-Verfahren und Beauftragung des neuen Planungsteams wurde ein Sachstandbericht am 27.09.2021 dem Stadtrat vorgestellt. In dem Sachstandbericht wurde bereits mitgeteilt, dass eine Sanierung aufgrund des Alters und des Zustandes der Gebäude sowieso demnächst anstehen würde und die Kombination einer Sanierung mit der Aufstockung wirtschaftlich und logistisch (Mieterumzüge etc.) von Vorteil sei. Eine erste Überlegung im Umgang mit den Mietern wurde dargestellt.

Der Sanierungsumfang der Bestandgebäude umfasst:

Abbruch:

- Entsorgung von Schadstoffen

Energetische Sanierung:

- Außendämmung
- Neue Fenster/ Außentüren
- Rohrleitungsdämmung

Allgemein:

- Brandschutz
- Barrierefreiheit

Wohnungen:

- neue Bäder
- neue Böden
- Malerarbeiten

Technische Ausstattung

- neue Wasserver- und -entsorgung
- neue Regenwasserentsorgung
- neue Heizverteilung im Keller, neue Heizkörper
- neue Elektroinstallation und Internetverteilung
- Einbau dezentrale Lüftung

Mit der Sanierung ist es möglich, sinnvolle Grundrissänderungen vorzunehmen. Derzeit sind in jeder Etage zwei 2-Zimmer-Wohnungen und zwei 1-Zimmer-Wohnungen. Laut Aussage der Liegenschaftsabteilung sind die 1-Zimmerwohnungen schwerer zu vermieten. Es wird daher vorgeschlagen die beiden 1-Zimmerwohnungen je Etage zu einer 2-Zimmer-Wohnung umzubauen.

Dieser Umbau hat zusätzliche Vorteile:

- Aus Brandschutzgründen muss im Haus Nr. 7 a und 9 ab dem 3. Obergeschoss ein zusätzlicher Rettungsflur in Richtung Straße hergestellt werden, was mit Grundrissänderungen leichter realisierbar ist.
- Im Haus Nr. 7 kann der Aufzug möglicherweise im Innern des Gebäudes untergebracht werden und so muss der aufwendige Treppenhausumbau für die Erschließung eines außenliegenden Aufzuges nicht ausgeführt werden.

Die gesamtheitliche Betrachtung der Heizungs- und Sanitärplanung hat ergeben, dass eine Einzelbetrachtung von Aufstockung oder Sanierung oder gar nur die Umstellung vom bestehenden Gaskessel auf Fernwärme einzeln nicht umsetzbar ist. Eine Stellungnahme hierzu ist der Vorlage beigelegt.

Das Sachgebiet Hochbau hat einen groben Kostenrichtwert der Sanierung der drei Gebäude über BKL ermittelt.

Die ermittelten Kosten sind nur ein grober Richtwert über Vergleichsobjekte und entsprechen nicht der Kostenschärfe einer Kostenschätzung der Leistungsphase 2.

Für die Aufstockung hat das Architekturbüro 2018 eine Kostenschätzung von 4.400.000,- € (brutto, inkl. Planungskosten). Diese beinhaltet auch ca. 550.000,- € für die neuen Aufzugsanlagen in allen Gebäuden.

Bei der Ermittlung des Kostenrichtwertes wurden die Aufzugsanlagen der Bestandsanierung zugeordnet.

Die gesonderte Ermittlung der Kosten einer Aufstockung und einer Sanierung kam zu folgendem Ergebnis:

Die Aufstockung ergab demnach rund 4.200.000,- € (unter Berücksichtigung der Preissteigerungen und ohne Aufzugsanlage deckt sich die Summe mit der Kostenschätzung von 2018).

Die Bestandsanierung (inkl. Aufzugsanlagen) ergab einen Kostenrichtwert von 4.600.000,- € brutto.

Insgesamt: **8.800.000,- €** brutto inkl. Planungskosten.

Die Ermittlung der Kosten einer Gesamtmaßnahme (Sanierung und Aufstockung) ergab einen Richtwert von **8.775.000,- €** brutto.

Kostenermittlung – Sigmundstraße 7, 7 a und 9:

			BKI-Werte		
Herstellen Aufstockung			EP brutto	GP brutto	GP + 25 % NK
Haus Nr. 9	538,92	BGF m2	2.452,00 €	1.321.431,84 €	1.651.789,80 €
Haus Nr. 7a	551,32	BGF m2	2.452,00 €	1.351.836,64 €	1.689.795,80 €
Haus Nr. 7	284,60	BGF m2	2.452,00 €	697.839,20 €	872.299,00 €
gesamt	1.374,84	BGF m2	2.452,00 €	3.371.107,68 €	4.213.884,60 €
Sanierung Bestand			EP brutto	GP brutto	GP + 25%NK
Haus Nr. 9	749,72	BGF m2	1.209,00 €	906.411,48 €	1.133.014,35 €
Haus Nr. 7a	1.007,06	BGF m2	1.209,00 €	1.217.535,54 €	1.521.919,43 €
Haus Nr. 7	1.283,23	BGF m2	1.209,00 €	1.551.425,07 €	1.939.281,34 €
gesamt	3.040,01	BGF m2	1.209,00 €	3.675.372,09 €	4.594.215,11 €
Bestand + Aufstockung			EP brutto	GP brutto	GP + 25 % NK
Haus Nr. 9	1288,64	BGF m2	1.590,00 €	2.048.937,60 €	2.561.172,00 €
Haus Nr. 7a	1558,38	BGF m2	1.590,00 €	2.477.824,20 €	3.097.280,25 €
Haus Nr. 7	1567,83	BGF m2	1.590,00 €	2.492.849,70 €	3.116.062,13 €
gesamt	4414,85	BGF m2	1.590,00 €	7.019.611,50 €	8.774.514,38 €

Das Bauamt empfiehlt im Zuge der Aufstockung auch die Sanierung der Bestandsgebäude Sigmundstraße 7, 7 a und 9 und das Planungsteam mit der Leistungsphase 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorentwurf) zu beauftragen. Ziel sollte es sein, eine ganzheitliche, optimale Lösung zu finden, im gestalterischen, ökologischen und nachhaltigen Sinne.

Ziel ist es, die Aufstockung aller Gebäude zum Schutz des alten Daches so schnell wie möglich als geschlossenen Rohbau zu realisieren und die Sanierung und den Ausbau der Aufstockung hausweise in drei Bauabschnitten (2023 / 2024 / 2025) umzusetzen.

Auf der HH-Stelle 1.8805.9450 wurden 2.000.000,- € für das Jahr 2022 eingestellt. Dies beinhaltet Planung und erste Baumaßnahmen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, das Planungsteam der Aufstockung mit der Leistungsphase 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorentwurf) zu beauftragen.

3. Sitzungsverlauf:

Es wird angeregt, einige 1-Zimmer-Wohnungen für bedürftige Bewohner zu belassen. Stadtrat Herr Schmuck regt an, eventuell Wohnungen für wechselndes Pflegepersonal bereitzuhalten.

Die Finanzverwaltung wird beauftragt, die Fördermöglichkeiten für die Aufstockung und die Sanierung zu prüfen.

Die Mieter sollen durch die Liegenschaftsabteilung über die Planung informiert werden.

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, das Planungsteam der Aufstockung mit der Leistungsphase 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorentwurf) für die Sanierung zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

16 Wohnen am Daserweg: Abrufung der Leistungsphasen III und IV nach HOAI

1. Vortrag:

Der Vorentwurf des Projekts „Wohnen am Daserweg“ wurde dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss mit einer 2-stufigen Präsentation vorgestellt.

In der Sitzung vom 09.03.2021 hat das Architekturbüro DEGLE DEGLE den Vorentwurf geometrisch und funktional erläutert.

Die vorgestellten Planungsinhalte wurden vom Gremium positiv aufgenommen und es bestand allgemein Konsens, dass der Vorentwurf weiterentwickelt werden sollte.

In der Sitzung vom 15.06.2021 wurde vom Projektsteuer, Herrn Müller SMP Projektmanagement, die vom Planungsteam ausgearbeiteten und von SMP geprüften Stellungnahmen zu fachspezifischen und kostenrelevanten Einflussfaktoren vorliegenden Beschlüssen dem Ausschuss erläutert.

Die fachspezifischen und kostenrelevanten Einflussfaktoren waren hier im Wesentlichen der energetische und ökologische Kriterienkatalog und der reine Holzbau.

Außerdem wurde die Kostenschätzung dem BMU-Ausschuss anhand des Quartalsberichtes von Herrn Müller vorgestellt.

Alle vorgestellten Maßnahmen wurden beschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, auf Grundlage des vorgestellten Vorentwurfs des Projektes vom 15.06.2021, die Abrufung der Leistungsphasen III + IV nach

HOAI (Entwurf mit Kostenberechnung und Genehmigungsplanung).

Die Planungskosten der Büros belaufen sich für die Leistungsphasen III + IV HOAI auf 346.034 Euro brutto.

Die erforderlichen Haushaltsmittel sind auf der HHST 1.8814.9400 für die Jahre 2021 / 2022 im städtischen Haushalt angesetzt.

Folgende Planungsbüros werden hierfür beauftragt:

Architekturbüro DEGLE DEGLE, Königsbrunn
Landschaftsplanung „die-grille“, Penzberg
Tragwerksplanung W. Kling, Penzberg
ELT Planung, Bergmeister, München
HLS-Planung Putz + Gritl, Passau
Bauphysik BZS, Augsburg

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

17 Brunnen am Blauen Kiosk: Freigabe der neuen Gestaltung

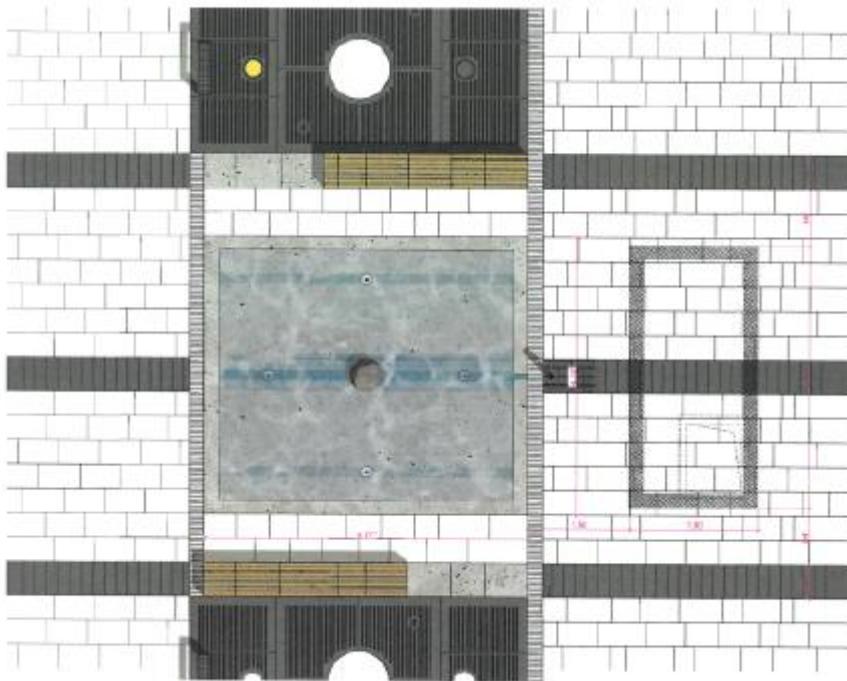
1. Vortrag:

Nach Rückbau der defekten Brunnenanlage und dem übergangsweise gepflasterten Baufeld soll an gleicher Stelle ein neuer Brunnen errichtet werden.

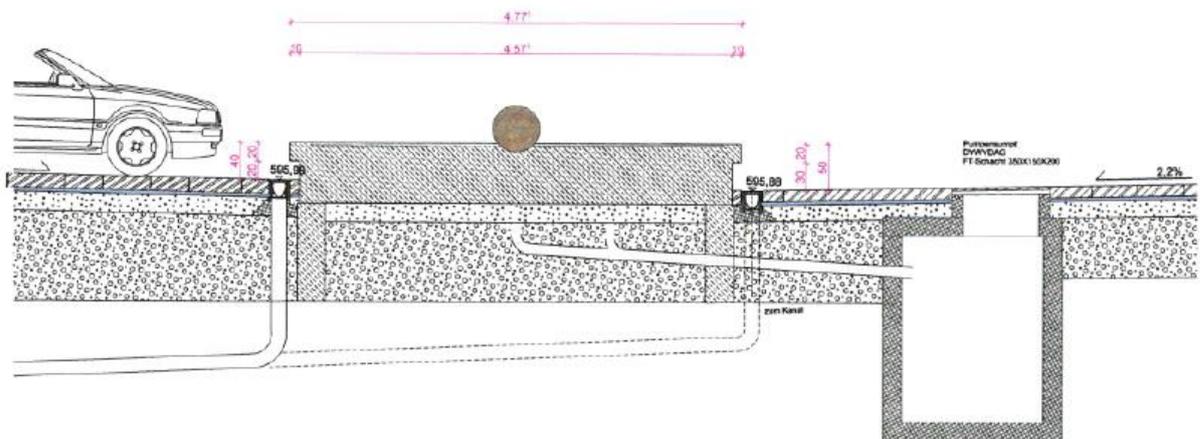
Da dieses Projekt in die Zeit des ehemaligen Stadtrates zurück reicht ist dieser Vorlage die Beschlusslage aus den Jahren 2018 und 2019 angehängt.

Ausschreibungen ohne Firmeninteressen, dringlichere Projekte in den Sachgebieten Hoch- und Tiefbau sowie die Abhängigkeiten zum Jubiläumsjahr 2019 haben die Realisierung dieses Projektes immer wieder verzögert.

Es ist geplant den nicht in Betrieb befindlichen städtischen Brunnen an der Ahornstraße in die Bahnhofstraße zu verlegen und an die dortigen Gegebenheiten anzupassen.



Die Aufkantung des neuen Beckens ergibt eine flache quadratische Wasserfläche. Die wasserumspülte Kugel bietet erfahrungsgemäß ungefährliche Spielmöglichkeiten für Kinder. Das Abdecken von Auslassdüsen und damit das Verspritzen von Wasser (parkende Autos und Gäste am Kiosk) ist nicht möglich.



Mit den Herstellern des Beton-Beckens wird geprüft, in welcher Form die Auflagerung der Kugel erfolgen kann.

Hierunter ein Bild des Brunnens in der Ahornstraße:



Lediglich die vorhandene Kugel soll in einem neuen Becken, in der Ausführung entsprechend dem Stadtplatzbrunnen, eingebaut werden.

Technisch gesehen sind folgende Maßnahmen geplant:

Brunnenstube:

Erneuerung der Einstiegsöffnung gegen eine wasserdichte Abdeckung.

Brunnentechnik:

- Erneuerung der Versorgungsleitungen in der Brunnenstube
- Erneuerung/Einbau Be- und Entlüftung. Bei der Verrohrung ist darauf zu achten, dass bei Starkregen kein Wassereintritt in die Brunnenstube erfolgen kann.
- rückstausichere Hebeanlage
- Die Wasserversorgung der Brunnenanlage erfolgt über ein Umlaufsystem. Der vorhandene Wasserspeicher in der Brunnenstube wird wiederverwendet. Die Wassernachspeisung erfolgt über eine Niveaumessung.
- Die Trennung zwischen Trinkwasser-Nachspeisung und Umlaufwasser muss über einen Rohrtrenner erfolgen!
- Erstellung einer Überflutungssicherung der Brunnenstube.
- Um Kondensation im Brunnenschacht/Schachtdecke zu vermeiden, ist eine Rippenrohr-Raumheizung über Elektro-Betrieb erforderlich.
- Die Umlauf-Förderpumpe ist nach Angabe des Brunnenherstellers auszulegen.
- Evtl. Störmeldeaufschaltung

Die finanziellen Aufwendungen für die Brunnengestaltung sind durch die vorgeschlagene Lösung minimiert.

Die Erfordernisse in der Technik gelten weiterhin. Preissteigerungen sind einzukalkulieren und werden nach Abschluss einer Entwurfsplanung auf Basis der mit dieser Vorlage zu beschließenden Lösung für den Brunnen vorgelegt.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau, Mobilitäts- und Umweltausschuss gibt die Gestaltungsidee und die geplante technische Umsetzung des neuen Brunnens am Blauen Kiosk in der Innenstadt zur Planung und Ausschreibung frei.

Die erforderlichen Haushaltsmittel aus den Beschlüssen von 2018 und 2019 in Höhe von 65.000 €, brutto sind unter HHST 1.6152.9500 durch die Verwaltung in den Entwurf des Haushaltes 2022 aufgenommen worden.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt das Stadtbauamt, eine Variante für die zukünftige Brunnenlösung und eine für die zukünftige Grünlösung ohne Brunnen aufzuzeigen.

Für den Brunnen der Ahornstraße ist der Wasserverbrauch zu dokumentieren.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

18 Attraktivierung der Berghalde: Freigabe des Grundkonzeptes

1. Vortrag:

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

Zur Kenntnis genommen

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung