



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 11.07.2023
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 20:05 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Janner, Martin
Lenk, Hardi
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

Anwesend ab 18:15 Uhr

1. Stellvertreter

Disl, Ferdinand

Das Ausschussmitglied Disl war bei TOP Ö 9 bis Ö 12 abwesend und bei N 4 gem. Art. 49 GO persönlich beteiligt.

Schriftführerin

Schug, Astrid

Verwaltung

Klement, Justus
Weißflog, Jens
Wowra, Andreas

Anwesend von 17:30 Uhr bis 18:25 Uhr
Anwesend von 18:15 Uhr bis 18:40 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/142/2023 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 20.06.2023 | 3/143/2023 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB für Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid durch den Ersten Bürgermeister während der Sitzungspause zur Sommerzeit | 3/153/2023 |
| 3.2 | Teilnahme am Wettbewerb "Bienenfreundliche Gemeinde 2023" des Bezirks Oberbayern | 6/012/2023 |
| 4 | Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3, Im Dittenried: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung | 3/139/2023 |
| 5 | Bebauungsplan „Innenstadt VI“ für das Quartier Bahnhofstraße / Philippstraße / Postgasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach frühzeitiger Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung | 3/164/2023 |
| 6 | 23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ für das Grundstück Fl. Nr. 943/47, Grube 51: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre | 3/148/2023 |
| 7 | 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Karlstraße 33: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/154/2023 |
| 8 | 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 953/74, 1051/1 und 1051/2, Kapellenwiese 6 c: Beratung über die Grundzüge der Planung und Billigung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung | 3/157/2023 |
| 9 | Gemeinde Sindelsdorf, Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Lange Wand“: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden | 3/140/2023 |
| 10 | Rothwiese 9, Fl. Nr. 1127/32: Bauantrag zur energetischen Dachsanierung mit Einbau einer Schleppdachgaube und Aufstockung des Dachgeschosses | 3/137/2023 |
| 11 | Reindl 33 und 35, Fl. Nr. 753 und 753/29: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage | 3/155/2023 |
| 12 | Am Fischhaberberg 5, Fl. Nr. 1002/87: Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses mit Errichtung eines Carports | 3/156/2023 |

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 20.06.2023

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 20.06.2023 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Ausschussmitglied Frau Probst bittet um Korrektur zu TOP Ö 5 vom 20.06.2023.

Der erste Absatz des Beschlusses ist folgendermaßen abzuändern:

alte Fassung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für das weitere Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ die geänderte Plangrundlage vom 16.01.2023 zu verwenden, wobei diese dahingehend anzupassen ist, indem der letzte Absatz der Ziffer 5.2 dahingehend zu ändern ist, dass die Nutzung solar Strahlungsenergie auf mindestens 50 % der Dachfläche, an Stelle der bisherigen 25 % festzusetzen ist.

neue Fassung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, für das weitere Verfahren zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ die geänderte Plangrundlage vom 16.01.2023 zu verwenden.

Der Beschlussbuchauszug und die Niederschrift zur Sitzung vom 20.06.2023 sind dementsprechend abzuändern.

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

Zur Kenntnis genommen

3

Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB für Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid durch den Ersten Bürgermeister während der Sitzungspause zur Sommerzeit

1. Vortrag:

Nach der Geschäftsordnung des Stadtrats der Stadt Penzberg vom 25.08.2020 ist der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss als beschließender Ausschuss für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und sonstiger Zustimmungen zu Bauvorhaben zuständig (§ 9 Abs 3 Nr. 2 b)

Ausgenommen hiervon ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Bauanträgen für Bauvorhaben die sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden (§ 34 BauGB) und sich nicht auf das Ortsbild auswirken, wie z. B. Um- und Anbauten, Nutzungsänderungen, Nebengebäude und dergleichen, soweit sie den Ortsvorschriften entsprechen. Hier obliegt die Zuständigkeit dem Ersten Bürgermeister (§ 13 Abs. 1 Nr. 4d)

Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) gilt das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird (Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens).

Da aufgrund der Sommerpause des Entscheidungsgremiums vom 11.07.2023 bis 19.09.2023 für Bauanträge (Art. 64 bayerische Bauordnung, BayBO) sowie Anträge auf Vorbescheid (Art. 71 BayBO), die im Juli 2023 bei der Stadt Penzberg eingehen, der Beschluss zur Erteilung bzw. Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nicht mehr rechtzeitig (vor Verstreichen der Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens) gefasst und an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet werden kann, ist gemäß Art. 37 Abs. 3 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) der Erste Bürgermeister befugt, an Stelle des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses über die Erteilung bzw. Versagung des gemeindlichen Einvernehmens während der Sommerpause zu entscheiden.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Teilnahme am Wettbewerb "Bienenfreundliche Gemeinde 2023" des Bezirks Oberbayern

1. Vortrag:

Ende September 2022 wurde von der Fachberatung für Imkerei des Bezirks Oberbayern der Wettbewerb „*Bienenfreundliche Gemeinde 2023*“ ausgeschrieben. Die Abteilung „Umwelt- und Klimaschutz“ hat durch eine Bewerbung am Wettbewerb teilgenommen und sich auf den Titel beworben.

Eine Vielzahl an Kriterien musste eine Gemeinde erfüllen, um in die Auswahl der Jury zu kommen: z. B. Gemeindeflächen wie Verkehrsinseln, Straßenränder oder Streuobstwiesen müssen bienen- und insektenfreundlich bepflanzt sein, Insektenhotels gebaut, eine Zusammenarbeit mit örtlichen Schulen und dem Imkereiverein gegeben oder Lehrpfade für „Bienen“ errichtet sein. Darüber hinaus sollten alle Flächen, die der Kommune gehören, extensiv und bienenfreundlich bewirtschaftet werden. Der Einsatz von Pestiziden ist auf solchen Flächen verboten, auch wenn sie verpachtet werden. Die sogenannte Straßenbegleitbegrünung auf gemeindeeigenen Straßen muss schonend behandelt werden, vor allem im Frühjahr und Sommer. Schließlich muss die Gemeinde den örtlichen Imkern Standplätze zum Aufstellen von Bienenhäusern und Bienenvölkern zur Verfügung stellen.

Am 30. Juni 2023 erhielt die Stadt Penzberg die Anerkennungsurkunde für ihren engagierten

Beitrag zum Wettbewerb „Bienenfreundliche Gemeinde 2023“.

Auch wenn die Stadt Penzberg dieses Jahr nicht zu den drei Preisträgern gehört, sehen wir uns in der Abteilung „Umwelt- und Klimaschutz“ weiterhin motiviert, unsere Bemühungen nochmals zu verstärken. Bereits 2022 und 2023 konnten wir große Fortschritte erzielen, z. B. mit den vier stadteigenen Bienenvölkern auf Gut Hub, welche in enger Zusammenarbeit mit dem Imkereiverein Penzberg gepflegt werden.

Zur Kenntnis genommen

4 **Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Fl. Nr. 1988/3, Im Dittenried: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung**

1. Vortrag:

Aufstellungsbeschluss des Stadtrats vom 27.09.2022:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für den südöstlichen Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg.

Damit die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds durch die Bebauung minimiert wird, ist das neu geplante Wohnhaus dahingehend zu optimieren ist, dass sich hierdurch keine Erweiterung der Baustraße nach Westen ergibt.



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“ ist zu berücksichtigen.

Entwurfsplanung:

Mit der Entwurfsplanung wurde durch den Antragsteller das Architekturbüro B3 Architekten, Penzberg, beauftragt.

Der eingereichte Planentwurf in der Planfassung vom 30.06.2023 ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:



Schnitt A-A



Schnitt B-B

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- | | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | GR 130 m ² | max. zulässige Grundfläche für Hauptanlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| 3.2 | WH 6,00 m | max. zulässige Wandhöhe der Außenwand nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis höchster Schnittpunkt Wand-Dach. Bezugspunkt ist die Höhe fertiger Fußboden (FFB) |
| 3.3 | z.B. 618,00 m ü NN | fertiger Fußboden EG als Höhenbezugspunkt |
| 3.4 | 1 WE | max. 1 Wohneinheit zulässig nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB |
| 4.1 |  | Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO |

5.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen



Tiefgarage

- | | | |
|-----|---|---|
| 6.1 |  | Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft "Ortsrandbegrünung" |
|-----|---|---|

Dem Planentwurf liegt eine städtebauliche Begründung bei.

Die städtebauliche Begründung enthält folgende Aussagen bezüglich der im Planentwurf dargestellten Tiefgarage:

4.2 Stellplätze und Garagen

Für die Unterbringung von Stellplätzen wird eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt. Dies dient zum einen der Reduzierung der Versiegelung und zum anderen einer Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild.

Die geplante Tiefgarage soll auch Stellplätze für das Flurstück Nr. 1988/2 bieten, da hier für die Erschließung des dahinterliegenden Plangebiets die vorhandene große Doppelgarage rückgebaut wird.

Stellungnahme des Stadtbauamtes:

Der Umfang des beantragten Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von maximal 130 m (einschließlich der Terrassenflächen) weicht vom Umfang der ursprünglich beantragten Gebäudeflächen von 80 m² ab. Das Gebäude fügt sich dennoch bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Im Zusammenhang mit der beantragten Tiefgarage soll somit das gesamte Grundstück Flurnummer 1988/3 einer Bebauung zugeführt werden.

Die Abschirmung zu den angrenzenden Landschaftsflächen wird durch eine Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

Die Zufahrtsbereiche sowie die Leitungen zur Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung sind in die Entwurfsplanung zu übernehmen. Die Zufahrten sowie die leitungsgebundenen Einrichtungen sind über entsprechende Eintragungen von Grunddienstbarkeiten als Erschließungsvoraussetzung dinglich zu sichern

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1988/3 an die öffentliche Kanalisation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten Fl. Nr. 1988/2 oder ggf. 1986/6 erforderlich und einzutragen.

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 Entwässerung auf dem Grundstück hat bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1988/3 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1988/3 an die öffentliche Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1988/2 oder ggf. 1986/6 erforderlich und einzutragen.

Die oben wiedergegebene Stellungnahme wird wie folgt ergänzt:

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Architekturbüros B3 Architekten zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Einbeziehungssatzung) für das Grundstück Flurnummer 1988/3 der Gemarkung Penzberg, Im Dittenried, und beschließt, dass die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Bebauungsplan „Innenstadt VI“ für das Quartier Bahnhofstraße / Philippstraße / Postgasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach frühzeitiger Beteiligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung

1. Vortrag:

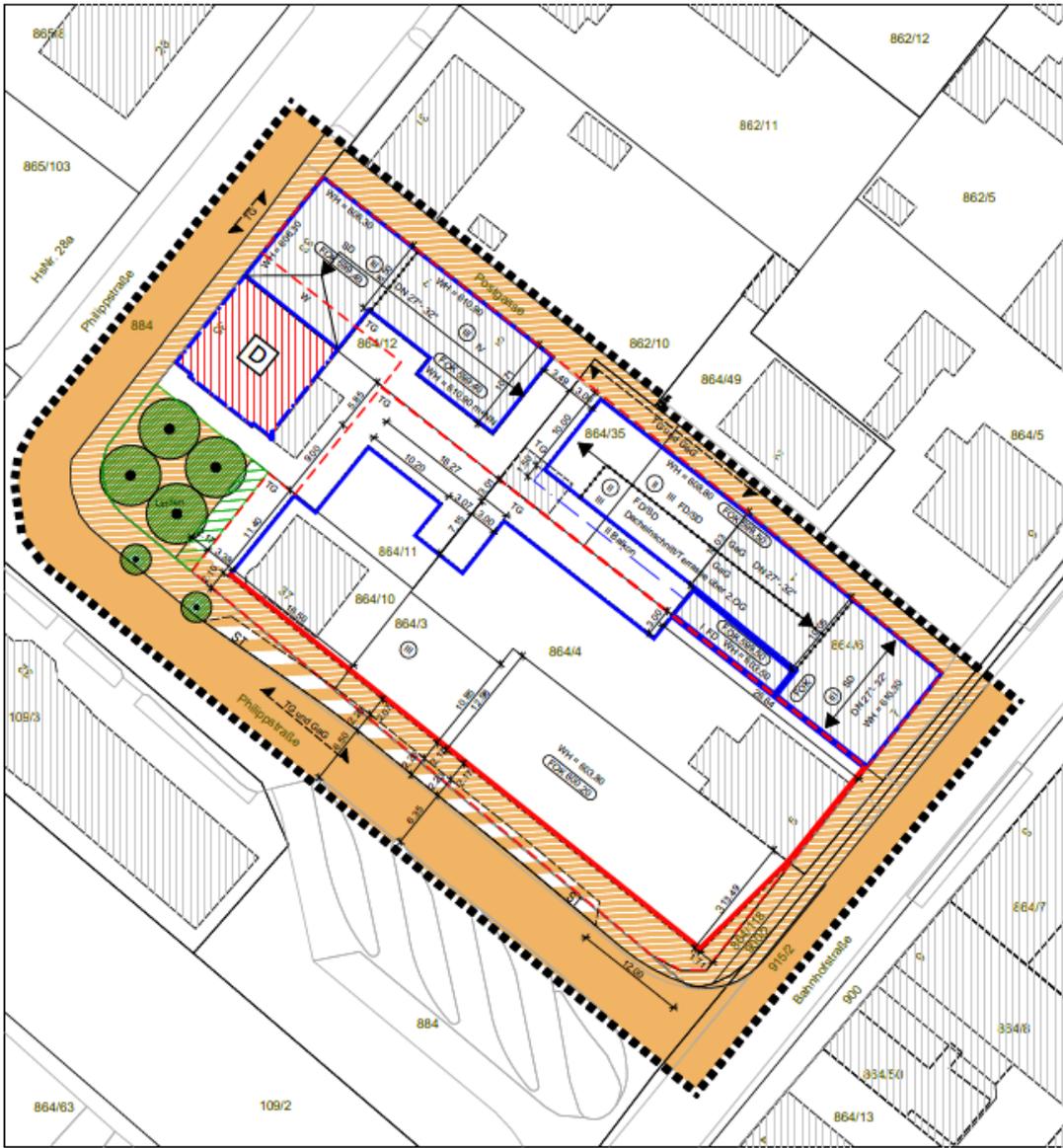
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom 09.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadt VI“ für das Quartier Bahnhofstraße/Philippstraße/ Postgasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 05.04.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt in Form der öffentlichen Auslegung der Planvorentwürfe vom 02.02.2023 bis 06.03.2023

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.02.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 24.03.2023 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 23.12.2022 dargestellt:

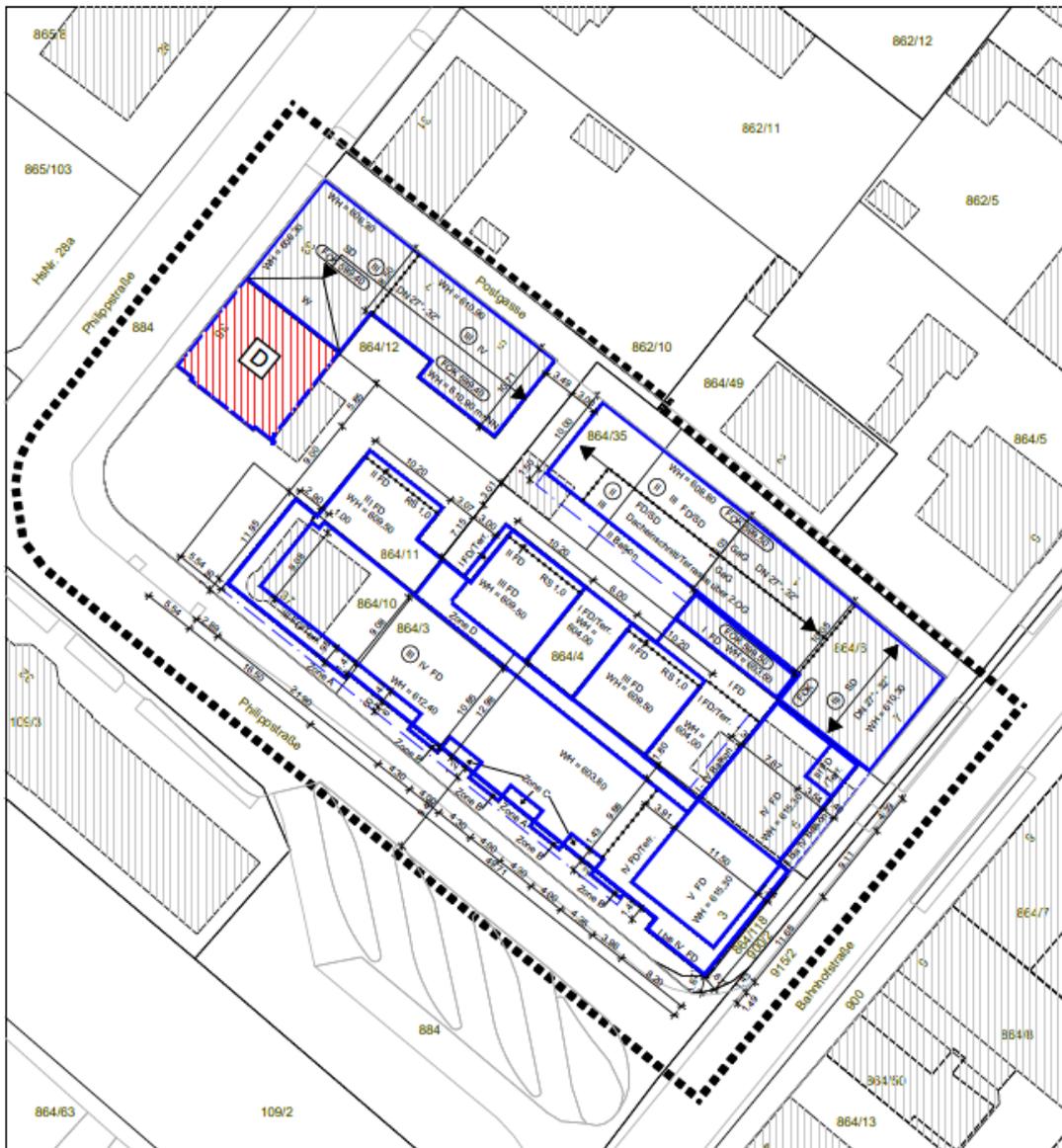


Lageplan

M 1 : 500



Fl.-Nrn.: 864/3, /4 und /10: nur Darstellung der Festsetzungen EG und unter Gelände/KG



Lageplan

M 1 : 500

0 10 20 30 40 m



Fl.-Nrn.: 864/3, /4 und /10: nur Darstellung der Festsetzungen über EG

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadt VI“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- **2.1. Landratsamt Weilheim-Schongau**
- **2.1.1 Landratsamt Weilheim-Schongau Beauftragte für Menschen mit Behinderung am 21.03.2023**
- **2.1.2 Landratsamt Weilheim-Schongau SG 40 Städtebau am 23.03.2023**
- **2.1.3 Landratsamt Weilheim-Schongau SG 40 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege am 08.03.2023**
- **2.1.4 Landratsamt Weilheim-Schongau SG 40 Umweltverwaltung am 13.03.2023**
- **2.1.5 Landratsamt Weilheim-Schongau SG 41.2 Technischer Umweltschutz am 07.03.2023**
- **2.2. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 23.02.2023**
- **2.3. Planungsverband Region Oberland am 24.03.2023**

- 2.4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 24.03.2023
- 2.5. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg am 17.03.2023
- 2.6. Staatliches Bauamt Weilheim am 27.02.2023
- 2.7. E.ON SE vom 08.03.2023
- 2.8. Brandschutzdienststelle am 06.03.2023
- 2.9. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) am 23.02.2023
- 2.10. bayernets am 23.02.2023
- 2.11. Vodafone Deutschland GmbH am 30.03.2023
- 2.12. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 01.03.2023
- 2.13. Bayernwerk Netz GmbH am 06.03.2023
- 2.14. Energie Südbayern GmbH am 24.02.2023
- 2.15. EVA GmbH am 23.02.2023
- 2.16. Stadt Penzberg, Abteilung 6 – Umwelt- und Klimaschutz
- 2.17. Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte am 02.03.2023
- 2.18. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege am 30.03.2023

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

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

2.1.1 Landratsamt Weilheim-Schongau SG Beauftragte für Menschen mit Behinderung am 21.03.2023

Im Rahmen des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ möchte ich zu zwei Bereichen Anmerkungen machen:

1. Öffentlich zugängliche Stellplätze: Hier bitte ich um eine Berücksichtigung von mindestens einem barrierefreien Stellplatz
2. Private Stellplätze: Wird nach Art. 48 (1) BayBO barrierefreier Wohnraum geschaffen, sollen entsprechend der Anzahl barrierefreier Wohnungen auch barrierefreie Stellplätze berücksichtigt werden

Würdigung:

zu 1.: Im Plangebiet soll mindestens 1 öffentlicher barrierefreier Stellplatz vorgesehen werden.

zu 2.: Die Situierung von barrierefreien Stellplätzen für private Wohnungen ist nicht im Regelungsbereich des Bauplanungsrechts sondern des Bauordnungsrechts (BayBO).

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Beauftragte für Menschen mit Behinderung) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern:

In die Begründung ist der Hinweis aufzunehmen, dass ein barrierefreier Stellplatz außerhalb des Geltungsbereichs der Bplan-Änderung geschaffen und gesichert werden soll; an der Philippstraße, vor dem Grundstück Fl.-Nr. 865/103

2.1.2 Landratsamt Weilheim-Schongau SG 40 Städtebau am 23.03.2023:

Zur Planzeichnung:

Der Lageplan zur Darstellung der Festsetzungen EG und unter Gelände/KG enthält teilweise Angaben zur FOK, bei Haus Nr. 7, Bahnhofstraße z.B. jedoch wurde keine Höhenlage eingetragen; bei Haus Nr. 7 Postgasse wurde keine Dachform angegeben, obwohl eine Nutzungstrennungslinie zu Haus Nr. 33 Philipstraße, wo SD vorgegeben wurde, eingezeichnet ist.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist z.B. keine Wandhöhe für das geplante Gebäude mit V Vollgeschossen angegeben, während die Einträge im nordwestlichen Bereich vorhanden sind.

Wir bitten deshalb der Lesbarkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen halber, die Systematik durchgängig aufrechtzuerhalten und sämtliche Festsetzungen zugehörig zu den unterschiedlichen Lageplänen nochmals genau auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Auch die angegebenen Höhenlagen für die Fertigfußbodenoberkanten der Erdgeschosse bitten wir zu überprüfen, da z.B. für das Haus Nr. 33 Philipstraße in unserem GIS eine `Höhe Boden absolut´ von 598,47 m angegeben ist, während in der Planzeichnung die FOK mit 599,40 m festgesetzt ist. Es bestünde ein knapper Meter Höhenunterschied.

Im Sinne fundierter Abwägung und aussagekräftiger Planung empfehlen wir zudem, die Höhenlagen der Oberkanten der vorhandenen umgebenden Straßenverkehrsflächen einzutragen.

Die Nutzungstrennungslinie sollte erklärt werden.

Die zu erhaltenden Bäume sind unter den Festsetzungen zu führen.

Wir empfehlen der Bestimmtheit halber das Bauland mittels einer Straßenbegrenzungslinie - unter Ausschluss des Bereiches der Linden - zu umfassen, damit deutlich wird, worauf sich die GRZ 1,0 des MK bezieht.

Zugleich weisen wir darauf hin, dass der auf Fl. Nr. 864/10 eingetragene Fortsatz der Tiefgarage von 3,38 m über die geplante Gebäudebaugrenze hinweg in Richtung Linden zurückgenommen werden sollte bis zur genannten Baugrenze, da derzeit immer klarer wird, dass Bäume bereits an Wassermangel leiden. Somit sollte den Linden, welche bislang auch aus Fl. Nr. 864/10 Wasser bekamen, nicht um weniger Kubikmeter Tiefgarage willen, zusätzlich Wasser entzogen werden. Grüninseln in der Stadt sind stadtklimatisch gesehen unentbehrlich und höchst wertvoll.

Eine Begrünung der Tiefgaragendecke sollte für Bereiche, die nicht unbedingt der Erschließung dienen müssen, aus klimatischen Gründen als auch im Sinne der Wohnqualität festgesetzt werden.

Fachliche Würdigung:

Zur Planzeichnung:

Lageplan, Darstellung der Festsetzungen EG und unter Gelände/KG:

**bei Haus Nr. 7, Bahnhofstraße soll die FOK ergänzt werden.
bei Haus Nr. 7 Postgasse soll die Dachform SD ergänzt werden.**

Lageplan, Darstellung der Festsetzungen über EG:

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist die Wandhöhe für das geplante Gebäude mit V Vollgeschossen im Plan Festsetzungen über EG angegeben. Eine Änderung/Ergänzung ist nicht erforderlich.

Wir bitten deshalb der Lesbarkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen halber, die Systematik durchgängig aufrechtzuerhalten und sämtliche Festsetzungen zugehörig zu den unterschiedlichen Lageplänen nochmals genau auf Vollständigkeit zu überprüfen.

Aufgrund der vom Plangeber angeordneten Festsetzungsdichte im Bplangebiet ist es notwendig, Festsetzungen, die sich auf die Planungen oberhalb Oberkante EG beziehen, auf dem Planbereich Festsetzungen über EG zu situieren. Eine Übernahme aller Festsetzungen, die sich auf dem oa. Bereich über Oberkante EG beziehen, auch in den Planbereich Festsetzungen EG und unter Gelände/KG zu übernehmen, würde die Lesbarkeit der Planung stark einschränken bzw. diesen Planteil verunklären.

Notwendige Ergänzung im Zusammenspiel zwischen den Planteilen „Lageplan, Darstellung der Festsetzungen EG und unter Gelände/KG“ und „Lageplan, Darstellung der Festsetzungen über EG“ sollen überprüft und ggf. durchgeführt werden.

Auch die angegebenen Höhenlagen für die Fertigfußbodenoberkanten der Erdgeschosse bitten wir zu überprüfen, da z.B. für das Haus Nr. 33 Philippstraße in unserem GIS eine `Höhe Boden absolut´ von 598,47 m angegeben ist, während in der Planzeichnung die FOK mit 599,40 m festgesetzt ist. Es bestünde ein knapper Meter Höhenunterschied.

Dieser Höhenunterschied besteht tatsächlich. Die Festsetzungen in diesem Bereich sind auf Bestand gesetzt.

Im Sinne fundierter Abwägung und aussagekräftiger Planung empfehlen wir zudem, die Höhenlagen der Oberkanten der vorhandenen umgebenden Straßenverkehrsflächen einzutragen.

Die Bestandshöhen sollen eingetragen werden.

Die Nutzungstrennungslinie sollte erklärt werden.

Die Festsetzungen durch Planzeichen sind durch die Nutzungstrennungslinie zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Geschosse, Wandhöhe) zu ergänzen.

Die zu erhaltenden Bäume sind unter den Festsetzungen zu führen.

Die zu erhaltenden Bäume sollen unter den Festsetzungen geführt werden.

Wir empfehlen der Bestimmtheit halber das Bauland mittels einer Straßenbegrenzungslinie - unter Ausschluss des Bereiches der Linden - zu umfassen, damit deutlich wird, worauf sich die GRZ 1,0 des MK bezieht.

Der Bereich unter den Linden soll durch eine Straßenbegrenzungslinie separiert werden.

Zugleich weisen wir darauf hin, dass der auf Fl. Nr. 864/10 eingetragene Fortsatz der Tiefgarage von 3,38 m über die geplante Gebäudebaugrenze hinweg in Richtung Linden zurückgenommen werden sollte bis zur genannten Baugrenze, da derzeit immer klarer wird, dass Bäume bereits an Wassermangel leiden. Somit sollte den Linden, welche bislang auch aus Fl. Nr. 864/10 Wasser bekamen, nicht um weniger Kubikmeter Tiefgarage willen, zusätzlich

Wasser entzogen werden. Grüninseln in der Stadt sind stadtklimatisch gesehen unentbehrlich und höchst wertvoll.



Anhand des Luftbildes ist erkennbar, dass die Baumkronen der vorhandenen und im Bebauungsplan zu schützenden Linden ca. 3,5 m in das Grundstück Flurnummer 864/10 hineinragen. Ähnlich dürfte es mit dem Wurzelbereich aussehen. Die Grenze für die Tiefgarage sollte somit statt 2,17 m einen Grenzabstand von mindestens 3,50 m aufweisen. Der über die Baugrenzen hinausragende Bereich der Tiefgarage sollte von 3,38 m auf 2 m zurückgenommen werden.

Eine Begrünung der Tiefgaragendecke sollte für Bereiche, die nicht unbedingt der Erschließung dienen müssen, aus klimatischen Gründen als auch im Sinne der Wohnqualität festgesetzt werden.

Der Empfehlung soll gefolgt werden. Die Begrünung der Tiefgaragendecke, die nicht mit Gebäuden überdeckt sind, sollte festgesetzt werden.

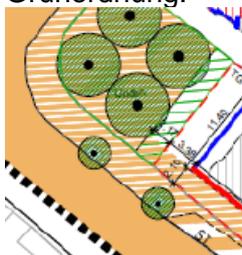
Beschlussvorschlag:

Die sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet 40 Städtebau) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist entsprechend der fachlichen Würdigung zu ändern.

2.1.3 Landratsamt Weilheim-Schongau SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege am 08.03.2023:

Grünordnung:



Der untere kleine erhaltenswerte Baum ist so auf dem Luftbild nicht erkennbar – bitte überprüfen.

Das Baumgutachten, das laut Begründung als Anlage beigefügt ist, ist nicht vorhanden und kann somit nicht betrachtet werden.

Die GRZ wurde auf 1,0 festgesetzt und die Überschreitung durch die Festsetzung von Dachbegrünungen kompensiert. Wir schlagen vor, die Fläche der vier erhaltenswerten Linden dauerhaft als unversiegelte Fläche bevorzugt als Grünfläche zu sichern und somit den Erhalt der Linden über einen noch längeren Zeitraum.

In der jetzigen Planung sind zwar die Bäume als erhaltenswerter Baumbestand gesichert, aber die darunterliegende Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Verkehrsfläche als Fußweg) festgesetzt. Es sollte auch bei Abgang der Bäume langfristig eine attraktive bepflanzte öffentliche Grünfläche bleiben, die nicht für andere Zwecke genutzt wird.

Die GRZ von 1,0 könnte dann auch entsprechend reduziert werden.



Fläche für Maßnahmen zum Schutz des Baumbestands.
Der Schutzbereich darf nicht über- und nicht unterbaut und nicht befahren werden. Wurzel- und Kronenbereich sind vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Die Fläche ist anrechenbare Baulandfläche bei der GRZ-/GFZ-Berechnung.

Die Schachtung für die Tiefgarage ist so vorzunehmen, dass dieser Bereich nicht abgegraben wird. Dies ist bei der Detailplanung zu beachten bzw. die potentielle TG Grenze entsprechend abzurücken.

Rechtzeitig vor Beginn weiterer Maßnahmen auf dem Grundstück ist zu überprüfen, ob und welche Arten (z.B. Eidechsen) sich möglicherweise auf dem Brachegrundstück angesiedelt haben. Das Artenschutzgesetz ist zu beachten.

Da auch Wohnbebauung vorgesehen wird, ist zu betrachten, wo der notwendige Spielbereich platziert werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist entsprechend zu ändern, indem die Fläche der Linden von Verkehrsfläche in Grünfläche geändert wird. Der Hinweis auf artenschutzrechtliche Bestimmungen ist in die Hinweise aufzunehmen.

2.1.4 Landratsamt Weilheim-Schongau SG 40 Umweltverwaltung am 13.03.2023:

Umweltschutzverwaltung:

Die Stadt Penzberg plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ dessen Umgriff die Flurnummern 864/3, 854/4, 864/6, 864/10, 864/11, 864/12, 864/35, 864/118, 884 (TF), 9002/2 (TF) und 915/2 (TF) der Gemarkung Penzberg umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 13.03.2023, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderung“ im o.g. Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet 40 Umweltverwaltung) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderung“ aufgenommen wird:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

2.1.5 Landratsamt Weilheim-Schongau SG 41.2 Technischer Umweltschutz am 07.03.2023:

Durch die umgebenden Verkehrsanlagen (Bahnhofstraße, Philipstraße, Busbahnhof und Bahnlinie Tutzing – Kochel) kommt es zu erheblichen Lärmimmissionen, die an zahlreichen Fassaden über den in der Bauleitplanung einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerten im Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen, nachts werden oftmals sogar die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten.

In Ziff. 10. der Festsetzungen durch Text werden zwar diverse Schallschutzmaßnahmen erwähnt, es werden jedoch weder die betroffenen Fassaden benannt noch ist erkennbar, welchen Umfang die Schutzmaßnahmen jeweils haben müssen. Es fehlt somit an konkreten Vorgaben, die Festsetzung ist unbestimmt.

In Ziff. 3.8 der Begründung zum Bebauungsplan werden ebenfalls Schallschutzmaßnahmen erwähnt, aber auch nicht näher erläutert oder begründet.

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

Durch eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 26 BImSchG werden die konkreten Lärmbelastungen an den verschiedenen Fassaden im Geltungsbereich ermittelt.

Basierend auf diesen Ergebnissen werden die je nach Fassade und Nutzungsart notwendigen aktiven / semiaktiven Schallschutzmaßnahmen konkret festgesetzt und begründet.

Hinweis: rein passive Maßnahmen sind für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht ausreichend. Sie können allenfalls ergänzend angewendet werden, wenn sämtliche anderen Möglichkeiten zum Schutz der Wohnräume ausgeschöpft wurden.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet 40.2 Technischer Umweltschutz) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text aufgenommen wird:

Durch eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 26 BImSchG werden die konkreten Lärmbelastungen an den verschiedenen Fassaden im Geltungsbereich ermittelt.

Basierend auf diesen Ergebnissen werden die je nach Fassade und Nutzungsart notwendigen aktiven / semiaktiven Schallschutzmaßnahmen konkret festgesetzt und begründet.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 23.02.2023:

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 23.02.2023 zur Aufstellung des Bebauungsplans Innenstadt VI folgende Stellungnahme abgegeben:

Planung:

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Nachverdichtung zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 864/3, 864/4, 864/6, 864/10, 864/11, 864/12, 864/35, 864/118 und 884TF, 900/2TF, 915/2TF. Er liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ und soll diesen in o.g. Bereich ersetzen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich – mit Ausnahme des Denkmals – als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Bewertung:

Nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung:

Die Planung leistet einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 G, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Wie in den Planunterlagen beschrieben, können mit der Neuordnung und Erhöhung des Baurechts geschaffenen Kapazitäten langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet – gerade im Hinblick auf die geplante Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes – eingespart werden. Das Vorhaben wird in diesem Sinne begrüßt.

Denkmalschutz:

Innerhalb des Planungsbereichs befindet sich das Baudenkmal D-1-90-141-8. Gem. RP 17 B VI 7.2.1 Z soll durch funktions- und substanzerhaltende Maßnahmen auf die Sicherung schützenswerter Baudenkmäler hingewirkt werden. Den raumordnerischen Belangen des Denkmalschutzes ist daher in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis:

Bei ausreichender Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes stehen die Erfordernisse der Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ nicht entgegen.

Würdigung:

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde wird an anderer Stelle der Billigung behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) sind zu berücksichtigen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland am 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.
Eine Änderung auf Bplan-Ebene ist nicht veranlasst.*

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim am 24.03.2023:

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim als Träger öffentlicher Belange

1. Sonstige 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 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen
Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt 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.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge

freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“

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

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

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird auf das Grundwasser eingewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“ (Hinweis: ggf. von der Gemeinde an die Formulierung in der gemeindlichen Entwässerungssatzung anzupassen)

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang-

und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„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.“

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 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.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von

Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauten, LAGA M 20 1997 sowie DepV).“

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Häusliches Schmutzwasser

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.

Die Erschließung ist nicht gesichert, da für Penzberg kein gültiger Mischwasserbescheid vorhanden ist. Zudem müssen gemäß der Eigenüberwachungsverordnung alle Kanäle jährlich einfach und innerhalb von 10 Jahre eingehend Sicht geprüft werden. Die Angaben im Kanalnetzjahresbericht über DABay von 2022 erreichen diese Ziele nicht. Zudem weisen wir an dieser Stelle an den sehr hohen Fremdwasseranteil im Kanalnetz von Penzberg hin.

1.4.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden keine Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.

Auf die notwendige weitergehende Vorbehandlung von Niederschlagswasser von Metalldächern wird hingewiesen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen -

ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENNOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

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 Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.

Würdigung:

Vorschlag für Festsetzungen:

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

Diese Festsetzung soll nicht aufgenommen werden, da sie die geplante barrierefreie

Erschließung behindert.

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand von m ü. NN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“ (Angabe des GW-Standes durch den Planer erforderlich)

Diese Festsetzung soll nicht in Gänze aufgenommen werden, da die Grundwasserbedingungen im Bauantragsverfahren bzw. mit der Werkplanung erfasst werden müssen.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen: Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung.

Die Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung ist im Bauantragsverfahren dem Wasserwirtschaftsamt zu überlassen.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Festsetzungen aufgenommen wird:

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

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

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Die Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung ist im Bauantragsverfahren dem Wasserwirtschaftsamt zu überlassen.“

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Hinweise zum Plan aufgenommen wird:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwassererschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„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.“

„Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen

Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).“

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENÖG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg am 17.03.2023:

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme abgegeben.

Abwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke sind über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Der auf der Westseite an den Grundstücken anliegende bestehende Mischwasserkanal in der Philipstraße sowie der auf der Südseite bzw. Ostseite an den Grundstücken anliegende

Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße, ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet.

Sowohl der Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße als auch der Mischwasserkanal in der Philippstraße münden in den Unterstrom liegenden Mischwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße welcher gemäß IST-Zustand GEP ebenfalls bereits deutlich überlastet ist.

Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in der Philippstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau in diesen Bereichen kommen.

Zur hydraulischen Ertüchtigung sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 46 (Philippstraße) sowie die GEP-Maßnahme 47 (Friedrich-Ebert-Straße) vorgesehen. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell als kritisch zu betrachten, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter nicht ausgeschlossen werden kann.

Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 46 bzw. der GEP-Maßnahme 47 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern könnten gemäß Prognosezustand GEP weitere Flächen an das Kanalnetz angeschlossen werden. Dementsprechend können dann auch die zusätzlichen Abflüsse infolge der Nachverdichtung im auf den betroffenen Flurstücken aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind.

Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den betroffenen Flurstücken eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den betroffenen Flurstücken selbst eine Rolle spielen.

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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke sind über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentlichen Trinkwasserversorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgungsleitungen in der Philippstraße zwischen Alpenstraße und Bahnhofstraße müssen aus Gründen der Versorgungssicherheit jedoch ausgetauscht werden. Dies muss im Vorfeld von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich erfolgen.

Die Stadtwerke Penzberg sind dementsprechend mindestens ein Jahr vor dem Beginn geplanter Baumaßnahmen entsprechend zu unterrichten.

Fernwärme:

Eine Erschließung durch das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg ist mittelfristig nicht ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Festsetzungen aufgenommen wird:

Grundstücksentwässerung:

Mit dem Einreichen der Genehmigungsunterlagen ist ein mit dem KU Stadtwerke Penzberg abgestimmtes Entwässerungskonzept einzureichen.

Trinkwasserversorgung:

Die Stadtwerke Penzberg sind mindestens ein Jahr vor dem Beginn geplanter Baumaßnahmen vom Umfang der Maßnahmen entsprechend zu unterrichten.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Begründung aufgenommen wird:

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme abgeben.

Abwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke sind über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Der auf der Westseite an den Grundstücken anliegende bestehende Mischwasserkanal in der Philippstraße sowie der auf der Südseite bzw. Ostseite an den Grundstücken anliegende Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße, ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet.

Sowohl der Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße als auch der Mischwasserkanal in der Philippstraße münden in den Unterstrom liegenden Mischwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße welcher gemäß IST-Zustand GEP ebenfalls bereits deutlich überlastet ist.

Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in der Philippstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau in diesen Bereichen kommen.

Zur hydraulischen Ertüchtigung sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 46 (Philippstraße) sowie die GEP-Maßnahme 47 (Friedrich-Ebert-Straße) vorgesehen. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell als kritisch zu betrachten, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter nicht ausgeschlossen werden kann.

Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 46 bzw. der GEP-Maßnahme 47 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern könnten gemäß Prognosezustand GEP weitere Flächen an das Kanalnetz angeschlossen werden. Dementsprechend können dann auch die zusätzlichen Abflüsse infolge der Nachverdichtung im auf den betroffenen Flurstücken aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind.

Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen

ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den betroffenen Flurstücken eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den betroffenen Flurstücken selbst eine Rolle spielen.

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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke sind über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentlichen Trinkwasserversorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgungsleitungen in der Philippstraße zwischen Alpenstraße und Bahnhofstraße müssen aus Gründen der Versorgungssicherheit jedoch ausgetauscht werden. Dies muss im Vorfeld von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich erfolgen.

Die Stadtwerke Penzberg sind dementsprechend mindestens ein Jahr vor dem Beginn geplanter Baumaßnahmen entsprechend zu unterrichten.

Fernwärme:

Eine Erschließung durch das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg ist mittelfristig nicht ausgeschlossen.

2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim am 27.02.2023:

Gegen die Aufstellung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Weilheim keine Einwände.

2.7 Stellungnahme der E.ON SE am 08.03.2023:

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Stellungnahme vom 08.03.2023:

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:

Beschlussvorschlag

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.8 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle am 06.03.2023:

Die Zufahrt über die Postgasse sollte der Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Würdigung:

Die bestehende Bebauung am Anfang und Ende der Postgasse – und damit die verengte Einfahrtsituation - kann im Bplanverfahren nicht rückgebaut werden.

Personenrettung:

Im Bebauungsplan soll für den Bereich der Postgasse festgesetzt werden, dass von den Bauantragstellern bei Gebäuden oder Nutzungseinheiten über Gebäudeklasse 3 ein mit der Feuerwehr abgestimmtes Personenrettungskonzept eingereicht werden muss. (ab Gebäudeklasse 3 Erreichbarkeit der Geschosse nicht mehr mit Steckleiter möglich, sondern nur mit Drehleiter).

Brandbekämpfung:

Die Länge der Postgasse beträgt ca. 85 m – sodass die Feuerwehr zur Brandbekämpfung die Gebäude mit einer Schlauchlänge 2 x 45 m an jeder Stelle erreicht.

Im Bebauungsplan soll für den Bereich der Postgasse festgesetzt werden, dass von den Bauantragstellern bei Gebäuden oder Nutzungseinheiten über Gebäudeklasse 3 ein mit der Feuerwehr abgestimmtes Brandbekämpfungskonzept eingereicht werden muss.

Beschlussvorschlag

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Festsetzungen aufgenommen wird:

Im Bereich der Postgasse ist mit dem Bauantrag bei Gebäuden oder Nutzungseinheiten über Gebäudeklasse 3 ein mit der Feuerwehr abgestimmtes Personenrettungskonzept einzureichen.

Im Bereich der Postgasse ist mit dem Bauantrag bei Gebäuden oder Nutzungseinheiten über Gebäudeklasse 3 ein mit der Feuerwehr abgestimmtes Brandbekämpfungskonzept einzureichen.

2.9 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern am 23.02.2023:

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) hat mitgeteilt, dass ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ sprächen, nicht zu erkennen sind.

Es ist viel mehr zu begrüßen, dass eine brachliegende Fläche in zentraler Lage einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Anregungen und Bedenken sind daher nicht vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme der bayernets am 23.02.2023:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH am 30.03.2023:

Die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH teilt mit, dass sie gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Deutschland GmbH.

Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 01.03.2023:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten möchte sich 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:

Forstwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH am 06.03.2023:

Die Bayernwerk Netz GmbH teilt mit, dass grundsätzlich keine Einwendungen bestehen, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb Ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am 1eingangstor der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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 und ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Begründung aufgenommen wird:

Die Bayernwerk Netz GmbH teilt mit, dass grundsätzlich keine Einwendungen bestehen, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb Ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am 1eingangstor der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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>

2.14 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG stimmen der Aufstellung des Bebauungsplans Innenstadt VI zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.15 Stellungnahme EVA GmbH am 23.02.2023:

Die EVA GmbH ist als Unternehmen des Landkreises für die öffentlich-rechtliche Abfallentsorgung verantwortlich. In dieser Funktion möchten wir zu der Bauleitplanung folgendes anmerken:

Auf der Planzeichnung sind im jetzigen Stadium keine Stellflächen für Müllbehälter eingetragen. Es fehlen Informationen, wie viele Wohn- und Gewerbeeinheiten vorgesehen sind bzw. wie viele Personen ungefähr in den Gebäuden wohnen werden.

In Anbetracht der Tatsache, dass Gebäude mit bis zu 4 Geschossen errichtet werden sollen, vermuten wir, dass eine erhebliche Anzahl von Personen ansässig werden.

Und damit wird vermutlich eine große Anzahl an Müllbehältern benötigt.

Dabei handelt es sich nicht nur um Restmüll- und Biomüllbehältern.

Es ist zu erwarten, dass in naher Zukunft auch die Blaue Tonne für Altpapier in Penzberg eingeführt wird.

Schließlich kann nicht völlig ausgeschlossen werden, dass auch Gelbe Säcke durch die Gelbe Tonne ersetzt werden.

Für die Behälter müssen nicht nur auf Grundstücken ausreichend Stellflächen eingeplant werden.

Die Behälter müssen auch zu den Abfuhrtagen am Grundstücksrand bereitgestellt werden, damit sie geleert werden können.

Wir können Ihnen für die weitere Planung nähere Informationen zum Behälter- und Stellplatzbedarf geben, wenn wir die o. g. Informationen erhalten.

Würdigung:

Die Unterbringung von Behältern und dgl. für die Sammlung von Hausmüll und gewerblichen Müll ist nicht in der Bauleitplanung zu erfassen, soweit es sich nicht um Grundstücke handelt, auf denen Sammelstellen für Müll z.B. zentralisiert untergebracht werden sollen.

Eine Ausweisung von Sammelstellen für Müll auf privaten Grundstücken ist daher nicht veranlasst.

Die Ausweisung von Flächen für die temporäre Bereitstellung Hausmüll und gewerblichen Müll - im Zuge der Abholung des Mülls durch die EVA GmbH oa. – soll nicht vorgesehen werden, da diese Flächen im schlechtesten Fall nur für diese zeitweise Nutzung dienen und damit einen unwirtschaftlichen Flächenverbrauch darstellen würden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der EVA GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei Neuerrichtung und Aufstockung von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und / oder 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.

Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss / Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende

Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „Insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelben Licht oder UV-freie warmweiße LED's) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Einfriedungen sind ohne Sockel (-mauer) herzustellen. Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

Beschlussvorschlag:

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

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Festsetzungen aufgenommen wird:

Bei Neuerrichtung und Aufstockung von Gebäuden sind Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und / oder 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.

Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u. a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.

Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss / Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „Insektenfreundliche“ Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelben Licht oder UV-freie warmweiße LED's) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Einfriedungen sind ohne Sockel (-mauer) herzustellen. Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

2.17 Stellungnahme Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte am 02.03.2023:

Die Vorgaben des Bebauungsplans Innenstadt VI greifen weit in die Gestaltung der Bahnhofstraße als zentralen Bereich der Innenstadt ein.

Der Bebauungsplan erlaubt an der Ecke Philippstraße/Bahnhofstraße fünf Geschosse und ein Flachdach. Dies passt nicht zur traditionellen Bebauung in der Bahnhofstraße. Statt der allgemeinen Vorgaben in 3.7 und 3.8 (Gebäudeplanung soll auf Bestandskörperbau reagieren/Baukörper sollen den Bestand in der Bahnhofstraße weiterentwickeln) sollte die Stadt mutig sein und **Satteldächer**, die im Übrigen auch für Photovoltaik-Anlagen besser geeignet sind, sowie eine mäßige Gebäudehöhe **vorschreiben**. Wir befürchten, dass sonst die geschichtsträchtigen, stadtbildprägenden Gebäude in der Bahnhofstraße durch gesichtslose Neubauten ersetzt werden.

Der Gestaltungswettbewerb eröffnet die Möglichkeit, ein Gesamtkonzept für die Innenstadt zu entwickeln und zwar unter Einschluss des Bahnhofs und des westlichen Areals (jetziger P+R-Parkplatz) und nicht erst ab der Bahnhofstraße 9. Das vom Bebauungsplan VI umfasste Areal darf nicht ausgeklammert werden. Der Bebauungsplan Innenstadt VI erlaubt die Realisierung der schon öfter vorgestellten (und zum Teil verworfenen) **Pläne des Bauherrn für das Flurstück 864/3**. Dies stellt eine erhebliche Einschränkung für den künftigen Gestaltungswettbewerb und die Planungen für die Landesgartenschau dar. Die Vorstellungen des Bauherrn haben sich seit 2015 nicht grundlegend geändert: ein **Riegel mit Flachdach und mit möglichst hoher Geschossflächenzahl**. Die Parkplatzproblematik wird ausgeklammert, indem auf eine Realisierung „an anderer geeigneter Stelle“ (3.4) verwiesen wird. Das Areal mit dem **Bahnhof** muss als **Ensemble** und in seiner Funktion als Eingangstor zur Innenstadt gesehen werden. Für den Ankommenden, wir denken auch an die Besucher der Landesgartenschau, sollte sich der Blick vom Bahnhof aus in die Bahnhofstraße weiten und nicht blockiert werden durch einen 5-stöckigen Glaspalast.

Sollte an der Ecke Philippstraße/Bahnhofstraße tatsächlich ein **5-stöckiger Bau** als massiver Riegel entstehen, würde dies das **Gesicht der Penzberger Innenstadt verändern**. Statt der traditionellen dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach und Durchlässen zwischen den Häusern, die jetzt noch für die Bahnhofstraße typisch sind, zumindest bis zur Hauptkreuzung, würden Neubauten entstehen, die so überall – und nicht nur in Deutschland, sondern weltweit – zu finden sind. Penzberg würde sein Gesicht verlieren, der Straßenzug wäre austauschbar, ein Wiedererkennungswert nicht mehr vorhanden.

Würdigung:

Bereits in Jahr 2020, im Bauleitplanverfahren zur 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“, wurde öffentlich über die Thematik der Nachbarschaft von Neubauten und des denkmalgeschützten Wohnhauses Philippstraße 37 sowie dem städtebaulichen Erscheinungsbild beraten.

Die Bedenken des Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München wurden in der Stellungnahme vom Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte aufgegriffen und bekräftigt.

Mittels einer Ortsbesichtigung hat sich der damalige Bauausschuss eine Meinung gebildet und diese in folgendem Empfehlungsbeschluss (RIS 3/181/2020) an den Stadtrat weitergegeben:

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg bei der Billigung der 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ folgende Vorberatungsergebnisse:

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte nördliche Baufenstergrenze auf dem Grundstück Philippstraße 37 soll um ca. 4 m auf die Fassadenlinie des bestehenden Gebäudes zurückgesetzt werden. Dadurch wird der Abstand des Neubaus zum denkmalgeschützten Gebäude in der Philippstraße 35 deutlich vergrößert.

Das Gremium spricht sich im Neubaubereich für eine zeitgemäße moderne Bebauung aus, bei der Flachdächer zum Einsatz kommen können.
Bei der Gestaltung der Staffelgeschosse ist auf eine möglichst geringe Auskrugung der Dächer zu achten.
Die im Bereich des Staffelgeschosses entstehenden Brüstungsgeländer sind zwingend transparent bzw. in Stahlbau auszuführen.

Seite 3 von 4

Im Zusammenhang mit der 4 m zurückgenommenen Baugrenze ist in Alternativen eine Staffelung des Gebäudeendes auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimme: STR Eberl

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hat diese Beschlusslage umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte am 02.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.18. Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege am 30.03.2023:

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:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Der südliche Bereich der Penzberger Philippstraße ist geprägt von repräsentativen Gebäuden des späten 19. und frühen 20. Jahrhunderts (Bahnhof, Post, Gasthaus, Wohnhäuser Philippstr. 30 und 37) aus der ersten Blütezeit Penzbergs, die die Stadt bis heute maßgeblich prägt.

Denkmalgeschützt sind die Post und das Gasthaus (s.u.). Von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist eine zwischen der südwestlichen Fassade des Gasthauses (mit den vorgestellten Arkaden) und der nordöstlichen Fassade des Hauptgebäudes des Bahnhofs verlaufende Achse: Beide Fassaden korrespondieren gestalterisch und werden durch die erwähnte Achse in Beziehung zueinander gesetzt (durch die hohen Bäume vor der Südwestfassade des Gasthauses ist dieses städtebauliche Element heute stark verunklärt); daher besitzt das südwestliche und südliche Umfeld des Gasthauses eine besondere städtebauliche und somit auch besondere denkmalpflegerische Bedeutung.

Der Bebauungsplan weist Baufelder im Bereich des Wohnhauses Philipppstr. 37 aus; die damit einhergehende Festsetzung des Abbruchs des Wohnhauses - einem markanten Bau mit Runderker, weitem Dachüberstand und Mansarddach - muss vonseiten der Denkmalpflege als äußerst bedauerlich bezeichnet werden, da das Wohnhaus, wie oben bereits erwähnt, zu den repräsentativen Gebäuden im Penzberger Bahnhofsumfeld gehört. Insofern wird dringend angeregt, den Erhalt des Wohnhauses Philipppstr. 37 im Bebauungsplan festzuschreiben. Damit ließe sich auch vermeiden, dass die sehr hohen und in diesem Bereich untypischen Neubauten (drei- bis viergeschossig mit Flachdach) zu nah an das denkmalgeschützte Gasthaus heranrücken.

In unmittelbarer Nähe des Gasthauses kann vonseiten der Denkmalpflege keine Zustimmung für Neubauten in Aussicht gestellt werden, die aufgrund ihrer Nähe, ihrer Höhe und ihrer Gestaltung zu einer Beeinträchtigung der erwähnten städtebaulichen Wirkung des Gasthauses führen würden (zum Genehmigungsverfahren s.u.).

Bezüglich der Planunterlagen ist noch diese Ergänzung zu formulieren:

In der unmittelbaren Nähe des Planungsgebiets befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

D-1-90-141-8 Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Eckbau mit reicher neoklassizistischer Putzgliederung, Loggia und Mansardwalmdach, 1898/99.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Abschließend sei noch auf Art. 3 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege [...] angemessen Rücksicht.“

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).

Würdigung:

Bereits im Jahr 2020, im Bauleitplanverfahren zur 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“, wurde öffentlich über die Thematik der Nachbarschaft von Neubauten und des denkmalgeschützten Wohnhauses Philippstr. 37 beraten.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, München hatte in seiner Stellungnahme im Bebauungsplanverfahren Bedenken zur Planfassung geäußert. Diese Bedenken wurden in der Stellungnahme vom Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte aufgegriffen und bekräftigt.

Mittels einer Ortsbesichtigung hat sich der damalige Bauausschuss eine Meinung gebildet und diese in folgendem Empfehlungsbeschluss (RIS 3/181/2020) an den Stadtrat weitergegeben:

4. Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Penzberg bei der Billigung der 72. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ folgende Vorberatungsergebnisse:

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellte nördliche Baufenstergrenze auf dem Grundstück Philippstraße 37 soll um ca. 4 m auf die Fassadenlinie des bestehenden Gebäudes zurückgesetzt werden. Dadurch wird der Abstand des Neubaus zum denkmalgeschützten Gebäude in der Philippstraße 35 deutlich vergrößert.

Das Gremium spricht sich im Neubaubereich für eine zeitgemäße moderne Bebauung aus, bei der Flachdächer zum Einsatz kommen können.

Bei der Gestaltung der Staffelgeschosse ist auf eine möglichst geringe Auskrugung der Dächer zu achten.

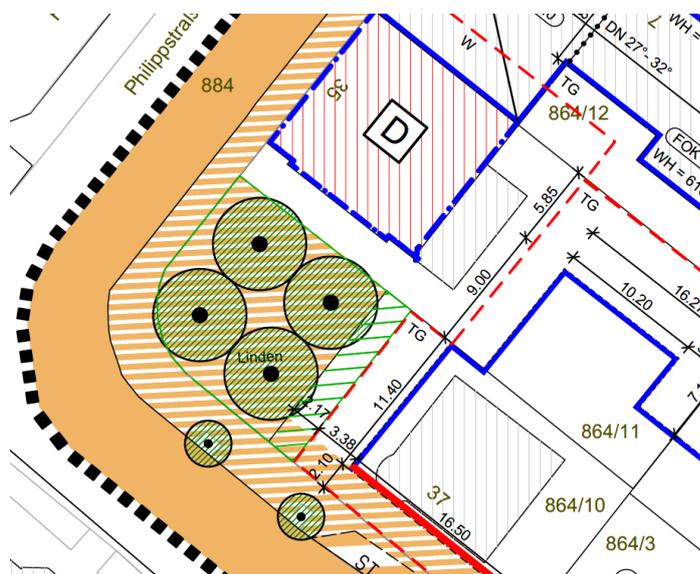
Die im Bereich des Staffelgeschosses entstehenden Brüstungsgeländer sind zwingend transparent bzw. in Stahlbau auszuführen.

Seite 3 von 4

Im Zusammenhang mit der 4 m zurückgenommenen Baugrenze ist in Alternativen eine Staffelung des Gebäudeendes auf Bebauungsplanebene zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimme: STR Eberl

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf hat diese Beschlusslage umgesetzt.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vom 30.03.2023 wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in die Festsetzungen aufgenommen wird:

Bezüglich der Planunterlagen und der Begründung ist diese Ergänzung zu formulieren:
Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:

D-1-90-141-8 Ehem. Gasthaus, zweigeschossiger Eckbau mit reicher neoklassizistischer Putzgliederung, Loggia und Mansardwalmdach, 1898/99.

Das Denkmal ist mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Bezüglich der Planunterlagen und der Begründung ist diese Ergänzung zu formulieren:
Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

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.

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

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

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

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 2.18 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt den Bebauungsplan „Innenstadt VI“ der

Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Nrn. 2.1 bis 2.18 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ sowie die Begründung entsprechend den in Nrn. 2.1 bis 2.18 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen (einschließlich der schalltechnischen Untersuchung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Janner

6	23. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ für das Grundstück Fl. Nr. 943/47, Grube 51: Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zum Erlass einer Satzung über eine Veränderungssperre
----------	---

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister erläutert, dass die für diesen Tagesordnungspunkt erforderlichen Vorgespräche noch nicht abgeschlossen sind und der Punkt daher abgesetzt werden muss.

Zur Kenntnis genommen

7	73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Karlstraße 33: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung
----------	--

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 17.01.2023 die Aufstellung der 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Flurnummer 879/6 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 33, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

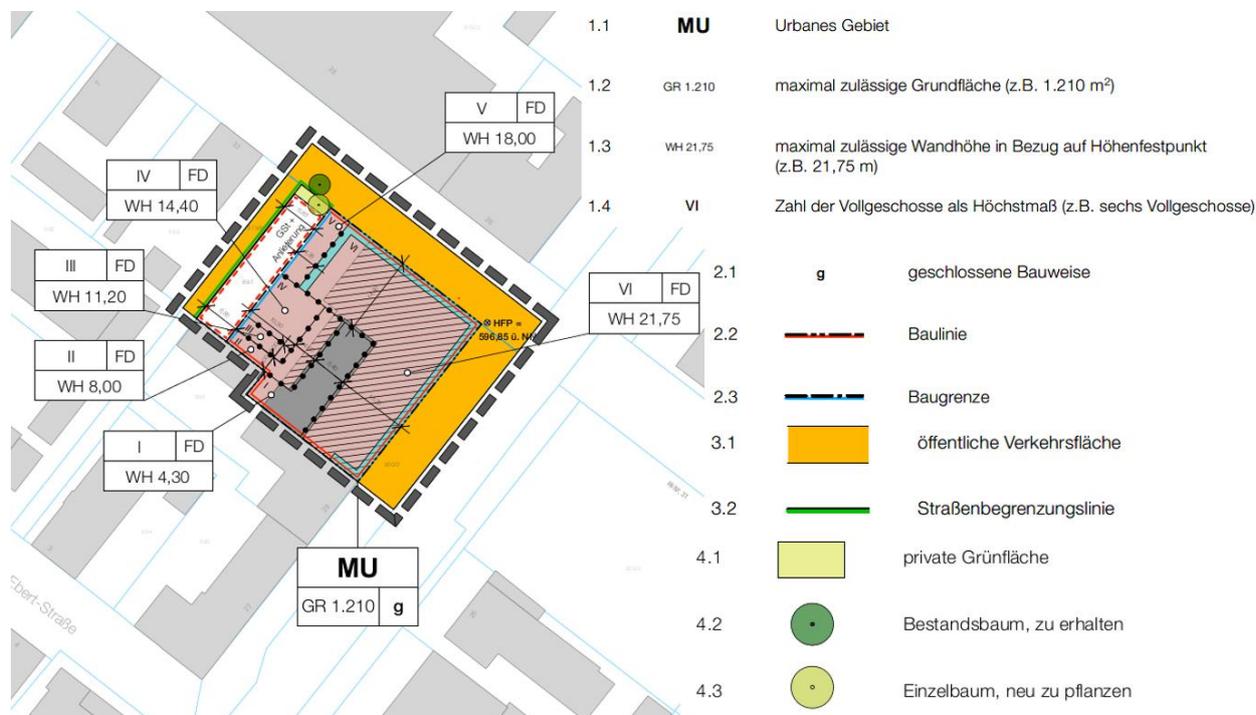
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2023 bekannt gemacht.

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 14.03.2023 wurde dem Planentwurf vom 23.03.2023 (Planteil) und 14.03.2023 (Planzeichen und textliche Festsetzungen) die Zustimmung mit der Maßgabe erteilt, dass die textlichen Festsetzungen bezüglich einer Festsetzung zu Nisthilfen und Gebäudebrüter ergänzt wird und dem Planentwurf eine Begründung beigelegt wird. Außerdem wurde nach Änderung/Ergänzung der Planunterlagen der Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf der 73. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 04.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 27.03.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 08.05.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 09.06.2023 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 14.03.2023 dargestellt:



2. Beschlussempfehlungen zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Bürger aus der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. Abs. 4 Abs. 2 BauGB

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

Regierung von Oberbayern
Schreiben vom 16.05.2023

Regierung von Oberbayern - Bergoberrat
Schreiben vom 24.05.2023

Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 17.05.2023

Staatliches Bauamt Weilheim
Schreiben vom 12.05.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Schreiben vom 11.05.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
Schreiben vom 22.05.2023

BUND Naturschutz
Schreiben vom 06.06.2023

bayernets GmbH,
Schreiben vom 09.05.2023

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
Schreiben vom 10.05.2023

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH,
Schreiben vom 09.06.2023

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau; Technischer Umweltschutz Schreiben vom 01.06.2023:

Einwendungen:

„Der Bereich der 73. Bebauungsplanänderung befindet sich an der Kreuzung von den beiden Staatsstraßen 2370 und 2063 und ist somit entsprechenden Lärmimmissionen ausgesetzt. Außerdem soll hier gemäß der Begründung die Vergrößerung des bestehenden Hotels erfolgen. Die immissionsschutzfachlichen Probleme, die durch die Vereinfachte Änderung verursacht werden, sollen auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Die durch die Änderung entstehenden immissionsschutzfachlichen Probleme sind jedoch ohne entsprechende Untersuchung weder bekannt noch kann abgeschätzt werden, ob/wie sie gelöst werden können und wenn ja, ob es einer entsprechenden Abwägung durch den Stadtrat bedarf. Mit der derzeitigen Formulierung kann der Bauherr mehr oder weniger nach Gutdünken handeln.

Im Rahmen der Vereinfachten Änderung sind daher einerseits die auf das Gebäude einwirkenden (von den beiden Staatsstraßen verursachten) Lärmimmissionen und andererseits die vom Neubau verursachten Lärmimmissionen (insbesondere (nächtlicher) Hotelgäste-, Hotelpersonal- sowie Lieferverkehr) zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Möglichkeiten zur Überwindung:

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen im Sinne von § 29b BImSchG sind im Rahmen dieses Änderungsverfahrens die einwirkenden Lärmimmissionen als auch die an benachbarten Immissionsorten verursachten Lärmimmissionen zu ermitteln. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan (Planteil, Textteil) festzusetzen sowie in der Begründung zu beschreiben und zu erläutern.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aufgrund der exponierten Lage an der Kreuzung von zwei Staatsstraßen ist das Grundstück für die Errichtung von Wohnungen wenig geeignet. Trotzdem (und obwohl hier weiterhin ein Hotel geplant ist) wird im Bebauungsplan eine entsprechende Nutzung nicht ausgeschlossen. Da Wohnnutzung in Richtung der beiden Staatsstraßen nicht nur wegen dem Lärm, sondern auch wegen luftverunreinigender Immissionen (NO_x, Feinstaub, ...) nicht wünschenswert ist, wird dringend empfohlen festzusetzen, dass Wohnungen nur auf den nicht direkt an den Staatsstraßen liegenden Gebäudeseiten zulässig sind.“

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme (Einwendungen und fachliche Empfehlungen) wird berücksichtigt. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen im Sinne von § 29b BImSchG sind im Rahmen dieses Änderungsverfahrens die einwirkenden Lärmimmissionen als auch die an benachbarten Immissionsorten verursachten Lärmimmissionen zu ermitteln. Die

erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan (Planteil, Textteil) festzusetzen sowie in der Begründung zu beschreiben und zu erläutern.

Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege
Schreiben vom 06.06.2023:

„Die Erhöhung der GRZ auf 0,95 ist ausführlich zu begründen und die Maßnahmen zur Kompensierung strukturiert aufzuführen, z.B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung. So wichtig auch das Ziel ist, weniger neue Flächen in Anspruch zu nehmen, so ist es auch dringend notwendig alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um durch Begrünung die Temperatur in den Innenstädten zu senken.“

Beschlussempfehlung:

Nachdem das Grundstück derzeit bereits zu 100% versiegelt ist, wird mit der Neuplanung und der Festlegung einer maximalen GRZ von 0,95 bereits eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht. Darüber hinaus werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg die neuen Stellplätze mit einem Versickerungsfähigem Belag befestigt und die neuen Flachdächer intensiv begrünt. Diese Kompensierungsmaßnahmen werden in der Begründung noch detailliert aufgeführt.



Luftbild Bestand

Landratsamt Weilheim-Schongau; Brandschutzdienststelle
Schreiben vom 17.05.2023:

„Bei Entfall des zweiten baulichen Rettungsweges, müssen Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr geschaffen werden. Hierzu sind gegebenenfalls Halteverbotszonen zu errichten.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in der Änderungsplanung sowie als eigener Punkt in der Begründung übernommen. Die Objektplanung ist diesbezüglich zu überprüfen.

Stadtwerke Penzberg
Schreiben vom 26.05.2023:

„Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Sämtliche Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb des zu entwässernden Flurstücks anzuordnen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) des Bestandsgebäudes ist dessen gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen. 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 Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Fernwärme:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich verlaufende Fernwärmetrasse erschlossen.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in der Änderungsplanung sowie als eigener Punkt in der Begründung übernommen.

Abteilung 6 / Umwelt- und 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 bzw. Erweiterung von 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.

Im Bebauungsplan, welcher am 10.02.1984 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht wurde, sind auf der Flurnummer 879/6 drei heimische Laubbäume als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung vom 14.03.2023 der 73.

Bebauungsplanänderung nicht mehr enthalten. Kann diese Festsetzung nicht erhalten werden, sollte adäquater Ersatz geschaffen werden, um die Anzahl zu erhaltender Bäume im Innenstadtbereich auf mindestens dem derzeitigen Niveau zu halten.

Die in der Planzeichnung geplante Einzelbaumpflanzung sollte zudem als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dieser kann auf die gewünschten Ersatzpflanzungen aufgerechnet werden.“



Beschlussempfehlung:

Die genannte Leitlinie wird soweit möglich bei dem neuen Bauvorhaben berücksichtigt.

Absatz 2 der Stellungnahme erübrigt sich, da die Anregung unter der Festsetzung „Spezieller Artenschutz“ (Punkt 6) enthalten ist.

Die im Bebauungsplan von 1984 festgesetzten drei Laubbäume wurden nie gepflanzt, da sie bezüglich der Anlieferung funktional nicht möglich waren. Bei der Neuplanung des Grundstücks ist ebenfalls wegen der Anlieferung nur ein Baum im Zufahrtsbereich möglich. Ein zweiter Baum ist aufgrund des bereits auf öffentlichem Grund stehenden Bestandsbaumes nicht möglich. Als weitere Kompensation enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass die neuen Flachdächer intensiv begrünt werden müssen. Die Begründung wird hierzu ebenfalls angepasst.

Die Anregung den zu pflanzenden Baum auch als „zu erhalten“ festzusetzen wird aufgenommen.

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Schreiben vom 25.05.2023:**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

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

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).“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

E.ON SE

Schreiben vom 09.05.2023:

„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/zentralezustaeendigkeiteitn/bergamt_suedbayern/index.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgenommen.

Bayernwerk netz

Schreiben vom 09.05.2023:

„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>“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgenommen.

**Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
Schreiben vom 06.06.2023:**

„mit der 73. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" besteht aus Sicht der IHK für München und Oberbayern Einverständnis.

Es ist zu begrüßen, dass durch die Planung die Vergrößerung des im Erdgeschoss befindlichen Drogeriemarktes und die Erweiterung des darüber liegenden Hotels ermöglicht wird, um die Innenstadt der Stadt Penzberg zu stärken.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen zur 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg vorgebracht.

3. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den in Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sowie die Begründung entsprechend den in Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

4. Sitzungsverlauf:

Im Zuge der Diskussion um die Beschlussfassung und die Inhalte der Bebauungsplanänderung werden außerhalb des Beschlusses folgende Aufgaben an die Verwaltung übertragen:

- Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz wird beauftragt, das Thema Fassadenbegrünung innerstädtischer Gebäude aufzubereiten und in einer der nächsten Sitzungen dem Gremium vorzustellen.
- Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Entfall von Stellplätzen im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für die Schaffung von neuen Baumstandorten zu prüfen.
- Die Verwaltung wird gebeten, die Anregung zur Berücksichtigung von Fassadenbegrünung an dem beantragten Gebäude an den Bauherrn weiter zu geben.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 953/74, 1051/1 und 1051/2, Kapellenwiese 6 c: Beratung über die Grundzüge der Planung und Billigung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung

1. Vortrag:

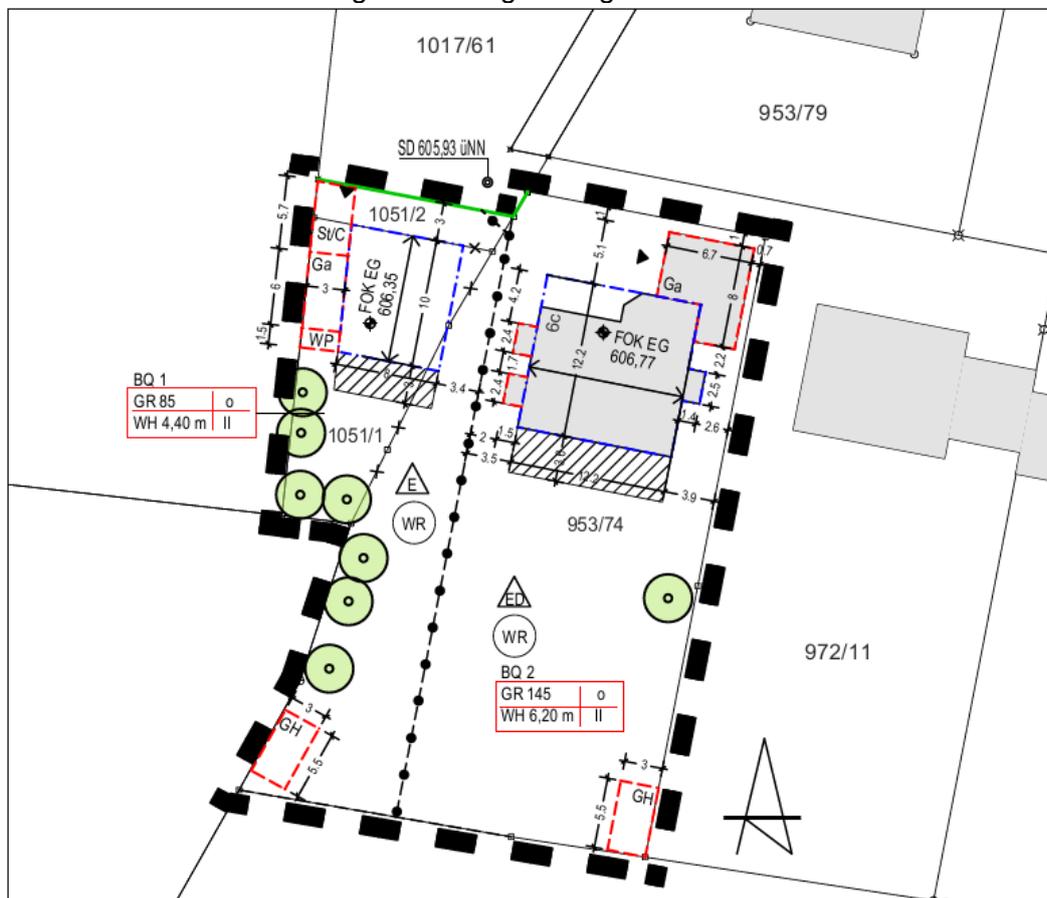
Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss der Stadt Penzberg hat am 03.05.2022 die Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 1051/1 und 1051/2 der Gemarkung Penzberg, südlich der Kapellenwiese, beschlossen.

Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg wurde am 10.06.2022 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch den Planbegünstigten das Architekturbüro Stephan Jocher beauftragt.

Das Architekturbüro hat folgende Plangrundlage erarbeitet:



Zusammen mit der Plangrundlage (Entwurf der Bebauungsplanänderung und städtebauliche Begründung) wurde durch die Planbegünstigte folgendes mitgeteilt:

Durch das neu geplante Einfamilienhaus verschiebt sich nun der endgültige, westliche Ortstrand von meinem jetzigen Haus auf das neue. Die im Entwurf vorgesehene Höhenentwicklung nimmt hierauf insofern Rücksicht als die zulässige Wandhöhe lediglich einen Kniestock von 1,60 m über dem EG zulässt, so dass dies die Bebauungszeile entlang der Frauenschuhstr. Langsam abfallend ortsplanerisch abschließt.

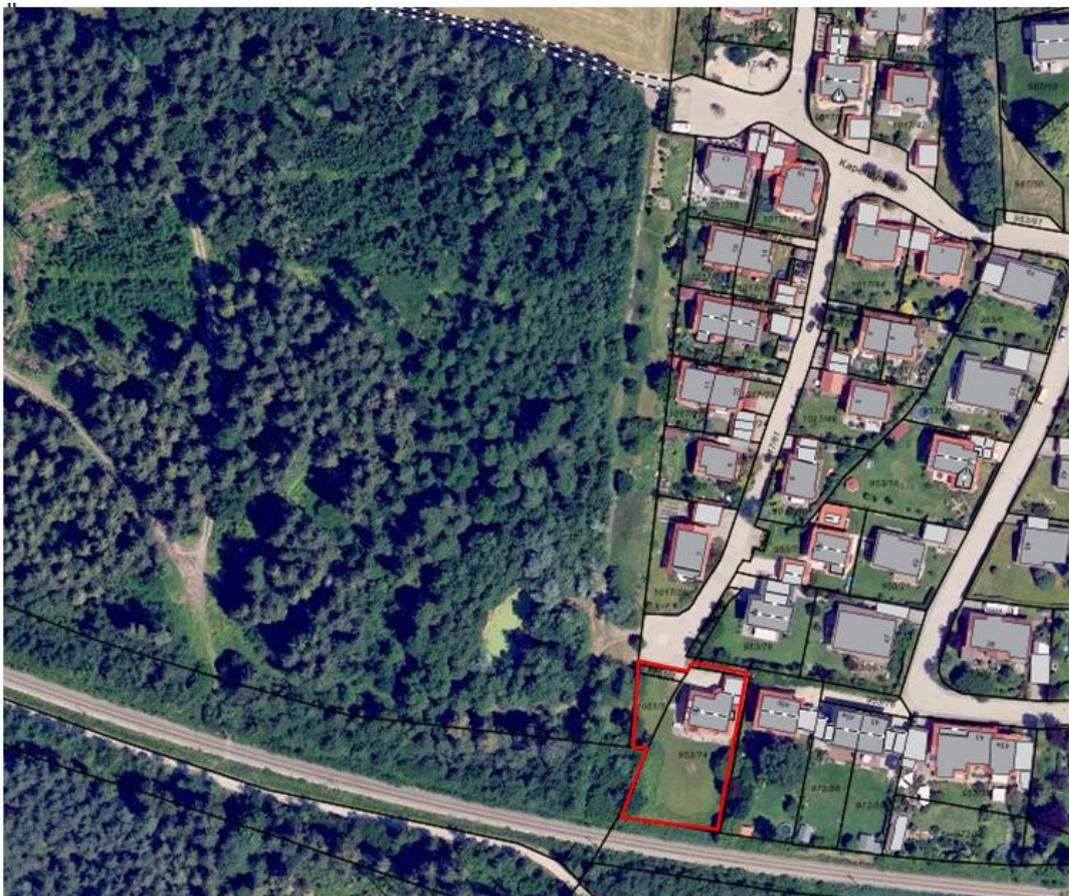
Die meisten Gestaltungsvorschriften sind aus dem BL „Kapellenwiese“ entnommen, da das neue Gebäude sich auch gestalterisch harmonisch in den Bestand einfügen soll.

Es wurde bewusst auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung verzichtet, da bereits im Bestand durch den dichten Bewuchs auf den Bahngrundstücken im Süden und Westen eine wirksame, sogar blickdichte Eingrünung vorhanden ist, sodass in diesem Fall eine nochmalige Eingrünung keinen Sinn mehr machen würde. Die Situation ist in der Praxis eher so, dass jetzt schon die Gefahr eines „Zuwucherns“ besteht.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann auch für das neue Haus über den bestehenden Vorfluter auf dem künftigen BQ 1 erfolgen. Dies funktioniert bereits jetzt einwandfrei, es gab – auch bei Starkregen- in den mehr als zehn Jahren noch nie Probleme damit. Die Höhenkote für die FOK EG des neuen Gebäudes wurde höher als die Kote des Wendehammers bestimmt, um das Gebäude vor dem abfließenden Wasser aus der Kapellenwiese zu schützen. Für mein Anwesen ist jedoch der Abschluss einer Dienstbarkeit für die Verlegung einer Drainage zum Vorfluter erforderlich, da über die Fl. Nr. 953/74 auch das Hangwasser der Siedlung auf der Ostseite der Kapellenwiese abgeleitet wird.

Stellungnahme Stadtbauamt:

Das westlich angrenzende Grundstück Flurnummer 1051 befindet sich im Eigentum der Stadt Penzberg und ist bewaldet.



Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.

Sofern der Abstand unterschritten wird, ist auf geeignete Weise sicherzustellen, dass eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen wird. Außerdem ist die Eintragung einer Duldungserklärung zu Einwirkungen durch umstürzende Bäume sowie eine Haftungsverzichterklärung in einer grundbuchamtlich gesicherten Grunddienstbarkeit erforderlich.

Da sich der Wurzel und Baumkronenbereich des angrenzenden Waldgrundstücks auf die westliche und südliche Grundstücksfläche der Flurnummer 1051/1 erstreckt, sollte die Bebauung einschließlich der Garagen und Nebenanlagen auf alle Fälle einen Mindestabstand von 3 m zu den besagten Grundstücksgrenzen einhalten, damit der Baum erhalten werden kann. Die Planung sollte dahingehend geändert werden, indem die Zufahrt mit Stellplatz und Garage an der westlichen Grundstücksgrenze entfällt und an anderer Stelle festgesetzt wird. Hiervon betroffen ist auch die Fläche für Nebengebäude an der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 953/74.

In nachfolgendem Plan sind diese Bereiche als „Freihaltebereiche“ gekennzeichnet



Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die beabsichtigte Bebauung stellt einen Verstoß gegen die Notwendigkeit dar, zum Schutz des Waldes vor schädlichen Einflüssen einen Mindestabstand zu wahren.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat bereits in einem Urteil vom 02.11.1989 konstatiert, dass „wenn Baugrundstücke und Wald unmittelbar zusammentreffen, die Lebensgemeinschaft des Waldrandes empfindlich gestört wird. Der Waldrand bedarf daher grundsätzlich einer Pufferzone ohne Bebauung.“

Auch wenn in Bayern keine festen gesetzlichen Abstandsvorgaben bestehen, so können doch aus der Rechtsprechung und aus den Richtlinien der benachbarten Bundesländer Baden-Württemberg und Sachsen, mit ähnlicher Naturausstattung, Windwurfgefährdung, Topographie, Baustilen und Landeskultur, die Werte zum Vergleich herangezogen werden. Die Rechtsprechung geht von einem angemessenen Waldabstand von 25 bis 30 Metern aus, der auch höher liegen kann, wenn eine besondere Gefährdungslage dies rechtfertigt und in konkret zu begründenden Ausnahmefällen auch geringfügig geringer, etwa wenn die Gebäude stark erhöht gegenüber dem Wald im Gelände stehen. Im konkreten Fall sind keine solchen Gründe erkennbar.

Der im Westen direkt angrenzende Waldbestand steht im Besitz der Stadt Penzberg. Dieser setzt sich hauptsächlich aus Ahorn, Buche, Fichte und Birke mit einer Höhe von bis zu ca. 15 Metern zusammen. Hieraus würde bei einer Waldrandbebauung ein Haftungsrisiko für die Stadt Penzberg bestehen, sollten Bäume bei Sturmereignissen auf die Grundstücke mit den Flurnummern 1051/1 und 953/74 fallen.

Des Weiteren unterliegt ein Wald (-rand) dem Schutz des Waldgesetzes vor Rodung, d. h. vor einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart.

Daher empfiehlt die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ entweder eine Ablehnung der zusätzlichen Bebauung oder die Prüfung einer Haftungsfreistellung im Schadenfall.



Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

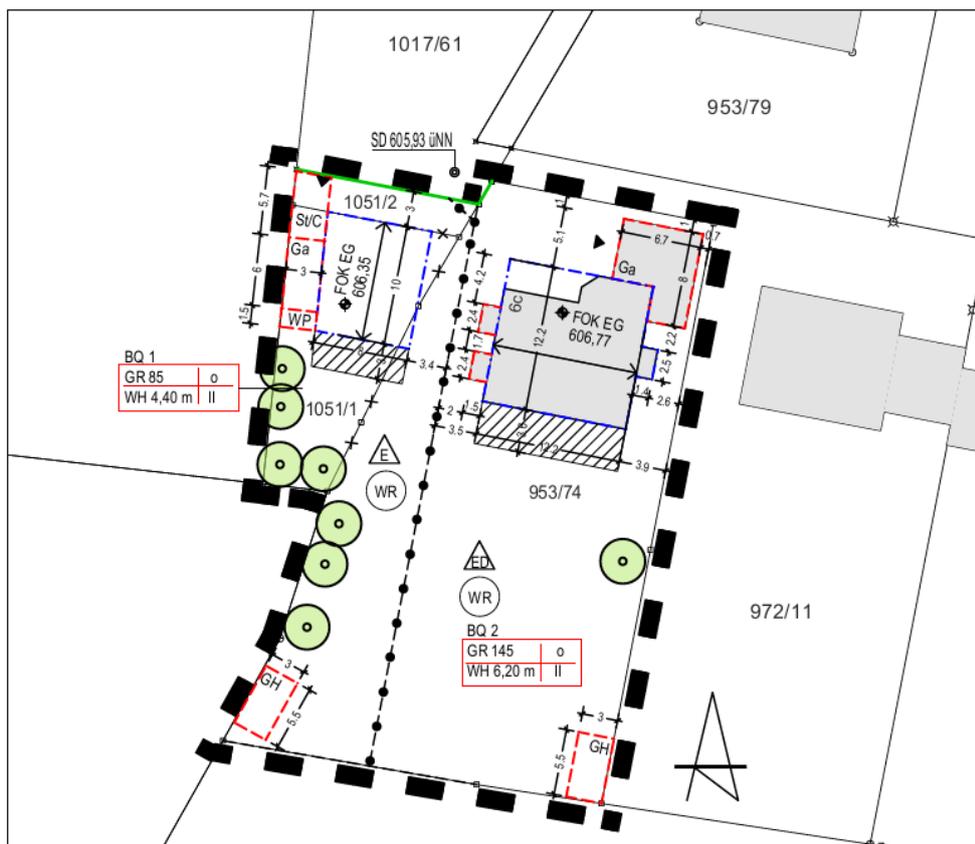
Auf der Nordseite des Grundstücks Fl. Nr. 1051/2 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal. Das Grundstück Fl. Nr. 1051/1 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1051/1 an die Kanalisation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1051/2 oder ggf. Fl. Nr. 953/74 erforderlich und einzutragen. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1051/2 ist von Norden über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 1051/1 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1051/1 an die Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1051/2 oder ggf. Fl. Nr. 953/74 erforderlich und einzutragen.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 22.09.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der nachfolgend dargestellte Planentwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg vom 20.08.2022 folgendermaßen zu ändern ist:



Zur Einhaltung des Abstands der baulichen Entwicklung zum westlich angrenzenden Waldrand ist an der westlichen Grundstücksgrenze ein 3 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festzusetzen, die zum Schutz der bestehenden Bäume nicht befestigt oder überbaut werden darf.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Garagen und Stellplätze sind an anderer Stelle festzusetzen.

Gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB ist der Grundstücksbereich, der durch Windwurf des angrenzenden Waldes, gefährdet ist, zu kennzeichnen und mit folgender Festsetzung zu belegen:

Gefährdungsbereich, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann. Innerhalb des Gefährdungsbereichs ist auf geeignete Weise sicherzustellen, dass eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen wird.

Außerdem ist der Stadt Penzberg vor dem Abwägungsbeschluss der Nachweis für die Eintragung einer Duldungserklärung zu Einwirkungen durch umstürzende Bäume sowie eine Haftungsverzichterklärung in einer grundbuchamtlich gesicherten Grunddienstbarkeit sowie die gesicherte Erschließung zur Wasserversorgung und Entwässerung vorzulegen.

Nach Durchführung der Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heighof“ der Stadt Penzberg kann die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

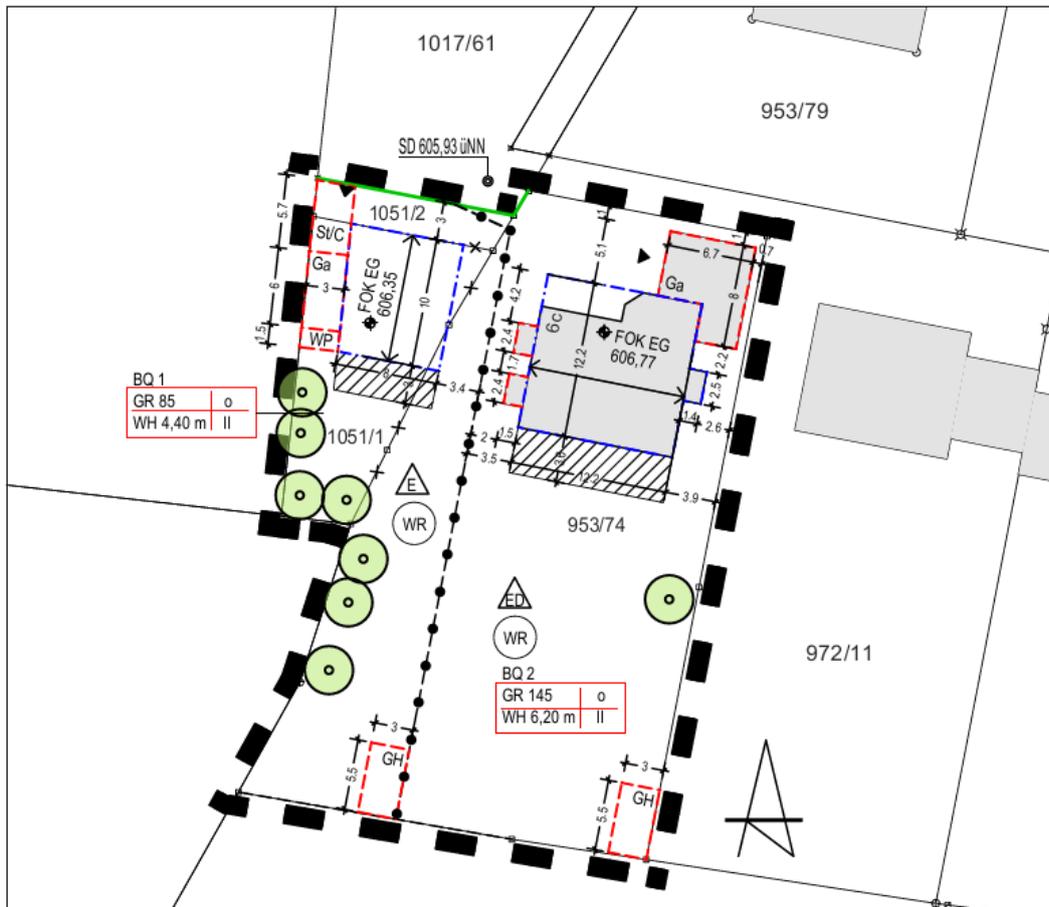
Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ ist zu berücksichtigen.

3. weiterer Vortrag:

Es fand eine Ortsbegehung durch Vertreter des Stadtbauamts sowie das Amts für Umwelt- und Klimaschutz statt. Hierbei wurde durch das Amt für Umwelt- und Klimaschutz in Abstimmung mit der für die Baumkontrolle zuständigen Mitarbeiterin der Stadt Penzberg festgestellt, dass Bäume und Sträucher in das künftige Baugrundstück hineinragen und zur Sicherheit vor einer Bebauung entfernt werden müssen. Durch Sukzession hat dieser Vorgang keine Auswirkung auf die Waldfunktion. Die Antragstellerin hat sich bereit erklärt die Kosten der Entfernung zu übernehmen.

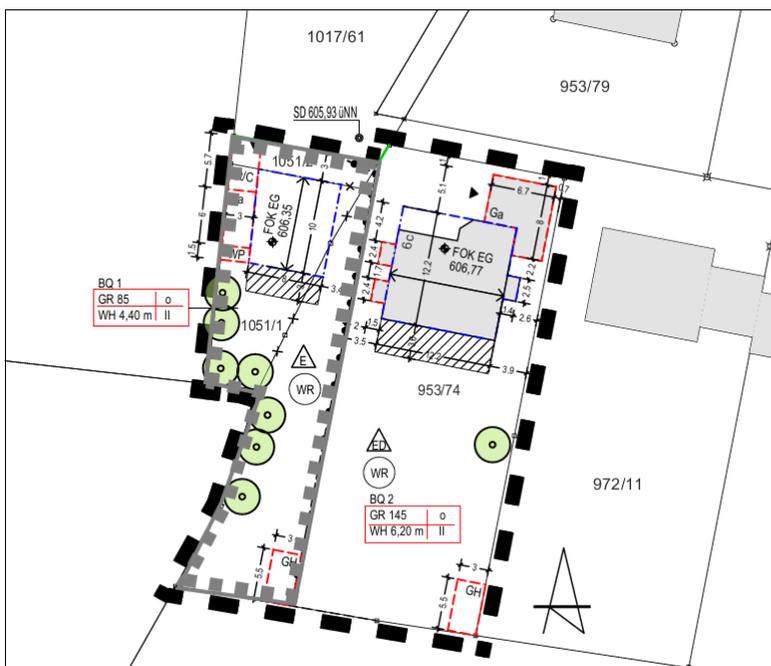
Im Rahmen der Ortsbegehung musste auch festgestellt werden, dass eine Verlegung des Standorts für die Garage mit Stellplatz nach Osten aufgrund des Geländeunterschieds und des auskragenden Vordachs des Bestandsgebäudes eine ausreichende Zugänglichkeit des rückwärtigen Grundstücksteils zur Gartenbewirtschaftung nicht mehr zulässt.

Am 06.12.2022 wurde diesbezüglich eine geänderte Planfassung eingereicht. Diese Planfassung sieht nun vor, dass die Fläche für Nebengebäude im Süden des Grundstücks von der Westseite auf die Ostseite verlegt worden ist. Die Fläche für Garage und Stellplatz musste aufgrund der topographischen und räumlichen Gegebenheiten im Westen des Grundstücks verbleiben.



Stellungnahme Stadtbaumamt:

Gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB ist der Grundstücksbereich, der durch Windwurf des angrenzenden Waldes, gefährdet ist, zu kennzeichnen und mit dem Planzeichen 15.11 zu belegen (siehe nachfolgende Darstellung).



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume (Sturmwurfgefährdung) des westlich angrenzenden Waldgrundstücks erforderlich sind, um sicherzustellen, dass eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen wird.

Die Planfassung ist mit folgendem Hinweis Nr. 17 zu ergänzen:

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“ ist zu berücksichtigen.

Außerdem ist der Stadt Penzberg vor dem Abwägungsbeschluss der Nachweis für die Eintragung einer Duldungserklärung zu Einwirkungen durch umstürzende Bäume sowie eine Haftungsverzichterklärung in einer grundbuchamtlich gesicherten Grunddienstbarkeit sowie die gesicherte Erschließung zur Wasserversorgung und Entwässerung vorzulegen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Von Seiten des KUs wurde bereits für die Sitzung am 03.05.2022 folgende Stellungnahme abgegeben:

Abwasser:

Auf der Nordseite des Grundstücks Fl. Nr. 1051/2 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal. Das Grundstück Fl. Nr. 1051/1 ist nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1051/1 an die Kanalisation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1051/2 oder ggf. Fl. Nr. 953/74 erforderlich und einzutragen. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

Wasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1051/2 ist von Norden über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 1051/1 ist nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1051/1 an die Trinkwasserversorgung ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1051/2 oder ggf. Fl. Nr. 953/74 erforderlich und einzutragen.

Die oben wiedergegebene Stellungnahme wird wie folgt ergänzt:

Fl. Nr. 953/74

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Fl. Nr. 1051/1

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Fl. Nr. 1051/2

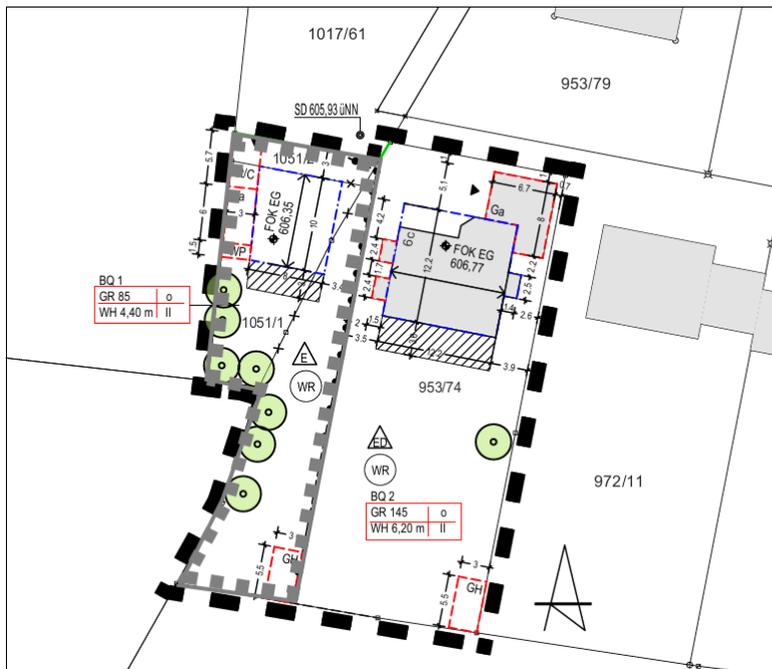
Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Planentwurf der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg vom 20.08.2022 folgendermaßen zu ändern ist:

Gemäß § 9 Abs. 5 Ziffer 1 BauGB ist der Grundstücksbereich, der durch Windwurf des angrenzenden Waldes, gefährdet ist, zu kennzeichnen und mit dem Planzeichen 15.11 zu belegen (siehe nachfolgende Darstellung).



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr durch umstürzende Bäume (Sturmwurfgefährdung) des westlich angrenzenden Waldgrundstücks erforderlich sind, um sicherzustellen, dass eine Gefährdung von Menschen ausgeschlossen wird.

Die Planfassung ist mit folgendem Hinweis Nr. 17 zu ergänzen:

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“ ist zu berücksichtigen.

Außerdem ist der Stadt Penzberg vor dem Abwägungsbeschluss der Nachweis für die Eintragung einer Duldungserklärung zu Einwirkungen durch umstürzende Bäume sowie eine Haftungsverzichterklärung in einer grundbuchamtlich gesicherten Grunddienstbarkeit sowie die gesicherte Erschließung zur Wasserversorgung und Entwässerung vorzulegen.

Nach Durchführung der Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg kann die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2
Gegenstimmen: StRe Fügner und Janner

9 Gemeinde Sindelsdorf, Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Lange Wand“: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden

1. Vortrag:

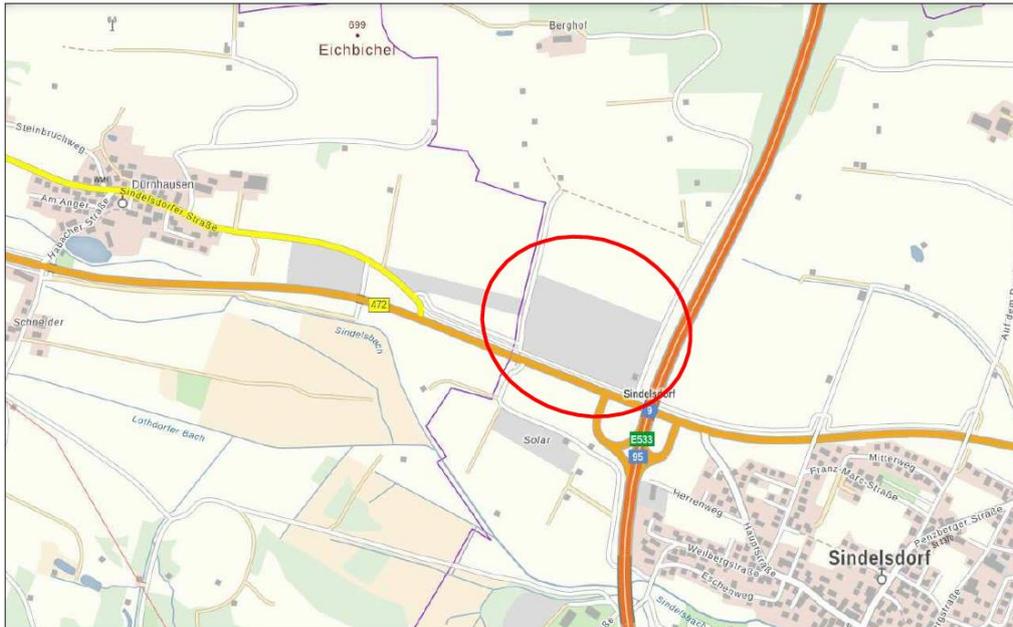
Die Gemeinde Sindelsdorf hat am 15.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lange Wand“ beschlossen und am 25.04.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Lange Wand“ in der Fassung vom 25.04.2023 gebilligt und beschlossen, den Verfahrensschritt gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke westlich der A95 und nördlich der B472.

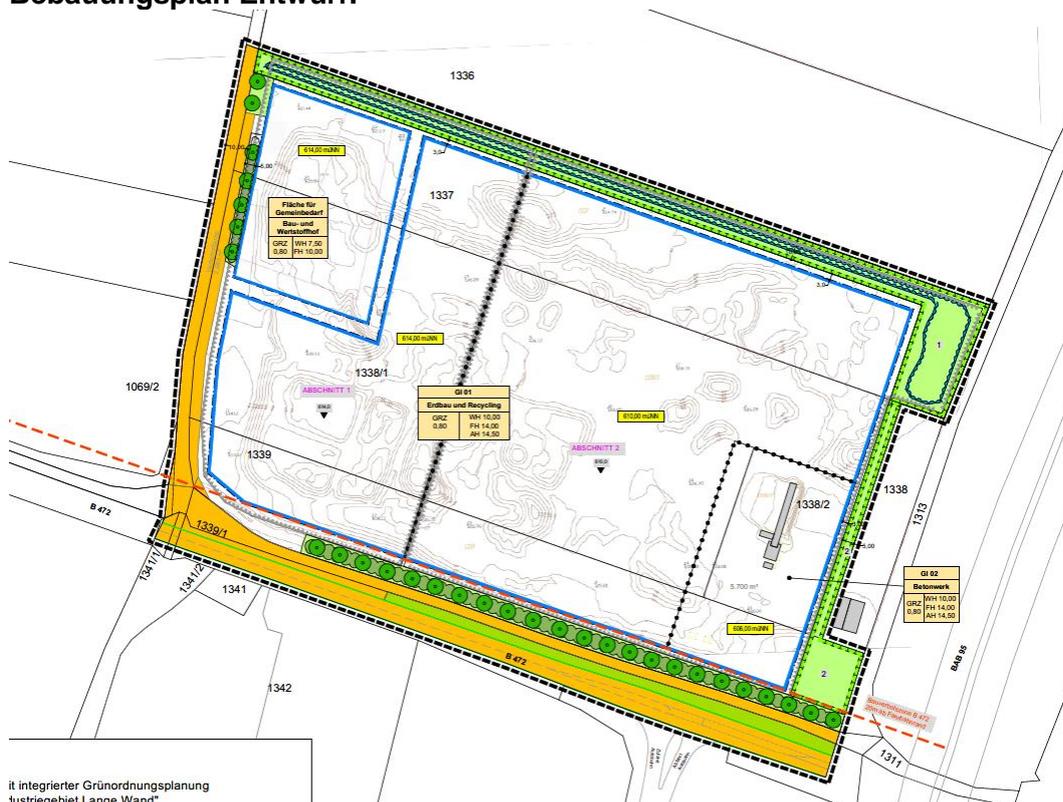
Ziel und Zweck der Planung ist es, eine Gewerbe- und Industriegebiet auszuweisen, welches die Fortführung und Entwicklung der bereits ansässigen Betriebe, sowie die Ansiedlung des Wertstoffhofes der landkreiseigenen Abfallwirtschaftsgesellschaft als Fläche für Gemeinbedarf zu ermöglichen.

Die Stadt Penzberg wird am Verfahren als Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange beteiligt und hat Gelegenheit, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bis 13.07.2023 eine Stellungnahme abzugeben.

Übersichtsplan:



Bebauungsplan Entwurf:



Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen, Gestaltung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Fläche für Gemeinbedarf "Bau- und Wertstoffhof des Landkreises Weilheim- Schongau" (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Baufläche im Nordwesten wird als Gemeinbedarfsfläche mit der oben genannten Zweckbestimmung festgesetzt. Es sind nur Gebäude, Lager- und Betriebsflächen zulässig, die dem Betrieb des Bauhof- und Wertstoffhofes dienen.

1.1.2 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Die mit GI 01 und GI 02 bezeichneten Flächen werden als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO für die einzelnen Baufelder getrennt festgesetzt:

Baufeld GI 01 Erdbau und Recycling

Zulässig sind Gewerbebetriebe für Erdbau und Recycling zur fachgerechten Lagerung, Aufbereitung von Abfällen, Erdbau- und Recyclingmaterial sowie zur Herstellung von Beton mit dazu gehörigen Gebäuden, Anlagen und Lager – und Annahmeflächen.

Baufeld GI 02 - Betonwerk

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe zur Herstellung von Beton mit dazu gehörigen Gebäuden, Anlagen und Lager – und Annahmeflächen.

Baufelder GI 01 und GI 02

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Tankstellen als Betriebstankstellen (Eigenverbrauchstankstellen) (gem. § 9 (2) Nr. 2 BauNVO)

Die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Lange Wand“ der Gemeinde Sindelsdorf werden Belange der Stadt Penzberg nicht berührt.

Der Bebauungsplan dient der Fortführung und Entwicklung der bereits ansässigen Betriebe, sowie der Ansiedlung des Wertstoffhofes der landkreiseigenen Abfallwirtschaftsgesellschaft.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß der Festsetzung Ziffer 1.1.2 ausgeschlossen.

Die Stadt Penzberg hat zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet Lange Wand“ der Gemeinde Sindelsdorf weder Anregungen, noch Bedenken.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

10 Rothwiese 9, Fl. Nr. 1127/32: Bauantrag zur energetischen Dachsanierung mit Einbau einer Schleppdachgaube und Aufstockung des Dachgeschosses

1. Vortrag:

Der Bauantrag zur energetischen Dachsanierung mit Einbau einer Schleppdachgaube und Aufstockung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1127/32 der Gemarkung

Penzberg, Rothwiese 9, befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wiesenstraße“ der Stadt Penzberg.

Im Rahmen der Dachsanierung wird die Erhöhung des Kniestocks im zweiten Obergeschoss von 0,4 m auf 0,93 m beantragt. Außerdem wird auf der Südwestseite die Errichtung einer Schleppdachgaube beantragt. Die Dachneigung beträgt 26°.

Das Bauvorhaben entspricht bezüglich der beantragten Kniestockhöhe sowie der Dachgaube nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Wiesenstraße“ der Stadt Penzberg.

Der Bebauungsplan „Wiesenstraße“ setzt eine maximale Kniestockhöhe von 40 cm fest. Außerdem enthält der Bebauungsplan aufgrund der 5. Änderung folgende Regelung bezüglich der Errichtung von Dachgauben:

„Je Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte wird an jeder Dachseite eine Walmdachgaube mit Außenstockmaß von max. 1,5 m Breite und max. 1,0 m Höhe zugelassen, wobei der Abstand zum Gebäudefirst mindestens 0,3 m, parallel zur Dachfläche gemessen, aufweisen muss und der Gaubenansatz mindestens 1,0 m von der Außenwand (Traufseite) und mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein muss. Dacheinschnitte sind unzulässig.“

Für das Vorhaben ist somit die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Dem Bauantrag liegt diesbezüglich ein Antrag auf Befreiung bei.

Die beantragte Befreiung wird folgendermaßen begründet:

Da eine Sanierung des Dachs unumgänglich ist, beabsichtigen wir als ersten Schritt eine energetische Sanierung mit modernen Dämmmaterialien durchzuführen. In diesem Zusammenhang möchten wir die entstehenden Kosten nutzen, um vorausschauend für unsere zukünftigen Bedürfnisse zu planen.

Im Zuge des Einbaus der Dachgaube beabsichtigen wir, die Wandhöhe zu erhöhen, da der Stand der Technik bei der Ausführung starken Einfluss auf die Dämmstärke und den Aufbau des Daches hat. Aufgrund der vorhandenen Sparren im Bestand allein kann die erforderliche Dämmstärke nicht erreicht werden. Aus statischer Sicht ist es aufgrund der geringen Holzquerschnitte auch nicht möglich, dies als Aufdachdämmung umzusetzen. In den umliegenden Gebäuden wurde bereits eine Höhenveränderung mit einem neuen Dachtragwerk durch Aufdachdämmung sichtbar umgesetzt. Die gleichmäßige Firstversetzung der Häuser ist schon jetzt unterbrochen.

Da wir den dringend benötigten Wohnraum schaffen müssen und eine Dachneigungsänderung, die denselben Effekt hätte, nicht zum Gesamtbild passt, beabsichtigen wir, das gesamte Dach anzuheben (Dachneigungen bis 30 Grad sind in den umliegenden Siedlungen häufig anzutreffen). Durch die versetzte Anordnung der Gebäudeteile fügt sich die Erhöhung von der Ansicht her harmonisch ein, und die Brandschutzwand bleibt zweckmäßig gleich, da die Südseite bereits jetzt erhöht angeordnet ist.

Stellungnahme Abteilung 3 / Bauverwaltung:

Dem Bauantrag kann aus Sicht des Stadtbauamtes bezüglich der Erhöhung des Kniestocks zur energetischen Sanierung mit Wohnraumnutzung des Dachgeschosses die Zustimmung erteilt werden.

Bezüglich der beantragten Dachgaube wird bemerkt, dass diese aus Gründen eines einheitlichen Erscheinungsbildes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans (5. Änderung) zu errichten ist. Einer Befreiung von den im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen sollte nicht erteilt werden.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt bei der Erweiterung von Einfamilien- und Reihenhäusern, 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 des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu einer Mehrung der versiegelten Flächen so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser 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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur energetischen Dachsanierung mit Einbau einer Schleppdachgaube und Aufstockung des Dachgeschosses auf dem Grundstück Fl. Nr. 1127/32 der Gemarkung Penzberg, Rothwiese 9, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB einschließlich der erforderlichen Befreiung von der Festsetzung 0.71 bezüglich der maximalen Kniestockhöhe unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Bauantrag dahingehend abgeändert wird, indem die Dachgaube den nachfolgend dargestellten Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Regelungen der 5. Änderung entspricht.

„Je Reihnhaus bzw. Doppelhaushälfte wird an jeder Dachseite eine Walmdachgaube mit Außenstockmaß von max. 1,5 m Breite und max. 1,0 m Höhe zugelassen, wobei der Abstand zum Gebäudefirst mindestens 0,3 m, parallel zur Dachfläche gemessen, aufweisen muss und der Gaubenansatz mindestens 1,0 m von der Außenwand (Traufseite) und mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein muss. Dacheinschnitte sind unzulässig.“

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.

Es wird empfohlen 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.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 753 und 753/29 Gemarkung Penzberg, Reindl 33 und 35. Die Grundstücke Fl. Nrn. 753 und 753/29 befinden sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Vorbescheid sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage mit den Ausmaßen von 13,50 m x 18,00m sowie einer Firsthöhe von 10,17 m vor. Die Stellplätze werden in Form von 19 Tiefgaragenstellplätzen und 6 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

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

Fügt sich das in den beiliegenden Plänen dargestellte Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein? Ist die Erschließung gesichert und das Vorhaben damit nach § 34 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig?

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung folgendermaßen beantwortet werden:

Die baurechtliche Zustimmung, ob sich das Bauvorhaben bezüglich der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügt, wird bei einer Ortsbesichtigung geprüft.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

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 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 sollten im Eingabeplan gekennzeichnet werden.

Wir begrüßen den geplanten Erhalt dreier älterer Bäume auf den Grundstücken mit den Flurnummern 753 und 753/29 in der Gemarkung Penzberg sehr. Da bei Abriss bzw. Gebäudeneubau laut Lageplan vom 21.06.2023 des beauftragten Architekturbüros in deren Wurzelraum eingegriffen wird, sind für den Baumerhalt zwingend die DIN 18920 sowie RAS-LP4 einzuhalten und ständig zu überwachen. Dies bedeutet die Umsetzung einer korrekten Baum(scheiben)sicherung gegen Anfahrsschäden und Bodenverdichtung. Grabungsarbeiten im Kronenbereich plus einem Meter sollten generell vermieden werden. Sollte dies jedoch unumgänglich sein, ist bei einem Fund von Starkwurzeln ab einem Durchmesser von 5 Zentimetern per Handschachtung vorzugehen und die freigelegten Wurzeln durchgängig umwickelt feucht zu halten.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Die Grundstücke Reindl 33 & 35, Fl. Nr. 753 & 753/29, sind über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist mindestens bis zum Revisionschacht im Trennsystem auszuführen.

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.

Trinkwasser:

Die Grundstücke Reindl 33 & 35, Fl. Nr. 753 & 753/29, sind über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

2. Ortsbesichtigung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses hat zur Beurteilung des beantragten Bauvorhabens eine Ortsbesichtigung durchgeführt und ist zu folgender Schlussfolgerung gekommen:

Im Rahmen der Ortsbegehung wird das aufgestellte Gerüst für die Wand- und Firsthöhe der geplanten Gebäude besichtigt.

Die Größe der Baukörper fügt sich in die Umgebung ein. Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht des Gremiums nicht beeinträchtigt.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB.

Der Ausschuss für Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat eine Ortsbesichtigung durchgeführt, die folgende Ergebnisse hat:

- Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Das Erscheinungsbild der Umgebung wird aus Sicht des Gremiums nicht beeinträchtigt.

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.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 0

1. Vortrag:

Der Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses mit Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1002/87, Am Fischhaberberg 5. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Beantragt werden der Umbau und die Sanierung eines Einfamilienhauses mit Errichtung eines Carports.

Antrag auf Befreiung bezüglich des § 6 Abs. 9 Stellplatzsatzung:

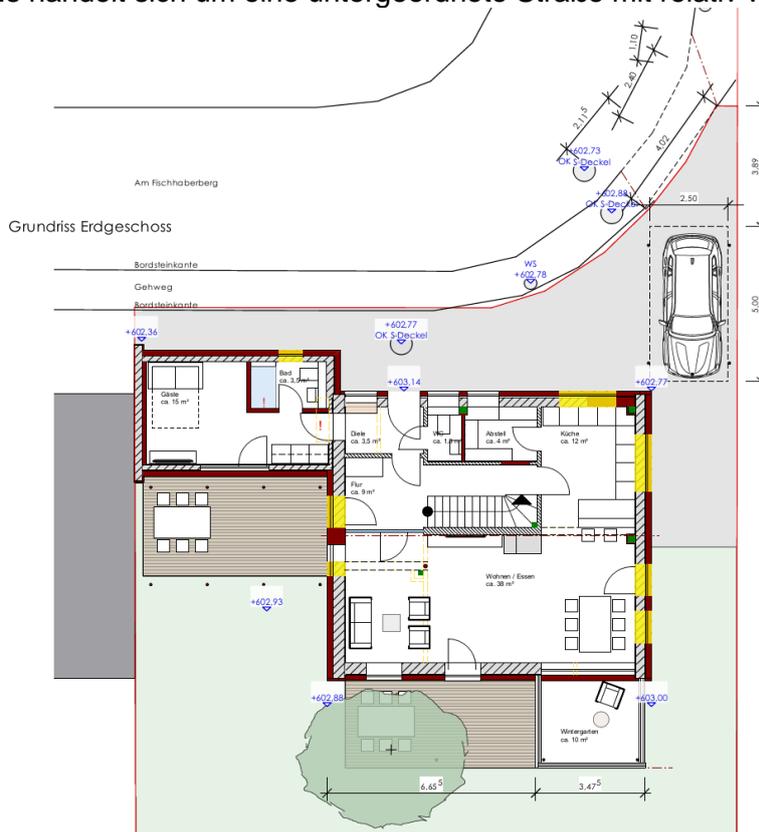
Werden Stellplätze für Kraftfahrzeuge als Garagen oder Carport ausgeführt, ist von diesen grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Abweichungen hiervon können zugelassen werden, wenn ein Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird und keine Bedenken hinsichtlich des Orts- und Straßenbildes, der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie der Sicherheit von Fußgängern bestehen.

Begründung:

Um die Belichtung in der Küche zu optimieren, würden wir gerne den Bereich auf der Ostseite des Hauses von einer Überdachung freihalten.

An der Nordseite ist weiterhin eine Begrünung geplant, um den Charakter des Straßenzuges beizubehalten.

Da sich das Grundstück im Bereich des geplanten Carports in einer Straßenkurve befindet, ist die Sicherheit und Leichtigkeit des Fuß- und Fahrverkehrs aus unserer Sicht gewährleistet. Es handelt sich um eine untergeordnete Straße mit relativ wenig Fuß- und Fahrverkehr.



Stellungnahme Sachgebiet Tiefbau:

Aus bautechnischer Sicht des SG Tiefbau ist die geplante Gehsteigabsenkung möglich.

Hier sollte nur beachtet werden, dass die Absenkung möglichst vor dem vorhandenen Kanaldeckel beginnt bzw. endet. Falls dies nicht möglich sein sollte, muss bei der Maßnahme auch der Kanaldeckel mit abgesenkt werden.

Eine Tieferlegung wäre somit theoretisch möglich. Diese müsste jedoch mit dem Kanalnetzbetreiber KU Stadtwerke Penzberg abgestimmt werden.

Der Kanaldeckel darf dabei nur im ebenen maximal leicht geneigten Bereich und nicht im abgeschrägten Bereich des Gehweges liegen.

In diesem Fall müsste der Gehsteig vom abgesenkten Bereich erst nach dem Kanaldeckel wieder auf das ursprüngliche Niveau hochgezogen werden.



Folgendes soll beachtet werden:

- Der Gehweg darf nicht beparkt werden.
- Einfahrtsbreite (Grundstückszufahrt) max. 6,00m Breite
- Die Absenkung darf nur von Fachfirmen und nach Antrag bei uns auf Kosten des Verursachers hergestellt werden.
- Es darf Kein Dachüberstand oder ähnliches in öffentlichen Raum hineinragen.

Stellungnahme Abt. 4 Ordnungsamt:

Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde schließt sich das Ordnungsamt den Ausführungen des Sachgebiet Tiefbau vollumfänglich an.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses mit Errichtung eines Carports, Am Fischhaberberg 5, Fl. Nr. 1002/87 das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB, einschließlich der benötigten Befreiung der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

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 7 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Astrid Schug
Schriftführung