

---

<b>Abteilung</b>	<b>Sachbearbeiter</b>	<b>Aktenzeichen</b>
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe

---

<b>Beratung</b>	<b>Datum</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	14.03.2023	öffentlich	Entscheidung

---

**Betreff****69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung,, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung****Anlagen:**

69te Änderung BP Altstadtsanierung - Fassung vom 17.03.2022

Begründung in der Fassung vom 17.03.2022

Stellungnahmen Behörden

69 Aenderung Plan Fassung 07.03.2023

Begründung 69 Aenderung Altstadtsanierung - Fassung 07.03.2023

**1. Vortrag:**

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 25.04.2017 die Aufstellung der 69. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 911/6, 911/2, 861/13, 861/14 und 861/15 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 16, 18, 20, 20 a, 20 b, Sigmundstraße 5, 7, 7 a, 9:

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 18.03.2022 bis 19.04.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.03.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.03.2022 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 25.04.2022 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 17.03.2022 dargestellt:



## 2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 69. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ abgegeben:

- 2.1. Landratsamt Weilheim-Schongau
- 2.2. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)
- 2.3. Planungsverband Region Oberland
- 2.4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 2.5. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg
- 2.6. Staatliches Bauamt Weilheim
- 2.7. E.ON SE vom 24.03.2022
- 2.8. Brandschutzdienststelle
- 2.9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)
- 2.10. bayernets
- 2.11. Vodafone Deutschland GmbH
- 2.12. Stadt Penzberg, Abteilung 6 – Umwelt- und Klimaschutz

### 2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende Stellungnahme / redaktionellen Hinweis abgegeben:

- Unter Nr. 2 (Art der baulichen Nutzung) wird statt auf § 6a Abs. 3 BauNVO irrtümlich auf § 6a Abs. 2 BauNVO verwiesen

### **Beschlussvorschlag**

Der redaktionelle Hinweis wird aufgenommen und Pkt. 2 in der Planfassung

entsprechend korrigiert.

## **2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)**

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 07.04.2022 zur 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ Stellung genommen. Wir kamen darin zu dem Ergebnis, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.*

## **2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland**

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde anschließt.

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stellungnahme der Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.*

## **2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:**

*Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass zur o. g. Bauleitplanung zuletzt mit Schreiben vom 14.01.2022 Stellung genommen wurde. Weitere Anmerkungen sind nicht angezeigt.*

### **Beschlussvorschlag:**

Klarstellung: Das erwähnte Schreiben des WWA vom 14.01.2022 betraf ein anderes Bauleitplanverfahren der Stadt Penzberg. Es wird jedoch auch davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich der 69. Änderung des B-Plans „Altstadtsanierung“ die Belange des WWA ohnehin nicht berührt werden.

## **2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme abgeben.

Zukünftig öffentliche Leitungen und Anlagen sind grundsätzlich im öffentlichen Grund zu errichten. Anlagen für private Zwecke sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Privatgrundstück zu errichten. Eine Ausnahme stellen die öffentlichen Leitungen im Erschließungsweg dar. Die vorhandenen und geplanten Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, insbesondere die Kanäle und abwassertechnischen Anlagen sowie die Anlagen zur Wasserversorgung, sind im B-Plan mittels Schutzbereichen bzw. -streifen, die immer frei von Bebauung und Bepflanzung sowie an- und befahrbar sein müssen, zu sichern. Die Schutzstreifenbreite für Kanäle beträgt zwei Meter beidseits der Leitungslängsachse. Für alle übrigen Leitungen beträgt die Schutzstreifenbreite eineinhalb Meter beidseits der Leitungslängsachse. Schutzbereiche können sich nach Abstimmung u. U. überlagern. Zu allen sonstigen über- und unterirdischen Bauwerken der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Stadtwerke Penzberg ist ein lichter Mindestabstand (immer be- und anfahrbarer Schutzbereich ohne Bebauung, Bepflanzung etc.) von fünf Metern einzuhalten und dieser ebenfalls im B-Plan kenntlich zu machen.

### **Abwasser:**

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

Die Entwässerung des Aufstellungsbereichs bzw. des vom B-Plan betroffenen Bereichs hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg sowie das Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache des Bauherrn bzw. des Erschließungsträgers. Das im Aufstellungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß der aktuellen Rechtlichen und Technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Der Bereich ist über die öffentliche Kanalisation in Sigmund- und Karlstraße erschlossen. In der Sigmundstraße wird voraussichtlich zwischen Herbst 2022 und Ende 2024 das Trennsystem ausgebaut (siehe Vorabzug Entwurfsplanung anbei).

#### **Trinkwasser:**

Es gilt die WAS der Stadtwerke Penzberg.

Der Bereich ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung in Sigmund- und Karlstraße erschlossen. Die Trinkwasserversorgungsleitungen werden voraussichtlich zwischen Herbst 2022 und Ende 2024 erneuert. Dabei werden auch die Trinkwasserhausanschlüsse angepasst (siehe Vorabzug Entwurfsplanung anbei). Bei Aufstockung der Gebäude Sigmundstraße 7a und 9 wird der WL HA zurückgebaut und über den WL HA Sigmundstraße 7 angeschlossen.

#### **Fernwärme:**

Voraussichtlich ab Frühjahr 2022 wird die Fernwärmeleitung im Bereich des Erschließungswegs errichtet (siehe Vorabzug Entwurfsplanung).

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme und die Hinweise des Kommunalunternehmens werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten.

Zum Leitungsverlauf: Die Leitungen werden im öffentlichen Raum der Sigmundstraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches der 69. Änderung des B-Plans „Altstadtsanierung“ verlegt. Am östlichen Rand verlaufen alle Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Sigmund- und Karlstraße. Diese dient auch als Feuerwehraufstellfläche und ist somit von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Kennzeichnung der Schutzabstände im Bebauungsplan ist somit nicht notwendig.

### **2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim:**

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass von Seiten des staatlichen Bauamts keine Einwände bestehen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des staatlichen Bauamts Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

### **2.7 Stellungnahme der E.ON SE:**

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

#### Stellungnahme vom 24.03.2022:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes weder Schächte

noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich beim Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

### **Beschlussvorschlag**

*Die Stellungnahme der E.ON SE wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.*

## **2.8 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle**

Die dargestellte Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie die Feuerwehrezufahrt sind zwingen nach der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr zu erstellen.

Bei Notwendigkeit des 2. Rettungsweges über Geräte der Feuerwehr im Bereich des Innenhofes ist eine Menschenrettung, sowie Durchführung wirksamer Löscharbeiten nicht möglich.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Durch das Ingenieurbüro OSS wurde im Februar 2023 eine Planung der Feuerwehrezufahrten für das gesamte Quartier nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ in der Fassung vom 02/2007 erarbeitet.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches ist die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Sigmund- und Karlstraße entsprechend als Feuerwehrezufahrt gekennzeichnet und gesichert.

Die Sicherung des 2. Rettungsweges durch Geräte erfolgt durch eine Grundriss-Änderung Sigmundstraße 7a und 9 und die Einrichtung eines Rettungsflures ab dem 3. OG zur Sigmundstraße hin.

Für darunterliegende Wohnungen kann die Rettung vom Innenhof über Steckleitern durchgeführt werden.

## **2.9 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern:**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) hat mitgeteilt, dass sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegten Planungen ergeben.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

## **2.10 Stellungnahme der bayernets:**

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG haben keine Einwendungen.

Allerdings muss bei Anpflanzungen beachtet werden, dass auf der Gasleitung kein Baum gepflanzt werden darf.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist diesbezüglich mit einem Hinweis zu ergänzen.

## **2.11 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH:**

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die 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 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.*

**2.12 Stellungnahme der Stadt Penzberg – Abteilung 6: Umwelt- und Klimaschutz:**

*Folgende sinnvolle Festsetzungen sollten in den Bebauungsplan übernommen werden:*

(1)

*Bei Neuerrichtung ist pro Doppelhaushälfte bzw. Einfamilienhaus jeweils eine Nisthilfe für Fledermäuse und eine für Fassadenbrüter (Vögel) in Dachflächen- und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.*

*Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.*

*Die Nisthilfen sind in Plänen zu kennzeichnen.*

(2)

*Bei Erweiterung bzw. Neuerrichtung sonstiger Gebäude sind Nisthilfen für Gebäudebrüter(Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.*

*Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.*

*Die Nisthilfen sind in Plänen zu kennzeichnen.*

*Im Innenhof stehen zwei kartierte Bäume (Felsenbirne / SigS39 und Feld-Ahorn / SigS40) welche in den Bebauungsplan als „zu erhalten“ aufgenommen bzw. gekennzeichnet werden sollten.*

*Weiterhin sollte an gleicher Stelle ein Ersatz für den bereits gefällten Baum im Bereich der oberirdischen Stellplätze gepflanzt und im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.*

**Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Stadt Penzberg – Abteilung 6: Umwelt- und Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen und ist bezüglich der Nisthilfen des Absatzes 2 zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf ist bezüglich der Nisthilfen entsprechend den Formulierungsvorschlägen zu ändern.

Nur einer der erwähnten Bäume im Innenhof ist noch Bestandteil des reduzierten Geltungsreiches der 69. Änderung des B-Plans „Altstadtsanierung“ und wird als zu erhalten festgesetzt. Der gefällte Baum im Bereich der oberirdischen Stellplätze kann aufgrund der Vorgaben der Stadtwerke, freizuhaltende Leitungstrasse, und der Vorgaben Feuerwehr, freizuhaltende Aufstell- und Zufahrtsfläche, an gleicher Stelle nicht ersetzt werden. Allerdings wird in diesem Bereich das Anpflanzen eines Kleinbaums oder Sträuchern festgesetzt.

**3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit wurden weder Anregungen, noch Bedenken, zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ geäußert.