



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 18.04.2023
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 20:40 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin
Lenk, Hardi
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Abt, Christian

Anwesend ab 18:00 Uhr

Schriftführer

Fuchs, Günter

Anwesend ab 18:15 Uhr

Verwaltung

Bodendieck, Joachim
Friebel, Veronika
Kapfer-Arrington, Thomas
Klement, Justus
Schug, Astrid
Wippermann, Carl

Anwesend von 18:15 Uhr bis 20:30 Uhr

Anwesend von 16:30 Uhr bis 18:00 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend ab 18:15 Uhr

Anwesend von 18:15 Uhr bis 19:00 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Probst, Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/086/2023 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 14.03.2023 | 3/087/2023 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Finaler Standort RVO Busse am LKW-Parkplatz Dr.-Gotthilf-Näher-Straße | 3/084/2023 |
| 4 | Vorstellung der aktuellen Projektliste der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz | 6/010/2023 |
| 5 | Fällungen und Großbaumersatzpflanzungen an der Bahnhofstraße | 6/009/2023 |
| 6 | 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Sigmundstraße 7, 7 a und 9 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss | 3/076/2023 |
| 7 | 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Schloßfeldweg 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung | 3/077/2023 |
| 8 | 15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für das Grundstück Langseestraße 16 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung | 3/075/2023 |
| 9 | 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ für das Grundstück Robert-Koch-Straße 1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung | 3/078/2023 |
| 10 | 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung | 3/079/2023 |
| 11 | 8. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ für das Grundstück Fl. Nr. 1143/14 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungsbeschluss | 3/090/2023 |
| 12 | Breunetsrieder Weg 21, Fl. Nr. 1011/2: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus | 3/072/2023 |
| 13 | Antdorfer Straße 1a, Fl. Nr. 2055/18: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage | 3/080/2023 |
| 14 | Hochfeldstraße 35, Fl. Nr. 798/118: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Wiesfeld“ zur Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen | 3/081/2023 |
| 15 | Josef-Kastl-Straße 3, Fl. Nr. 845/30: Bauantrag zum Umbau eines Restaurants und Sportheims zu einem Wohngebäude mit fünf Nutzungseinheiten | 3/091/2023 |
| 16 | St 2370 Maxkron östliches Ortsende: Neuanlage einer Querungshilfe im Zuge GEP | 3/085/2023 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

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

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden. 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 14.03.2023

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 14.03.2023 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

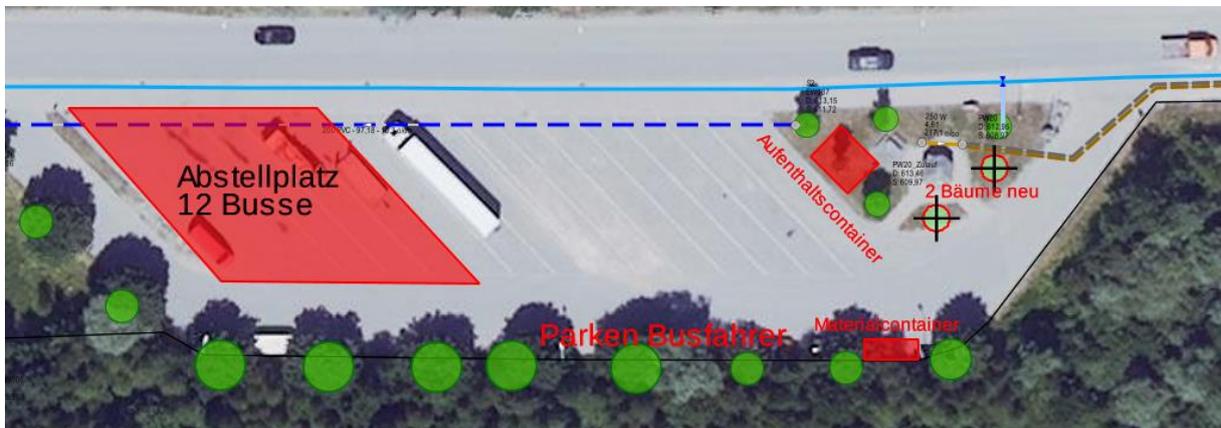
3.1 Finaler Standort RVO Busse am LKW-Parkplatz Dr.-Gotthilf-Näher-Straße

1. Vortrag:

Seit Jahren wird ein gut geeigneter Abstellplatz für die RVO-Busse, welche den Penzberger ÖPNV betreiben, gesucht. Nachdem die Fläche bei der damaligen Firma Hörmann nicht mehr zur Verfügung stand, hat man verschiedene Standorte für die Busse belegt. Übergangsweise waren diese auf der Berghalde untergebracht, bis sich die Möglichkeit, die Busse an der Layritzhalle abzustellen, eröffnete. Hier wurden die Busse auf der östlichen Fläche abgestellt und ein Aufenthaltscontainer für die Fahrer wurde fest installiert.

Nachdem die Planung Umbau der Layritzhalle zur Energiezentrale Formen annahm, gab es eine Planung, nach welcher die Busse als schräg Parker auf der Nordseite der Halle abgestellt werden könnten. Zu den 12 Bussen kommt der Aufenthaltscontainer, ein Werkzeug- und Materialcontainer sowie die Autos der Busfahrer hinzu. Durch den erhöhten Platzbedarf der Stadtwerke für eine Station der Gasversorgung und ein Trafohaus schwindet die angedachte Fläche immer mehr, so dass der Platz für die beschriebenen Busse mit den Containern und Autos nicht mehr an der Layritzhalle ausreicht.

Provisorisch stehen die Busse gerade im Industriepark Nonnenwald auf den nördlich des Druckzentrums gelegenen städtischen Flächen. Diese sollen nach dem Stadtratsbeschluss vom 25.09.2021 verkauft werden, somit stehen diese Flächen in Kürze auch nicht mehr zur Verfügung.



LKW-Parkplatz an der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße

Nach weiterer Suche und Abstimmung mit der RVO (ein zu weit Ausgelagerter Standort erzeugt viele Leerfahrten) ist nun das Abstellen der Busse sowie das hoffentlich finale Aufstellen der Container am LKW-Parkplatz, welcher sich an der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße befindet, von allen Seiten als sehr praktikabel empfunden worden. Hierfür werden sechs LKW Parkplätze als Busabstellplätze hergenommen, so dass platzsparend zwei Busse immer einen Parkplatz belegen. Diese Abstellplätze werden markiert und ausgeschildert, damit keine anderen Verkehrsteilnehmer darauf parken. Für das Parken von LKWs stehen noch 10 Plätze zur Verfügung.

Der Container soll aufgrund der vorhandenen Infrastruktur beim WC-Haus zwischen zwei Bäume versetzt werden. Ein dritter vorhandener Baum wurde aufgrund einer Erkrankung vom städtischen Bauhof gefällt. Als Ausgleich ist vorgesehen, dass man auf der gegenüberliegenden Seite von der WC-Anlage zwei neue Bäume pflanzt.

Die Autos der Busfahrer, sowie der Werkzeug- und Materialcontainer sind auf der Südseite des LKW-Parkplatzes angedacht.

Zur Kenntnis genommen

4 Vorstellung der aktuellen Projektliste der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz

1. Vortrag:

Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz stellt innerhalb dieser Mitteilungsvorlage ihre aktuelle Projektliste 2023 vor.

Auf zahlreichen städtischen Veranstaltungen werden wir von interessierten Bürgerinnen und Bürgern zu unseren Aufgabengebieten befragt. Wir möchten hierzu die notwendige Transparenz schaffen und den Beschluss „Klimaausschuss 2035“ (2/117/2019) noch intensiver mit Leben füllen.

Die Pressevertreter*innen sind herzlich dazu eingeladen, die Projektliste 2023 aufzugreifen. Zusätzlich wird die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz die Projektliste auf der städtischen Homepage veröffentlichen und in regelmäßigen Abständen aktualisieren.

Projektliste 2023

Themen der Grünordnung

- Fachliche Begleitung zur Herstellung der Ausgleichsfläche „017_AGF_Kirnbergmoor“
- Fachliche Begleitung zur Fertigstellungspflege der Ausgleichsfläche „026_AGF_Kirnberg“
- Fachliche Umsetzung der künftigen Ökokontoflächen auf Gut Hub
- Visualisierung der städtischen Ausgleichs- und Ökokontoflächen im RIWA-GIS sowie deren Meldung beim Landesamt für Umwelt (LfU)
- Sanierung und Erweiterung des Barfußpfades auf Gut Hub in Zusammenarbeit mit dem städtischen Bauhof
- Fachliche Begleitung des „Naturnahen Gestaltungskonzeptes des gesamten Straßenbegleitgrüns“ in Penzberg, unter Einbeziehung und Mitarbeit des städtischen Bauhofs
- Mitarbeit bei der Forsteinrichtung inklusive Vertragsaktualisierung mit der Waldbesitzervereinigung Weilheim e.V.
- Umsetzung und Betreuung der städtischen Biodiversitätsstrategie
- Vergabe von artenschutzrechtlichen Prüfungen
- Vergabe von Pflegemaßnahmen von städtischen Ausgleichsflächen
- Aktualisierung und Überarbeitungen städtischer Infobroschüren (z. B. Ökologischer Kriterienkatalog, Leitlinien zur Freiflächengestaltung usw.)
- Koordinierung der Sanierung des „Naturerlebnispfades Berghalde“

Themen im Bereich Umwelt- und Klimaschutz

- Überprüfung einer Zusammenarbeit mit ReAL (<https://www.real-verbund.de/>) / Pilotprojekt bei der Pflege von städtischen Grünflächen unter Einbeziehung des städtischen Bauhofs
- Betreuung & Ausschreibung eines städtischen Mobilitätskonzeptes
- Umsetzung und Fortführung des städtischen Klimaschutzaktionsplans sowie die Betreuung der städtischen Fachbeiratssitzungen inkl. der erforderlichen Nachbereitung (Protokolle)
- Projektbetreuung und Umsetzung des Renaturierungskonzeptes „Erl- & Loisachfilz“ in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau
- Umsetzung des Maßnahmenkataloges der Avifaunistischen Untersuchung von Penzberg
- Organisation und Durchführung eines Projekttagess zum Thema „Moorschutz in Penzberg“ sowie Leitung einer Exkursion für die Fachhochschule Bingen in Kooperation mit dem Landratsamt (Mai 2023)
- Mitarbeit bei Veranstaltungen der Islamberatung Bayern im Zusammenhang mit Vorträgen im World-Cafe zum Thema „Kommunaler Klimaschutz“
- Organisation einer Veranstaltungsreihe zum Thema „Nachhaltige Architektur“ in Zusammenarbeit mit Herrn Dobrzanski und Herrn Klement (geplant für den 26. Oktober 2023)
- Anfertigung einer Bewerbung als „Bienenfreundliche Gemeinde 2023“
- Schaffung von Schulungsangeboten für Schulen über den Imkereiverein Penzberg
- Betreuung der städtischen Bienenvölker in Zusammenarbeit mit dem Imkereiverein Penzberg
- Organisation von Schulungen in Schulen zum Thema „Moorschutz“ durch Frau Lisa Schwarz (Fachkraft für Moorrenaturierung)
- Mitarbeit in der Arbeitsgruppe der Klimaschutzbeauftragten des Landkreises Weilheim-Schongau / z. B. Projektdurchführung zu #DEINMÜLL
- Betreuung der städtischen Sammelstellen für Elektroaltgeräte (Handys) und der KORKampagne
- Organisation und Durchführung des diesjährigen Stadtradelns 2023

- Umsetzung des Projektes „LAPLA- Landschaftsplanung in Bayern – kommunal und innovativ“ im Zusammenhang mit der Erstellung des neuen Flächennutzungsplans und Landschaftsplans
- Vorbereitung und Durchführung von Öffentlichkeitsarbeit zu Themen „Umwelt- und Klimaschutz“ / Presseartikel, Exkursionen, Schulungen u.v.m.
- Umsetzung der städtischen Beschlussvorlagen aus dem Jahr 2019 / „Umwelt- und Klimaschutzsitzung“
- Anleitung und Umsetzung des Projektes „Gemeinschaftsgarten Penzberg“ sowie deren naturschutzfachlichen Aufwertungen (Lebensinseln usw.)
- Organisation von Vorträgen zum Thema „Umwelt- und Klimaschutz“ in Kooperation mit der VHS Penzberg
- Bearbeitung und Organisation der Auszeichnung von Unternehmen, Vereinen und Organisationen im Zusammenhang mit der „Penzberger Klimaschutzzerklärung“
- Organisation und Vorbereitung des „Klimafühlings 2024“ / Veranstaltungsreihe
- Betreuung des Penzberg Projektes „Nisthilfe für Neubürger*innen“
- Betreuung und Ansprechpartner der Fairtrade-Steuerungsgruppe Penzberg
- Mitarbeit und Hilfestellung beim Thema „Nachhaltige Beschaffung“ für städtische Angestellte
- Organisation der Vergabe des städtischen Umwelt- und Klimaschutzpreises 2023
- Ansprechpartner zum Thema Mobilfunk (Mobilfunkbeauftragter)
- Planung und Durchführung einer Solarkampagne für Penzberg

Themen Im Bereich der Technischen Leitung / Facility Manager

- Unterstützen bei der Einführung eines neuen Softwareprogramms für das „Gebäudemanagement“ sowie die Abstimmung der Rahmenkriterien und technische Definierungen im Modul „Energiemanagement“
- Datenerfassung für 21 ausgewählte städtische Gebäude, Mitarbeit bei der Erstellung des jährlichen Energieberichts und des CO₂-Berichts
- Erstellung eines energetischen Sanierungskonzeptes für Penzberger Gebäude, Teil 1_Wohngebäude (umfasst 59 Gebäude) am 03_2023 im BMU vorgestellt. Teil 2_Nichtwohngebäude in Bearbeitung, ca. 12/2023
- Fachliche Begleitung zur Erneuerung der abgelaufenen bzw. nicht vorhandenen Energieausweise (Stand 03_2023, 71 Energieausweise erstellt)
- Erarbeitung und Betreuung sowie Abwicklung des Penzberger PV-Förderprogramms
- Mitarbeit und Mitwirken bei der Recherche nach passenden Förderprogrammen für die Stadt Penzberg
- Unterstützung des städtischen Hochbaus bei der Umsetzung von energetischen Sanierungsmaßnahmen
- Umsetzung und Realisierung der PV-Anlage am Penzberger Feuerwehrhaus
- Zukünftige Mitarbeit im Bereich Mobilität (Radverkehrsbeauftragter) mit umfangreichen Tätigkeitsmodulen (Stellenbeschreibung wird aktuell angepasst)
- Aktualisierung und Überarbeitungen städtischer Infobroschüren (z. B. Energetischer Kriterienkatalog)

Zur Kenntnis genommen

5 Fällungen und Großbaumersatzpflanzungen an der Bahnhofstraße

1. Vortrag:

Bei den Regelkontrollen wurden durch die städtische Baumkontrolleurin (Fr. Suttner) verdächtige Schädigungen an drei Linden (Hauptkreuzung Bahnhofstraße) festgestellt. Um

Zweifel auszuräumen wurden 2022 die drei Bäume eingehend untersucht und, wie im nachfolgenden Bericht beschrieben, erhebliche Mängel festgestellt.

Die Linden BHS17, BHS19, und BHS20 befinden sich unmittelbar an der Bushaltestelle, Stadtplatz und Bahnhofstraße. Die berechnete Sicherheitserwartung des Verkehrs ist sehr hoch.

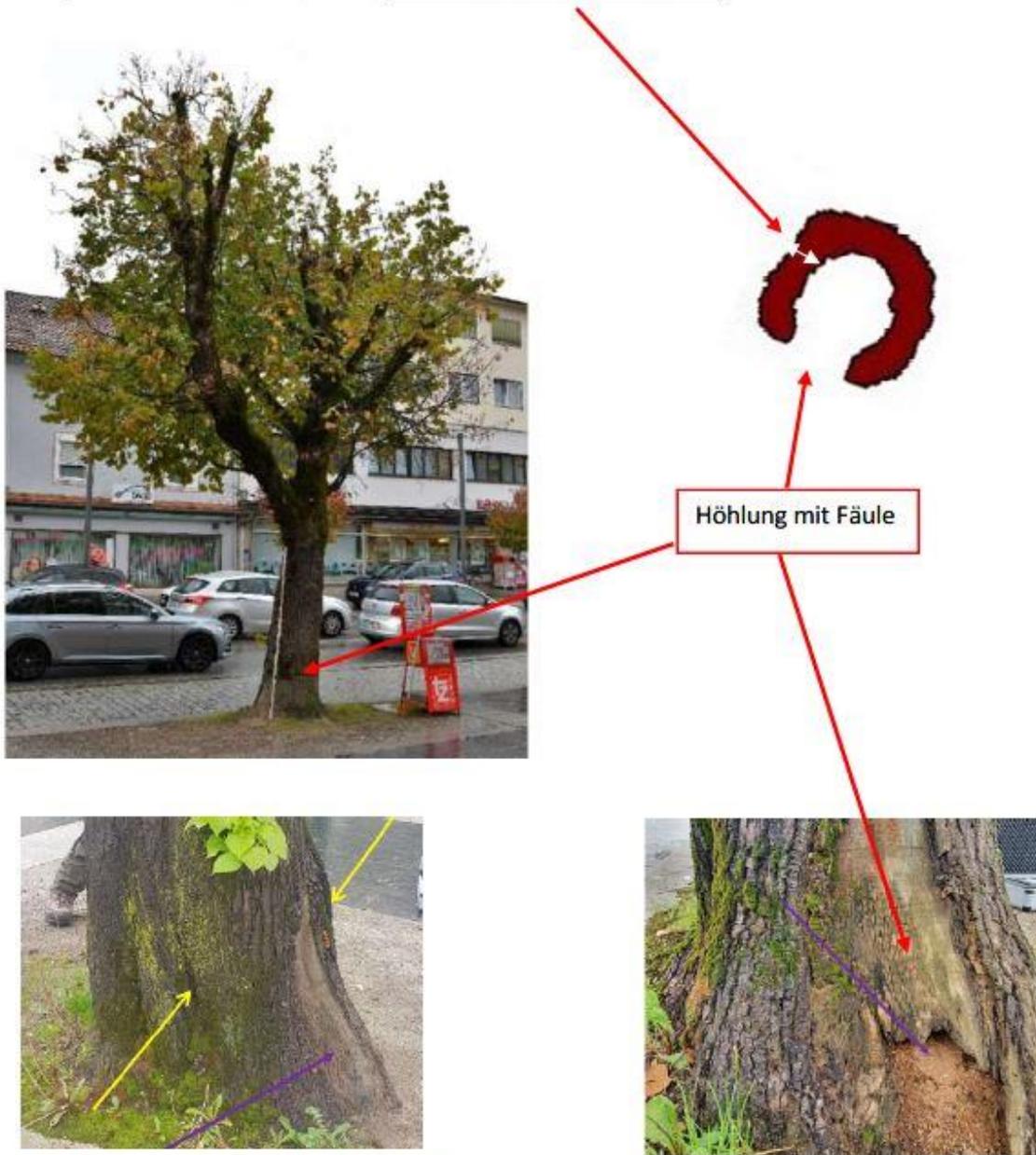
Betrifft BHS17, 19 und 20



Zustandsbericht BHS17:

Winterlinde gekappt, kein natürlicher Habitus vorhanden, vermehrt auftretende tote Ast- bzw. Kronenteile, Höhlung an Stammfuß Richtung Osten, Ameisenbefall mit Mulmbildung, zügig voranschreitende Fäule zu beobachten.

Baumhöhe 7,5 m,
Umfang Stamm 214 cm, Ø 68,15 cm, Restwandstärke intakt 21,4 cm



Höhlung mit Fäule



Bild links Stammfuß aufgenommen 2019 mit noch geschlossenem Holzkörper



Bild rechts Stammfuß aufgenommen 2021 Holzkörper offen, Mulmbildung durch Fäule und Ameisen

Die Restwandstärke ist aktuell ausreichend. Ebenso ist die Vitalität des Baumes noch gegeben. Allerdings ist zu beobachten, dass die vorhandene Fäule zügig voranschreitet. Eine langfristige Beurteilung ist nicht möglich.

Zustandsbericht BHS19:

Winterlinde gekappt, kein natürlicher Habitus vorhanden, vital, verdickter Stammfuß was auf eine Fäule im Stammfuß hinweist (Kompensationswuchs).

Baumhöhe 9,0 m,
Umfang Stammfuß 220 cm, \varnothing 70,06 cm, Restwandstärke intakt 56,00 cm.



Vorhandene
Stammfußverdickung mit
Fäule im Stamminneren.

Die Restwandstärke ist aktuell ausreichend. Ebenso ist die Vitalität des Baumes noch gegeben. Eine langfristige Beurteilung ist nicht möglich.

Zustandsbericht BHS20:

Winterlinde stark gekappt, kein natürlicher Habitus vorhanden, Höhlung / Längsöffnung vom Stammfuß bis auf einen Meter nach oben, Richtung Süd-West, Ameisenbefall mit Mulmbildung, zügig voranschreitende Fäule zu beobachten.

Baumhöhe 7,5 m,

Umfang unterer Stamm 147 cm, Ø 48 cm, Restwandstärke intakt 7,7 cm, nicht ausreichend



Höhlung, Einwallung
mit Fäule



Die Restwandstärke mit 7,5 cm ist nicht mehr ausreichend. Es könnte bei belaubtem Zustand zu Bruchversagen kommen.

Fazit:

Baumnummer BHS17 und BHS19 könnten noch ca. 2-6 Jahre am Standort erhalten bleiben. Gegebenenfalls auch länger. Es kommt auf den tatsächlichen Zustand an. Da es sich um einen lebenden Organismus handelt, ist hier keine langfristige Prognose möglich. Dies muss jedes Jahr neu beurteilt werden.

Baumnummer BHS20 ist bruchgefährdet und muss im Herbst 2023 entnommen werden.

Zur Nachpflanzung schlägt die städtische Baumkontrolleurin Tilia tomentosa „brabant“ (Silberlinde „brabant“) vor. Wie bereits schon alle Neupflanzungen in der Bahnhofsallee der gleichen Baumart vorhanden sind.

In der Ausführung als solitärer Hochstamm mit einem Stammumfang von 35-40 cm und einer Höhe von 4-5 Metern.

Preis aktuell ohne Pflanzarbeiten: 2.500,00 € zzgl. 7 % MwSt. pro Baum

Pflanzarbeiten: 850,00 € zzgl. 7 % MwSt. pro Baum

Die Baumgrube ausheben und mit Substrat verfüllen könnten wir in Eigenleistung vornehmen.

Hinweis

Die historische Bedeutung der angesprochenen Linden ist der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz bekannt. Herr Kapfer (Denkmalschutzverein) wurde am 29. März 2023 über den Zustand und die Maßnahmen informiert.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Fällung der drei Winterlinden mit den Bezeichnungen BHS17, BHS19 und BHS20 sowie die zeitnahe Ersatzpflanzung mit Silberlinden „brabant“ im Herbst 2023.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Fällung der Winterlinde mit der Bezeichnung BHS20 sowie die zeitnahe Ersatzpflanzung mit einer Silberlinde „brabant“ im Herbst 2023. Die Linden mit den Bezeichnungen BHS17 und BHS19 sollen weiterhin jährlich kontrolliert werden und sukzessive vor Totalversagen gefällt und durch eine zeitnahe Ersatzpflanzung mit Silberlinden „brabant“ ersetzt werden.

3. Beschluss:

Der Antrag **a)** der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Eberl, Janner

6 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Sigmundstraße 7, 7 a und 9 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

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.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 14.03.2023 die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt und im Rahmen des Billigungsbeschlusses beschlossen, den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung zu verringern und auf das Grundstück Flurnummer 861/13 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 7, 7 a und 9, zu begrenzen sowie die 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 861/13 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 7, 7 a und 9, erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und hierbei die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB zu verkürzen.

Die erneute öffentliche Auslegung fand vom 17.03.2023 bis 31.03.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 15.03.2023 bis 31.03.2023 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 07.03.2023 dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur erneuten Auslegung:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 69. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ – erneute Auslegung vom 17.03.2023 bis 31.03.2023 abgegeben:

- **2.1. Landratsamt Weilheim-Schongau**
 - **2.1.1 Fachbereich Technischer Umweltschutz**
 - **2.1.2 Fachbereich Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege**
 - **2.1.3 Brandschutzdienststelle**
- **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. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK)**
- **2.9. bayernets**
- **2.10. Stadt Penzberg, Abteilung 6 – Umwelt- und Klimaschutz**
- **2.13. AELF**
- **2.12. Bayernwerk Netz GmbH**

3. Aktennotiz zur Abstimmung Feuerwehrezufahrten im Quartier ehemalige Stadtbücherei

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

2.1.1 Sachgebiet Technischer Umweltschutz vom 27.03.2023

Das Landratsamt sieht im Rahmen der erneuten Auslegung kein Erfordernis, hier eine weitere immissionsschutzfachliche Stellungnahme abzugeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau SG Technischer Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen.

2.1.2 Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 24.03.2023

Die meisten Bäume sollen erhalten bleiben. Ein größerer Ahorn wird bzw. gefällt. Um die Bäume wirkungsvoll während der Bauarbeiten zu sichern, empfehlen wir sie entsprechend zu beschreiben. Eine Bewertung eines Schadens, wenn der gefällte Baum schon abtransportiert ist, ist nicht möglich. Nur dann und bei der Einfügung des Textbausteines zur Ahndung einer Ordnungswidrigkeit kann bei Schädigungen oder nicht erfolgter Nachpflanzung (Pflanzgebot) ein Bußgeld gefordert werden.

Grundlage ist ein Baumbestandsplan mit Beschreibung von Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Höhe des Baumes. Die Bäume sind dazu lagemäßig exakt zu vermaßen. Der Baumbestandsplan ist als Fachgutachten differenziert auszuarbeiten mit einer Bewertung hinsichtlich des ortsbildprägenden Charakters und des Gesundheitszustandes der Bäume.

Der Baumbestand kann entweder im Lageplan des Bebauungsplanes integriert oder als

Beiplan dokumentiert werden.

Die Beschreibung sollte Bestandteil der Begründung werden.

Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummer 3 mit einer Geldbuße bis zu zehntausend Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu tausend Euro geahndet werden (§ 213 Abs. 3 BauGB).

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege auf die Sicherung des Baumbestandes auch während der Bauphase und die Erstellung eines Baumbestandsplans wird zur Kenntnis genommen.

Der erwähnte Bestandsbaum (Ahorn) wurde im Zuge der Leitungsverlegung der Stadtwerke Penzberg im Bereich des Fuß- und Radwegs am östlichen Rand des Geltungsbereiches gefällt. Eine Neupflanzung ist in diesem Bereich nicht möglich, da die Flächen als Aufstellfläche für die Feuerwehr freizuhalten ist und die Leitungsführung nicht überpflanzt werden darf.

Die beiden Bestandsbäume im Innenhofbereich sind als Baumerhalt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Da für den Innenhof kein städtebaulich prägendes Bepflanzungskonzept besteht, wird der vorgeschlagene Baumbestandsplan als nicht erforderlich angesehen.

Der Hinweis auf die Ordnungswidrigkeiten wird in die Planfassung wie folgt aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB gilt entsprechend.

2.1.2 Sachgebiet Brandschutzdienststelle vom 05.04.2023

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) hat mitgeteilt, dass die Feuerwehrflächen gemäß der vorbesprochenen Planung des Büros OSS zu erstellen sind.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen. Die Belange der Feuerwehr und des Brandschutzes werden eingehalten, indem die Feuerwehrflächen entsprechend der oben dargestellten Planung des Büros OSS erstellt werden und als Aufstellfläche bzw. befahrbare Fläche für die Feuerwehr freizuhalten sind

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) vom 22.03.2023

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 07.04.2022 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanung ab. Darin erhoben wir keine Bedenken gegenüber der Planung. Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland vom 24.03.2023

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 vom 23.03.2023:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass zur o. g. Bauleitplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg vom 17.03.2023:

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme abgegeben.
Abwasser:

Das Grundstück Sigmundstraße 7 / 7a / 9, Fl. Nr. 861/13, ist derzeit noch über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Nach Fertigstellung der geplanten GEP-Maßnahme Sigmundstraße ist das Grundstück zukünftig jedoch im Trennsystem erschlossen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) ist die gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen und entsprechend anzuschließen.

Das in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den 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. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Sigmundstraße 7 / 7a / 9, Fl. Nr. 861/13, ist über die nördlich in der Sigmundstraße verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Diese wird im Zuge der GEP-Maßnahme erneuert.

Fernwärme:

Das Grundstück Sigmundstraße 7 / 7a / 9, Fl. Nr. 861/13 ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Penzberg angeschlossen. Der Wärmebezug erfolgt vertragsgemäß.

Die Ausführung der Aufstockung sowie der Umbau der GEAs ist vereinbarungsgemäß mit der Ausführung der Bauarbeiten zum Projekt GEP-Sigmundstraße abzustimmen

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme und die Hinweise des Kommunalunternehmens werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Eine zusätzliche Versiegelung wird durch die Planung nicht verursacht, da es sich um die Aufstockung bestehender Wohnbebauung handelt.

2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim vom 16.03.2023:

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 vom 24.03.2023:

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 bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Sie haben dort die Möglichkeit eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt_suedbayern/in-dex.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E.ON SE wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Da im Geltungsbereich keine Grubentätigkeit bestand, wird die Einsichtnahme des amtlichen Grubenbilds nicht für notwendig erachtet.

2.8 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern vom 21.03.2023:

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

Beschlussvorschlag:

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

2.9 Stellungnahme der bayernets vom 16.03.2023:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG haben keine Einwendungen. Anlagen der bayernets GmbH werden im Geltungsbereich nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen.

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

Aufgrund unterirdischer Leitungsverlegungen entlang des Gehweges an der Südostseite der Gebäude „Sigmundstraße 5 & 7“ mussten zwei Bäume gefällt werden. Durch die Vorgaben der Feuerwehr können diese nicht an gleicher Stelle ersetzt werden.

Auch hier sollten zur Aufwertung des Wohnumfelds und der Aufenthaltsqualität nach Möglichkeit Sträucher als Ersatzpflanzungen in einer Mischung aus Gemeiner Berberitze, Roter Hartriegel, Kornelkirsche, Eingriffeliger Weißdorn, Schwarze Heckenkirsche und Schlehe eingeplant werden.

Wünschenswert wäre zudem die Darstellung der genannten Grünflächen im Bebauungsplanentwurf vom 07.03.2023 unter Punkt 10. „Grünordnung“.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Stadt Penzberg – Abteilung 6: Umwelt- und Klimaschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die genannten Strauchpflanzungen sind in der Planfassung dargestellt und unter Pkt. 10.2.4 als Pflanzliste festgesetzt.

2.11 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 03.04.2023:

Das AELF erhebt keine Einwendungen gegen die Planung, da keine forstfachlichen Belange

berührt sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des AELF wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 20.03.2023:

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

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

3. Aktennotiz zur Abstimmung Feuerwehrezufahrten im Quartier ehemalige Stadtbücherei vom 21.03.2023:

Anwesende:

Hr. Fuchs, Stellv. Bauamtsleiter / Stadt Penzberg
Fr. Hartge, Landratsamt Weilheim - Schongau
Fr. Bentenrieder, Landratsamt Weilheim - Schongau
Hr. Hutter, Landratsamt Weilheim — Schongau / Brandschutzdienststelle
Fr. Abt, Kommandantin Feuerwehr Penzberg
Hr. Bergel, IB Ott, Sobotta, Schmidbauer
Hr. Sobotta, IB Ott, Sobotta, Schmidbauer

Grund des Vorhabens:

Abstimmung der Maßnahmen und des weiteren Vorgehens mit der Baugenehmigungsbehörde.

(1) Herr Bergel erläutert eingangs für die anwesenden Fr. Hartge, Fr. Bentenrieder und Hr. Hutter vom Landratsamt Weilheim — Schongau, die Bestandsituation und die daraus resultierenden Probleme sowie den Abstimmungsbedarf mit der unteren Baugenehmigungsbehörde. Des Weiteren wurde der aktuelle Plan mit den herzustellenden Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen vorgestellt.

1.1. Der vorgestellte Plan wurde zur Kenntnis genommen und von Fr. Hartge und Hr. Hutter als genehmigungsfähig bewertet. Die einzelnen Abweichungen von der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr / Stand 02.2007“ wurden besprochen und als vertretbar angesehen, da sich dadurch keine wesentlichen Verschlechterungen ergeben und eine Rettung bzw. ein Anleitern an die Gebäude trotzdem möglich ist.

1.2. Inhaltlich werden noch einzelne textliche Erläuterungen der Maßnahmen in den aktuellen Plan eingefügt. Darüber hinaus wird der Plan namentlich nun als „Änderungsplanung“ geführt. Der überarbeitete Plan wird anschließend per E-Mail an alle versendet.

Der Stadt Penzberg wird der Plan außerdem unterschrieben und in 3-facher Papierform

zugestellt um diesen bei der unteren Baugenehmigungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Beschlussvorschlag:

Die Aktennotiz wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Feuerwehr wurden in der 69. Änderung des B-Plan „Altstadtsanierung“ berücksichtigt, s. Festsetzung des Fuß- und Radweges, der auch in der Funktion als Aufstellfläche für die Feuerwehr freizuhalten ist.

4. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

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

5. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.12 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Entwurf der 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 861/13 der Gemarkung Penzberg, Sigmundstraße 7, 7 a und 9, nach erneuter öffentlicher Auslegung und erneuter Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.12.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die 69. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg zusammen mit der Begründung als Satzung

6. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7	76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Schloßfeldweg 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
----------	---

1. Vortrag:

Der Stadtrat hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schloßfeldweg 1, beschlossen.

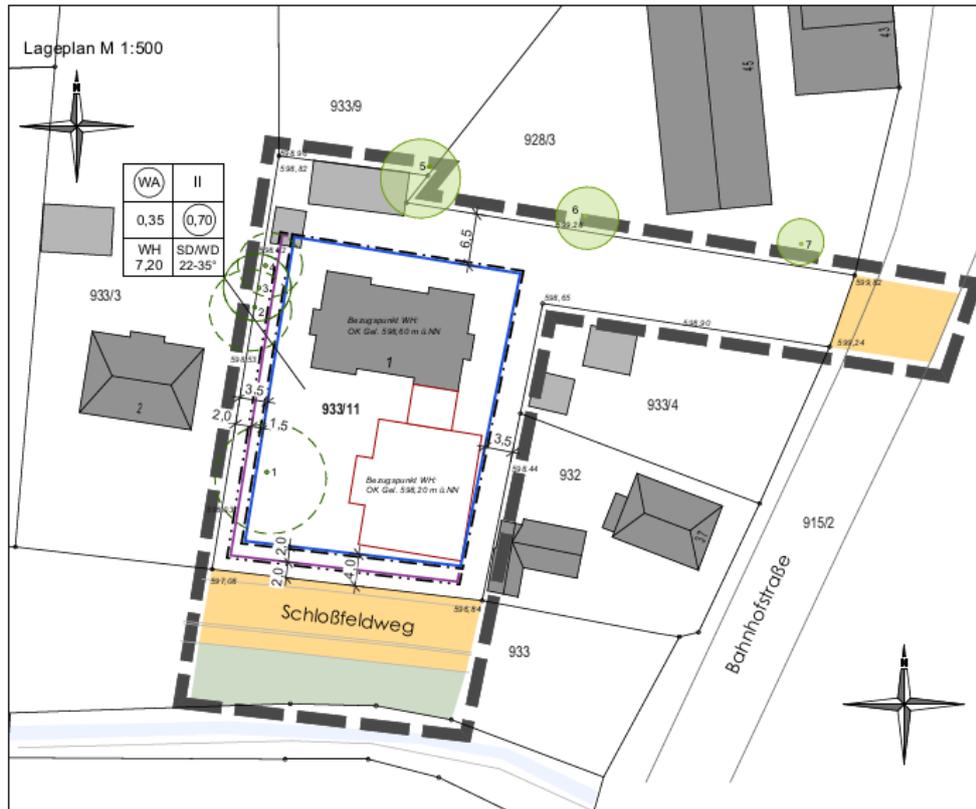
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 18.01.2022 wurde dem Planentwurf und der städtebaulichen Begründung vom 08.11.2021 die Zustimmung erteilt und die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 03.08.2022 bis 05.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.07.2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11.08.2022 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 16.09.2022 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 08.11.2021 dargestellt:



Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- 1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Bauverwaltung
- 2 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
- 3 Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz
- 4 Regierung von Oberbayern
- 5 Planungsverband Region Oberland
- 6 Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenverwaltung und -unterhaltung im Landkreis Weilheim Schongau
- 7 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 8 Stadtwerke Penzberg
- 9 E.ON SE
- 10 Regierung von Oberbayern- Bergamt Südbayern
- 11 Regierung von Oberbayern- Bergamt Südbayern
- 12 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB
- 13 Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau
- 14 Bayernnets GmbH
- 15 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 16 Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH
17. Stadt Penzberg; Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebietsleiter Sb. 40.1 Bauverwaltung vom 13.07.2022

Aus rechtlicher Sicht bitten wir Folgendes zu beachten:

zu B) 1.4 – überbaubare Grundstücksfläche

Wir empfehlen, die textliche Festsetzung Nr. 1.4 ersatzlos zu streichen. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den eingezeichneten und vermaßten Baugrenzen. Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist nicht notwendig und widerspricht zudem der zeichnerischen Darstellung, da der Abstand der nördlichen Baugrenze zum Nachbargrundstück nicht durchgängig 6,5 m beträgt.

zu B) 2.3 – Maß der baulichen Nutzung

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 Buchst. a) genannten untergeordneten Bauteile, um die die Grundfläche überschritten werden darf, sind ohnehin nicht auf die GR anzurechnen. Insofern ist diese Regelung entbehrlich. Auf die GR anrechenbar sind bauliche Anlagen, die das Baugrundstück überdecken oder unterbauen. Nicht untergeordnete auskragende Bauteile und Vorbauten, die nicht unmittelbar mit dem Erdboden verbunden sind, sondern nur über diesem in den Luftraum ragen, sind mitzurechnen, soweit sie sich auf den Bodenschutz und die Bodenversiegelung und damit auf einen Schutzzweck von § 19 negativ auswirken (König/Roeser/Stock/Petz, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 19 Rn. 7).

Untergeordnete Bauteile (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), die nicht mit dem Erdboden verbunden sind, werden nicht an die GR angerechnet.

zu B) 2.6 – Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Baufensters gelten zwei unterschiedliche untere Bezugspunkte, südlich 598,20 m üNN, nördlich 598,60 m ü NN. Die Grenze, welcher untere Bezugspunkt maßgeblich sein soll, ist unbestimmt und könnte im späteren Vollzug des Bebauungsplans zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Um dies zu beheben könnte eine Nutzungstrennungslinie eingezeichnet werden, die die unterschiedlichen Bezugspunkte voneinander abgrenzt.

Zu B) 2.10 bzw. A) 3.4 – Dachaufbauten / Wandhöhe

Sofern für Quergiebel, Widerkehren etc. höhere Wandhöhen zugelassen werden sollen, sollte dies in den Festsetzungen berücksichtigt werden.

Abwägung der Stellungnahme:

Zu B) 1.4: Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 wird ersatzlos gestrichen.

Zu B) 2.3: Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 a) wird wie folgt geändert:

„Die zulässige maximale Grundfläche kann um bis zu 20 % für Terrassen überschritten werden Untergeordnete Bauteile gem. Art. 6, Abs.6 BayBO werden nicht auf die GR angerechnet.“

Zu B) 2.6: Um späteren Interpretationsschwierigkeiten vorzubeugen wird in den Planzeichen ein

neuer Unterpunkt für die Nutzungstrennungslinie als *„Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte für*

die Wandhöhe“ ergänzt (A) 3.5). Die Trennungslinie wird im Abstand von 25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 928/3 in der Planzeichnung eingezeichnet.

Zu B) 2.10 bzw. A) 3.4: Der Punkt B) 2.10 wird wie folgt ergänzt:

„Für Quergiebel und Widerkehren wird abweichend von B) 2.6 bzw. A) 3.4 eine Wandhöhe von 8,50 m zugelassen.“

Beschluss:

Den Empfehlungen des Sachgebiets Sb. 40.1 Bauverwaltung wird entsprochen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

2. Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, (Grünordnung), (Naturschutz), vom 29.08.2022

Hinweis: Das Allergie Risiko als Argument für eine Baumfällung zu verwenden, würde in der Konsequenz zur Fällung aller Wind bestäubenden Arten führen, was sehr viele Arten betreffen würde und nicht verhältnismäßig ist. Eine Fällung ist sinnvoll bei Vorschädigungen oder nur noch einer geringen Lebensdauer. Auch Fichten haben in der Stadt als immergrüne Gehölze eine wichtige Funktion, da sie gerade auch im Winter einen gewissen Schutz z. B. für Vögel bieten.

Mit der Zielsetzung einer sinnvollen Nachverdichtung und entsprechenden geplanten Neupflanzungen sind die geplanten Fällungen nachvollziehbar.
Fachlicher Naturschutz: Keine Äußerung

Abwägung der Stellungnahme:

Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird entsprechend der Stellungnahme wie folgt geändert:

*„Wie bereits in Punkt 1 beschrieben, stehen auf dem Grundstück vier Bäume, eine Fichte und drei alte Birken. Mit der Zielsetzung einer sinnvollen Nachverdichtung werden diese in der Bebauungsplanänderung als nicht erhaltenswert festgesetzt.
Die Durchgrünung des Grundstücks wird durch entsprechende Festsetzungen für Neupflanzungen im Bebauungsplan gewährleistet.“*

Beschluss:

Dem Hinweis des Sachgebiets Fachlicher Naturschutz wird entsprochen, die Begründung zur Bebauungsplanänderung wird entsprechend geändert.

3. Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz, Sachbearbeiter: Frau Nirschl, vom 24.08.2022

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Einwendungen:

In einem Abstand von ca. 35 m befindet sich östlich die St 2370 (Bahnhofstraße) mit der Einmündung der Bichler Straße. Es handelt sich in diesem Bereich um eine der meistbefahrenen Straßen in Penzberg. Eine überschlägige Berechnung zeigt, dass der in der einschlägigen DIN 18005 genannte Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber im Erdgeschoss überall eingehalten wird, in den Obergeschossen jedoch Überschreitungen bis zu 4 dB(A) zu erwarten sind. Nachts ergibt die Berechnung Überschreitungen von bis zu knapp 7 dB(A). Damit wird sogar der in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für ein Allgemeines Wohngebiet genannte Immissionsgrenzwert noch deutlich überschritten.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988); 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Für den Änderungsbereich ist eine Festsetzung zum Immissionsschutz erforderlich. Es wird folgende Formulierung empfohlen:

Nördliches Gebäude:

Nachts genutzte Räumlichkeiten (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer u. ä). müssen

- im Erdgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Norden, Süden oder Westen
- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Süden oder Norden (mit einem Mindestabstand von jeweils 10 m zur östlichen Baugrenze)

- oder Westen
 - im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Süden oder Norden (mit einem Mindestabstand von jeweils 16 m zur östlichen Baugrenze) oder Westen besitzen.
- Sonstige übergeordnete Räumlichkeiten (z. B. Wohnzimmer, Wohnküchen) müssen
- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden, Süden oder Westen
 - im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Süden oder Norden (mit einem Mindestabstand von jeweils 10 m zur östlichen Baugrenze) oder Westen besitzen.

Südliches Gebäude:

Nachts genutzte Räumlichkeiten (Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer u. ä.) müssen

- im Erdgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Norden oder Westen
- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Norden (mit einem Mindestabstand von 10 m zur östlichen Baugrenze) oder Westen
- im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster in Richtung Westen besitzen.

Sonstige übergeordnete Räumlichkeiten (z.B. Wohnzimmer, Wohnküchen) müssen

- im Obergeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Süden (mit einem Mindestabstand von 16 m zur östlichen Baugrenze), Norden oder Westen
- im Dachgeschoss mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Norden (mit einem Mindestabstand von 16 m zur östlichen Baugrenze oder Westen besitzen

Alternativ können die Fenster auch

- geschützt hinter geschlossenen /vollverglasten Balkonen, Loggien, Laubengängen o. ä. angeordnet werden oder
- als festverglaste, auch zu Lüftungszwecken nicht offenbaren Fenstern ausgeführt werden. In diesem Fall sind zusätzliche mechanische Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Unter Nr. 3.4 der Festsetzungen steht eine Formulierung zur lärmarmen Ausführung von Tiefgaragenrampen. Diese Formulierung ist jedoch erfahrungsgemäß nicht genau genug, da z. B. „zu überbauen“ auch so verstanden werden könnte, dass eine Überdachung allein schon ausreicht. Zum Schutz der Nachbarschaft wird daher eine Umformulierung, z. B. analog dem nachstehenden Text, empfohlen.

„Tiefgaragenrampen sind mit einer dreiseitig geschlossenen und überdachten Einhausung zu überbauen. Die Einhausung ist innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend auszuführen. Im oberen Rampenbereich dürfen nur „leise laufende“ Tiefgaragentore (ohne Quietschen, Scheppern oder Tonhaltigkeit) eingebaut werden. Tiefgaragentore müssen mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“

Abwägung der Stellungnahme:

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz der Gebäude (Nördliches und Südliches Gebäude) werden analog der empfohlenen Formulierung im Bebauungsplan übernommen (C) 2.1) Punkt B) 3.4: Die bisherige Formulierung wird ersetzt durch die empfohlene Formulierung.

Beschluss:

Den Empfehlungen des Sachgebiets Sb. 41.2 Technischer Umweltschutz wird entsprochen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

4. Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde vom 16.08.2022

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung zu

schaffen. Die Fläche ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bisher als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Planung leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 G, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G).

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31 BayLplG). Diese Bitte wird in diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

5. Planungsverband Region Oberland vom 26.08.2022,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.08.2022 an.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

6. Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenverwaltung und -unterhaltung im Landkreis Weilheim Schongau

seitens des Staatlichen Bauamtes werden keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes geltend gemacht.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

7. Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Leitung Abteilung 2- Lkr. Weilheim-Schongau,

wir hatten zu o.g. Bauleitplanung zuletzt mit Schreiben vom 14.01.2022 bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme halten wir dem Grunde nach aufrecht. Weitere Anmerkungen sind aber nicht angezeigt.

Abwägung der Stellungnahme:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 11.08.2022 bis 16.09.2022 eingeholt. Eine Stellungnahme vom 14.01.2022 für den Bereich der

Bebauungsplanänderung liegt der Stadt Penzberg nicht vor.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

8. Stadtwerke Penzberg

Das Grundstück Fl. Nr. 933/11 ist über den südliche verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen und angeschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden.

Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 933/11 über die östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen und angeschlossen.

Abwägung der Stellungnahme:

Der Punkt C) 1.1 („*Das auf Dach- und Hofflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist dem Baugrundstück zu versickern.*“) wird wie folgt ergänzt:
„*Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.*“

Beschluss:

Der Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg wird entsprochen, der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend geändert.

9. E.ON SE vom 15.08.2022

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o. a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den o.a. Geltungsbereich lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

In Teilen des Geltungsbereiches, vornehmlich im nördlichen und südlichen Planbereich, entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass sich im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches eine alte verlassene Tagesöffnung befinden kann, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist.

Wir haben die v. g. Bereiche in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 1000 (DIN A3) gekennzeichnet als:

„Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)“.

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

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

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustandigkeiten/bergamt_suedbayern/in-dex.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.



Abwägung der Stellungnahme:

Der Punkt A) 5 „Verkehrsflächen, Stellplätze, Tiefgarage“ wird in „Verkehrsflächen und Flächen besonderer Bedeutung“ umbenannt und die „Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§9 Abs. 5 BauGB)“ wird in den Bebauungsplan übernommen.

Unter C) wird ein weiterer Punkt „7. Ehemalige Bergbauflächen“ ergänzt, der folgende Formulierung enthält:

7.1 Das Grundstück liegt im Grubenfeld der Pechkohlegrube Penzberg. Hier hat Bergbau in größerer Tiefe stattgefunden. In Teilen des Geltungsbereiches sind Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau vorhanden (<15 m u. GOK), der geplante Bauvorhaben gefährden kann. Im nördlichen Grenzbereich des Geltungsbereiches kann sich eine verlassene Tagesöffnung befinden, deren Zustand und Lage nicht genau bekannt ist.

7.2 Die Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, sind im Planteil eingezeichnet.

Unbekannte Abbauflächen können nicht ausgeschlossen werden.

Für weitere Planungen wird empfohlen, Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximiliansstr. 39, 80538 München, zu beantragen. Weitere Informationen unter folgendem Link:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zent-ralezustandigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Beschluss:

Die Stellungnahme der E.ON.SE wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

10. Regierung von Oberbayern- Bergamt Südbayern vom 18.08.2022

Das bei der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ betroffene Grundstück Fl. Nr. 933/11 Gemarkung Penzberg liegt im Grubenfeld der Pechkohlegrube Penzberg. Hier hat nachweislich Bergbau in größerer Teufe stattgefunden. Ein Grundstücksteil (nordöstlich des Bestandsgebäudes) wird zudem von einem alten, tagesnah (<15 m uGOK) verlaufenden Stollen gekreuzt. Der geplante Neubau ist jedoch nicht betroffen. Dennoch sollte der Umstand der ehemaligen Bergbauaktivitäten berücksichtigt und im Beschluss darauf hingewiesen werden. Ansonsten bestehen aus Sicht des Bergamtes keine Einwendungen.

Abwägung der Stellungnahme:

Die Hinweise des Bergamtes Südbayern auf ehemalige Bergbauaktivitäten sind in den Formulierungen der Ergänzung C) 7. „Ehemalige Bergbauflächen“ zusammen bzw. ergänzend zu der Stellungnahme der E.ON.SE in der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bergamtes Südbayern wird zusammengefasst mit der Stellungnahme der E.ON.SE und im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 22.08.2022

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

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

Abwägung der Stellungnahme:

Unter C) wird ein weiterer Punkt „8. Bodendenkmäler“ ergänzt, der folgende Formulierung enthält: *„Archäologische Funde bzw. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1-2 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.“*

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wird im Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB vom 06.09.2022

zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

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 bestehend daher keine Einwände.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

13. Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau vom 12.09.2022

Aus der vorgelegten Planung ergeben sich keine Hinweise aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

14. Bayernnets GmbH vom 12.08.2022

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.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der

Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

15. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.09.2022

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Plan-verfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Zum Bestandsgebäude auf der Fl. Nr. 933/11 verläuft nordseitig ein Kupferkabel, südlich davon sind jedoch keine Leitungen der Deutschen Telekom Technik vorhanden. Dort wäre eine Neubebauung problemlos. Wir haben die Varianten dem Begründungsteil zufolge studiert und zur Kenntnis genommen. Vorläufig legen wir hier noch kein Plangebiet in unseren Systemen an, bis geklärt ist, welche Variante sich durchsetzen wird.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Eine genauere Betrachtung der vorhandenen Leitungen findet im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens statt.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

16. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH vom 12.09.2022

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

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

Weiterführende Dokumente:

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

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 08.11.21 bestehen.

Eine genauere Betrachtung der vorhandenen Leitungen findet im Rahmen eines konkreten Bauvorhabens statt.

Beschluss:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

17. Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern 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 im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Die Ziffer 4.3 der Festsetzungen durch Text ist folgendermaßen zu ergänzen. „Bei Ausfall sind Bäume auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.“



Abwägung der Stellungnahme:

Die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ soll als Hinweis aufgenommen werden

Die vorgeschlagene Formulierung bezüglich der Festsetzung von Nisthilfen soll als Festsetzung in den Entwurf der Bebauungsplanänderung übernommen werden.

Die Ziffer 4.3 der Festsetzungen durch Text ist folgendermaßen zu ergänzen. „Bei Ausfall sind Bäume auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.“

Beschluss:

Der Stellungnahme der Stadt Penzberg (Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz) wird entsprochen, der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ wird entsprechend angepasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden Bedenken oder Anregungen zur 76. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" der Stadt Penzberg vorgebracht.

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. 2.1 bis 2.17 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat beschließt, die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.17 zu billigen.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.17 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8	15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für das Grundstück Langseestraße 16 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung
----------	---

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 29.04.2020 die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1150/19 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 16, beschlossen.

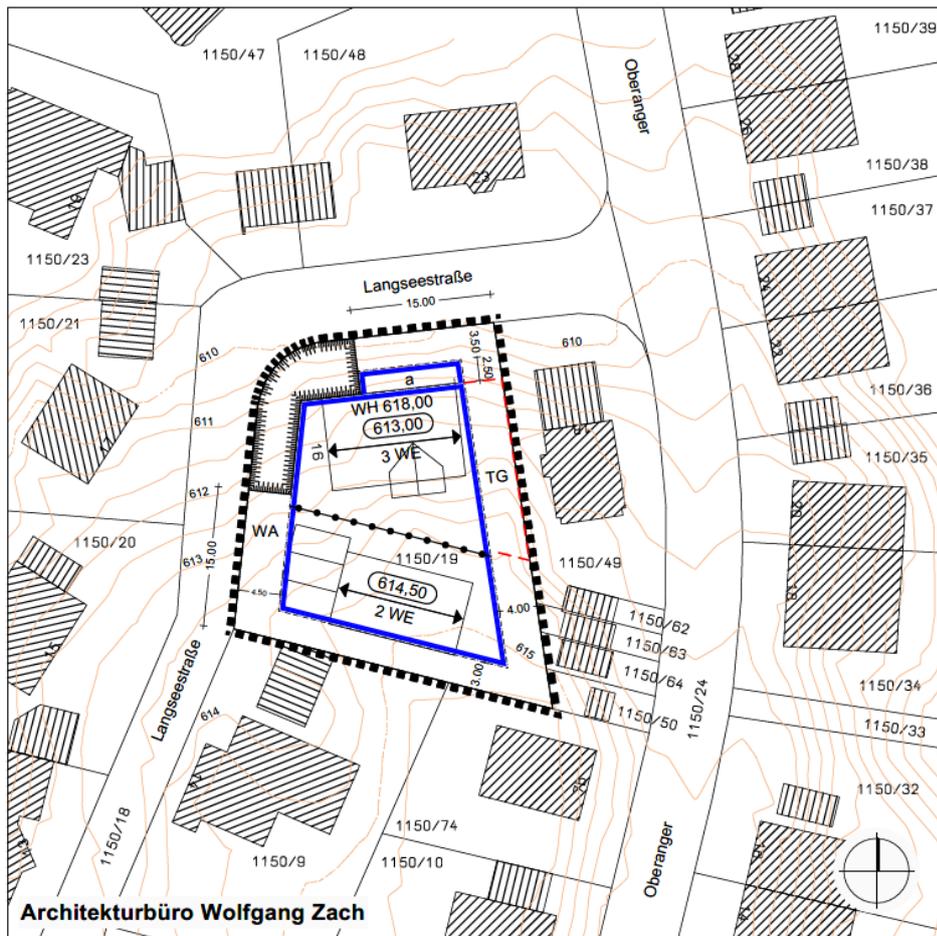
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Am 01.12.2020 hat der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss die Zustimmung zum Planentwurf zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ erteilt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ wurde einschließlich Begründung vom 18.12.2020 bis 18.01.2021 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.12.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 21.12.2020 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 22.01.2021 einzureichen.

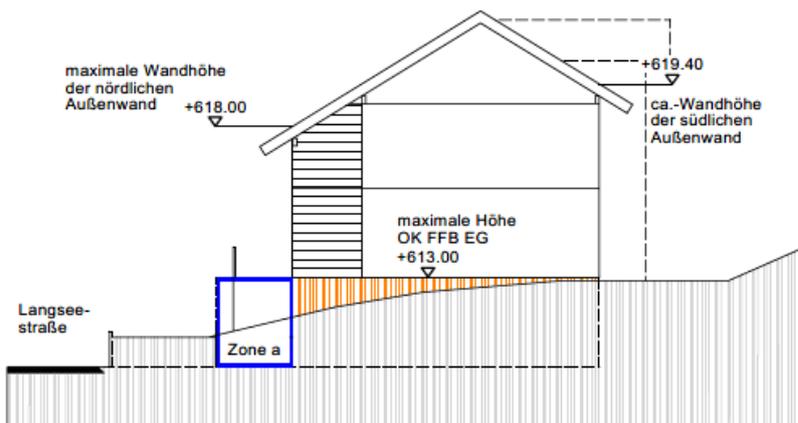
Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 20.06.2020 dargestellt:



Lageplan M 1 : 500



3.1.1 Hinweise durch Schnittskizze:



Schnitt Haus Nord - 3 WE M = 1 : 200

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ abgegeben:

- 01.1 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 21.01.2021

- 01.2 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 22.01.2021
- 01.3 Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Technischer Umweltschutz) am 20.01.2021
- 02 Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 22.01.2021
- 03 Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 12.01.2021
- 04 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 22.01.2021
- 05 KU Stadtwerke Penzberg am 05.02.2021
- 06 Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 21.01.2021
- 07 E.ON SE am 31.12.2020
- 08 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 21.01.2021
- 09 Industrie- und Handelskammer am 19.01.2021
- 10 Bayernwerk Netz GmbH am 22.01.2021
- 11 ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 21.12.2020
- 12 Bayernets (Erdgas) am 21.12.2020
- 13 Deutsche Telekom Technik GmbH am 18.01.2021
- 14 Vodafone Deutschland am 19.01.2021
- 15 Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB am 19.01.2021
- 16 Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 21.01.2021

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur 15. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" abgegeben:

- Planungsverband Region Oberland
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Verein für Denkmalpflege
- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle)
- EVA – Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Beirat für Menschen mit Behinderung
- Vermessungsamt

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 22.01.2020

Wir nehmen zu o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1) zu Nr. 2.1:

Die Festsetzung, wonach Terrassen und Balkone, Gartenhäuser, Fahrradhäuser und Müllstände bei der GR bzw. GRZ nicht zu berücksichtigen sind, ist rechtswidrig. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der GR und GRZ mitzurechnen (König/Roeser/Stock/König/Petz, 4. Aufl. 2019, BauNVO § 19 Rn. 4). Der Bebauungsplan kann diesbezüglich keine anderweitige Regelung treffen.

2) zu Nr. 2.2:

Der Bebauungsplan enthält keine Regelung, die lediglich Einzelhäuser festschreiben würde. Daher sollten in der Festsetzung Nr. 2.2 neben Einzelhäusern auch Regelungen zu Doppelhäusern und ggf. Hausgruppen getroffen werden.

3) zu den Höhenfestsetzungen:

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Als oberer Bezugspunkt wird lediglich die nördliche Traufseite des nördlichen Gebäudes festgesetzt. Für das südliche Gebäude fehlen obere Bezugspunkte gänzlich, für das nördliche Gebäude fehlt ein oberer Bezugspunkt für die südliche Traufseite. Insgesamt dürften die Höhenfestsetzungen daher zu unbestimmt sein.

Würdigung der Stellungnahme:

1) zu 2.2 textliche Festsetzungen

„Maximal zul. GR je Einzelhaus: GR 180 m². Terrassen und Balkone, Gartenhäuser, Fahrradhäuser und Müllstände sind nicht zu berücksichtigen.“

Die Festsetzung Einzelhaus mit einer GR max. 180 m² soll sicherstellen, dass auf einem nicht geteilten Grundstück kein unverhältnismäßig großer Baukörper entsteht. Die Festsetzung zielt nicht auf eine Festsetzung von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Hausgruppen ab.

Es wird vorgeschlagen, den Text dahingehend zu ändern, dass er wie folgt lautet:

Zulässig sind 2 freistehende Gebäude mit je einer maximalen Grundfläche GR von 180 m² (Terrassen und Balkone, Gartenhäuser, Fahrradhäuser und Müllstände dürfen diese GR um maximal 30 m² überschreiten)

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Festsetzungen wie nachfolgend beschrieben geändert werden.

Bebauungsplan: In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

1.) zu Nr. 2.1:

2.1 Maximal zul. GRZ für Anlagen gem. §19.2 BauNVO: GRZ 0,29.

Eine Überschreitung der GRZ §19.2 BauNVO für Terrassen und Balkone, Gartenhäuser und Müllstände bis zu ist einer GRZ 0,39 zulässig.

Die GRZ für Anlagen gem. §19.4 BauNVO – wie z.B. Garagen, Stellplätze, Fahrradhäuser sowie die Zufahrten zu diesen Anlagen - darf die GRZ §19.2 BauNVO bis zu einer GRZ 0,58 überschreiten.

2.) zu Nr. 2.2:

Zulässig sind 2 freistehende Gebäude mit je einer maximalen Grundfläche GR von 180 m². Terrassen und anrechenbare Balkone sowie Gartenhäuser, Fahrradhäuser und Müllstände dürfen diese GR max. bis auf GR 210 m² überschreiten.

Diese Gebäude sind als Einzelhaus oder als Doppelhaus zulässig.

3) zu den Höhenfestsetzungen:

Gebäude Nord:

Die Südseite soll – wie die Nordseite - eine maximale: WH als NN-Höhe erhalten: +619,50 m+NN

Diese gilt nicht für Anbauten wie Zwerchhäuser und Widerkehren.

Die maximale Höhe der Fußpfette soll als Festsetzung entfallen

Gebäude Süd:

Die Süd- und die Nordseite sollen eine maximale: WH als NN-Höhe erhalten: +621,10 m+NN
Diese gilt nicht für Anbauten wie Zwerchhäuser und Widerkehren.

Die maximale Höhe der Fußfette soll als Festsetzung entfallen

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) vom 21.01.2021

1.) Die Nutzungstrennungslinie sollte bis zu den Grundstücksgrenzen geführt werden, da sie gemäß Legende auch die Abgrenzung für die Ermittlung der GRZ und der GFZ bildet, welche sich auf das Bauland beziehen.

2.) Unseren Unterlagen entsprechend befindet sich der Geltungsbereich der Änderung in einem Gebiet, unter dem der Bergbau umging. Wir empfehlen, eine Kennzeichnung einzutragen.

Würdigung der Stellungnahme:

zu 1.) Die Durchführung der Nutzungstrennungslinie würde die Lage einer möglichen Grenze zwischen den Grundstücken sehr früh definieren und so ggf. die spätere Planung behindern.

Das Planungsziel der Bebauungsplanung sollte die Sicherung der Parameter GRZ und GFZ - in der Summe – auch auf ggf. geteilten Grundstücken sein.

Die Festsetzung, dass mit dem Antragsverfahren der Nachweis geführt wird, dass bei einer Grundstücksteilung die GRZ und GFZ in der Summe auf beiden Grundstücken nicht überschritten wird, kann dieses Planungsziel noch weiter absichern.

zu 2.) Die Kennzeichnung des Bergbaugebiets wird auch in Pkt. 2.05. und 2.06 behandelt.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Festsetzungen wie nachfolgend beschrieben ergänzt werden.

Bebauungsplan: In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Mit dem Bauantragsunterlagen ist der Nachweis einzureichen, dass mit der Grundstücksteilung die maximal zulässige GRZ und GFZ in der Summe auf beiden Grundstücken nicht überschritten wird.

Der Bereich Flurnummer 1150/19 ist mit einem Planzeichen zu kennzeichnen.

Textvorschlag für das Planzeichen: Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Vor einer Bebauung des Plangebiets ist 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.

2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau

(Sachgebiet technischer Umweltschutz) am 21.01.2022

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 22.01.2021

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zur 15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das ca. 0,1 ha große Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Penzberg-Wölfl, südöstlich der Langseestraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Stadt Penzberg plant den Bebauungsplan für das Grundstück mit der Flurnummer 1150/19 (Gmkg. Penzberg) zu ändern, um im Rahmen einer Nachverdichtung anstatt des Bestandsgebäudes die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu ermöglichen.

Ergebnis

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03. Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatlichen Bauamt (Straßenbauamt) in Weilheim am 12.01.2021

Keine Äußerung

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 21.04.2022

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

Östlich des Vorhabens verläuft der Langseegraben, welcher später in den Säubach mündet. Dies ist der Auslauf des Stocksees (Stauanlage).

Angaben über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers liegen nicht vor. Der Abstand zum Gewässer beträgt ungefähr > 100 m.

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Das Vorhaben liegt erhöht und außerhalb des wassersensiblen Bereiches. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Dem Bebauungsplan sind Auflagen zu Starkregen zu entnehmen. Daher wird davon ausgegangen, dass Oberflächenabfluss infolge von Starkregen in der Planung durch die Gemeinde berücksichtigt wurde.

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 zusätzliche Festsetzungen

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

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Das natürliche Abflussverhalten von wildabfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (vgl. §37 WHG).“

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor, Angaben zu Grundwasserständen können daher nicht gemacht werden. Der Grundwasserstand muss ggf. durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Die Festsetzung Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist zu untersagen, wird begrüßt. Ebenso wird der Hinweis Kellergeschosse aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen für sinnvoll erachtet.

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Wir begrüßen den Hinweis über die Mitteilungspflicht bei möglichen Altlasten unter Punkt 3.2.9. im Plan.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind geeignete

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu beachten. Mutterboden (Oberboden ist daher vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen, der Hinweis im Plan unter Punkt 3.2.10 wird daher ausdrücklich begrüßt.

1.5 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.6 Abwasserentsorgung

1.6.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.6.2 Häusliches Schmutzwasser

Wir weisen darauf hin, dass lediglich 2 der 6 dem WWA Weilheim bekannten Mischwasserentlastungsbauwerke (RÜBs „A“ und „B“) derzeit über einen gültigen Wasserrechtsbescheid verfügen.

Das Wasserrecht der Entlastungsanlage, an die das Gebiet des „Bebauungsplans Langseestraße“ angeschlossen ist, liegt nicht vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen. Für diejenigen Entlastungen ohne einen gültigen Wasserrechtsbescheid fällt die Niederschlagswasserabgabe in voller Höhe an.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg ist zu beachten und deren Anforderungen sind einzuhalten.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch wie das umliegende Gebiet im Mischsystem erschlossen werden, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Zudem ist in diesem Fall zu prüfen, ob ein gültiges Wasserrecht für die betroffenen Bauwerke zur Mischwasserbehandlung vorliegt. Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

1.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern, die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen nachgewiesen werden.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser über Rückhaltenanlagen gemäß Entwässerungssatzung in den Kanal eingeleitet werden.

Weiterhin bitten wir die gesicherte Erschließung durch eine Bestätigung der Stadtwerke Penzberg, dass das gedrosselte Niederschlagswasser sämtlicher versiegelter Flächen des Bebauungsplanes über den Kanal abgeführt werden kann, nachzuweisen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer, Rasengittersteine) genutzt werden. Wir begrüßen daher die Festsetzungen bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Ebenso wird die Festsetzung zu den Flachdächern begrüßt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Beschlussvorschlag:

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

Bebauungsplan: In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

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

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Das natürliche Abflussverhalten von wildabfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (vgl. §37 WHG).“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Bebauungsplan: In die Hinweise zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen

(z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Begründung: In die Begründung zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können.

Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Oberirdische Gewässer

Östlich des Vorhabens verläuft der Langseegraben, welcher später in den Säubach mündet. Dies ist der Auslauf des Stocksees (Stauanlage).

Angaben über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers liegen nicht vor. Der Abstand zum Gewässer beträgt ungefähr > 100 m.

1.2 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Das Vorhaben liegt erhöht und außerhalb des wassersensiblen Bereiches.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Dem Bebauungsplan sind Auflagen zu Starkregen zu entnehmen. Daher wird davon ausgegangen, dass Oberflächenabfluss infolge von Starkregen in der Planung durch die Gemeinde berücksichtigt wurde.

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 zusätzliche Festsetzungen

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

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Das natürliche Abflussverhalten von wildabfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (vgl. §37 WHG).“

1.3 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor, Angaben zu Grundwasserständen können daher nicht gemacht werden. Der Grundwasserstand muss ggf. durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Die Festsetzung Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist zu

untersagen, wird begrüßt. Ebenso wird der Hinweis Kellergeschosse aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen für sinnvoll erachtet.

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.4 Altlasten und Bodenschutz

1.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Wir begrüßen den Hinweis über die Mitteilungspflicht bei möglichen Altlasten unter Punkt 3.2.9. im Plan.

1.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu beachten. Mutterboden (Oberboden ist daher vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen, der Hinweis im Plan unter Punkt 3.2.10 wird daher ausdrücklich begrüßt.

1.5 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.6 Abwasserentsorgung

1.6.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

1.6.2 Häusliches Schmutzwasser

Wir weisen darauf hin, dass lediglich 2 der 6 dem WWA Weilheim bekannten Mischwasserentlastungsbauwerke (RÜBs „A“ und „B“) derzeit über einen gültigen Wasserrechtsbescheid verfügen.

Das Wasserrecht der Entlastungsanlage, an die das Gebiet des „Bebauungsplans Langseestraße“ angeschlossen ist, liegt nicht vor. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen. Für diejenigen Entlastungen ohne einen gültigen Wasserrechtsbescheid fällt die Niederschlagswasserabgabe in voller Höhe an.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg ist zu beachten und deren Anforderungen sind einzuhalten.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch wie das umliegende Gebiet im Mischsystem erschlossen werden, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Zudem ist in diesem Fall zu prüfen, ob ein gültiges Wasserrecht für die betroffenen Bauwerke zur Mischwasserbehandlung vorliegt. Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

1.6.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern, die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen nachgewiesen werden.

Sollte eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser über Rückhalteanlagen gemäß Entwässerungssatzung in den Kanal eingeleitet werden.

Weiterhin bitten wir die gesicherte Erschließung durch eine Bestätigung der Stadtwerke Penzberg, dass das gedrosselte Niederschlagswasser sämtlicher versiegelter Flächen des Bebauungsplanes über den Kanal abgeführt werden kann, nachzuweisen.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer, Rasengittersteine) genutzt werden. Wir begrüßen daher die Festsetzungen bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen nur mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Ebenso wird die Festsetzung zu den Flachdächern begrüßt.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Vorschlag für Festsetzungen

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Beschlussvorschlag:

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

Bebauungsplan: In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

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

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark-regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Das natürliche Abflussverhalten von wildabfließendem Wasser darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (vgl. §37 WHG).“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Bebauungsplan: In die Hinweise zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 05.02.2021

Zur oben genannten Beteiligung an der Bauleitplanung ist seitens des KU Stadtwerke Penzberg folgende Stellungnahme abzugeben:

Die Fl.-Nr. 1150/19 ist im Trennsystem erschlossen.

In Entwässerungsangelegenheiten bitte wir um Kontaktaufnahme mit den Stadtwerken Penzberg.

Ergänzung der Stellungnahme am 06.04.2023

Abwasser:

Das Grundstück Langseestraße 16, Fl. Nr. 1150/19, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den 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. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Im Bereich des Stockseewegs sowie der Langseestraße ist die bereits bekannte GEP-Maßnahme 24 geplant. Im Zuge dieser GEP-Maßnahme ist der Ausbau des Trennsystems in der Langseestraße vorgesehen. Details darüber ob und wann die Bauarbeiten hierzu umgesetzt werden, können zum derzeitigen Stand noch nicht gegeben werden.

Trinkwasser:

Das Grundstück Langseestraße 16, Fl. Nr. 1150/19, ist über die nördlich sowie westlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Allgemein:

Bei einer Teilung des Flurstücks Fl. Nr. 1150/19 sind, abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen.

Würdigung der Stellungnahme:

In den Hinweisen zur Bplan-Änderung ist bereits vermerkt:

Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan einzureichen.

Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem.

Die entsprechenden Satzungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.

Beschlussvorschlag:

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

Begründung: In die Begründung zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Abwasser:

Das Grundstück Langseestraße 16, Fl. Nr. 1150/19, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den 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. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Im Bereich des Stockseewegs sowie der Langseestraße ist die bereits bekannte GEP-Maßnahme 24 geplant. Im Zuge dieser GEP-Maßnahme ist der Ausbau des Trennsystems in der Langseestraße vorgesehen. Details darüber ob und wann die Bauarbeiten hierzu umgesetzt werden, können zum derzeitigen Stand noch nicht gegeben werden.

Trinkwasser:

Das Grundstück Langseestraße 16, Fl. Nr. 1150/19, ist über die nördlich sowie westlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Allgemein:

Bei einer Teilung des Flurstücks Fl. Nr. 1150/19 sind, abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen.

2.06. Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt am 21.01.2021

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 18.12.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ für das Grundstück Flurnummer 1150/19 der Gemarkung Penzberg bestehen.

Im Geltungsbereich befindet sich jedoch Altbergbau. Aus unseren Unterlagen geht hervor, dass hier Abbau von Pechkohle in den Jahren 1897 – 1898 stattgefunden hat. Es handelt sich um oberflächennahen Bergbau, der in einer Teufe von > 50 m bis < 100 m umgegangen ist. Die kohlenführenden Schichten fallen mit ca. 70 Grad nach Norden ein. Wir empfehlen dem Bauherrn in jedem Fall die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind.

Würdigung der Stellungnahme:

Am 22.07.2022 hat Hr. Dipl.-Ing. Wolfgang Zach, Penzberg, bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt, im Beisein von Hr. Herr Dührsen. IV Stock, Z. 4308 Einsicht in die Unterlagen genommen.

Ergebnis:

Ein schräger Stollen in einer Tiefe von 50 m – 90 m führt lt. Plan in ca. 10 m bis 15 m Entfernung südlich am Grundstück vorbei.

Da die Messmethoden zum Zeitpunkt der Kartographierung dieser Stollenlage noch nicht die heutige Genauigkeit hatten, ist es möglich, dass der Stollen auch unter der Südgrenze des Grundstücks Flurnummer 1150/19 verläuft.

Aufgrund der o. a. Tiefeneinschätzung des Stollens, der o. a. Lageeinschätzung und der Zeitdauer von seiner Herstellung bis heute ist nach Rücksprache im Bergamt folgende Vorgehensweise angeraten.

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 – 15 m vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z. B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind – notwendig sind.

Beschlussvorschlag:

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

Bebauungsplan: In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 – 15 m vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind – notwendig sind.

Der Bereich Flurnummer 1150/19 ist mit einem Planzeichen zu kennzeichnen.

Textvorschlag für das Planzeichen: Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Vor einer Bebauung des Plangebiets ist 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.

Begründung: In die Begründung zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 – 15 m vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.

2.07. Stellungnahme gemäß Schreiben von E.ON SE am 31.12.2020

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem Bauleitplanverfahren „Langseestraße“ bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 15. Änderung des o.a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

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

Zudem weisen wir darauf hin, dass im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Für eine Vorabinformation stehen wir Ihnen unter der o. a. Telefonnummer zur Verfügung.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Würdigung der Stellungnahme:

Siehe Würdigung Pkt. 2.06. Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt am 21.01.2021

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE sind zu berücksichtigen.

Bebauungsplan: In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 – 15 m vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners

ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.

Der Bereich Flurnummer 1150/19 ist mit einem Planzeichen zu kennzeichnen.

Textvorschlag für das Planzeichen: Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Vor einer Bebauung des Plangebiets ist 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.

Begründung: In die Begründung zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 – 15 m vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen – wie z. B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.

2.08. Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim am 21.01.2021

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:

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 der Änderung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK – Industrie- und Handelskammer am 19.01.2021

Mit dem hier dargelegten Planvorhaben, welches die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung/Verdichtung schaffen soll, besteht aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft Einverständnis.

Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 22.01.2021

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:
Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Des Weiteren bitten wir Sie, uns auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungsplänen und weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

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

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am 21.12.2020

Die Energienetze Bayern GmbH & Co.KG haben keine Einwendungen - somit stimmen wir den Bebauungsplan zu.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernnets GmbH am 21.12.2020

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernnets GmbH.

Aktuelle Planungen der bayernnets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH am 18.01.2021

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

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

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

Begründung: In die Begründung zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen.

Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 19.01.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlage: Lageplan

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.

Begründung: In die Begründung zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist.

Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Hinweis:

Weitere Unterlagen sind direkt bei der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH einzuholen.

Lageplan:
Der Lageplan ist der Begründung anzuhängen.

2.15 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB am 19.01.2021

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.16 Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 21.01.2021

In der Begründung wird als Ziel der Änderungsplanung angegeben, „über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Stadterweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen... Die damit geschaffenen Kapazitäten könnten langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und würden daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden darstellen.

Dieses städtebauliche Ziel ist sinnvoll, wenn damit langfristig und nachvollziehbar an anderer Stelle Flächenversiegelung vermieden wird.

Zu 4. Grünordnung:

Da die Verdichtung eine Fällung von Gehölzen zur Folge hat, in diesem Fall u. a. Obstbäume, ist es aus ökologischen bzw. Biodiversitäts-Gründen sinnvoll, bei der Neupflanzung heimische Gehölze vorzusehen. Zudem handelt es sich hier nicht um innerstädtische Extremstandorte. Auch übermäßige Trockenheit ist im Alpenvorland nicht zu befürchten.

Im Bebauungsplan sollte deshalb in den Festsetzungen durch Text folgender Passus geändert werden: „Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.“

Vorschlag: „Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen Baumarten, einschließlich Obstbäumen ist vorzusehen.“

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Bund Naturschutz in Bayern e. V sind zu berücksichtigen.

Bebauungsplan: In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

„Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen Baumarten, einschließlich Obstbäumen ist vorzusehen.“

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen zur 15. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg vorgebracht.

4. Anregungen des Planungsbüros:

Das Planungsbüro empfiehlt die Aufnahme folgender weiterer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan

Textliche Festsetzung:

Balkone, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen die Baugrenzen überschreiten. Terrassen und auch nicht untergeordnete Erker mit max. 1/3 Länge der zugehörigen Fassadenlänge dürfen die Baugrenzen überschreiten. Unterirdische Bauteile und Bauwerke, die der Regenwasserbewirtschaftung sowie der Regenwassernutzung dienen, dürfen die Baugrenzen überschreiten.

2.4.2 Terrassen und auch nicht untergeordnete Erker dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen des Planungsbüros bezüglich der Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Balkone, Terrassen und Erker sind dahingehend zu überprüfen und konkretisieren, dass hierdurch keine nachbarschaftlichen Belange bezüglich der Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen der bayerischen Bauordnung tangiert werden.

5. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 und 4 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 und Nr. 4 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 15. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 und Nr. 4 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

6. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ für das Grundstück Robert-Koch-Straße 1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung

1. Vortrag:

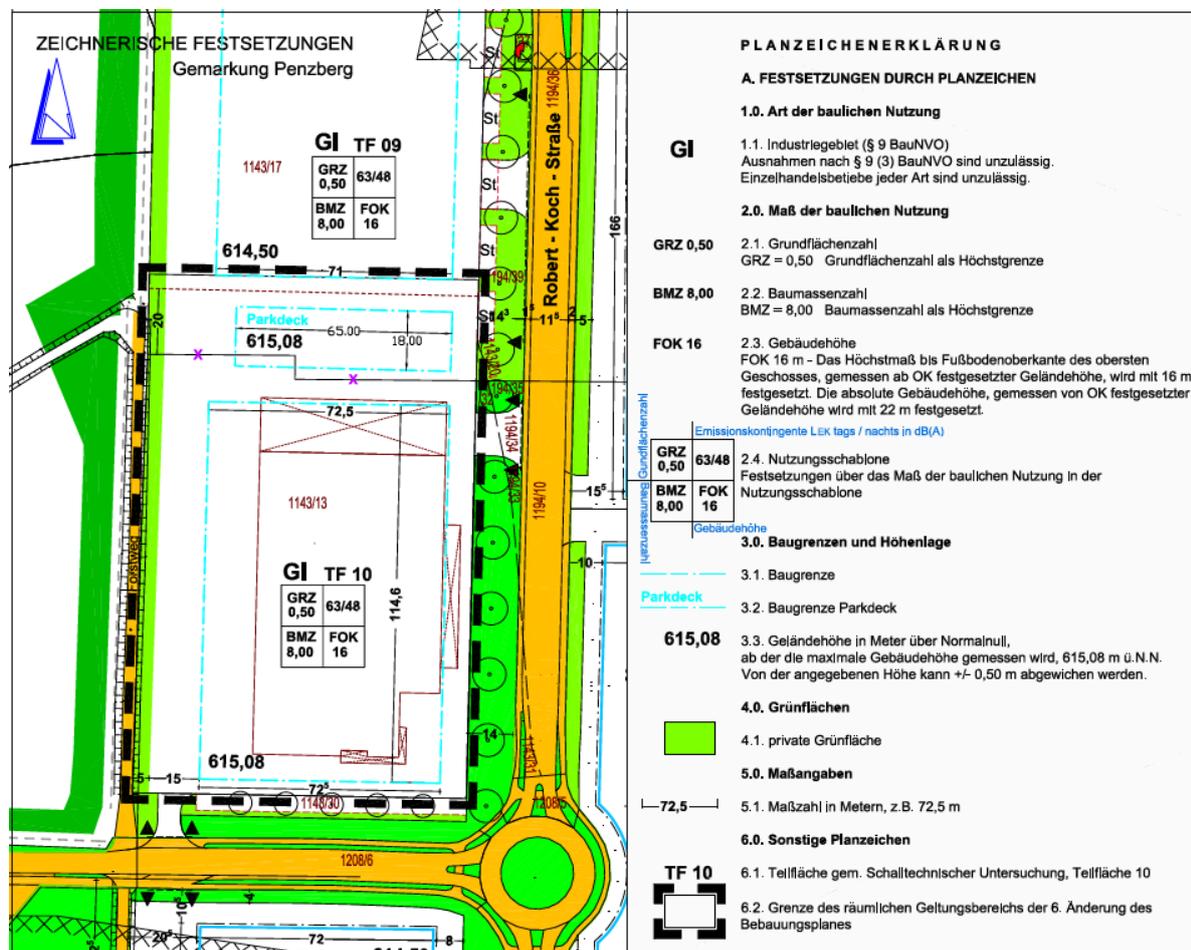
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 12.07.2022 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ für die Grundstücke Flurnummern 1143/13 und 1143/17 der Gemarkung Penzberg, Robert-Koch-Straße 1, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Neufestsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines Parkdecks im Norden des Druckzentrums sowie die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen im Westen des Druckzentrums.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Penzberg das Architekturbüro SAI Schleburg Generalplanungs GmbH, Rosenheim, beauftragt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Grundstück Flurnummer 1143/17 auf die Flurnummern 1143/17 (nördliche Teilfläche), 1143/53 (mittlere Teilfläche) und 1143/54 (südliche Teilfläche) aufgeteilt. Nach der Grundstücksteilung erstreckt sich die 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ nun auf die Grundstücke Flurnummern 1143/13 und 1143/54 der Gemarkung Penzberg.

Die Planung des Planentwurfs vom 14.03.2023 ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden 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 im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Das bestehende Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Grundstückes ist entweder in der gleichen Form zu erhalten oder wie im Außenanlagenplan zur „Erweiterung Druckzentrum Penzberg“ vom 15.06.2022 des Entwurfsverfassers „Sai Schleburg Generalplanung“ geplant, abzuändern. In jedem Fall ist das Becken in die 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ einzuarbeiten.

Weiterhin sollten geplante Bäume als „zu erhaltend“ festgesetzt werden, welche bei Ausfall auf demselben Grundstück ersetzt werden müssen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Flurstück Fl. Nr. 1143/17 ist über die östlich verlaufenden öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung der Flurstücke hat im

Trennsystem zu erfolgen. Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den 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. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Bei Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses ist das Ebenenwasser (Schleppwasser) zwingend in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Wasser:

Das Flurstück 1143/17 ist über die auf der östlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Planungsbüros SAI Schleburg Generalplanungs GmbH vom 14.03.2023 mit der Maßgabe, dass die Planunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ folgendermaßen ergänzt werden:

Planentwurf:

Planteil:

- Festsetzung einer Fläche für die Regenrückhaltung im Westen des Parkdecks

A Festsetzung durch Planzeichen:

-  Umgrenzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltung)

C Festsetzungen durch Text:

- Bäume sind zu erhalten und bei Ausfall auf demselben Grundstück zu ersetzen.

D Hinweise durch Text:

- Es wird empfohlen, 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 im Eingabeplan zu kennzeichnen.
- Es wird empfohlen, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen

Begründung:

Ergänzung der Begründung bezüglich der Aussagen des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg zu Abwasser und Wasser.

Nach Ergänzung der Planunterlagen kann der Planentwurf öffentlich ausgelegt werden sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung

1. Vortrag:

Im Zuge der Vorlagenerstellung sind inhaltliche Fragen aufgetaucht, die mit dem Antragsteller und dem beauftragten Stadtplanungsbüro abzustimmen sind.

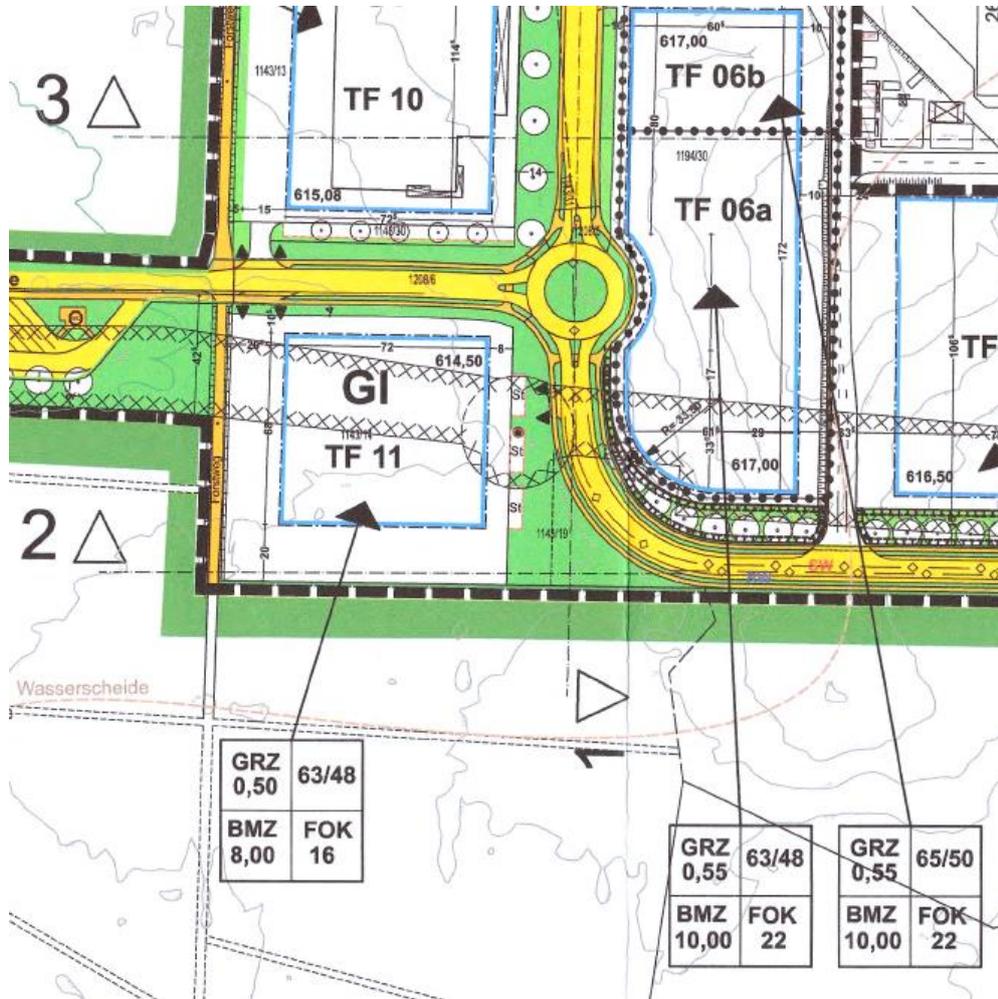
Daher wurde der Tagesordnungspunkt auf die Mai-Sitzung dieses Gremiums verschoben.

Zur Kenntnis genommen

11 8. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ für das Grundstück Fl. Nr. 1143/14 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungsbeschluss

1. Vortrag:

Der Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg ist nachfolgend ausschnittsweise dargestellt.



Gegenstand der Änderung sind Anpassungen des Bebauungsplans im Bereich des Grundstücks TF 11.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Maßnahme mit Errichtung eines Eidechsenwalls im Nordosten der Teilfläche TF 11 sind Anpassungen des Bebauungsplans erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet im Wesentlichen folgende Änderungen:

zeichnerisch:

- Grundstücksgrenze neu.
- Lage Baufenster neu.

Hinweise:

- Das bisher nicht ganz rechteckige Baufenster des B-Plans wurde rechteckig angepasst (Maße 72 m x 68 m). Dadurch sind die Baufensterfluchten zu den nördlich und später südlich angrenzenden Grundstücken leicht versetzt.
- minimale Eingriffe im Nordosten und südlich der östlichen Zufahrt in die Pufferfläche des Eidechsenwalls, dafür aber große Zugewinnfläche für den Pufferstreifen im Norden durch Grenzbegradigung.
- „Ausbuchtung“ der Grundstücks 1143/14 auf der Ostseite um Stellplätze für einen möglichen 2. BA ermöglichen zu können.

textlich:

- Vorschlag Baumassenzahl: 10 (analog zu den Nachbarfeldern im Osten).
- Vorschlag GRZ: 0,55 (analog zu den Nachbarfeldern im Osten).
- Vorschlag Gebäudehöhe: +22 m OKFB des obersten Geschosses über Terrain (analog zu den Nachbarfeldern).
- Nebengebäude und betriebliche Anlagen (z. B. Stickstofftank) sowie Flächen für Stellplätze (KFZ und Räder) inklusive teilweiser Überdachung mit Photovoltaikanlagen sind auch in den dunkelgelben Flächen außerhalb des Baufensters zu ermöglichen mit Ausnahme der Zufahrtsbereiche wie in der Plananlage dargestellt.
- ergänzende Baumartenauswahl zum Bebauungsplan: standortgerechte Baumarten im Allgemeinen (z. B. Zitterpappel, Erle etc.) und Klimabäume (z. B. Hopfenbuche) ermöglichen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg

Abwasser:

Das Flurstück Fl. Nr. 1143/14 ist über die auf der nördlichen Seite verlaufende öffentliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den 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. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Wasser:

Das Flurstück Fl.-Nr. 1143/14 ist über die auf der nördlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB für Grundstücke Flurnummern 1143/14 (TF 11) und 1143/19 (östlich angrenzende Grünfläche).

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist

- die Festsetzung der CEF-Maßnahme zum Artenschutz (Eidechsenwall)
- die geänderte Lage des Baufensters
- neue Grundstücksgrenzen
- die Anpassung der Nutzungsschablone entsprechend der Nutzungsschablone der östlich angrenzenden Teilfläche 06A mit einer GRZ von 0,55, einer BMZ von 10,00, einer FOK von 22
- der Ergänzung der festgesetzten Baumarten, um standortgerechte Baumarten (z. B. Zitterpappel, Erle etc.) im Allgemeinen und Klimabäume (z.B. Hopfenbuche) zu ermöglichen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 Breunetsrieder Weg 21, Fl. Nr. 1011/2: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf der Fl. Nr. 1011/2 Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 21. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich der Stadt Penzberg und beurteilt sich deshalb nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Breunetsrieder Weg ist als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet.

Der vorliegende Vorbescheid sieht einen Anbau mit den Ausmaßen von 4,20 m x 8,75 m. Die Wandhöhe wird mit 2,83 m sowie einer Höhe von 3,58 m dargestellt. Die Dachneigung des Pultdaches beträgt 10°.

Bestand:

Das Wohngebäude befindet sich am Breunetsrieder Weg in Penzberg. An der Stelle des Hauses befand sich früher ein Lokomobilschuppen, der mit Genehmigung von 1923 zu einem Wohnhaus umgebaut wurde. Das Wohngebäude wurde in den 1970er Jahren erweitert und 1997 gemäß Bauantrag der Familie neu gebaut.

Das unterkellerte Wohngebäude hat ein Erdgeschoss und Dachgeschoss (2 VG). Das Erdgeschoss hat eine GF von ca. 126 m², das Dachgeschoss ebenso ca. 126 m². Die Geschossfläche gesamt beträgt ca. 250 m².

Im Wohngebäude befinden sich gemäß Genehmigung von 1996 zwei Wohnungen, eine Einliegerwohnung im EG und eine Familienwohnung im EG und DG. Bis 2021 wurde die Einliegerwohnung von Irmgard Ludewig, ehemalige Eigentümerin des Grundstücks, bewohnt. Nach deren Ableben holte die Familie ihre inzwischen 96jährige pflegebedürftige Mutter in die Wohnung.

Die Regenentwässerung des Gebäudes geschieht über Versickerungen auf dem Grundstück und Einleitung in einen Graben, der in den Vorfluter Säubach mündet. Familie Brunner hält auf dem Grundstück Pferde und ist seit 1984 erfolgreiche Pferdezüchterin (u. a. Gold- und Silbermedaillen beim ZLF in München). Familie Brunner betreibt seit 1996 eine nicht privilegierte Nebenerwerbslandwirtschaft (Betriebs-Nr. 091901410070)

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg als Sondergebiet

Freizeit/Tierhaltung ausgewiesen.

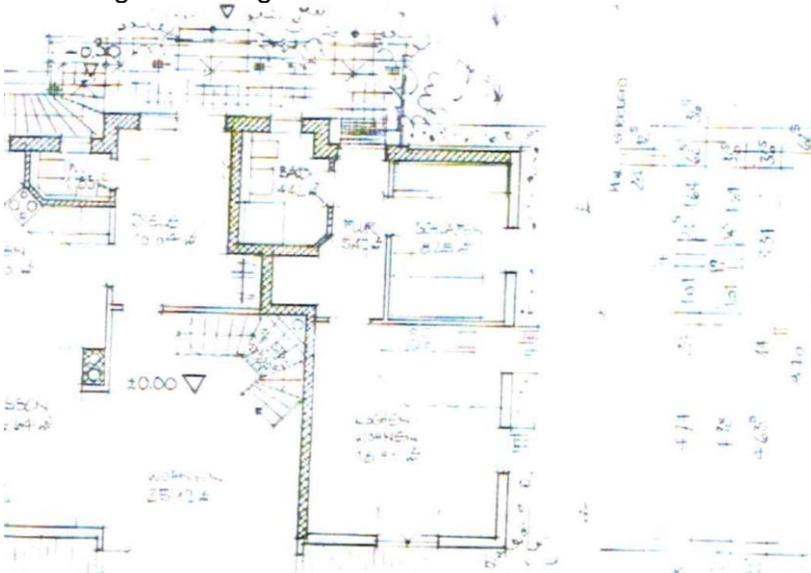


Erweiterung:

Die Altenteiler der Familie planen das Gebäude erdgeschossig zu erweitern, um für sich selbst einmal eine barrierefreie Altenwohnung zu schaffen.

Die Erweiterung dient dazu, die Fläche der sog. Einliegerwohnung – ca. 36,5 m² (laut Bauantrag von 1996) – um ca. 28 m² zu erhöhen; die sich dann auf eine Fläche von ca. 64,5 m² vergrößern würde, um als Altenwohnung für das Ehepaar ausgelegt zu sein.

Mit einer Wohnungsgröße ca. 64,5 m² ließen sich dann alle Räume, alle Abmessungen und Abstände in den Verkehrswegen realisieren, die für die Nutzung der Wohnung als barrierefreie Wohnung notwendig wären.



Planausschnitt EG, genordet — mit Lage der Einliegerwohnung und der zentral gelegenen Treppe

Prüfung von Varianten:

Eine Umnutzung des gesamten Erdgeschosses in eine barrierefreie Wohnung und — damit einhergehend — die Verlagerung der zweiten Wohnung ausschließlich ins Obergeschoss ist technisch und wirtschaftlich wenig sinnvoll, da das Obergeschoss heute über eine offene und zentral im Haus gelegene Treppe erschlossen wird.

- Um eine ins OG verlagerte Wohnung ohne Störung der EG-Wohnung erreichen zu können,

müsste an der Fassade/etc. eine neue Treppe errichtet werden!

- Mit der Maßnahme müsste die vorhandene Treppe ins OG dann stillgelegt werden!
- Mit der Maßnahme müsste die gesamte Beheizung der beiden Wohnungen neu konzipiert werden!

Maßnahmen, die die komplette Struktur des Hauses in Frage stellen würden.



Planausschnitt amtl. Lageplan. genordet — mit Sichteintrag geplante Erweiterung

Die geplante Erweiterung hat eine Grundfläche GR von ca. 36 m²:

- die bestehende Geschossfläche erhöht sich damit von ca. 250 m² auf ca. 287 m²
- also um ca. < 15 %.

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

1. Ist die geplante Wohnnutzung in der Erweiterung bauplanungsrechtlich zulässig?
2. Ist die geplante Erweiterung hinsichtlich seiner Lage und Abmessung bauplanungsrechtlich zulässig?
3. Ist die geplante Dachneigung der Erweiterung bauplanungsrechtlich zulässig?
4. Ist die geplante Gebäudehöhe und OK FFB EG-Höhe der geplanten Erweiterung bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

1. Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Erweiterung zur Wohnraumnutzung kann in Aussicht gestellt werden.
2. Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Lage kann in Aussicht gestellt werden.
3. Die baurechtliche Zustimmung die geplante Dachneigung kann in Aussicht gestellt werden.
4. Die baurechtliche Zustimmung die geplante Gebäudehöhe kann in Aussicht gestellt werden.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Erweiterung von Gebäuden, jeweils eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse 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 im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Das Grundstück Fl. Nr. 1011/2 – Breunetsrieder Weg 21 ist über die nördlich gelegene öffentliche Schmutzwasserdruckleitung erschlossen sowie bereits angeschlossen. Die zusätzliche Einleitung von Schmutzwasser als Folge des geplanten Anbaus über den bereits bestehenden Schmutzwasserhausanschluss in das öffentliche Kanalsystem ist möglich. Die Prüfung der technischen Machbarkeit bzw. Umsetzungsmöglichkeit (Ausreichende Dimensionierung bzw. Nutzung der bereits bestehenden Pumpanlage) auf dem Privatgrundstück obliegt dem Eigentümer. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten. Im Zuge der Erweiterung ist ein Entwässerungsplan der Grundstücksentwässerung vom Neubau, sowie vom Bestand, anzufertigen und den Stadtwerken zur Genehmigung vorzulegen.

Das Grundstück Fl. Nr. 1011/2 – Breunetsrieder Weg 21 ist nicht über eine öffentliche Regenwasserkanalisation erschlossen. Es besteht daher keine Möglichkeit zur Ableitung von Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation. Die Versickerung bzw. Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter ist nicht Bestandteil der Entwässerungsplanprüfung durch die Stadtwerke. Für diese Einleitung müssen daher vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht - WWA) eingeholt werden.

Abwasser:

Das Grundstück Breunetsrieder Weg 21, Fl. Nr.1011/2, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung erschlossen.

Es besteht keine Möglichkeit zur Ableitung von Niederschlagswasser über die öffentliche Kanalisation. Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern bzw. in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden.

Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Breunetsrieder Weg 21, Fl. Nr.1011/2, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Vorbescheid zur Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf der Fl. Nr. 1011/2 Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 21, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Der Vorbescheidsantrag 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 8 Nein 0

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl. Nr. 2055/18 der Gemarkung Penzberg Antdorfer Straße 1 a.

Das Grundstück Antdorfer Straße 1 a befindet sich in keinem Bebauungsplan, so dass sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Ferner müssen die Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Demnach fügt sich das Bauvorhaben (Einfamilienhaus mit ca. 120 m² Grundfläche) in die Umgebungsbebauung ein.

Das Wohngebäude weist einen Abstand von ca. 10 m zum südlichen befindlichen Schwadergraben auf. Im Flächennutzungsplan ist bereits ein 15 m breiter Schutzstreifen zum Schwadergraben ausgewiesen. Das Wohnhaus mit anschließendem Terrassenbereich würde somit ca. 9 m in den Schutzstreifen hineinragen. Außerdem wird von Seiten der Verwaltung bemerkt, dass sich das Grundstück Fl. Nr. 2055/18 der Gemarkung Penzberg, Antdorfer Straße 1 a, komplett im Überschwemmungsgebiet befindet und gemäß den Plänen des Ingenieurbüros Dr. Blasy – Dr. Øverland zum Hochwasserschutzkonzept der Stadt Penzberg bereits bei einem 5-jährigen Regenereignis überflutet wird.

Die Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft wird hier entsprechende Maßnahmen für eine hochwasserangepasste Bauweise anordnen.

Überschwemmungsfläche:



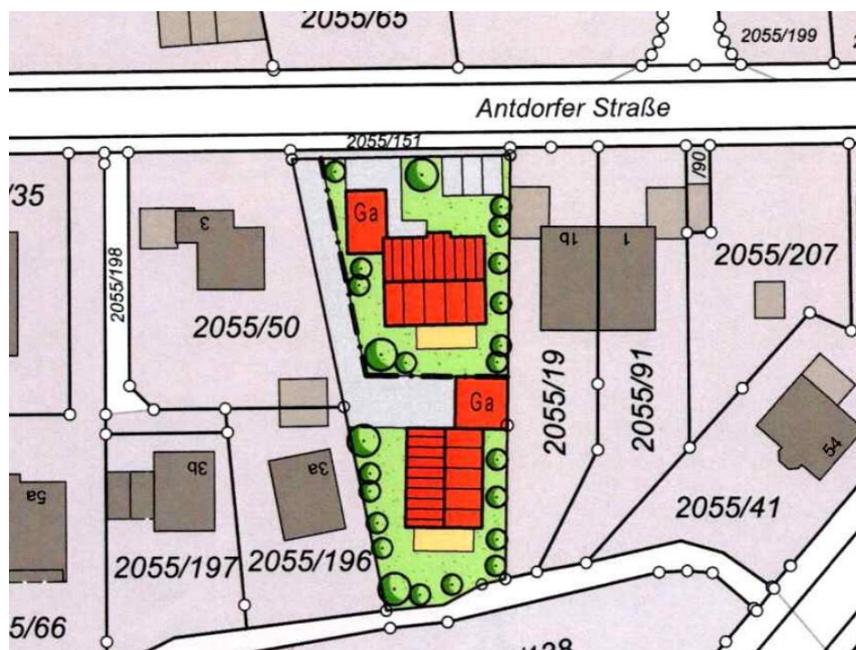
Dem Vorbescheidsantrag liegen folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

1. Ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit ca. 120 m² Grundfläche auf dem südlichen Teil des Fl. Nr. 2055/18 genehmigungsfähig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

1. Die baurechtliche Zustimmung der geplanten Erweiterung zur Wohnraumnutzung kann in Aussicht gestellt werden.

Die 3 geplanten Senkrechtparker für das bestehende Gebäude an der Antdorfer Straße 1 entsprechen nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 6 Nr.10) Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m je Baugrundstück und je Erschließungsstraße nicht überschreiten. Eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig. Bei Gewerbegrundstücken können bei vorliegend zwingend betrieblichen Gründen Ausnahmen zugelassen werden.



Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Erweiterung von Gebäuden, jeweils eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse 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 im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Abwasser:

Das Grundstück Antdorfer Straße 1a, Fl. Nr. 2055/18 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg in den Schwadergraben einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Antdorfer Straße 1a, Fl. Nr. 2055/18 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Allgemein:

Bei einer Teilung des Flurstücks Fl. Nr. 2055/18 sind, abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs, ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Fl. Nr. 2055/18 der Gemarkung Penzberg Antdorfer Straße 1 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB, unter folgenden Voraussetzungen:

- Die Stellplätze an der Antdorfer Straße 1 sind entsprechend den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 6 Nr.10) nachzuweisen und so anzuordnen, dass auf dem Baugrundstück eine Wendemöglichkeit vorhanden ist, damit nicht rückwärts in die Kreisstraße ausgefahren wird.
- Da das Grundstück bei Hochwasserereignissen als Überflutungsfläche festgesetzt ist, ist auf dem Grundstück eine entsprechende Retention zu errichten, damit die für die Bebauung entzogene Überflutungsfläche ausgeglichen wird.

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

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

14 Hochfeldstraße 35, Fl. Nr. 798/118: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Wiesfeld“ zur Errichtung von zwei zusätzlichen Stellplätzen

1. Vortrag:

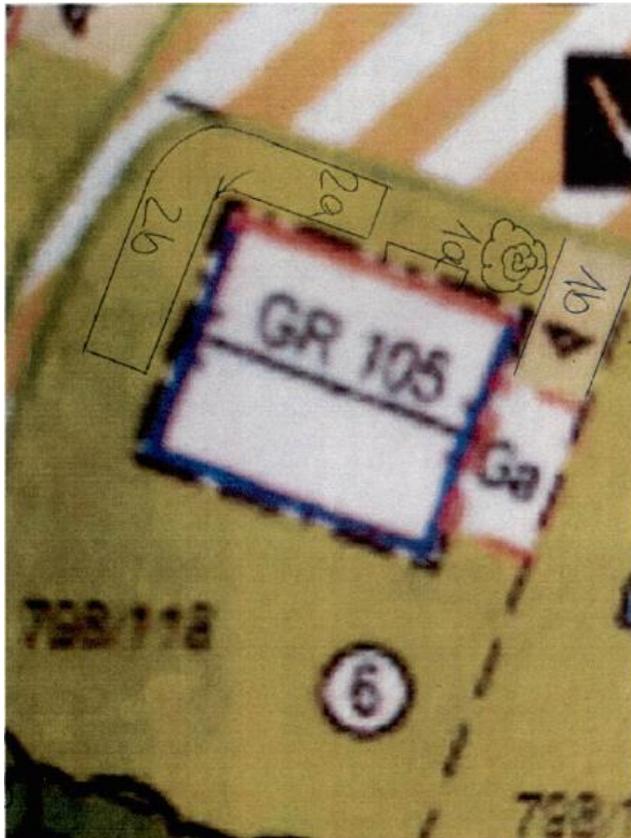
Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Wiesfeld“, auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35. Das Grundstück Hochfeldstraße 35 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Im

Wiesfeld“ der Stadt Penzberg vom 25.05.2004.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung zweier Stellplätze auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 für ein Wohnmobil und einen PKW.

Im Bebauungsplan „Im Wiesfeld“ ist unter Festsetzung durch Planzeichen der Punkt 5.4. als Hausgarten geregelt, sowie unter Punkt 5.5. wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze.

Es sollen zwei Stellplätze rechts vor und rechts neben dem Haus für über Nachtbesucher sowie für ein Wohnmobil errichtet werden.



Begründet wird der Antrag wie folgt:

zu 2. a)

Es soll ein Stellplatz für über Nacht Besucher geschaffen werden:

Rechts gelegen von der Hauseingangstreppe soll ein Stellplatz für (über Nacht-) Besucher im Haus neu geschaffen werden, weil der vorhandene Stellplatz vor der Garage wegen Nachtarbeit einer Hausbewohnerin 6 x Woche von ca. 2:00 bis 5:30 Uhr nicht genutzt werden kann. Weitere Hausbewohner möchten gelegentlich über Nacht auswärtigen Besuch empfangen; dieser kann jedoch wegen der Ermöglichung der täglichen, Ausfahrt frühmorgens aus der Garage dort nicht über Nacht stehen. Ein umparken des Besucherfahrzeuges bis zu 6 x Woche zur Ausfahrt aus der Garage ist für die Anwohner aber auch Besucher nicht zumutbar.

Parkende Fahrzeuge auf der Straße sind im Spielstraßen-Kreisel nicht zugelassen, würden zusätzlich auch den Winterdienst blockieren.

zu 2. b)

Es wird die Genehmigung für einen Wohnmobil-Stellplatz erbeten. Der vorhandene Stellplatz vor der Garage ist mit 5m zu kurz für ein Wohnmobil mit 5,98 m Länge. Es würde das Fahrzeug in die Zufahrt und den Kreisel der Spielstraße hineinragen. Auch möchten wir gern die eigene

/vorhandene Grundstück-Fläche für derart Stellplatz nutzen statt das Fahrzeug auf öffentlichem Grund parken zu müssen. Es sollen unsere Besucher-Fahrzeuge aber auch das Wohnmobil entgegen den 24/7-Gepflogenheiten einiger Nachbarn NICHT im Spielstraßen-Kreisel parken.

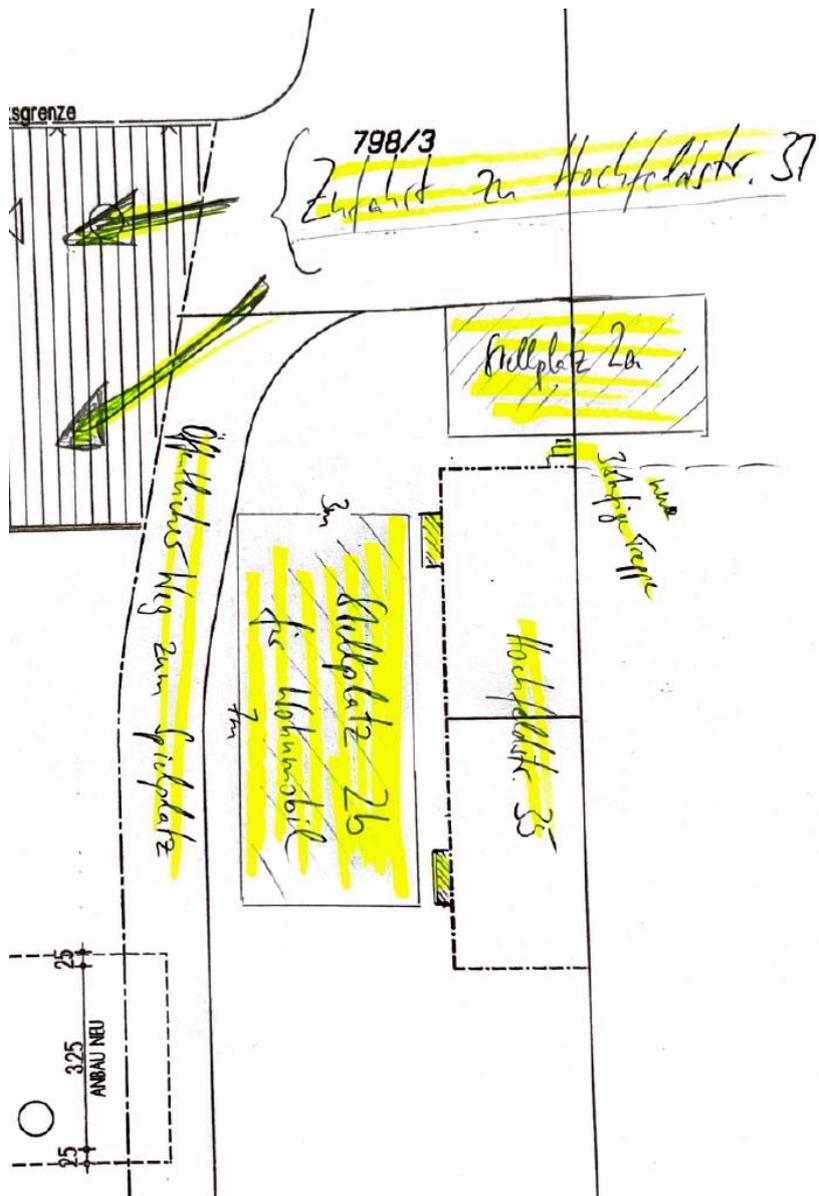
Einwand des Nachbarn Fl. Nr. 798/17:

Unabhängig von der Begründung der Antragstellerin möchten wir darauf hinweisen, dass zwischen den Grundstücken Hochfeldstr. 35 und Hochfeldstr. 37 ein öffentlicher Weg zur Nutzung eines Kinderspielplatzes (Flurstück 798/3) verläuft. Dieser sollte durch die Anträge nicht beeinträchtigt werden. Gerade bei dem für die Nutzung zur Abstellung eines 6 - 8 m langen und sehr wahrscheinlich 2,5 m breiten Wohnmobils sollten die Vorschriften zum Parken von Wohnmobilen und anderen Freizeitfahrzeugen auf Privatgrundstücken der Stadt Penzberg eingehalten werden.

Durch die Voraussetzungen (kurviger Verlauf des Grundstücks Hochfeldstr. 35 über die ersten ~5 m parallel zum öffentlichen Weg zum Kinderspielplatz) muss genau geprüft werden, ab wann die nötige Breite des beantragten Stellplatzes überhaupt gegeben ist. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass an der West-Seite des Hauses auf dem Grundstück Hochfeldstr. 35 zwei erhöhte (nicht befahrbare) Kellerschächte mit ca. 40 cm Höhe und 50 cm Tiefe vorhanden sind, die den Abstand des beantragten Stellplatzes 2b vom Haus einschränken. In der Vermutung, dass das Wohnmobil vorwärts eingeparkt wird und damit der Fahrer links aussteigt, muss eine Autotürbreite zwischen Haus und tatsächlichem Stellplatz des Wohnmobils gegeben sein, so dass ein Abstand von ~3m zwischen Haus und Stellplatz als angemessen angenommen werden darf.

Wie Sie der beigefügten Skizze entnehmen können, kann der beantragte Wohnmobil-Stellplatz tatsächlich auf der Westseite des Hauses erst auf der Höhe des ersten Kellerschachts mit der notwendigen Breite ausgewiesen werden. Durch die benötigte Länge wird der Stellplatz nahezu die komplette Tiefe des Hauses abdecken.

Zu dem beantragten Stellplatz 2a möchten wir ähnliche Einschränkungen anmerken. Durch die neu beantragte 3 stufige Eingangstreppe verliert die mögliche Breite an der Nordseite zum Haus mindestens 1,5 m Fahrbarkeit, so dass der Stellplatz auf die Westseite verlegt werden muss. Hier überschneiden sich dann die Stellplätze 2a und 2b, was im Widerspruch zur beantragten parallelen Nutzung steht. Der Stellplatz 2a wird genauso über den kurvigen Verlauf des öffentlichen Wegs zur Nutzung des Kinderspielplatzes eingeschränkt und muss spätestens mit der westlichen Hausgrenze aufhören, da sonst der öffentliche Weg mit zur Abstellung der Fahrzeuge genutzt werden müsste.

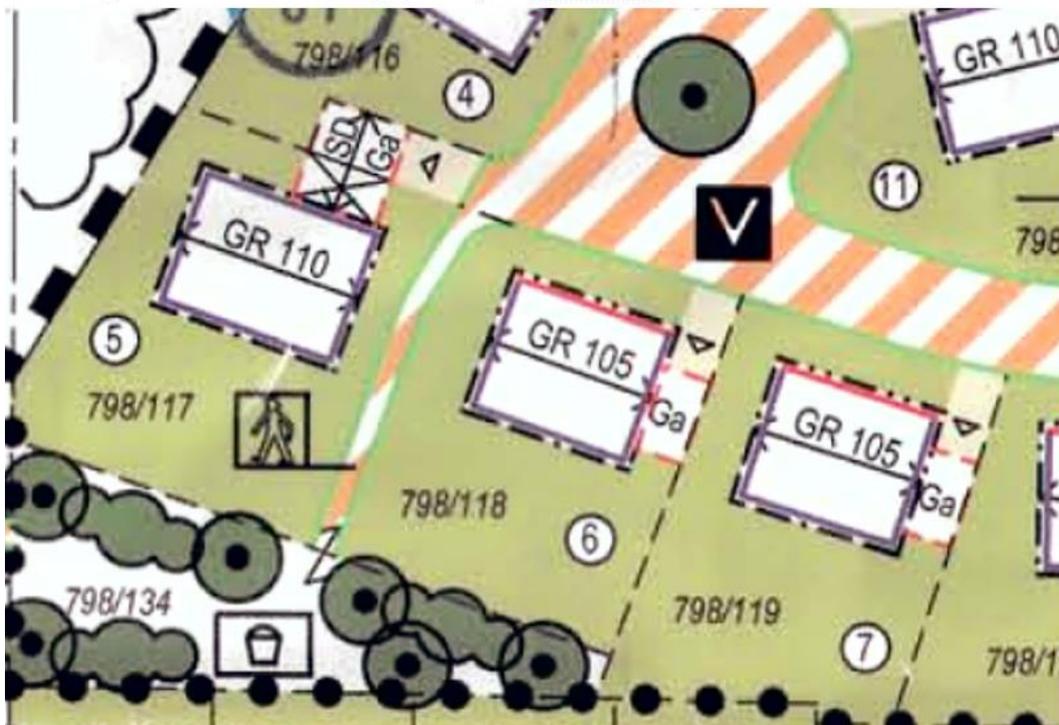


Stellungnahme Stadtbauamt Sachgebiet Bauverwaltung:





Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Wiesfeld“



3.4 Garagen und Stellplätze sind nur an den dafür vorgesehenen Plätzen zulässig, können aber auch ausnahmsweise außerhalb dieser Flächen errichtet werden. Die maximale Wandhöhe bei Garagen beträgt an der Traufseite 3,0 m.

Im Bebauungsplan „Im Wiesfeld“ ist für das Grundstück Flurnummer 798/118 die Garage mit Stellplatz an der östlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die Errichtung eines weiteren Stellplatzes bedarf der Erteilung einer Ausnahme im Rahmen

einer isolierten Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Errichtung des Stellplatzes 2a würde den Bestimmungen der Stellplatzsatzung, die nur eine maximale Zufahrtsbreite von 6 m je Grundstück zulässt, zuwiderlaufen.

Die Errichtung des Stellplatzes 2b würde die in der Stellplatzsatzung verankerte maximale Zufahrtsbreite von 6 m je Grundstück einhalten.

Die Zufahrt zum Stellplatz 2b wäre im asphaltierten Bereich, den die Baunachbarn für deren Zufahrt bereits verwenden, möglich.

Die Errichtung und Benutzung des Stellplatzes 2b darf zu keiner Beeinträchtigung des Fußweges zum Kinderspielplatz führen.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Belangen der Antragsteller auf Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes und der Nachbarn, die durch den Stellplatz bezüglich deren Zufahrt (Garage und überdachter Bereich sowie 2 Stellplätze) nicht beeinträchtigt werden sollen, sind die Interessen der Antragsteller höher zu bewerten, zumal für das Nachbargrundstück lediglich die Garage mit einem Stellplatz vor der Garage mit Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigt und rechtlich zulässig sind.

Stellungnahme Stadtbauamt Sachgebiet Tiefbau:

Aus Sicht des Sachgebiets Tiefbau würden wir nur dem Stellplatz 2b zustimmen. Dadurch werdend die in der Stellplatzsatzung begrenzten 6m Zufahrtsbreite pro Grundstück ausgereizt. Den Stellplatz 2a würden wir mit Hinweis auf die Stellplatzsatzung ablehnen.

Bei der Begrenzung der Zufahrtsbreite je Grundstück war uns seinerzeit wichtig, dass nicht die komplette Straßenseite für z. B. Parkplätze aufgerissen wird.

Stellungnahme Ordnungsamt:

Wir stimmen den Ausführungen des Kollegen Weißflog zum Stellplatzvorschlag 2a vollumfänglich und zum Stellplatzvorschlag 2b grundsätzlich zu.

Wenn dem Stellplatz 2b zugestimmt wird, sollte vor Ort eingemessen werden, ob die Planung tatsächlich so umgesetzt werden kann. Eine Beeinträchtigung des beschränkt öffentlichen Weges Nr. 53 über die Einfahrtssituation hinaus kann nicht zugestimmt werden.

Im vorderen Wegabschnitt könnte die Antragstellerin sich auf die bereits bestehende Beeinträchtigung hinsichtlich der Zufahrt zum Grundstück Hochfeldstraße 37 berufen und Gleichbehandlung beanspruchen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

2 a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung des PKW-Stellplatzes 2a auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35, die Zustimmung, da der Antrag nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg § 6 Nr.10) Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zu Stellplatzanlagen bzw. Garagenanlagen dürfen eine Breite von 6,0 m je Baugrundstück und je Erschließungsstraße nicht überschreiten. Eine Anordnung von mehr als 2 Senkrechtparkern je Baugrundstück an der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht zulässig.

2 b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Stellplatzes 2b auf dem Grundstück Fl. Nr. 798/118 der Gemarkung Penzberg, Hochfeldstraße 35, die Zustimmung mit der Auflage, dass

- die Zufahrt zum Stellplatz 2b über den asphaltierten Bereich des Wendehammers und nicht über den Fußweg zum Kinderspielplatz erfolgt und
- die Errichtung und Benutzung des Stellplatzes 2b zu keiner Beeinträchtigung des Fußweges zum Kinderspielplatz führt.

Die Genehmigung kann erteilt werden, da der Errichtung eines Stellplatzes auf der Westseite des Hauses keine öffentlichen Belange entgegenstehen, wenn die Auflagen erfüllt werden.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses beschließt, den Tagesordnungspunkt abzusetzen. Dieser Tagesordnungspunkt soll in der nächsten Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses nach einer Ortsbesichtigung behandelt werden.

Abstimmungsergebnis: Ja 5 Nein 3
Gegenstimmen: StRe Eberl, Jabs, Fügener

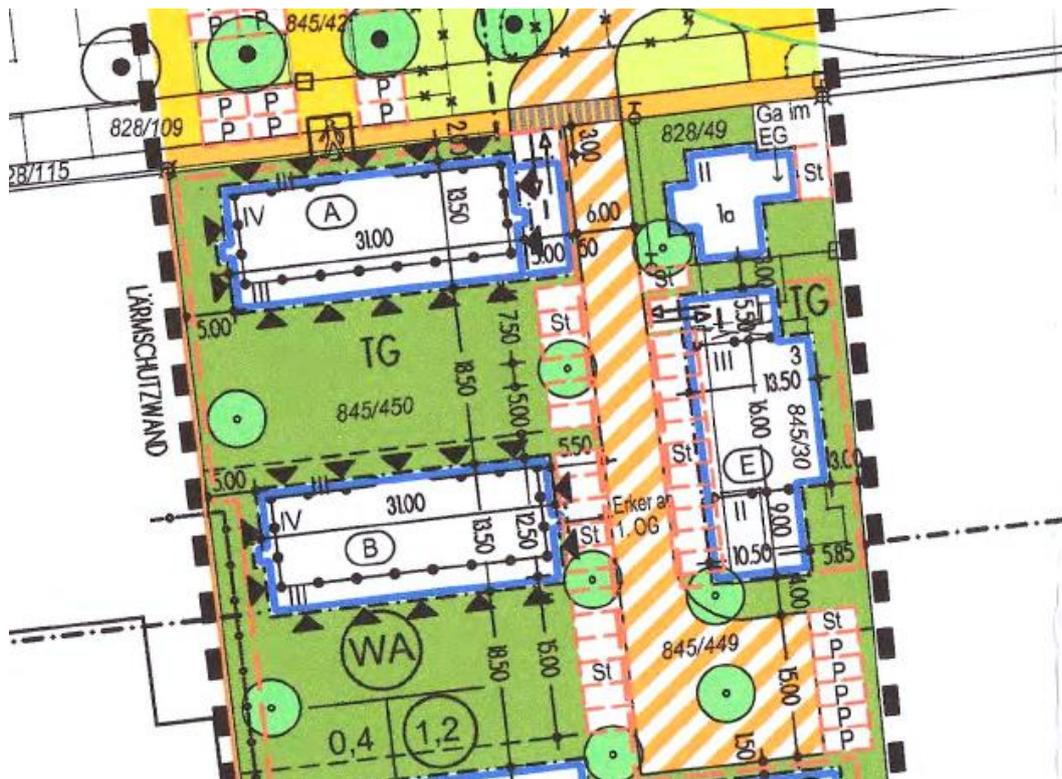
15 Josef-Kastl-Straße 3, Fl. Nr. 845/30: Bauantrag zum Umbau eines Restaurants und Sportheims zu einem Wohngebäude mit fünf Nutzungseinheiten

1. Vortrag:

Bauantrag zum Umbau eines Restaurants und Sportheims zu einem Wohngebäude mit fünf Nutzungseinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/30 der Gemarkung Penzberg, Josef-Kastl-Straße 3.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit Teil A“.

Der Bebauungsplan „Denkmal an der Freiheit Teil A“ ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



Gegenstand des Bauantrages ist der Umbau mit Nutzungsänderung des bestehenden Sportheims mit Restaurant zu einem Wohngebäude mit fünf Wohneinheiten.

Das Vorhaben entspricht im Wesentlichen den Festsetzungen des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit Teil A“ und weicht lediglich in folgendem Punkt von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

B Festsetzungen durch Text Ziffer 3.1 (Die Anzahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg).

In der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg ist unter § 3 Abs. 2 in Verbindung mit der Anlage 3 Ziffer 1.2 geregelt, dass für Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden ab 5 Wohneinheiten die Stellplätze mit Ausnahme des Besucheranteils in einer Tiefgarage nachzuweisen sind.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Stellplatzsatzung ist geregelt, dass insbesondere bei Nutzungsänderungen oder baulichen Erweiterungen bestehender Mehrfamilienhäuser oder sonstiger Gebäude ab fünf Wohneinheiten abweichend von den Ziffern 1.2 bis 1.4 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 3) von der Stellplatzverpflichtung der Tiefgaragenstellplätze dahingehend abgewichen werden kann, indem an Stelle der Tiefgaragenstellplätze im Einzelfall oberirdische Stellplätze zugelassen werden können.

Diese Abweichung wird für das Vorhaben beantragt, da aufgrund des Bauens im Bestand die Errichtung einer Tiefgarage nicht möglich ist, jedoch alle nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg erforderlichen Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Abwasser:

Das Grundstück Josef-Kastl-Straße 3, Fl. Nr. 845/30 ist über die westlich verlaufende öffentliche Kanalisation im Trennsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den 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. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Kommt es im Zuge von Umbauarbeiten zu einer Mehrung der versiegelten Fläche, muss das dabei anfallende Niederschlagswasser bei Ableitung über die öffentlichen Kanäle gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg (EWS) entsprechend rückgehalten sowie gedrosselt abgeleitet werden.

Trinkwasser:

Das Grundstück Josef-Kastl-Straße 3, Fl. Nr. 845/30 ist über die westlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Umbau eines Restaurants und Sportheims zu einem Wohngebäude mit fünf Nutzungseinheiten auf dem Grundstück Fl. Nr. 845/30 der Gemarkung Penzberg, Josef-Kastl-Straße 3, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung von der Festsetzung durch Text Ziffer 3.1 des Bebauungsplans „Denkmal an der Freiheit Teil A“ und der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg (§ 3 Abs. 2 in Verbindung mit Anlage 3 Ziffer 1.2) bezüglich des zwingenden Stellplatznachweises in einer Tiefgarage unter Anwendung des § 8 Abs. 1 der Stellplatzsatzung, dass insbesondere bei Nutzungsänderungen oder baulichen Erweiterungen bestehender Mehrfamilienhäuser oder sonstiger Gebäude ab fünf Wohneinheiten abweichend von den Ziffern 1.2 bis 1.4 der Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Anlage 3) von der Stellplatzverpflichtung der Tiefgaragenstellplätze dahingehend abgewichen werden kann, indem an Stelle der Tiefgaragenstellplätze im Einzelfall oberirdische Stellplätze zugelassen werden können.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

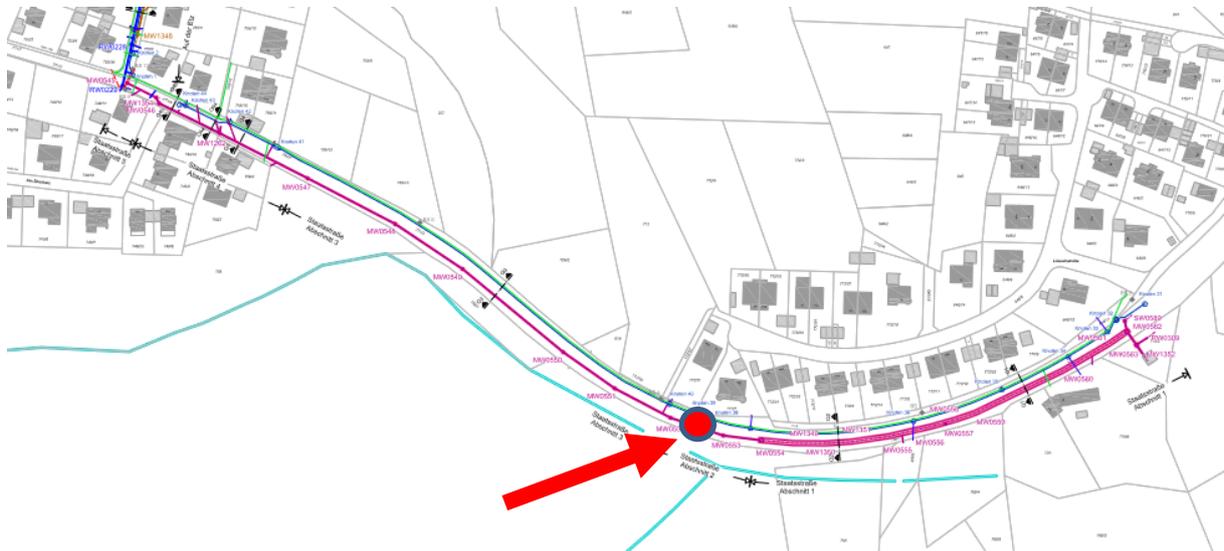
16	St 2370 Maxkron östliches Ortsende: Neuanlage einer Querungshilfe im Zuge GEP
-----------	--

1. Vortrag:

In der St 2370 im Ortsteil Maxkron findet zurzeit die nächste große Maßnahme Generalentwässerungsplanes (GEP) vom Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg statt.

Hier wird bis Anfang Mai der 2,50 m große Stauraumkanal, beginnend am Pumpwerk Maxkron Richtung Reindl, in der Staatsstraße verlegt. Im weiteren Verlauf wird der Kanal mit Nennweite 0,50 m bis zur östlichen Zufahrt Auf der Etz verlegt. Dies wird dann bis Ende des Jahres andauern.

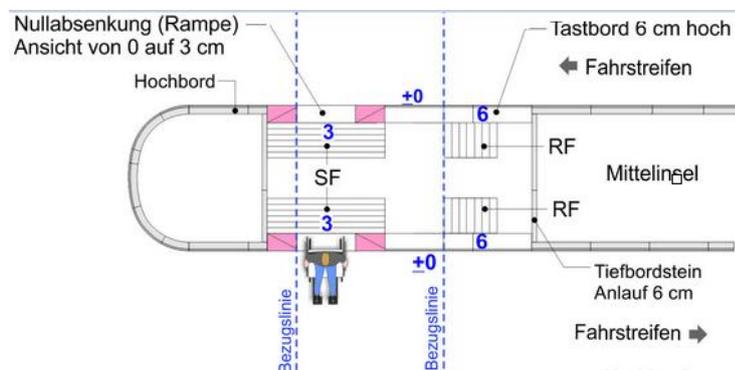
Im Bereich des Stauraumkanals wird in Abstimmung mit dem Bauamt Weilheim die komplette Fahrbahnbreite wiederhergestellt. Im zweiten Bereich wird die Fahrbahn dann halbseitig wiederhergestellt. Der Baufortschritt wird weiterhin wie schon jetzt vollzogen mit einer halbseitigen Sperrung mit Ampelanlage und einer provisorischen Fahrbahn vorangetrieben.



Querung der St 2370

Im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens ist die Idee entstanden im Zuge der durchzuführenden Kanalbauarbeiten eine Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger zu installieren. Diese hätte den Vorteil, die Geschwindigkeit des von Reindl kommenden Verkehrs zu reduzieren. Diese Querungsstelle dient nicht nur Freizeitradlern und Fußgängern, sondern wird auch von vielen Schülern benutzt. Vor gut 30 Jahren wurde diese Stelle mit einer warnenden gelbfarbigem Blinklicht ausgestattet, welches dann im Jahre 2019 aus verkehrsrechtlichen Gründen abgebaut worden ist.

Die Querungshilfe soll zusätzlich zu den oben genannten Gründen (geschwindigkeitsreduzierend und Hilfe zur Querung für Radfahrer und Fußgänger) mit taktilen Leitelementen ausgerüstet werden, um den Vorgaben aus dem Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetz (BayBGG) nachzukommen. Die sogenannte Nullabsenkung soll hier breiter ausgeführt werden, da diese dann nicht nur von mobilitätseingeschränkten Personen mit Rollatoren und Rollstuhlfahrern benutzt werden kann, sondern auch bequem von Fahrradfahrern.



Schematische Darstellung der Querungshilfe

Die Querungshilfe kann nur so platziert werden, dass die Fahrbahn, welche von Reindl kommt, an der Insel vorbei verschwenkt wird. Was den Vorteil hat, dass die Geschwindigkeit hier reduziert wird.

Nach einer Anfrage zu einer Kostenbeteiligung des Staatlichen Bauamtes erhielt das SG Tiefbau folgende Aussage:

„Da es sich bei der Querungshilfe um eine wichtige Radwegquerung handelt, können wir diese auf jeden Fall mittragen. Da seitens der Stadt die Planung übernommen wird, können wir uns eine Kostentragung für den Bau der Querungshilfe und den Mehrkosten der Fahrbahnwiederherstellung vorstellen.“

Auch die Polizei (Herr Hutter) sowie das Ordnungsamt erachten die Neuanlage der Querungshilfe an dieser Stelle als sinnvoll.

Eine erste Kostenschätzung durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Øverland aus Baldham, welche das gesamte Projekt schon betreut, beläuft sich für den Bau der Querungshilfe sowie der Verschwenkung von der Fahrbahn und die Herstellung der taktilen Leitelemente auf beiden Seiten der Fahrbahnen auf 54.335,40 € Brutto inklusive 20 % Unvorhergesehenes. Für die weitere Ausführungsplanung sowie die örtliche Bauüberwachung und Oberbauleitung ist das Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Øverland in Höhe von 16.756,80 € zu beauftragen. Mit inbegriffen ist hier allerdings ebenfalls die Überplanung des Geh- und Radweges auf der nördlichen Seite der Staatstraße, da hier die Gefälleverhältnisse nicht passen und das Oberflächenwasser in die privaten Grundstücke hineinläuft. Die Kostenschätzung für das Herstellen des Geh- und Radweges belaufen sich nach der Kostenschätzung vom Ingenieurbüro auf 13.037,64 € Brutto auch hier inklusive 20 % Unvorhergesehenes.



der Querungsinsel übernimmt das Staatliche Bauamt. Die Kosten für den Bau des Geh- und Radweges auf der nördlichen Seite der Staatsstraße in Höhe von 13.037,64 € gehen zu Lasten der Stadt Penzberg. Für die Vermessung und die Ausführungsplanung sowie die örtliche Bauüberwachung und Oberbauleitung wird das Ingenieurbüro Dr. Blasy – Dr. Øverland in Höhe von 16.756,80 € beauftragt.

Die Finanzierung der Maßnahme soll über die Haushaltstelle 1.6600.9500 erfolgen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung