



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 19.09.2023
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 20:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Disl, Ferdinand

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Kapfer-Arrington, Thomas	Anwesend bis 21:00 Uhr
Klement, Justus	
Schug, Astrid	
Suttner, Anita	Anwesend bis 19:20 Uhr
Wippermann, Carl	Abwesend bis 21:25 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|--|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/161/2023 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 11.07.2023 | 3/168/2023 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/174/2023 |
| 3.2 | Sachstandsbericht zum waldrechtlichen Ausgleich der Stadt Penzberg | 6/017/2023 |
| 3.3 | Mitteilung über die Entscheidung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB für Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid während der Sitzungspause zur Sommerzeit | 3/182/2023 |
| 3.4 | Vorstellung der Baustatistik vom 01.01.2023 bis 01.09.2023 | 3/181/2023 |
| 3.5 | Bebauungsplan Edeka-Areal – Bereich Wohngebiet: Beginn der bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen | 3/187/2023 |
| 4 | Abschlussbericht von Frau Suttner zu den Baumstandorten auf dem Stadtplatz und Präsentation der Lösungsvorschläge | 6/015/2023 |
| 5 | Pilotflächenauswahl für das Projekt "Landschaftsplanung in Bayern - kommunal und innovativ" / Blau-grüne Adern durch die Stadt - Biotope vernetzen - Natur begreifen - Synergien schaffen | 6/018/2023 |
| 6 | 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Schloßfeldweg 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss | 3/170/2023 |
| 7 | 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Ludwig-März-Straße 12 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss | 3/171/2023 |
| 8 | 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für die Grundstücke Karlstraße 20 a und 20 b (ehemalige Bücherei) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | 3/176/2023 |
| 9 | Ahlener Straße 6, Fl. Nr. 991/20: Bauantrag zum Abbruch Lichtgraben und Neubau einer Kellerabgangstreppe und Einbau einer Eingangstüre | 3/190/2023 |
| 10 | Edelweißstraße 13, Fl. Nr. 987/12: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung einer Einfriedung | 3/179/2023 |
| 11 | Loisachstraße 33 a, Fl. Nr. 772/19: Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Untermaxkron II" zur Errichtung einer Gartenhütte | 3/177/2023 |
| 12 | Attraktivierung der Berghalde: Erweiterung der touristischen Wohnmobilstellplätze und Ausbau eines öffentlichen WCs | 3/183/2023 |

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 11.07.2023

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 11.07.2023 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

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

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist

1. Vortrag:

Bei nachfolgenden Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Sitzung vom 18.04.2023 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

NÖ 5: Aufstockung Sigmundstraße 9: Vergabe von Bauleistung

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Vergabe Dachabdichtungs- und Spenglerarbeiten an die Firma Johannes Fischer & Anton Oswald GbR aus 82377 Penzberg zu vergeben.

Bei nachfolgenden Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.06.2023 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

NÖ 7: Sanierung der Bürgermeister-Prandl-Grund- und Mittelschule: Beauftragung der Projektbegleitung in der Startphase

Das Büro Hitzler Ingenieure, München wird zur Begleitung und Koordination in dem Projekt „Bürgermeister-Prandl-Grund und Mittelschule“ bis zu einem möglichen VgV-Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen beauftragt.

Die Auftragsbereiche:
Projekthistorie aufbereiten
Klärung der Projektgrundlagen
Unterstützung bei der Projektdefinition

werden als Paket beauftragt.

Bei nachfolgenden Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Sitzung vom 11.07.2023 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

NÖ 5: Vorplatz Familienbad: Vergabe Straßenbeleuchtung

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Firma HL Lichttechnik aus Ruhpolding mit der Errichtung der Solarbeleuchtungsanlage im Vorplatzbereich des Familienbades zu beauftragen.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Sachstandsbericht zum waldrechtlichen Ausgleich der Stadt Penzberg

1. Vortrag:

Die Stadt Penzberg unterliegt einem großen Entwicklungsdruck. Bauvorhaben und deren Bebauungspläne, wie z. B. Birkenstraße, Industriepark Nonnenwald oder das Kinderhaus an der Nonnenwaldstraße, haben zur Folge, dass innerhalb der Beteiligung Träger öffentlicher Belange meist seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) ein sogenannter „waldrechtlicher Ausgleich“ eingefordert wird.

Dieser fordert meist einen Waldumbau oder eine sogenannte Erstaufforstung. Alle Maßnahmen sollen nach Möglichkeit in unmittelbarem Umfeld des eigentlichen Eingriffs erfolgen.

Genau dieser Sachverhalt stellt die Verwaltung bzw. die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz vor große Herausforderungen.

Flächen für einen geforderten Waldumbau kann die Stadt Penzberg meist noch auf der Gemarkung unterbringen, Erstaufforstungsflächen sind dagegen **keine** im städtischen Eigentum verfügbar.

Dies hat zur Folge, dass die Stadt solche Flächen erwerben muss, was geplante Bauvorhaben natürlich teurer macht.

Zusätzlich schauen zunehmend auch die umliegenden Landratsämter und Gemeinden kritisch nach Penzberg, da waldrechtliche Ausgleichsflächen (Erstaufforstungsflächen) immer häufiger in deren Landkreisen oder Gemeinden untergebracht werden. Diese Entwicklung sieht auch das AELF kritisch.

So hat die Stadt Penzberg aufgrund mangelnder Ersatzaufforstungsflächen unlängst Erstaufforstungsflächen im Eurasburger Forst (Forstbetrieb Bad Tölz) angefragt (z. B. für Industriepark Nonnenwald oder Kinderhaus Nonnenwaldstraße).

Leider lässt das Bayerische Waldgesetz die Möglichkeit einer waldrechtlichen Flächenbevorratung für den Ausgleich von Rodungsmaßnahmen in der Zukunft nicht zu. So wird auch in der Zukunft die Suche nach geeigneten Ausgleichflächen eine sehr schwierige.

Ein großes Anliegen der Verwaltung ist es, dass bei zukünftigen Planungen (z. B. Änderung des Flächennutzungsplans) frühzeitig an das Thema waldrechtlicher Ausgleich gedacht wird. Es wäre seitens dem AELF und der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz zu begrüßen, wenn vor Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Suche nach entsprechenden Ausgleichsflächen begonnen wird. Zukünftig ist damit zu rechnen, dass die Suche nach geeigneten Flächen zur Erstaufforstung schwieriger und deutlich teurer wird (steigender Nutzungsdruck).

Sollte die Bayerischen Staatsforsten (BaySF) als größter Anbieter und Partner für Erstaufforstungsflächen dann auch keine Flächen mehr vorrätig haben, hätte die Stadt Penzberg ein wirklich erstzunehmendes Problem. Die ersten Warnungen bzgl. mangelnder Flächen erhalten wir seitens der beteiligten Behörden (AELF & BaySF) schon heute.

Es sollte seitens des Stadtrates dringend für jeden Einzelfall geprüft werden, ob eine Entwicklung im Bereich eines geforderten waldrechtlichen Ausgleichs sinnvoll erscheint.

Zur Kenntnis genommen

3.3 Mitteilung über die Entscheidung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB für Bauanträge und Anträge auf Vorbescheid während der Sitzungspause zur Sommerzeit

1. Vortrag:

Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines 4-Familienhauses mit Carports auf dem Grundstück Fl. Nr. 1125/7 der Gemarkung Penzberg, Wölfstraße 3.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird nach § 34 BauGB bearbeitet.

Das Vorhaben fügt sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudelänge, Grundfläche, Bebauungsdichte und Haustyp) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das beantragte Wohngebäude (Reihenhaus mit 4 Einheiten – Vierspänner) weist eine Gebäudelänge von 26 m und eine Grundfläche von 260 m² auf.

Das beantragte Wohngebäude fügt sich bezüglich der Gebäudelänge, der Grundfläche sowie des Gebäudetyps (Reihenhaus mit 4 Einheiten) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit Gebäudelängen von unter 18 m und Grundflächen von 100 m² bis 150 m².

Das Vorhaben weist eine überbaubare Grundfläche (Wohnhaus mit Terrasse) von 325 m² auf. Dies entspricht einer Grundflächenzahl von über 0,4 gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO.

Diese Grundfläche wird durch die in § 19 Abs. 4 genannten Anlagen (Garagen, Carports und Zufahrten) um eine weitere versiegelte Fläche von ca. 130 m² überschritten, so dass die Grundflächenzahl (GRZ II) einschließlich der in § 19 Abs. 4 geregelten Anlagen ca. 0,6 beträgt.

Die Umgebungsbebauung weist Grundflächenzahlen von ca. 0,2 bis 0,25 auf.

Die auf dem Grundstück Wölfstraße 3 beantragte Bebauungsdichte überschreitet die bestehenden Bebauungsdichten der Eigenart der näheren Umgebung um mehr als das

doppelte.

Erschließungs- und Grundstückssituation:

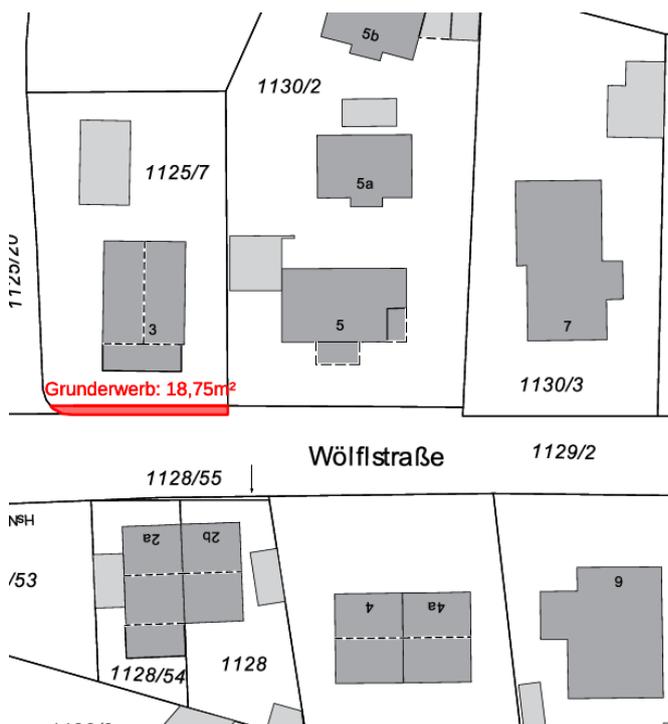
Zur Sicherung eines Gehweges ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus den Fl. Nr. 1125/7 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 18,72 m².

Stellungnahme des Sachgebiets Tiefbau:

An der vielbefahrenen Wölfstraße wäre es sinnvoll einen immer schon angedachten Geh- und Radweg zu erstellen, gerade Bergauf. Dies zeigt sich, da im Bereich der Wölfstraße immer Grundstücksabtretungen nachverfolgt und durchgeführt wurden (siehe Hausnr. 5;13;15; 17 und 23 / 23 a).

Die Zufahrten dürfen nicht größer als 6,00 m sein, was der Plan zwar aufzeigt, aber gerade in der Zu- Ausfahrt zur Wölfstraße wird es sehr eng mit den Radien zum Rangieren. Hier muss wahrscheinlich dann rückwärt rausgefahren werden.

Die benötigte Straßenfläche sollte von der Stadt Penzberg erworben werden und wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB:

Der Antrag auf Vorbescheid ist am 03.07.2023 beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingegangen. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) gilt das gemeindliche Einvernehmen als erteilt, wenn es nicht innerhalb von 2 Monaten nach Eingang des Antrags gegenüber der Genehmigungsbehörde verweigert wird. Diese Frist ist am 03.09.2023 abgelaufen. Da der Antrag erst nach dem Abgabetermin zur Behandlung im BMU-Ausschuss vom 11.07.2023 eingegangen ist und vor 03.09.2023 keine Sitzung des BMU-Ausschusses stattfand, wurde dem Bauantrag im Verwaltungsweg am 25.08.2023 das gemeindliche Einvernehmen versagt, da sich das Vorhaben bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung

(Gebäudelänge, Grundfläche, Bebauungsdichte und Haustyp) nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Zur Kenntnis genommen

3.4 Vorstellung der Baustatistik vom 01.01.2023 bis 01.09.2023

1. Vortrag:

Vorstellung der Baustatistik vom 01.01.2023 – 01.09.2023

Baustatistik 2023:

Gemeinde	Jahr
Penzberg	2023

Antragsart	Anzahl
Baugenehmigung	47
Vorbescheid	6
Freistellungsantrag	10
Isolierte Befreiung	6
Tektur zum Bauantrag	11
Genehmigung Entwässerungspläne KU	18

Bei den 47 Bauanträgen waren 15 von der Firma Roche Diagnostics GmbH.

Anzahl der Wohneinheiten für 2023:

Baugenehmigungen in Penzberg 2023	Anzahl WE
Einfamilienhäuser	6
Zweifamilienhäuser	1
Dreifamilienhäuser	3
Vierfamilienhäuser	
Doppelhaushälften	4
Reihenhäuser	3
Ferienwohnungen	1
Wohnungen	26
Betriebswohnungen (Dr. Gotthilf-Näher-Straße)	9
Gesamt	53

Zur Kenntnis genommen

3.5 Bebauungsplan Edeka-Areal – Bereich Wohngebiet: Beginn der bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen

1. Vortrag:

Am 04.08.2023 erhielt die Stadt Penzberg die Anzeige des Beginns der bergbaulichen Sicherungsmaßnahmen für den Bereich des künftigen Wohngebiets des Baugebiets Edeka-Areal.

Nach dem Neubau des Edeka-Marktes und dem Abbruch des Altgebäudes kann mit den Sicherungsmaßnahmen begonnen werden. Das Planum der bergbaulichen Sicherung liegt auf Höhe der späteren Gründungsebene der späteren Tiefgarage.

Die Fertigstellung des Arbeitsplanums ist bis zum 28.02.2024 geplant. Die bergbauliche Sicherung erfolgt voraussichtlich von März 2024 bis Juli / August 2024.

Der Abbruch des Altgebäudes sowie das Planum der bergbaulichen Sicherung sind verfahrensfrei.

Zur Kenntnis genommen

4 Abschlussbericht von Frau Suttner zu den Baumstandorten auf dem Stadtplatz und Präsentation der Lösungsvorschläge

1. Vortrag:

Am 11.10.2022 stellte die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz den Zwischenbericht zu den Grünflächen auf dem Stadtplatz und in der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße vor (6/014/2022).

Innerhalb der damaligen Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses wurde die städtische Baumkontrolleurin Frau Suttner damit beauftragt, Lösungsansätze für die Sanierung der Baumstandorte auf dem Stadtplatz zu erarbeiten.

Die Verbesserung des Ist-Zustandes ist schon seit 2016 immer wieder diskutiert und teilweise auch umgesetzt worden (z. B. Bodenverbesserungen), eine zufriedenstellende Lösung für die Bestandsbäume konnte jedoch bislang nicht erzielt werden.

Frau Suttner hat unter Berücksichtigung geeigneter Klimabaumarten ein Konzept erarbeitet, welches die Symbiose aus Boden, Wasserspeichervermögen, Nährstoffhaushalt, Klimabaumart und Nutzung des Platzes genauer untersucht und wird dieses innerhalb der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses präsentieren.

Hinweis: Die im Beschlussvorschlag aufgeführte Option B ist aktuell für den Haushalt 2024 eingeplant.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die ...

Option A)

Bodenaustausch im Bereich der Baumscheiben und Neupflanzungen geeigneter Baumarten für 220.063,11 € Netto.

Option B)

Bestandsbäume am Standort belassen, Standortoptimierung und Baumsanierung vornehmen für 41.415,07 € Netto.

oder

Option C)

Nur verdichtete wassergebundene Deckschicht abtragen, Bodenbohrungen durchführen und mit Langzeitdünger verfüllen für 13.241,76 € netto.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stimmt mehrheitlich gegen

Option A)

Bodenaustausch im Bereich der Baumscheiben und Neupflanzungen geeigneter Baumarten für 220.063,11 € Netto.

Abstimmungsergebnis: Ja 1 Nein 7

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan,
StRe Fügner, Jabs, Janner, Lenk, Schmuck und Disl

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt

Option B)

Bestandsbäume am Standort belassen, Standortoptimierung und Baumsanierung vornehmen für 41.415,07 € Netto.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Probst

5 Pilotflächenauswahl für das Projekt "Landschaftsplanung in Bayern - kommunal und innovativ" / Blau-grüne Adern durch die Stadt - Biotope vernetzen - Natur begreifen - Synergien schaffen

1. Vortrag:

Seit März 2022 ist die Stadt Penzberg offiziell Partnerkommune im Projekt „Landschaftsplanung in Bayern – kommunal und innovativ“. Das Projekt wird vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) finanziert. Verantwortlich für die Umsetzung sind das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU; Arbeitspaket 1: Inhalt und Methodik) und die Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege (ANL; Arbeitspaket 2: Kommunikation). Projektpartner sind außerdem die Kommunalen Spitzenverbände und der bdla Bayern.

Im Rahmen des Projektes wird das zuständige Planungsbüro mahl-gebhard-konzepte, ausgewählt vom Landesamt für Umwelt (LfU), die im Anhang aufgeführte Grundlagenermittlung mit dem Titel „*Blau-grüne Adern durch die Stadt / Biotope vernetzen – Natur begreifen – Synergien schaffen*“ vorstellen. Unterstützt wird die Vorstellung durch Herrn Bernd Nothelfer (Ansprechpartner für das Arbeitspakete 1 / LfU).

Mit dem Projekt soll aufgezeigt werden, wie durch einen sinnvoll gestalteten Biotopverbund die Natur in die Stadt „zurückgeholt“ werden kann und damit einhergehend Maßnahmen zur Klimaanpassung getroffen werden können. Die Themen Klimaanpassung und Biotopverbund im öffentlichen städtischen Raum sollen für die Öffentlichkeit bzw. den einzelnen Bürger verständlich und greifbar gemacht werden. Auf Grundlage des zu erarbeitenden Biotopverbundkonzepts zu den Lebensräumen „feuchtes Offenland“ und „Fließgewässer“ sind vom Auftragnehmer des LfU (mahl-gebhard-konzepte) vier geeignete Pilotflächen zu

identifizieren und auszuwählen. Für diese Flächen ist im weiteren Verlauf folgende Fragestellung zu konkretisieren: „Wie können diese Flächen multifunktional für den Biotopverbund, die Klimaanpassung und nach Möglichkeit für die Naherholung genutzt werden?“. Eine erste Idee sowie die dafür geeigneten Flächen werden Ihnen, wie bereits angekündigt, vorgestellt.

Die ausgewählten Pilotflächen liegen nicht im Umgriff der geplanten Landesgartenschau, sollen aber durch sinnvolle Verschneidung ins Programm/Konzept der Landesgartenschau aufgenommen werden.

Insbesondere könnten die Themen: Verstehen von Natur; sinnvolle Besucherlenkung in naturschutzfachlich sensiblen (städtischen) Bereichen oder etwa „Begegnung Mensch-Natur“ bearbeitet werden. Aus Sicht der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz könnten auf diese Weise sinnvolle Synergien zwischen den aktuellen Projekten in Penzberg geschaffen werden.

Kosten entstehen für die Stadt Penzberg durch die Überplanung der angesprochenen Pilotflächen keine. Die Ergebnisse bzw. Erkenntnisse aus dem Projekt (LAPLA) werden natürlich mit BBP abgestimmt und in den zu erstellenden Landschaftsplan mit einfließen. Ebenfalls erfolgt ein ständiger Austausch mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim (WWA) und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Weilheim-Schongau.

Die Projektdurchführung bzw. die anschließende bauliche Realisierung der Planungsentwürfe zu den vier ausgewählten Flächen sollte angestrebt werden, ist jedoch nicht Bestandteil dieser Beschlussfassung. Erst nach Fertigstellung des Biotopverbundkonzeptes und der Entwurfsunterlagen zu den vier Pilotflächen wäre die Umsetzung zu klären und ggf. auszuschreiben. Hierzu gilt es dann auch die passenden Fördermittel zu beantragen, eine Vorauswahl wurde bereits getroffen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Freigabe der aufgezeigten Flächen (1. Am Bahndamm; 2. Am Schloßbichl; 3. Stadthalle sowie 4. Schule mit ca. 4,4 ha) zur weiteren Überplanung für das Fachmodul des Projektes Landschaftsplanung in Bayern – kommunal und innovativ.

3. Sitzungsverlauf:

Herr Hardi Lenk (Fraktion SPD) regt an, dass die Pilotflächen 3 und 4 in der Überplanung zusammengelegt werden und um den betroffenen Straßenraum zwischen den Pilotflächen ergänzt werden (siehe Abbildung). Die Projektgruppe nimmt den Hinweis mit auf.



4. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Schloßfeldweg 1 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

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

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

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

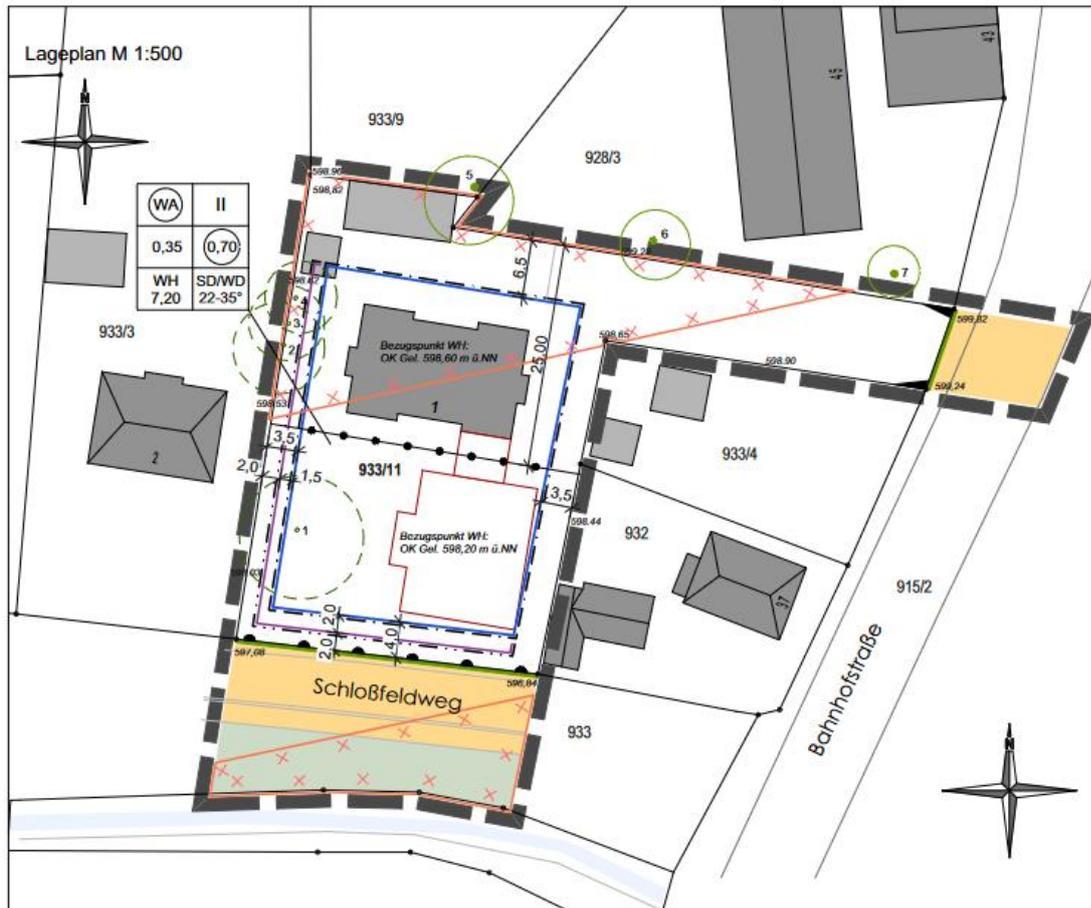
Der Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 03.08.2022 bis 05.09.2022 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11.08.2022 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 16.09.2022 einzureichen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 18.04.2023 den Entwurf der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gebilligt und den Beschluss gefasst, dass der entsprechend dem Billigungsbeschluss zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf erneut auszulegen ist.

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 04.05.2023 bis 05.06.2023

statt. Die erneute Beteiligung der Behörden fand vom 08.05.2023 bis 09.06.2023 statt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 25.04.2023 dargestellt:



2. Abwägung der Stellungnahmen zur 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück FI. Nr. 933/11, Schloßfeldweg 1, Gemarkung Penzberg

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

- 1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Bauverwaltung
- 2 Regierung von Oberbayern
- 3 Planungsverband Region Oberland
- 4 Staatliches Bauamt Weilheim, Straßenverwaltung und -unterhaltung im Landkreis Weilheim Schongau
- 5 Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- 6 Stadtwerke Penzberg
- 7 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB
- 8 Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau
- 9 IHK München und Oberbayern
- 10 Bayernwerk Netz GmbH
- 11 Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
- 12 Bayernets GmbH

1. Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebietsleiter Sb. 40.1 Bauverwaltung vom 09.06.2023

Zu o. g. Bauleitplanverfahren werden aus baurechtlicher Sicht folgende Anmerkungen vorgetragen:

Für Balkone, eingeschossige Erker und Terrassen wird eine eigenständige Baugrenze festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung wird konkretisiert, dass diese Baugrenze nur für untergeordnete Vorbauten wie Balkone und eingeschossige Erker sowie für Terrassen zugrunde gelegt werden darf.

Wir möchten darauf hinweisen, dass eingeschossige Erker nur dann abstandsflächenrechtlich privilegiert sind, wenn sie – neben den in Art. 6 Abs. 6 Satz 1 Nr. 2 BayBO genannten Maßen – auch funktional untergeordnet sind. Dies ist dann nicht der Fall, wenn der Erker eine reine Wohnflächenmehrung bezweckt, was in aller Regel der Fall sein dürfte.

Da auf erdgeschossigen Anbauten gem. textlicher Festsetzung B.2.8 Dachterrassen errichtet werden dürfen entfällt die abstandsflächenrechtliche Privilegierung auf jeden Fall. Die erdgeschossigen Anbauten müssen die Abstandsflächen einhalten. Die südlich gelegene violette Baugrenze dürfte weitgehend unproblematisch sein, da die Abstandsflächen bis zur Hälfte des Schloßfeldweges liegen dürfen.

Anders verhält es sich mit der westlich gelegenen violetten Baugrenze, die nur 2 m zum Nachbargrundstück einhält. Wir empfehlen festzusetzen, dass die westlich gelegene violette Baugrenze nur für abstandsflächenrechtlich privilegierte Balkone und Terrassen genutzt werden darf, nicht für erdgeschossige Anbauten. Damit hätte sich auch die Brandschutzthematik erledigt, da der erforderliche Brandschutzabstand von 2,5 m nicht sichergestellt wäre.

Abwägung der Stellungnahme:

Im Punkt 2.3 unter A) Festsetzungen durch Planzeichen entfällt die Privilegierung für eingeschossige Erker. Die violette Baugrenze gilt nur noch für Balkone und Terrassen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.1:

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

2. Regierung von Oberbayern, ROB-2-8314.24_01_WM-20-33-2 vom 16.05.2023

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur o. g. Planung bereits mit dem Schreiben vom 16.08.2022 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen.

Darin erhoben wir zuletzt keine Bedenken gegenüber der Planung.

Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.2:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

3. Planungsverband Region Oberland, AZ: 21-R-BLP vom 17.05.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 16.05.2023 an.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.3:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

4. Staatliches Bauamt Weilheim (Straßenbau), Straßenbauverwaltung, Sachgebiet S12 vom 12.05.2023

Das Staatliche Bauamt Weilheim nimmt zu o. g. Bauleitplanung als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

2.1 keine Äußerung

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da die Stellungnahme ohne Äußerung abgegeben wurde und bereits in der 1. Stellungnahme keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestanden.

Beschlussvorschlag Nr. 2.4:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

5. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 11.05.2023

Zu o. g. Bauleitplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Stellungnahme erforderlich.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.5:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

6. Stadtwerke Penzberg vom 26.05.2023

Nachfolgend die Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg zur Aufstellung der 76. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 933/11 der Gemarkung Penzberg, Schlossfeldweg 1.

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 933/11 ist über den südlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal schmutzwassertechnisch erschlossen und angeschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem zu erfolgen.

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

Trinkwasser:

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

Abwägung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 entspricht der 1. Stellungnahme zum Entwurf vom 08.11.2021. In der aktuellen Fassung des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung wurde daher bereits der Punkt C) 1.1 entsprechend ergänzt.

Beschlussvorschlag Nr. 2.6:

Eine weitere Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i. OB, AZ. AELF-WM-L2.2-4612-58-52-3 vom 06.09.2022

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft

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

Aus dem Bereich Forsten

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.7:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

8. Brandschutzdienststelle Landratsamt Weilheim-Schongau vom 17.05.2023

Die Zufahrt für die Feuerwehr muss jederzeit möglich sein. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr, sind bei Entfall des zweiten baulichen Rettungsweges vorzusehen. Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten.

Abwägung der Stellungnahme:

Anlässlich der Stellungnahme wurden mögliche Bebauungsvarianten auf dem Grundstück überprüft und festgestellt, dass eine Feuerwehzufahrt vom Schloßfeldweg aus möglich sein muss, um für Gebäudeteile, die mehr als 50m von der öffentlichen Straße entfernt sind, Feuerwehzufahrten zu schaffen, die die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllen. Für die Grundstücksgrenze entlang des Schloßfeldwegs (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) wurde daher eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge eingeräumt.

Die Festsetzung 5 unter A) - Festsetzungen durch Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird wie folgt ergänzt:

Ein- und Ausfahrten für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) sind zulässig.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan kann unter „C) Hinweise“ der Punkt 8 Brandschutz eingeführt werden, mit folgender Formulierung:

„Die Forderungen des abwehrenden Brandschutzes (Belange der Feuerwehr), sowie des baulichen Brandschutzes sind zu beachten. Falls erforderlich, sind Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen zu schaffen um die Anforderungen gem. Art 5 BayBO zu erfüllen. Hierzu wird auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.“

Beschlussvorschlag Nr. 2.8:

Die Planung wird geändert, an der Grundstücksgrenze entlang des Schloßfeldwegs werden Zufahrten für Rettungsfahrzeuge zugelassen.

Unter C) Hinweise wird der Punkt 8 Brandschutz mit o.g. Formulierung aufgenommen.

9. IHK München und Oberbayern vom 06.06.2023

Zur vorliegenden 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen. Mit der Planung besteht daher Einverständnis.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.23 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.9:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

10. Bayernwerk Netz GmbH 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. 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.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung der Stellungnahme:

Die Stellungnahme ist bezüglich der Aussagen zum Schutzzonenbereich unter C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen aufzunehmen.

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

Beschlussvorschlag Nr. 2.10:

Die Stellungnahme ist bezüglich der Aussagen zum Schutzzonenbereich unter C Hinweise, nachrichtliche Übernahmen aufzunehmen.

11. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 10.05.2023

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG stimmt dem Bebauungsplan zu.

Abwägung der Stellungnahme:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich, da keine Einwände gegen den Entwurf der Bebauungsplanänderung vom 11.04.2023 bestehen.

Beschlussvorschlag Nr. 2.11:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

12. Bayernnets GmbH, AZ. E 2022.1552.01 vom 09.05.2023

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernnets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernnets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Abwägung der Stellungnahme:

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

Beschlussvorschlag Nr. 2.12:

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

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

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

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

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.12 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 76. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg zusammen mit der Begründung als Satzung.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7	78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für das Grundstück Ludwig-März-Straße 12 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss
----------	---

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 12.10.2021 die Aufstellung der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 972/38 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 12, beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2021 bekannt gemacht.

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.09.2022 wurde dem Planentwurf und der städtebaulichen Begründung die Zustimmung erteilt und beschlossen, die 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Der Entwurf der 78. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.02.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 24.03.2023 einzureichen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 09.05.2023 die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt und im Rahmen des Billigungsbeschlusses beschlossen, dass der entsprechend dem Billigungsbeschluss zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ist.

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 20.06.2023 bis 20.07.2023 statt. Die erneute Beteiligung der Behörden fand vom 16.06.2023 bis 20.07.2023 statt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 25.05.2023 dargestellt:

78. Änderung des Bebauungsplans
Altstadtsanierung in der Planfassung
vom 25.05.2023 - Auszug



LEGENDE zur Bebauungsplanänderung

MI	Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
z.B. (0,8)	Maß der baulichen Nutzung: Zulässige Geschossflächenzahl GFZ; hier 0,8
	Maß der baulichen Nutzung: Baugrenze/Baulinie
z.B. II	Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse VG als Höchstgrenze; hier z.B. 2 VG
z.B. (II)	Zahl der Vollgeschosse VG zwingend; hier z.B. 2 VG
FD/SD	Zulässige Dachform: Flachdach/Satteldach
	festgesetzte Firstrichtung Satteldach
	Flächen für Garagen
	Flächen für Tiefgaragen
	öffentliche Verkehrsfläche
	Ein- und Ausfahrt
	Baum, zu erhalten
	Hinweis Bestandsgebäude/Bestandsgarage
	Hinweis Vorschlagsgebäude
	Hinweis Maßangabe: Maßzahl im Metern, z.B. 10,00 m
	Bereich für Bushaltestelle
	öffentlicher Fuß- und Radweg

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 18.07.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 21.06.2023

Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 19.06.2023

Planungsverband Region Oberland am 23.06.2023

Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 21.06.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 23.06.2023

KU Stadtwerke Penzberg am 16.06.2023

E.ON SE am 22.06.2023

Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 17.07.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 28.06.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 19.07.2023

Industrie- und Handelskammer am 13.07.2023

Bayernwerk Netz GmbH am 20.06.2023

bayernets (Erdgas) am 19.06.2023

Vodafone Deutschland am 14.07.2023

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ abgegeben:

Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz)

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Verein für Denkmalpflege

EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am

Bund Naturschutz in Bayern e.V.

ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG am

Deutsche Telekom Technik GmbH

Beirat für Menschen mit Behinderung

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB

ADFC Bernried Seeshaupt Iffeldorf Penzberg Sindelsdorf

Landesbund für Vogelschutz (LBV)

Bayerischer Bauernverband

Bayerisches Landesamt für Umwelt

Regierung von Oberbayern - Umweltrecht

Regierung von Oberbayern - Naturschutzbehörde

Stadt Penzberg, Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz

Gemeinde Iffeldorf

Gemeinde Sindelsdorf

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 18.07.2023

Keine Äußerung.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 21.06.2023

Keine Äußerung.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 19.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zur 78. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ bereits mit dem Schreiben vom 23.02.2023 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben wird verwiesen. Darin erhoben wir zuletzt keine Bedenken gegenüber der Planung.

Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben haben, steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 23.06.2023

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.06.2023 an.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatl. Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 27.02.2023

Keine Äußerung

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 23.06.2023

von den vorgelegten Änderungen in der 78. Änderung des BP „Altstadtsanierung“ sind die Belange der Wasserwirtschaft nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 16.06.2023

Von den vorgelegten Änderungen in der 78. Änderung des BP „Altstadtsanierung“ sind die Belange der Wasserwirtschaft nicht betroffen.

Untenstehend erhalten Sie u. a. unsere bereits bekannte Stellungnahme bezüglich Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Fernwärmeversorgung zur Aufstellung der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 972/38 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 12 zur Beachtung.

Ergänzend ist Folgendes zu beachten:

Die Anbindung der Versickerungsanlage für Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation ist auch mittels Notüberlauf nicht zulässig.

Von Seiten der Stadtwerke Penzberg wurde in der Vergangenheit im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange letztmalig am 09.05.2023 folgende Stellungnahme abgegeben, die weiterhin Bestand hat:

Abwasser:

Die Flurstücke Fl. Nr. 859/15 (Ludwig-März-Straße 12) und 859/21 sind über den östlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 859/15 und 859/21 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet.

Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. im Bereich der Grundschule in der Sonnenstraße und in der Friedrich-Ebert-Straße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 47 und 48 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 47 und 48 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 859/15 sowie 859/21 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind.

Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 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 beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 selbst eine Rolle spielen.

Gemäß dem am 10.02.2023 an die Stadtwerke Penzberg übermittelten Entwässerungseingabeplans (Stand Januar 2023) soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

Im Zuge eines Sickertests (Stellungnahme Firma probst ausführen - 16.02.2022) wurde ein Nachweis für die Sickerfähigkeit des Bodens erbracht.

Der ausschließlichen Einleitung von haushaltsüblichen Mengen an Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Ludwig-März-Straße kann von Seiten der Stadtwerke Penzberg zugestimmt werden.

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 Flurstück Fl.-Nr. 859/15 und 859/21 sind über die auf der westlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Fernwärme:

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

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg ist zu berücksichtigen und in die Begründung mit aufzunehmen.

Änderung der Begründung:

KU Stadtwerke Penzberg

Von den vorgelegten Änderungen in der 78. Änderung des BP „Altstadtsanierung“ sind die Belange der Wasserwirtschaft nicht betroffen.

Untenstehend erhalten Sie u. a. unsere bereits bekannte Stellungnahme bezüglich Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Fernwärmeversorgung zur Aufstellung der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 972/38 der Gemarkung Penzberg, Ludwig-März-Straße 12, zur Beachtung.

Ergänzend ist Folgendes zu beachten:

Die Anbindung der Versickerungsanlage für Niederschlagswasser an die öffentliche Kanalisation ist auch mittels Notüberlauf nicht zulässig.

Von Seiten der Stadtwerke Penzberg wurde in der Vergangenheit im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange letztmalig am 09.05.2023 folgende Stellungnahme abgegeben, die weiterhin Bestand hat:

Abwasser:

Die Flurstücke Fl.-Nr. 859/15 (Ludwig-März-Straße 12) und 859/21 sind über den östlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Der bestehende Mischwasserkanal, über den die beiden Flurstücke 859/15 und 859/21 erschlossen sind, ist unterstrom gemäß IST-Zustand GEP bereits jetzt überlastet. Aufgrund der derzeitig nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des dortigen Kanalnetzes kommt es an mehreren Schächten (u. A. im Bereich der Grundschule in der Sonnenstraße und in der Friedrich-Ebert-Straße) bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau. Zur Behebung dieses Überstaus sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahmen 47 und 48 vorgesehen. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahmen 47 und 48 sowie deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP an das Kanalnetz angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich der Flurstücke 859/15 sowie 859/21 aufgenommen werden könnten, ohne dass auf den Flurstücken, von denen nun zusätzliche Abflüsse eingeleitet werden sollen, weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind.

Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in den überlasteten Kanal aktuell kritisch zu sehen, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheiten Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen von den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 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 beiden Flurstücken 859/15 und

859/21 eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den beiden Flurstücken 859/15 und 859/21 selbst eine Rolle spielen.

Gemäß dem am 10.02.2023 an die Stadtwerke Penzberg übermittelten Entwässerungseingabeplans (Stand Januar 2023) soll das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden.

Im Zuge eines Sickertests (Stellungnahme Firma probst ausführen - 16.02.2022) wurde ein Nachweis für die Sickerfähigkeit des Bodens erbracht.

Der ausschließlichen Einleitung von haushaltsüblichen Mengen an Schmutzwasser in den Mischwasserkanal in der Ludwig-März-Straße kann von Seiten der Stadtwerke Penzberg zugestimmt werden.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen.

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

Trinkwasser:

Die Flurstück Fl.-Nr. 859/15 und 859/21 sind über die auf der westlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Fernwärme:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 22.06.2023

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich 78. Änderung des o. a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:
Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Sie haben dort die Möglichkeit eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE ist zu berücksichtigen und in die Begründung mit aufzunehmen.

Änderung der Begründung:

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem in die Begründung nachfolgender Text aufgenommen wird.

Stellungnahme der E.ON SE:

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich 78. Änderung des o. a. Bebauungsplanes lautet wie folgt:
Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.
Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.
Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.
Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Sie haben dort die Möglichkeit eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:

https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 17.07.2023

Das Bergamt hat nach wie vor keine Einwendungen gegen die geplante Maßnahme, unsere Stellungnahme vom 23.02.2023 (Az. 4622.26_48-3-29-2) hat also weiterhin Bestand.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 28.06.2023

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Planung nicht berührt. Sollte jedoch nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das AELF nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 06.03.2023

Die Änderung ist geringfügig, wodurch sich keine neuen Hinweise ergeben.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 13.07.2023

Aus Sicht der IHK für München und Oberbayern ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Anregungen oder Bedenken gegen die 78. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung". Die dargelegten Änderungen erfordern keine veränderte Bewertung. Bedanken möchten wir uns außerdem für das Hervorheben angepasster Textpassagen, wodurch die Bearbeitung erleichtert wird und die Änderungen leichter nachvollziehbar sind.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 20.06.2023

Mit dem Schreiben vom 06.03.2023 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.

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:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets (Erdgas) am 19.06.2023

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

Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone Deutschland am 14.07.2023

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VF.pdf
https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Kabelschutzanweisung_VDG.pdf
https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VF.pdf
https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WebDocuments/Zeichenerklaerung_VDG.pdf

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Eigentümer Grundstück Flurnummer 859/15 im Plangebiet, am 18.07.2023

hiermit teile ich Ihnen mit, dass ich meine Einwendungen gegen die geplante Bushaltestelle in der Ludwig-März-Str. 12 aus dem Schreiben vom 08.03.2023 aufrecht erhalte und verweise auf das Schreiben meines Anwalts.

Schreiben vom 08.03.2023

Ich bin Eigentümer des Grundstücks Ludwig-März-Straße 12, das im Bereich dieser Bebauungsplanänderung liegt. Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Bushaltestelle unmittelbar vor meinem Grundstück vor. Bisher war hier keine Bushaltestelle eingerichtet, zurzeit befindet sich hier eine vorübergehende Bushaltestelle, die hier zu Testzwecken eingerichtet wurde.

Ich bin gegen die feste Einrichtung der Bushaltestelle in diesem Bereich unmittelbar vor meinem Grundstück.

Seit der Einrichtung der vorübergehenden Haltestelle hat sich gezeigt, dass zu den Stoßzeiten durch die Ansammlung insbesondere von Kindern und Jugendlichen ein beachtlicher Lärmpegel entsteht.

Der Abstand zum geplanten Gebäude auf dem Grundstück ist gerade in dem Bereich der nach Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Haltestelle nur sehr gering.

Nicht nur die Lärmentwicklung ist ein Problem, sondern auch die Tatsache, dass die Ansammlung von Menschen unmittelbar vor dem geplanten Eingang stattfindet und außerdem auch einiges an Müll hinterlassen wird. Dieser wird häufig nicht nur nicht in den dafür vorgesehenen Behältern entsorgt, sondern landet sogar auch auf meinem Grundstück.

Insbesondere wird aber durch die Haltestelle die Einfahrt in mein Grundstück deutlich erschwert bzw. im Bereich der Gartenzufahrt völlig unmöglich gemacht, welche aber für die geplante Neubebauung zwingend erforderlich wird.

Der Standort der Haltestelle war hier bisher nicht erforderlich und ist es auch weiterhin nicht. In weniger als 500 m fußläufiger Entfernung liegen zwei eingerichtete Bushaltestellen (Zentrum an der Kreuzung Bahnhofstraße/Karlstraße) und Bahnhof (direkt am Bahnhof). Diese waren bisher offensichtlich ausreichend. Wenn im Umfeld unseres Grundstücks eine weitere Haltestelle notwendig ist, dann wäre diese sicherlich sehr viel sinnvoller unmittelbar im Bereich der Schule an der Südstraße (südlich der Schule, Schulbushaltestelle) oder der Sonnenstraße (nordwestlich der Schule). Dort sind jeweils sowieso Parkplätze angeordnet und die Ansammlung von Wartenden wäre nicht unmittelbar vor der Haustüre von Anliegern verortet.

Aus dem Beschluss des Bauausschusses vom 20.09.2022 ergibt sich, dass der Standort der Bushaltestelle mit mir abgestimmt bzw. mit der Schulbushaltestelle in der Südstraße zusammengelegt werden soll, wie es auch vom Ordnungsamt vorgeschlagen wurde.

Ich beantrage, dass die Haltestelle nicht dauerhaft in der Ludwig-März-Straße, insbesondere nicht direkt vor meinem Grundstück, eingerichtet, sondern mit der Schulbushaltestelle zusammengelegt oder in der Sonnenstraße eingerichtet wird.

anwaltschaftliches Schreiben vom 18.07.2023:

Namens und im Auftrag unseres Mandanten wenden wir uns gegen die Errichtung der Bushaltestelle der Linie 3 zwischen dem Bahnhof von Penzberg und dem Firmengelände der Firma Roche vor dem Anwesen unseres Mandanten an der Ludwig-März-Straße 12.

1. Diese Bushaltestelle gab es bislang nicht. Es wurde dafür kein Bedarf gesehen. An der vorgesehenen Stelle vor dem Anwesen Ludwig-März-Straße 12 ist der Standort für unseren Mandanten sehr nachteilig. Die Bushaltestelle blockiert dort die vorhandene Grundstückszufahrt, sie müsste mit Aufwand verlegt werden. Zudem stellt sie auch für eine verlegte Zufahrt eine Gefährdung des verkehrssicheren Zugangs zum öffentlichen Straßenraum dar, da sie Sichtbeziehungen nimmt. Der Bürgersteig vor dem Anwesen ist für die Aufnahme der wartenden Nutzer nicht geeignet, sondern zu schmal beschaffen.

Es wird ergänzend auch auf die durch unseren Mandanten schon im März 2023 schriftlich an die Stadt vorgetragenen weiteren negativen Auswirkungen verwiesen.

2. Für die Situierung der Bushaltestelle drängt sich eine in mehrfacher Hinsicht vorzugswürdige Situierung auf: unmittelbar vor der Bürgermeister-Prandl-Grund-und-Mittelschule.

- a) Dort befindet sich an der Sonnenstraße nicht nur eine bereits ausgebaute, in Nutzung genommene und bewährte Bushaltestelleninsel mit verkehrssicherem, unmittelbarem Zugangsbereich zum Schulgelände. Im Bereich zwischen dem Bahnhof und der Stadthalle sind die Schüler, die den Bus - aus dem Schulzentrum kommend oder zu diesem hinfahrend - nutzen sicherlich der quantitativ größte und zugleich schutzbedürftigste Nutzerkreis der Buslinie.
- b) Dort befindet sich gegenüber der Insel auch die „Gegenrichtungshaltestelle“. Mit anderen Worten, die dortige Situierung entspricht den durch die Stadt postulierten (neuen) Distanzvorgaben zwischen Haltestellen, den diese „Gegenrichtungshaltestelle“ soll dort ja verbleiben.
- c) Die Haltestelle an der Sonnenstraße liegt — in Fahrtrichtung betrachtet - nach der Kreuzung der Ludwig-März-Straße mit der Sonnenstraße und ist bezogen auf die Haltestelle an dem nunmehr angedachten Verlegungsstandort vor dem Grundeigentum unseres Mandanten aus Verkehrssicherheitsgründen vorzugswürdig. Der neue Standort verursacht hingegen - erstmals - ein Risiko bei Überholvorgängen in der Ludwig-März-Straße, wobei der überholende Verkehrsteilnehmer gerade durch den Gegenverkehr und den zusätzlichen Einbiegeverkehr aus der Sonnenstraße in eine gefährliche Situation geraten kann.
- d) Im Bereich des Linienverlaufs bietet der Schulstandort zudem eine sichere, da keine Querung einer Straße (konkret: der Ludwig-März-Straße) ohne Querungshilfe (Ampel oder Zebrastreifen) erfordernde Ausstiegsmöglichkeiten, gerade für die Schüler der Grund- und Mittelschule, aber auch für Senioren und Familien aus den Wohnvierteln südlich der Bahntrasse. Soweit die Stadt eine Erweiterungsnotwendigkeit für die Haltestelle im Aufstellbereich der Nutzer angibt so ist dort hinreichend Raum vorhanden, anders als im Bereich der Ludwig-März-Straße 12, wo eine Erweiterung zwangsläufig in die Fahrbahn hineinwachsen müsste. Es ist zudem nicht erkennbar, inwieweit es am Schulzentrum für eine Erweiterung zu höheren Mehrkosten im Vergleich zu einer Erweiterung an der Ludwig-März-Straße 12 kommen sollte.
- e) Überhaupt stellt sich die Erreichbarkeit einer Haltestelle am Grund- und Mittelschulzentrum für die Wohnbereiche südlich der Bahnstrecke im Vergleich zur neu situierten Haltestelle am Anwesen unseres Mandanten quasi identisch dar, denn die Situierung bzw. die Laufdistanz zu diesen Haltestellen unterscheidet sich von der Bahnunterführung aus betrachtet allenfalls durch wenige Meter.

Wir dürfen die Stadt vor diesem Hintergrund darum ersuchen, die zuletzt erfolgte Festlegung auf den Standort der Bushaltestelle vor dem Anwesen Ludwig-März-Straße 10 / 12 zu revidieren, die örtliche Polizeiinspektion an dem Planungsvorgang zu beteiligen und den sich aufdrängenden, verkehrssicheren Standort am Schulzentrum zu wählen.

Fachliche Stellungnahme der Stadt Penzberg (Ordnungsamt) zum anwaltlichen Schreiben:

Zu Ziffer 1: Die Aussage, dass es diese Bushaltestelle bisher nicht gab, trifft so nicht zu. Eine Bushaltestelle in der Ludwig-März-Straße in Höhe der Hausnummer 12 wurde zum 1. September 2020 im Zuge der Einführung der neuen Linie 3 nach entsprechender Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Penzberg eingerichtet. Die zunächst befristet eingerichtete Linie 3 wurde zwischenzeitlich mit Beschluss des Ausschusses für Verwaltungs-, Finanz- und Sozialangelegenheiten vom 8. Dezember 2022 entfristet.

Zu Ziffer 2: Die Verwaltung ist bereits von den politischen Gremien beauftragt worden, eine Verlegung des Standortes dieser Haltestelle zu prüfen. Die Prüfung und Kostenermittlung befindet sich in der Bearbeitung.

Beschlussvorschlag:

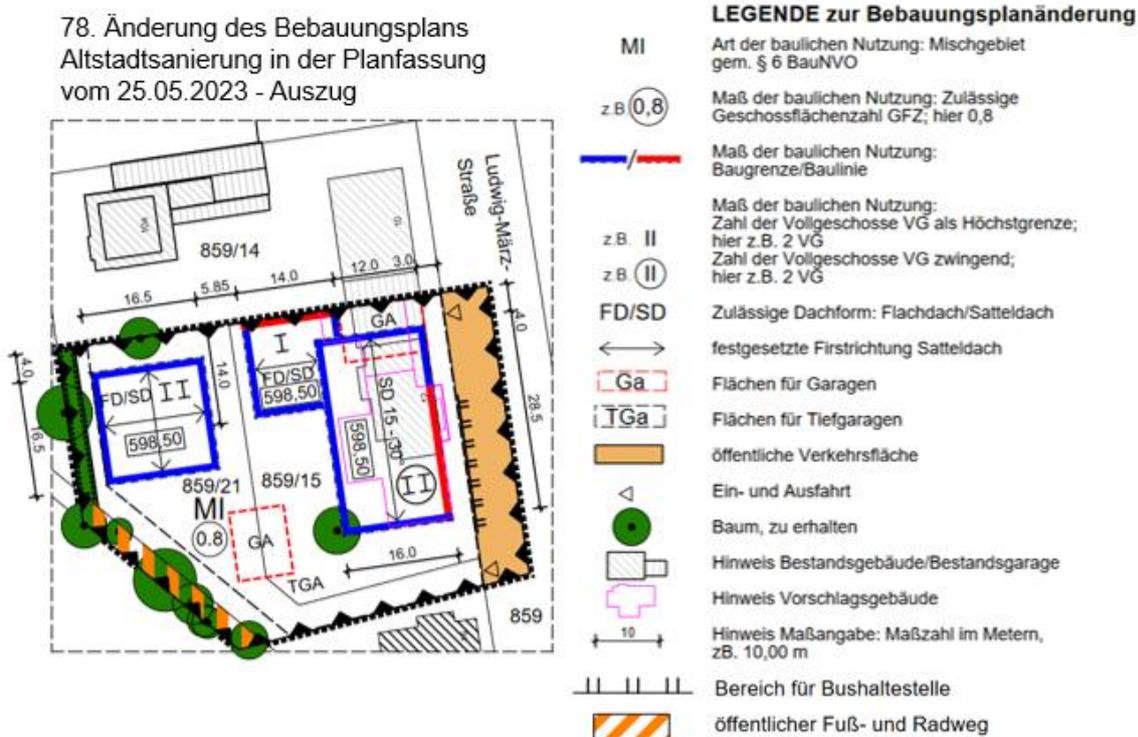
Da sich die Bushaltestelle vor dem Anwesen Ludwig-März-Straße 12 vollumfänglich auf einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche (Ortsstraße Nr. 50 einschließlich der beidseitigen Gehsteige) befindet und Eigentümer sowie Straßenbaulastträger dieser gewidmeten Ortsstraße die Stadt Penzberg ist, besteht kein Erfordernis zur Regelung der Bushaltestelle auf Bebauungsplanebene. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Bushaltestellen im Stadtgebiet nicht durch Bauleitpläne erfasst sind.

Außerdem findet derzeit eine Prüfung mit Kostenermittlung bezüglich einer Verlegung des Standorts der Bushaltestelle an die Schulbushaltestelle der Mittelschule in der Sonnenstraße statt.

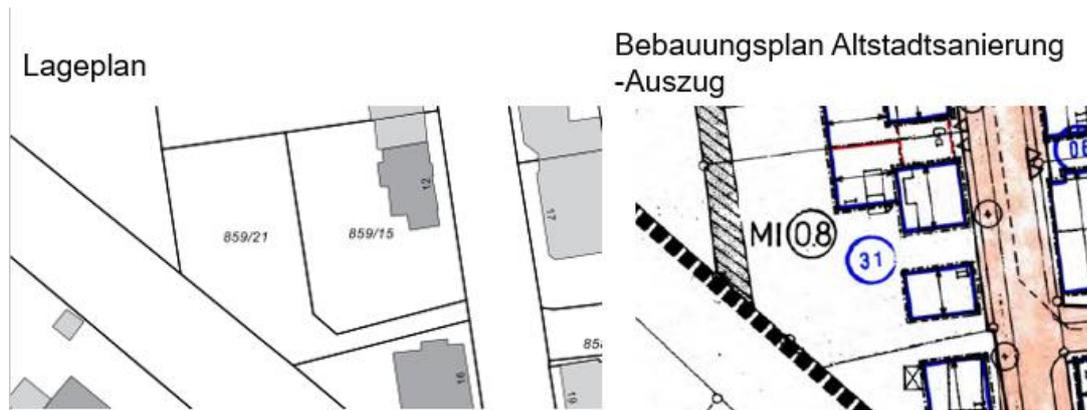
Damit das private Bauvorhaben zur Errichtung eines Einfamilienhauses aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Prüfungen bezüglich der Verlegung der Bushaltestelle bauplanungsrechtlich zugelassen werden kann, könnte die Festsetzung des Bereichs für die Bushaltestelle entfallen.

4. Stellungnahme Stadtbauamt:

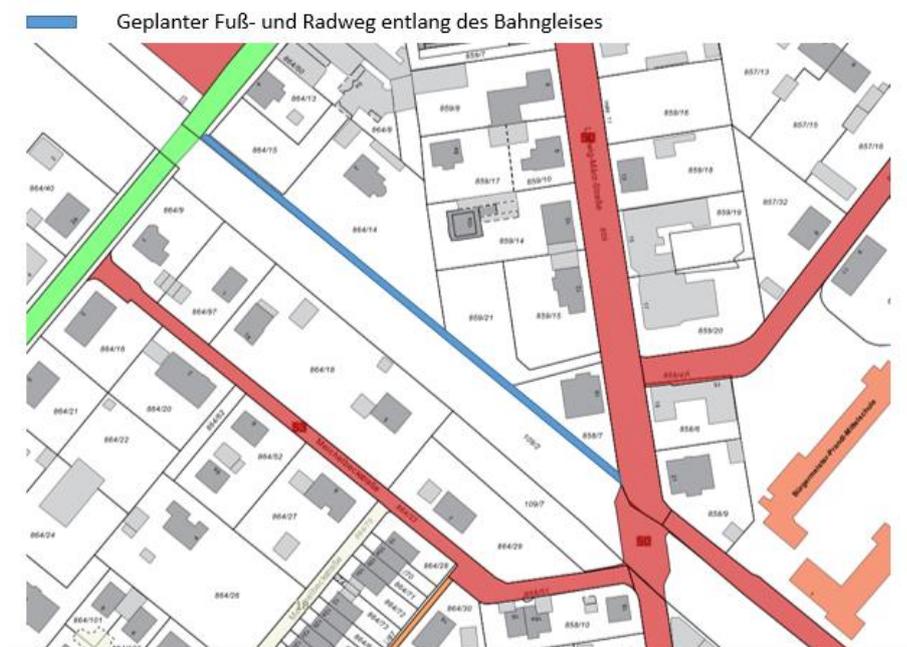
Der Geltungsbereich der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ umfasst die Grundstücke Flurnummer 859/15 (Ludwig-März-Straße 12) und Flurnummer 859/21 (rückwärtiges Grundstück, das im Südwesten an das Bahngleisgrundstück angrenzt).



Der Bebauungsplanentwurf in der Planfassung vom 25.05.2023 beinhaltet für das Grundstück Flurnummer 859/21 Baugrenzen für die Errichtung eines Gebäudes sowie die Festsetzung eines öffentlichen Fuß- und Radweges an der südwestlichen Grundstücksgrenze entlang des Bahngleises. Der bisher bestehende Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ setzt für das Grundstück Flurnummer 859/21 der Gemarkung Penzberg bisher keine überbaubaren Grundstücksflächen fest.



Der öffentliche Fuß- und Radweg könnte künftig u.a. als Schulweg genutzt werden, da die parallel verlaufende Meichelbeckstraße lediglich eine Straßenbreite von ca. 5 m aufweist und keinen Gehsteig hat. Die benötigten Grundstücksflächen für den geplanten Fuß- und Radweg wurden bereits teilweise auf den Nachbargrundstücken durch städtebauliche Verträge gesichert.



Zur Sicherung des geplanten Fuß- und Radwegs im Bereich des Grundstücks Flurnummer 859/21 sollte vor Abschluss des Verfahrens mit den Grundstückseigentümern eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden.

Da bisher lediglich auf dem Grundstück Flurnummer 859/15 konkrete Bauabsichten geplant sind und dieses Grundstück vom Fuß- und Radweg entlang des Bahngleises nicht tangiert wird, wird empfohlen, den Geltungsbereich der 78. Änderung des Bebauungsplans in zwei Abschnitte (Teil A für das Grundstück Flurnummer 859/15 und Teil B für das Grundstück Flurnummer 859/21) zu unterteilen und die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie den Satzungsbeschluss lediglich für das Grundstück Flurnummer 859/15 der Gemarkung Penzberg zu fassen.

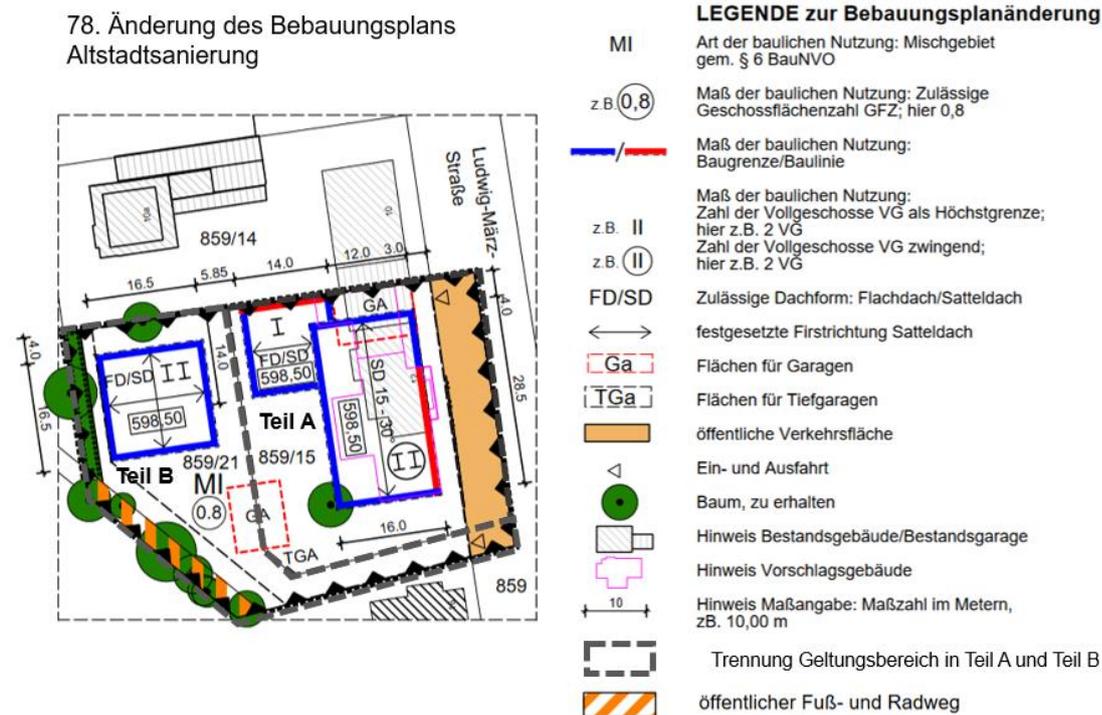
4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den

Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.13 und Nr. 3 erörtert.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.13 und Nr. 3 für das Grundstück Flurnummer 859/15 (Teil A) zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt für das Grundstück Flurnummer 859/15 (Teil A) die 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg zusammen mit der Begründung als Satzung.



5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

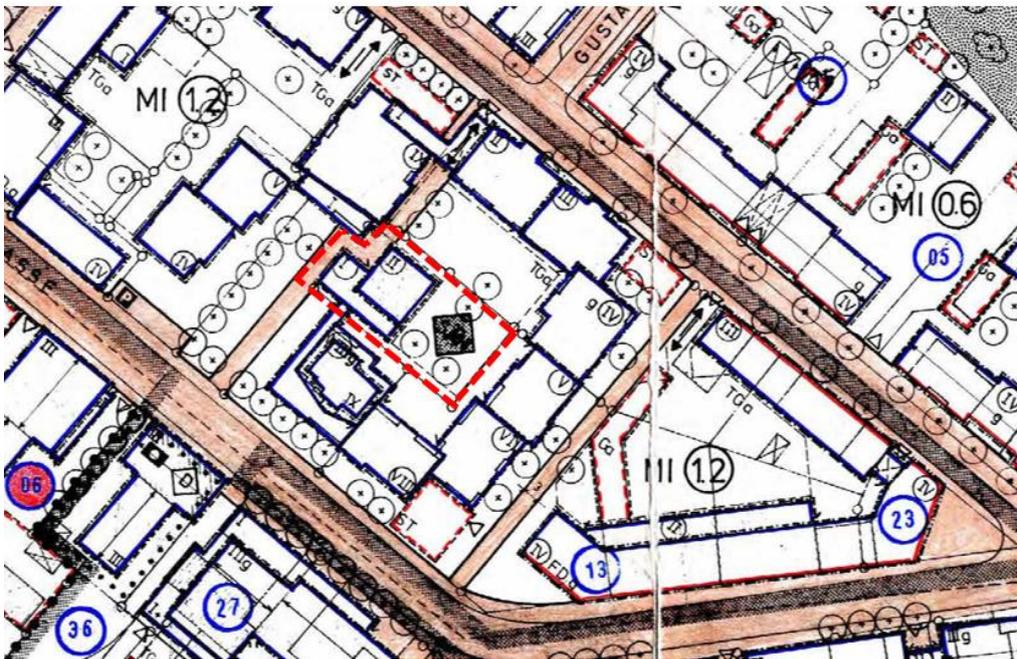
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für die Grundstücke Karlstraße 20 a und 20 b (ehemalige Bücherei) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

1. Vortrag:

Die Grundstücke Flurnummern 911/6 und 911/2 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 20 a und 20 b, befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ und sind als Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 bei einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss im Bereich des Cafés sowie 2 Vollgeschossen im Bereich der ehemaligen Bücherei festgesetzt.

Nachfolgend ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung auf einem Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ dargestellt.



Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist

- die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO
- die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0
- die Änderung der Anzahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich der ehemaligen Bücherei auf 3 Vollgeschosse
- die Festsetzung der Höhenlage der Gebäude
- die Festsetzung von Traufhöhen
- die geringfügige Erweiterung der Baugrenzen
- die Festsetzung einer Fläche für die bestehende Tiefgarage
- Festsetzungen zur Dachform (Flachdächer oder flachgeneigte Dächer) mit Angabe der Dachneigung (bis 10°) sowie der Dachbegrünung
- Festsetzungen zur Grünordnung mit Baum- und Strauchpflanzungen
- Festsetzungen zum Artenschutz mit Nisthilfen für Gebäudebrüter

Der Planteil des Planentwurfs vom 16.08.2023 der Änderungsplanung ist nachfolgend dargestellt.



Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: Nicht erschlossen
 Erschließungssituation Abwasser: Nicht erschlossen

Abwasser:

Die Grundstücke Fl. Nr. 911/2 bzw. 911/6 sind nicht über die öffentliche Abwasserkanalisation erschlossen, jedoch über das Grundstück 911/5 an die südlich gelegene Mischwasserkanalisation in der Karlstraße angeschlossen. Für die Ableitung von Abwasser- bzw. Niederschlagswasser über andere Grundstücke hinweg sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) ist die gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen und entsprechend anzuschließen bzw. bis zum Revisionsschacht 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.

Wasser:

Die Grundstücke Fl. Nr. 911/2 bzw. 911/6 sind nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen, jedoch über das Grundstück 911/5 sowie 861/6 an die südlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in der Karlstraße angeschlossen.

Für den Wasserhausanschluss über andere Grundstücke hinweg sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 911/6 und 911/2 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 20 a und 20 b, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Architekturbüros B3 Architekten vom 16.08.2023 und beschließt, dass die Planunterlagen der 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sind und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Hierbei ist die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg bezüglich der Aussagen zur Erschließungssituation in die Begründung zu übernehmen.



3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9 Ahlener Straße 6, Fl. Nr. 991/20: Bauantrag zum Abbruch Lichtgraben und Neubau einer Kellerabgangstreppe und Einbau einer Eingangstüre

1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch eines Lichtgrabens und Neubau einer Kellerabgangstreppe und Einbau einer Eingangstüre auf dem Grundstück Fl. Nr. 9914/20 der Gemarkung Penzberg, Ahlener Straße 6. Der eingereichte Antrag ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Bei einer Baukontrolle am 18.07.2023 wurde festgestellt, dass an der Nordseite des Wohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 991/20 begonnen wurde eine Außentreppe zum Kellergeschoss ohne baurechtliche Genehmigung zu erstellen. Die Mauer wurde mit Betonschalungssteinen, die mit Stahlbeton aufgefüllt wurden, erstellt.

Die rechtliche Beurteilung dieses Sachverhaltes ergibt Folgendes:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist zum Erlass dieser Anordnung sachlich und örtlich zuständig (Art. 53 BayBO, Art. 3 Abs. 1 BayVwVfG). Die o.g. Baumaßnahmen unterliegen nach Art. 55 BayBO der Baugenehmigungspflicht. Eine Genehmigung hierfür wurde weder beantragt, noch erteilt.

Mit den Bauarbeiten hätte deshalb nach Art. 68 Abs. 6 Nr. 1 BayBO erst dann begonnen werden dürfen, wenn die Baugenehmigung erteilt und zugestellt gewesen wäre. Die vorgenommenen Baumaßnahmen sind somit formell rechtswidrig errichtet worden. Die weiteren Bauarbeiten konnten deshalb nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BayBO sofort eingestellt werden.

Zur Prüfung der Frage, ob das Vorhaben nachträglich genehmigt werden kann, oder aber die Beseitigung angeordnet werden muss, kann nach Art. 76 Satz 3 BayBO die Vorlage eines Bauantrages nach Maßgabe der §§ 1 ff. der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung-BauVorIV) gefordert werden. Aus der Anordnung zur Vorlage eines Bauantrages kann nicht geschlossen werden, dass das Vorhaben auch genehmigt wird.

Die Androhung der Zwangsgelder beruht auf Art. 29 Abs. 1 und 2, 30, 31 und 36 des Verwaltungszustellungs- und Vollstreckungsgesetzes (VwZVG) und stellt einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs.1 VwZVG dar. Bei Nichtbefolgung wird die Zwangsgeldforderung fällig und kann im Wege der Zwangsvollstreckung begetrieben werden. Das Zwangsgeld kann solange erneut angedroht und erhöht werden, bis der Zweck dieser Anordnung erreicht ist. Da die Androhung einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs. 1 VwZVG enthält, kann das Zwangsgeld begetrieben werden, ohne dass es eines neuen Bescheides bedarf. Die Höhe des Zwangsgeldes steht in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten Zweck. Innerhalb der gesetzten Frist ist es zumutbar, die Anordnung zu erfüllen (Art. 36 Abs. 1 VwZVG). Ein evtl. Rechtsbehelf gegen die Zwangsgeldfestsetzung hat nach Art. 21a VwZVG keine aufschiebende Wirkung.

Die Anordnung des sofortigen Vollzugs der Ziffer I. beruht auf § 80 Abs. 2 Ziffer 4 der Verwaltungsgerichtsordnung. Würde der sofortige Vollzug der Ziffer I. nicht angeordnet werden, so wäre es Ihnen durch die Einlegung entsprechender Rechtsmittel gegen diese Anordnung

möglich, das Vorhaben fertigzustellen und über einen längeren Zeitraum ohne Genehmigung zu nutzen. Dadurch würden vollendete Tatsachen geschaffen werden, die evtl. nur schwer rückgängig gemacht werden können. Diese Handlungsweise wäre geeignet, das Vertrauen der Öffentlichkeit in eine funktionsfähige Verwaltung zu untergraben. Die Baueinstellung kann ihren Zweck nur dann erfüllen, wenn sie sofort vollziehbar ist.

Im Übrigen werden Sie durch die Baueinstellung lediglich in die Rechtsstellung zurückgeführt, die Sie bei ordnungsgemäßer Verhaltensweise eingenommen hätten.

Die gleichen Überlegungen gelten sinngemäß auch für die Ausübung des Ermessens. Es entspricht regelmäßig pflichtgemäßem Ermessen, nicht genehmigte und nicht genehmigungsfähige Bauvorhaben in einem möglichst frühen Baustadium einzustellen. Dies ergibt sich bereits aus der Aufgabenstellung der unteren Bauaufsichtsbehörde (Art. 54 Abs. 2 BayBO). Die Anordnung ist notwendig und verhältnismäßig, weil sonst vollendete Tatsachen geschaffen werden, bevor das Landratsamt die Genehmigungsfähigkeit der Maßnahme prüfen kann. Eine später etwa notwendig werdende Beseitigungsanordnung würde Sie als Bauherr viel härter treffen als die Baueinstellung.

Der Bauantrag ging am 31.08.2023 bei der Stadt Penzberg ein.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Abbruch eines Lichtgrabens und Neubau einer Kellerabgangstreppe und Einbau einer Eingangstüre auf dem Grundstück Fl. Nr. 9914/20 der Gemarkung Penzberg, Ahlener Straße 6, das gemeindliche Einvernehmen.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

10	Edelweißstraße 13, Fl. Nr. 987/12: Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung einer Einfriedung
-----------	--

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Einfriedung straßenseitig mit einem Stahlgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 987/12 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 13.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung einer Einfriedung aus Stahlgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m und einer Länge von ca. 17,00 m.

Unter den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ ist unter Text Punkt 6 die Einfriedung wie folgt geregelt:

6.1 Die Einfriedungen sind straßenseitig als Naturholzzäune mit senkrechten Staketen bis zu 0,90 über der Geländeoberfläche auszuführen, im Bereich der Sichtdreiecke max. 0,80 m. Zwischen den Grundstücken sind kunststoffbeschichtete und verzinkte Maschendrahtzäune zulässig.

6.2 Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- und Strohmatte, Kunststoffplatten, sowie Ornamentsteinen o.ä. ist untersagt.

Der Antrag auf isolierte Befreiung wird wie folgt begründet:

Die Antragsteller haben 2 Hunde (1x Mittelschnauzer), diese springen am Zaun hoch, das möchten die Antragsteller durch einen höheren Zaun zusätzlich begrenzen.

Die beantragte Einfriedung ist gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a der Bayerischen Bauordnung ebenfalls verfahrensfrei, entspricht der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg, in der unter Abschnitt B § 3 Einfriedung mit Zäunen:

Einfriedungen sind straßenseitig und auf der Nachbarschaftsgrenze als Zäune bis zu einer Höhe von 1,2 Meter zulässig.

Sie sind ausschließlich als Holzzäune oder als hinterpflanzte Stahlgitterzäune bzw. Maschendrahtzäune (dunkelgrün, anthrazit oder verzinkt) herzustellen. Die vorzunehmende Hinterpflanzung ist im Abschnitt „Einfriedung mit Hecken“ geregelt.

Einfriedungen sind nur ohne Sockel zulässig (unüberwindbar für manche Kleintiere). Bei Zäunen jeder Art ist eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm einzuhalten, sodass eine Durchlässigkeit für Tiere entsteht.

Die Verwendung von Stacheldraht, Schilf- oder Strohmatte, Holzgeflechten, Kunststoffplatten sowie Ornamentsteinen als Zaunmaterial ist unzulässig.

Für die Errichtung der geplanten Einfriedung ist somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg erforderlich.

Am 06.07.2023 ging ein Einwand des angrenzenden Grundstücksnachbars bei der Stadt Penzberg ein:

Hiermit möchten wir fristgerecht Einwendungen zum o. g. Bauvorhaben mitteilen. Kurz zur Darstellung der im Jahre 2019 vorausgehenden Ereignisse:

Das Landratsamt Weilheim hatte uns mit Schreiben vom 05.09.2019 eine umfangreiche Strafe angedroht (kostenpflichtige Beseitigungsandrohung und die Einleitung eines Bußgeldverfahrens), weil die Art des eben erst neu installierten Metallgitter-Zauns und dessen Höhe (Metallgitter 120 cm) auf unserem Grundstück E 15 gegen den geltenden Bebauungsplan „Hochfeld“ verstoße (s. Anlage 1).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklungs-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 12.11.2019 wurde unserem Antrag auf Beibehaltung unseres damals neu installierten Metallzauns mit der Höhe 120 cm teilweise entsprochen, dergestalt, dass das Material „Metall“ genehmigt wurde, die Höhe jedoch auf 90 cm zu kürzen sei (s. Anlage 2). Das wurde unsererseits umgehend — trotz deutlicher Zusatzkosten — umgesetzt. Unserem damaligen Antrag ging eine längere Problematik bzgl. Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück E 13 voraus, die wir im Antrag dargestellt hatten.

Die jetzige Situation an der Edelweißstraße stellt sich folgendermaßen dar:
Edelweißstraße 13 „Holzzaun“ ca. 90 cm; Edelweißstraße 15 „Metallzaun“ ca. 85 cm (s. Anlage 3, 2 aktuelle Fotos).



Vor dem oben geschilderten Hintergrund – Strafandrohung und Erzeugung hoher Kosten wegen der Reduzierung eines erst neu gesetzten Metallzaunes – sollte das o. a. Bauvorhaben seitens der Stadt Penzberg differenziert betrachtet und entsprechend beschieden werden. Als Kompromisslösung bietet sich Folgendes an:

Edelweißstraße 13 kann wunschgemäß „Holzzaun“ durch „Metallzaun“ ersetzen, jedoch nur bis 90 cm Höhe. Dadurch blieben die Zaunhöhen beider Grundstücke Edelweißstraße 13 und Edelweißstraße 15 gleich und es ergibt sich ein ansprechendes harmonisches Straßenbild, zumal auch die Einfriedung von Edelweißstraße 11 sowie von Edelweißstraße 9 und Edelweißstraße 17 entsprechende Höhen aufweisen.

Daher legen wir unsere Einwendung hier schriftlich nieder. Denn der Weg auf „Befreiung“ vom gültigen Bebauungsplan „Hochfeld“ sollte für beide Grundstücke Edelweißstraße 13 und Edelweißstraße 15 mit gleichem Inhalt gelten.

Wir hoffen sehr, dass das Stadtbauamt in seiner Sitzung zum weiteren Vorgehen zu o. a. Bauvorhaben das Recht auf „Befreiung“ in gleicher Weise, wie in dem Beschluss vom 12.11.2019 getroffen, zur Anwendung bringt.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Einfriedung straßenseitig mit einem Stahlgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 987/12 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 13, die Zustimmung, da der Antrag nicht dem Bebauungsplan „Hochfeld“ entspricht.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochfeld“ der Stadt Penzberg zur Errichtung einer Einfriedung straßenseitig mit einem Stahlgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 987/12 der Gemarkung Penzberg, Edelweißstraße 13, die Zustimmung mit der Auflage, dass die Einfriedung ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm ausgeführt wird.

Notwendige Einfriedungen sollten grundsätzlich nur ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm ausgeführt werden. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten. Bestehende Sockel können beibehalten werden.

Einfriedungen sollten bevorzugt als dichte, lebende Gehölzhecke ausgebildet werden. Anstatt immergrüner Schnitthecken (z. B. Thujen-, Fichtenhecken) sollte eine freiwachsende, dichte und abwechslungsreiche Hecke mit mindestens drei heimischen, teilweise laubabwerfenden und teilweise immergrünen Gehölzen sowie Blütengehölzen entwickelt werden. Bei der Auswahl der Gehölze sollte auf deren Standortansprüche bezüglich Licht, Wasser und Boden geachtet werden.

3. Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimmen: StR Fügener

Der Antrag **b)** der Verwaltung wird mehrheitlich abgelehnt.

Abstimmungsergebnis: Ja 1 Nein 7

Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan,
StRe, Jabs, Janner, Lenk, Probst, Schmuck und Disl

11 Loisachstraße 33 a, Fl. Nr. 772/19: Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan "Untermakron II" zur Errichtung einer Gartenhütte

1. Vortrag:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat aufgrund einer Beschwerde am 09.05.2023 durch eine Ortsbesichtigung festgestellt, dass entlang Ihrer westlichen Grundstücksgrenze ein Gartenhaus mit der Grundfläche von ca. 2,50 m x 2,50 m errichtet wurde. Die Traufhöhe beträgt von der Oberkante des Betonbodens bis zur Oberkante der Dachhaut ca. 2,50 m, die Firsthöhe ca. 2,80 m.

Grundsätzlich sind solche Gartenhäuser nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a.) Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei. Jedoch setzt der für das Gebiet gültige Bebauungsplan (Untermakron II; 1. Änderung) Baugrenzen fest. Diese dürfen entsprechend der Festsetzung Nr. 5 nicht durch Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) überschritten werden. Das von Ihnen aufgestellte Gartenhaus liegt komplett außerhalb der Baugrenzen und ist somit unzulässig.

Das Landratsamt schlägt folgende Optionen vor:

Option 1:

Eine Veränderung der Lage, so dass das Gartenhaus innerhalb der Baugrenzen liegt, ist nicht möglich, da die Baugrenzen schon durch das Wohnhaus ausgeschöpft sind. Das Gartenhaus ist daher innerhalb der Frist vollständig zu beseitigen.

Option 2:

Sie stellen bei der Stadt Penzberg einen formlosen Antrag auf isolierte Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes. Ob diesem Antrag zugestimmt werden kann, liegt im Ermessen der Stadt Penzberg. Wir empfehlen Ihnen daher vorab mit dem Stadtbauamt Penzberg in Kontakt zu treten. Der Antrag ist bis spätestens 08.08.2023 im Stadtbauamt einzureichen.

Sollte keine isolierte Befreiung erteilt werden können, ist das Gartenhaus vollständig zu beseitigen. Sollte die Beseitigung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht durchgeführt werden, sehen wir uns gezwungen, eine kostenpflichtige Beseitigungsanordnung entsprechend Art. 76 Satz 1 BayBO zu erlassen. Wir hoffen jedoch, dass dies nicht erforderlich sein wird. Selbstverständlich wird Ihnen innerhalb dieser Frist die Möglichkeit gegeben, sich zu dem Schreiben zu äußern (Art. 28 BayVwVfG).

Für die Errichtung eines Gartenhauses ist somit die Erteilung einer isolierten Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich sind Gartenhäuser mit einer Größe bis zu 75 m³ nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) Bayerische Bauordnung (BayBO) verfahrensfrei möglich. Dies bedeutet jedoch nur, dass hierfür kein Bauantrag benötigt wird. Die Verpflichtung zur Einhaltung aller anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleibt jedoch unberührt (Art. 55 Abs. 2 BayBO). Solche öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind unter anderem die örtlichen Satzungen.

Am 03.08.2023 wurde durch den Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 772/19, Loisachstraße 33 a, der Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Untermakron II, 1. Änderung“ eingereicht.

Gegenstand der Befreiung:

Das Gartenhäuschen mit den Maßen ca. 2,5 m x 2,5 m und einer Wandhöhe von ca. 2,5 m liegt außerhalb der Baugrenzen.

Bebauungsplan / Festsetzung(en):

Untermakron II, 1. Änderung

I a) Festsetzungen durch Text

5) Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig (§23 BauNVO), darüber hinaus können Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

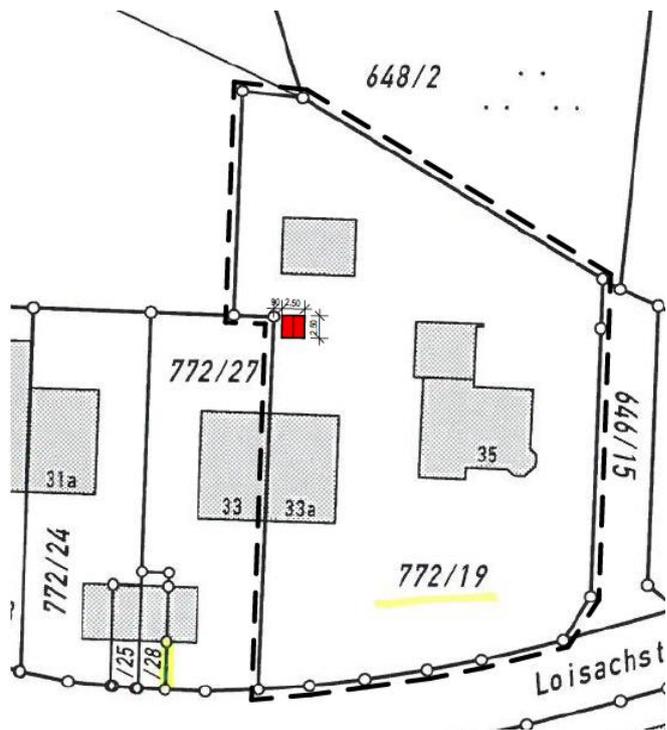
Der Antrag wird wie folgt begründet:

Der Schuppen dient als Stauraum für notwendige Gartengeräte etc. zur Pflege des Grundstücks und wird somit für die Erhaltung des bestehenden Gartens errichtet.

Der Einfluss auf die Gesamtfläche des Grundstücks (GRZ II) ist vernachlässigbar.

Die Abmessungen liegen im Rahmen der verfahrensfreien Maße gem. Art. 57 Abs.1a) BayBO.

Lage des Gartenhauses:



Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke:

Erschließungssituation Trinkwasser: Erschlossen
 Erschließungssituation Abwasser: Erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Loisachstraße 33 a, Fl. Nr. 772/19 ist über den im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem angeschlossen und erschlossen.

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.

Bei Anschluss der Gartenhütte an die öffentliche Kanalisation ist eine Entwässerungsplanung zur Genehmigung vorzulegen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Loisachstraße 33 a, Fl. Nr. 772/19 ist über die im südlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen und erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Untermackron II, 1. Änderung“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 772/19 der Gemarkung Penzberg, Loisachstraße 33 a, die Zustimmung.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Untermakron II, 1. Änderung“ auf dem Grundstück Fl. Nr. 772/19 der Gemarkung Penzberg, Loisachstraße 33 a, die Zustimmung.

3. Beschluss:

Der Antrag a) der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

12 Attraktivierung der Berghalde: Erweiterung der touristischen Wohnmobilstellplätze und Ausbau eines öffentlichen WCs

1. Vortrag:

Die touristischen Wohnmobilstellplätze auf der Berghalde sind in Betrieb und werden sehr gut angenommen.

Es stellt sich die Frage nach einem Ausbau der Anlage.



Stellungnahme der Abteilung 5

Der 12er-Stellplatz für Wohnmobile existiert seit August 2022. Er wird überaus gut angenommen, Tendenz steigend. Anhand der Parkgebühren lässt sich dies am besten nachweisen. Seit Meldung ans Landesamt für Statistik (ist Pflicht) gibt es folgende Einnahmen:

Parkgebühren

Jan 23	709,89 €
Feb 23	1.014,89 €
Mrz 23	1.859,00 €
Apr 23	3.152,00 €
Mai 23	4.096,50 €
Jun 23	3.448,07 €
Jul 23	4.790,05 €
Summe:	19.070,40 €

Bei Gebühren von durchschnittlich 7,50 /Tag (gerechnet auf 48 Stunden/15 €) kann man von rund 2.600 Wohnmobilen im Zeitraum von Januar bis Juli 2023 ausgehen, bei einer Besetzung von je 2 Personen/Durchschnitt also rund 5.200 Nutzern. Statistisch hinterlässt jeder Nutzer ca. 40 Euro/Tag im Ort, das wären dann ca. 208.000 Euro für Penzbergs Handel und Gewerbe.

Die Einnahmen an Wasser und Strom werden zum Ende des Jahres abgerechnet.

Wir wollen diese Erfolgsgeschichte ausbauen und weitere 12 Stellplätze schaffen, ebenfalls auf der Berghalde, im rechten Winkel zu den bestehenden Plätzen, entlang der Baumreihe. Stromsäulen und Zubehör sind bereits angeliefert.

Ausbau weiterer Stellplätze

Der Ausbau weiterer Stellplätze, wie im Luftbild dargestellt erfordert eine neue Erschließung im Bereich Elektro. Ebenfalls muss die nördlich angrenzende Hangkante durch bauliche Maßnahmen gesichert werden. Hier entstehen nach ersten Budgetüberlegungen Kosten in Höhe von ca. 45.000 €. Die Ausführung dieser Arbeiten erfolgt zum Teil durch den Bauhof.

Stellungnahme der Abteilung Klima und Umwelt

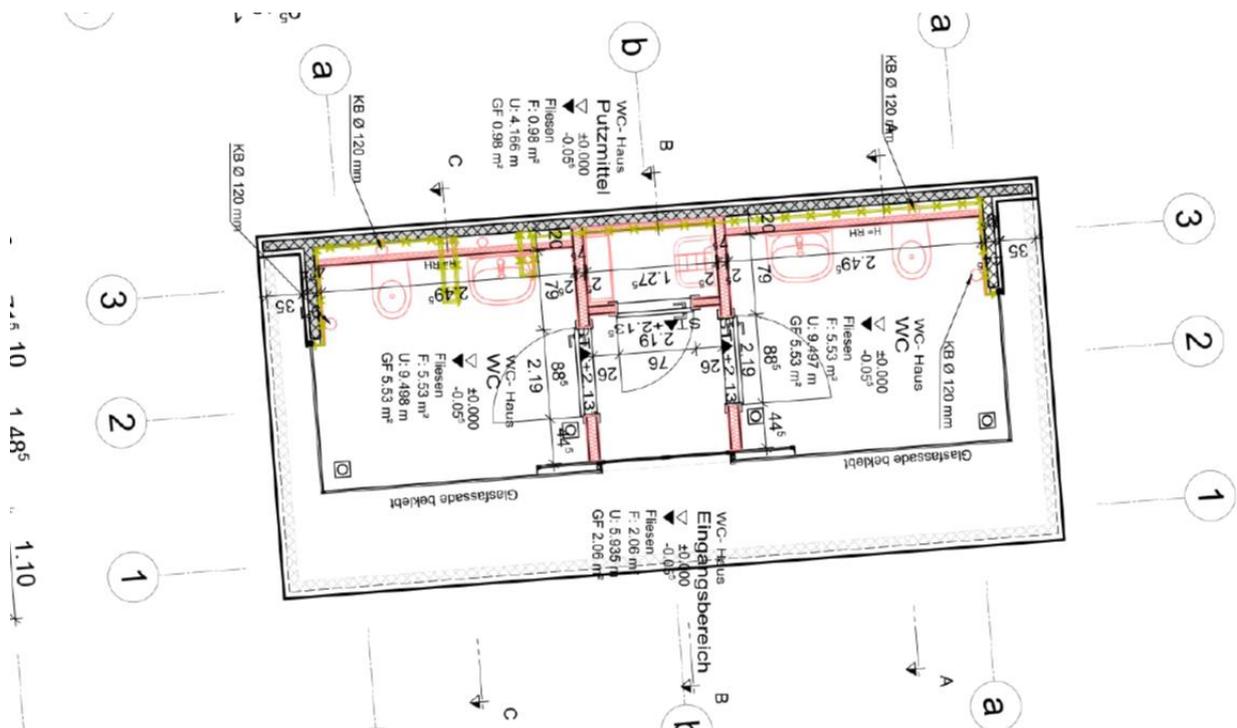
Bei der Situierung der 12 weiteren Stellplätze sollte bei der Umsetzung auf eine Reduzierung des Eingriffs in vorhanden Grünflächen geachtet werden. Ein Wegrücken der Standorte von den vorhandenen Bäumen reduziert die Anforderungen an die Baumkontrolle. Einzelbaumkontrollen könnten entfallen.

Ausbau des Pavillons zu einem öffentlichen WC

Der Pavillon wurde nach Beschlusslage auf der Berghalde platziert. Er soll als Ersatz des nicht mehr zeitgemäßen WC-Gebäudes am westlichen Rand der Volksfestplatz-Freifläche dienen.



Das Planungsbüro Kirner, Penzberg und das Planungsbüro Friedrich, Antdorf haben eine Kostenschätzung für den Ausbau und den Anschluss des Gebäudes erstellt.



Die von den beiden Planungsbüros erstellte Kostenschätzung über alle Arbeiten in und um das Gebäude herum ergibt Gesamtkosten in Höhe von 102.250 €, brutto.

Finanzbedarfsübersicht

- 25.000 € Spendenmittelverwendung bereits hierfür reserviert
- 50.000 € notwendige Finanzmittel in 2023 auf HHST 1.5931.9400
- 27.250 € notwendige Finanzmittel in 2024 auf HHST 1.5931.9400

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss wird mit dieser Vorlage über den Sachstand informiert. Eine Beschlussfassung ist im Rahmen der Haushaltsberatungen zu treffen.

3. Beschluss:

- a) Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat den Ausbau der touristischen Wohnmobilstellplätze auf der Berghalde.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimmen: StR Janner

- b) Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, den Pavillon neben den Wohnmobilstellplätzen nicht zum öffentlichen WC ausbauen zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, folgende Aspekte zu untersuchen:

- Ausbau der WC Einrichtungen im sogenannten „Stüberl“ vis-à-vis
- Nutzung des Pavillons durch Vereine
- Aufwertung der bestehenden WC Anlage im Osten des Geländes
- Aufstellung eines WC Containers im Bereich des sogenannten „Stüberl“ vis-à-vis

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung