



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 07.11.2023
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 20:35 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

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

1. Stellvertreter

Abt, Christian

Schriftführer

Fuchs, Günter

Verwaltung

Hofberger, Martin
Kapfer-Arrington, Thomas Anwesend bis 20:35 Uhr
Klement, Justus
Maier, Rodja Anwesend bis 18:40 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Probst, Maria

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/213/2023 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 05.10.2023 | 3/214/2023 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/202/2023 |
| 3.2 | Aufstockung Sigmundstraße 9: Sachstandsbericht | 3/218/2023 |
| 3.3 | Gemeindeverbindungsstraße 9: Sperrung der Ausfahrt auf die St 2063 | 3/203/2023 |
| 4 | Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, Fl. Nr. 945: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage | 3/207/2023 |
| 5 | Hundeauslaufplatz auf der Berghalde: Beratung über Bepflanzung und Größe | 6/020/2023 |
| 6 | 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg für das Grundstück Neukirnberg 2: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung | 3/209/2023 |
| 7 | 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 953/74, 1051/1 und 1051/2, Kapellenwiese 6 c: Überführung in das Regelverfahren und Billigung des Planentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung | 3/210/2023 |
| 8 | 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für das Grundstück Langseestraße 10: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/211/2023 |
| 9 | 84. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für die Grundstücke Bahnhofstraße 21 bis 25 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 3/217/2023 |
| 10 | Glückaufstraße 24, Fl. Nr. 997/32: Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung / Fortführung eines Sichtschutzzaunes mit einer Höhe von 1,80 m | 3/212/2023 |
| 11 | Am Katzenbuckel 49, Fl. Nr. 1111/62: Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung einer DHH mit zwei WE mit Doppelgarage und Freiflächenstellplätzen | 3/208/2023 |
| 12 | Stegfilzstraße 4, Fl. Nr. 840/117: Antrag auf Nutzungsänderung zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im DG | 3/206/2023 |
| 13 | Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang | 3/221/2023 |
| 14 | Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Beratung über Ingenieurbauwerk in der Birkenstraße | 3/219/2023 |

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 05.10.2023

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 05.10.2023 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 05.10.2023 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

NÖ 4: Wohngebiet Birkenstraße West: Beratung über Beauftragung von Bauleistungen

Auftragsvergabe für das Gewerk LV 111-1 Bodenbelagsarbeiten (Zeile 1 und 2):

Die Firma Gollwitzer GmbH wird mit den ausgeschriebenen Leistungen für Parkettlegearbeiten beauftragt.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Aufstockung Sigmundstraße 9: Sachstandsbericht

1. Vortrag:

Der Sachstandsbericht zum Projekt „Aufstockung Sigmundstraße 9“ wird vom Stadtbauamt präsentiert.

Die Baumaßnahmen haben in der letzten Augustwoche 2023 begonnen, die Aufstockung des Treppenhauses (Baumeisterarbeiten) sind in der KW 42 und die Aufstockung der Wohnungen in Holzbauweise sind in der KW 43 fertiggestellt worden. Derzeit werden die Dachdeckerarbeiten ausgeführt.

Die Fertigstellung der Rohbauaufstockung der Sigmundstraße 9 ist für den 17.11.2023 geplant. Die Rohbauaufstockung der Hausnr. 7 a und 7 erfolgt in 2024.

Terminschiene

- Baustelleneinrichtung in KW 35 (Straßensperrung, Aufbau Fassadengerüst, Bauzaunstellung, Kranstellung, BE)
- Abbruch Bestandsdach KW 36 und 37
- Abbruch Loggia-Decken in KW 37
- Abbruch TRH-Decke in KW 38
- Provisorische Dachabdichtung in KW 38
- Aufmauerung TRH und Einbau Treppen/Podeste KW 39 bis 42
- Beginn Aufstockung Holzbau Mitte KW 42
- Fertigstellung Aufstockung Holzbau KW 43

- Geplanter Beginn Dachabdichtungsarbeiten Mitte KW 43, geplante Fertigstellung Ende KW 45
- Fassadenschutz KW 45/46
- Geplanter Abbau Gerüst in KW 46
- Fertigstellung Aufstockung Rohbau Sigmundstraße 9: 17.11.2023

- Aufstockung Rohbau Sigmundstraße 7 a und 7: 2024

Kostenstand Sigmundstraße 9 (Bauwerkskosten)

Prognose: 3,8 % über Kostenberechnung

2. Sitzungsverlauf:

Die Verwaltung wird gebeten zu prüfen, ob mit der Fertigstellung des Rohbaus der Aufstockung Sigmundstraße 9 bereits ein Teil der Fördersumme abgerufen werden kann.

Zur Kenntnis genommen

3.3 Gemeindeverbindungsstraße 9: Sperrung der Ausfahrt auf die St 2063

1. Vortrag:

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 13.07.2021 wurde von der Verwaltung vorgebracht, dass das Staatliche Bauamt Weilheim an der St 2063 auf Höhe Schönmühl (Einfahrt Wertstoffhof) in diesem Jahr gerne eine Linksabbiegespur errichten würde. Hier wurde im Rahmen der Planung auch die Sperrung der Ein- und Ausfahrt der Gemeindeverbindungsstraße (GVS) 9 aus Richtung Schönmühl in nördliche Richtung auf die St

2063 vorgetragen. Die Sperrung der Ein- und Ausfahrten wurde nach Diskussion im Bauausschuss vom Gremium mehrheitlich abgelehnt (siehe Anlage).

Die Errichtung der Linksabbiegespur ist nun abgeschlossen. Finale Arbeiten an der St 2063 finden in den nächsten Wochen Höhe Rain und der Schöggerbrücke noch statt.

Im Zuge der Herstellung der Linksabbiegespur gab es einen vor Orttermin an der Ausfahrt der Gemeindeverbindungsstraße 9 mit Vertretern vom staatlichen Bauamt und der Polizei Penzberg.

Folgende Mitteilungen und Bedenken gab von der Polizei Penzberg sowie von den Fachbehörden zu der nun geänderten Situation.

1. Michael Hutter
Sachbearbeiter Straßenverkehr
Polizeiinspektion Penzberg

„Wie bereits bei der Besichtigung der St2063 für die anstehenden Baumaßnahmen von Polizei, Straßenbauamt und der Stadt Penzberg festgestellt und bekannt geworden, wird von Seiten der Polizei auf die sehr hohe Verkehrsgefahr im Bereich des Teilstücks der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 9 von Schönmühl in Richtung Staatstraße, hingewiesen.

Da zum Bau der Abbiegespur in Richtung Umspannwerk/Recyclinghof der gegenüberliegende Hügel teilweise abgetragen und die Fahrspuren dadurch breiter wurden, sind nun auch die gefahrenen Geschwindigkeiten höher als zuvor.

Die Richtung Bichl fahrenden Fahrzeuge werden erst ca. 50 Meter vor der Querungsmöglichkeit erkannt. Ein gefahrloses Überqueren der Fahrbahn in Richtung Umspannwerk ist daher weder für Fußgänger noch für Fahrzeuge möglich.

Auch ein Einfahren auf die St2063 vom genannten Teilstück aus, ist in beide Fahrrichtungen als sehr riskant und sehr gefährlich zu bezeichnen.

Zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrssicherheit in diesem Bereich wird der Rückbau des dortigen Fahrbahnteilstücks befürwortet.“

2. Peter Reichert
Dipl.-Ing. (FH)
Sachgebietsleiter S12
Staatliches Bauamt Weilheim
Straßenverwaltung und -unterhaltung im Landkreis Weilheim-Schongau

„Bei der örtlichen Besichtigung war ich als Vertreter des Staatlichen Bauamtes mit anwesend. Durch die Rücknahme der Stützwand hat sich die Sicht in Bezug auf vorher zwar verbessert, ist allerdings in keinster Weise für ein sicheres Queren ausreichend. Wir schließen uns hier daher der Meinung der Polizei an.

Solange diese Zuwegung zur Staatsstraße besteht, wird diese auch genutzt werden. Um die Situation sicher zu gestalten, ist eine bauliche Schließung der Einmündung die effektivste Lösung. Eine bauliche Schließung könnte im Zuge der von uns vorgesehenen Arbeiten mit ausgeführt werden.“

Nachdem die Ausfahrtsituation zumal durch die breiteren Straßen und die höhere Geschwindigkeit sich verschlechtert hat, ist es aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich, die Zu- und Ausfahrt der GVS 9 mit Hilfe eines Erdwalls zu schließen, so dass hier die Ein- und Ausfahrt und das Überqueren nicht mehr möglich sein wird und eine Gefahrensituation nicht mehr entstehen kann.

Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung folgt den Fachmeinungen von Polizei und Staatlichen Bauamt und gibt eine bauliche Schließung im Zuge der vom Staatlichen Bauamt, Weilheim vorgesehenen Arbeiten frei. Die Zu- und Ausfahrt der Gemeindeverbindungsstraße 9 nördlich des Weilers Schönmühl auf die St 2063 wird somit durch einen Erdwall geschlossen.

Die Verwaltung wird sich vorab mit den betroffenen Anwohnern in Verbindung setzen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Trinkwasser:

Im Bereich der Verbindungsstraße auf den Grundstücken Fl. Nr. 357/2, 357/1 verläuft eine öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung der Stadtwerke Penzberg. Der Trassenbereich der Trinkwasserversorgungsleitung ist mit einem Abstand von mindestens 2 m beidseits der Leitungsachse von Bebauungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bepflanzungen usw. freizuhalten. Der Bereich muss zudem jederzeit zugänglich sein.

Bei Verkauf von Grundstücksflächen in diesem Bereich sind im Vorfeld entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) zur Sicherung der Trinkwasserversorgungsleitung zu Lasten des jeweils betroffenen Grundstücks und zu Gunsten der Stadtwerke Penzberg einzutragen.

Glasfaser:

Im Bereich der Verbindungsstraße sind ebenfalls Glasfaserleitungen verlegt.

2. Sitzungsverlauf:

Im Folgenden ist das Stimmungsbild aus dem Vortrag der Mitteilung im Gremium wiedergegeben:

- Das Gremium reagiert überrascht. Seit seinem ablehnenden Votum zur Schließung der Straße aus Richtung Schönmühl sind keine grundlegenden Änderungen an den Randbedingungen eingetreten. Daher gilt die Beschlusslage vom 13.07.2021.
- Das Gremium sieht nicht die Sperrung einer Zufahrtstraße, sondern eine Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeiten in diesem Bereich als wirkungsvolle Maßnahme an.
- Das Gremium geht davon aus, dass die Stadt Penzberg nicht an den Baukosten der geplanten Sperrung beteiligt wird.
- Das Gremium sieht das Erfordernis einer nicht überquerbaren Ausführung des Erdwalls.
- Das Gremium sieht eine mögliche Beeinträchtigung von Grundstückseigentümern. Dies ist beim Bau des Erdwalls auszuschließen.

Zur Kenntnis genommen

4 Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, Fl. Nr. 945: Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage auf

der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a. Das Grundstück Fl. Nr. 945 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Für das Grundstück Nonnenwaldstraße 2 und 2a liegt ein genehmigter Vorbescheid vom 19.07.2022 zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (Staffel-Geschoss) mit den Maßen 12,15 m x 48 m und Tiefgarage mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach §§ 29 bis 38 BauGB vor.

Der nun eingereichte Bauantrag beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und den Gebäudemmaßen von 13,00 m x 50,75 m. Die Gebäudehöhe des Flachbaus wird mit 11,86 m angegeben.

Das Baugrundstück liegt im großflächig dargestellten Abbaugelände der Grube Penzberg.

Stellplatzbedarf:

Für das Bauvorhaben sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg insgesamt 40 PKW-Stellplätze sowie 40 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt nachgewiesen:

PKW-Stellplätze:

- 28 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage,
- 1 Car-Sharing-Stellplatz oberirdisch,
- 1 Besucherstellplatz oberirdisch
- 1 Besucherstellplatz mit Kennzeichnung für Menschen mit Behinderungen oberirdisch,

Fahrradabstellplätze:

- 1 Fahrradabstellraum für 38 Fahrräder in der Tiefgarage
- 4 Fahrradabstellplätze für Lastenräder in der Tiefgarage
- 6 Fahrradabstellplätze mit Ladestationen für E-Bikes in der Tiefgarage
- 10 Fahrradabstellplätze oberirdisch

Dem Bauantrag liegt ein Mobilitätskonzept bei, das durch das Angebot von einem Car-Sharing-Stellplatz, das Angebot von 2 E-Lastenradsharing-Stellplätzen sowie die Vorhaltung von 2 zusätzlichen Lastenradabstellplätzen und 6 Stellplätzen für E-Bikes mit Ladestationen eine Stellplatzreduzierung um 12 Stellplätze von 40 Stellplätzen auf 28 Stellplätze vorsieht, wobei zu den 28 Stellplätzen zusätzlich 2 oberirdische Besucherstellplätze errichtet werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg sieht unter dem § 8 der Satzung die Zulassung von Abweichungen bei qualifizierten Mobilitätskonzepten vor.

Dem Antrag liegen folgende Abweichungen bei:

Antrag auf Abweichung von § 6 der Stellplatzsatzung vom 03. 02.22 (Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten):

Bei dem o.g. Bauvorhaben ist die Errichtung von drei oberirdischen Besucherstellplätzen geplant, einer davon für Behinderte. Zwei der Stellplätze werden direkt von der Straße aus angefahren, dazwischen befindet sich die Zufahrt zum dritten Stellplatz, der weiter hinten im Grundstück liegt (siehe Freiflächengestaltungsplan vom 25.09.2023).

Die nach § 6, Punkt 10 der Stellplatzsatzung zulässige Breite der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche von 6 m wird bei dieser Stellplatz-anordnung überschritten, die Zufahrtsbreite beträgt 9,9 m anstelle der 6 m gemäß Satzung.

Aufgrund des Zuschnitts des Grundstücks ist diese Anordnung der Stellplätze

sinnvoll. Alternativ müssten die drei Stellplätze als Längsparker hintereinander an der Grundstücksgrenze angeordnet werden, was wegen der langen Strecke zum Ausparken sehr schwierig sein würde und auch für Fußgänger gefährlich.

Der Flächenverbrauch bei dieser Lösung wäre groß und der Eingangsbereich der Gebäude größtenteils als Verkehrsfläche befestigt, eine Begrünung des Eingangsbereichs wäre kaum möglich, Baumpflanzungen wegen der erforderlichen Grenzabstände ebenso wenig.

Die eingereichte Lösung hat dagegen folgende Vorteile:

Das Ein- und Ausparken ist viel einfacher und sicherer.

Die befestigte Fläche ist erheblich reduziert, da die lange Zufahrt ins Grundstück entfällt.

Es sind Baumpflanzung im Eingangsbereich möglich.

Der Wohnwert ist besser, es gibt eine Grünfläche am Gebäude zum Schutz der Wohnräume anstelle einer Fahrbahn vor den Schlafräumen.

Die Fahrzeuge am Behindertenstellplatz sind seitlich und hinten zugänglich.

Aus den genannten Gründen beantragt der Bauherr von dem § 6, Punkt 10, abweichen zu dürfen und die Zufahrtsbreite auf einer Breite von insgesamt 9,90 m herzustellen.

Abweichung von den Bauordnungsrechtlichen Vorschriften:

Garagen- und Stellplatzsatzverordnung § 3 Rampenneigung 15 %.

Genauere Bezeichnung der Art der Abweichung:

Die geplante Rampe hat einen Neigungsgrad von 20 %

Begründung:

Aufgrund der bestehenden StplVo hat die Tiefgarage eine Größe die den Rampenbereich stark einschränkt; mit der steileren Rampe wird erreicht, dass der Kinderspielplatz die erforderliche Größe erreicht.

Nachdem die gesamte Rampe eingehaust ist, sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

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

(2) Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

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

Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

(3) Die Ausgestaltung der Dachfläche als Gründach inklusive PV-Anlage wird ausdrücklich begrüßt.

(4) Die im Eingabeplan vom 25.09.2023 gekennzeichneten Baumstandorte sollten im Plan als „zu erhalten“ gekennzeichnet werden. Die Baumarten sollten heimischer bzw. klimaresistenter und standortgerechter Natur sein.

(5) In der Pflanzliste sind teilweise Neobiota aufgeführt die im besten Falle durch heimische Sorten ausgetauscht werden sollten (z. B. Alchemilla xanthochlora statt Alchemilla mollis).

(6) Da bis auf die Dachbegrünung mit intensiver Begrünung geplant wird, schlagen wir vor, die Begrünung des Rampendaches der Tiefgarage (Ebene Fläche) mit folgendem Aufbau bzw. Pflege als artenreiche und naturnahe Magerfläche auszugestalten:

1. Auskoffern bis zur Wurzeltiefe von 10 cm – 20 cm sowie sämtlicher Ritzen
2. Auffüllen mit unkrautfreiem, mineralischen Substrat (Kies, Schotter) mit einer Korngröße von 1 mm – 32 mm
3. Auftragen (Nicht einarbeiten!) von 1 cm – 4 cm (unkrautfreien!) Kompost (Nicht Humus!) aus Grünschnitt
4. Initialpflanzung heimischer Stauden (mindestens 1 Stück/m²)
5. Aussaat heimischer Wildblumen (-kräuter)
6. Boden oberflächlich glatt rechen
7. 1. & 2. Jahr nach Anlage Unkraut jäten sowie jährlich 1 x mähen mit Mähgutabfuhr nach ein paar Tagen (Juli – November)

Hierbei sind zertifizierte Saatgutmischungen (VWW Regiosaaten oder Regiozert) mit einem Kräuteranteil von mindestens 80 % und dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland) zu verwenden.

(7) Zuwege und Zufahrten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) und deren Art im Plan bemaßt! gekennzeichnet werden.

Oberirdische (Kurzzeit-)Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.

(8) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sowie die Garagen(-einfahrt) sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden. Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:

- Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
- Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)

Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:

- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)

(9) Im Eingabeplan vom 25.09.2023 wird eine Durchlässigkeit des Zaunes für Kleintiere als sinnlos dargestellt und hierbei mit der Verkehrssituation argumentiert. Gerade aufgrund der Verkehrssituation ist es notwendig, die Zahl der Straßenüberquerungen von wilden Kleintieren einzuschränken und Durchgänge zu ermöglichen. An den Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung sollte hierbei festgehalten werden. Diese schreibt eine Ausführung ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm vor. Diese muss für Tiere durchlässig gestaltet werden. Sollte eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm nicht eingehalten werden können, wird empfohlen, geeignete und ebene Durchlässe für wandernde Kleintiere mit den Maßen von mindestens 12 x 12 cm alle 5 m zu schaffen. Diese sind ständig freizuhalten.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser:	erschlossen
Erschließungssituation Abwasser:	erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 2, Fl. Nr. 945, ist über die östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist mindestens 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.

Bei Errichtung einer Tiefgarage oder eines Parkhauses ist das Ebenenwasser (Schleppwasser) zwingend als Schmutzwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Im südwestlichen Bereich der Grundstücksgrenze verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen (Abwasserdruckleitung), der Stadtwerke Penzberg, welche mit einem Abstand von mindestens 2,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungssachse von Bebauungen, Abgrabungen sowie Bepflanzungen freizuhalten sind. Die Anlagen müssen zudem jederzeit zugänglich sein.

Achtung: Gemäß Lageplan (Stand 29.09.2023) wurde die Abwasserentsorgungsanlage überbaut. Sollten an den bestehenden Anlagen bauliche Änderungen erforderlich werden, so sind diese mit einem Mindestvorlauf von 1 Jahr mit dem Kanalbetrieb der Stadtwerke Penzberg abzustimmen. Es muss daher zwingend eine Abstimmung mit dem Kanalbetrieb der Stadtwerke Penzberg erfolgen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Grube

Der auf der Ostseite am Grundstück Fl. Nr. 945 anliegende bestehende Mischwasserkanal in der Grube ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes im Bereich der Grube kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau in diesen Bereich kommen. Zur hydraulischen Ertüchtigung ist, wie bereits bekannt langfristig die GEP-Maßnahme 35 (Grube) vorgesehen. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell als kritisch zu betrachten, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 35 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern könnten gemäß Prognosezustand GEP weitere Flächen an das Kanalnetz angeschlossen werden. Dementsprechend können dann auch die zusätzlichen Abflüsse infolge einer Nachverdichtung der betroffenen Flurstücke aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind. Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den betroffenen Flurstücken eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen, insbesondere zum Niederschlagswasserrückhalt, auf den betroffenen Flurstücken selbst eine Rolle spielen.

Trinkwasser:

Das Grundstück Nonnenwaldstraße 2, Fl. Nr. 945, ist über die östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB. Den Anträgen auf Abweichung zum § 6 der Stellplatzsatzung vom 03.03.2023 (Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten) und von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, Garagen- und Stellplatzsatzverordnung § 3 Rampenneigung von 15 % auf Neigungsgrad von 20 % wird zugestimmt. Außerdem wird gemäß § 8 der Stellplatzsatzung der Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Anzahl und der Reduzierung der PKW-Stellplätze auf Grundlage des qualifizierten Mobilitätskonzeptes der Veomo Mobility GmbH, München, vom 10.05.2023 zugestimmt.

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. Sitzungsverlauf:

Von den Ausschussmitgliedern wird das vorgestellte Mobilitätskonzept als Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs begrüßt. Zur dauerhaften Leistungsfähigkeit des dargestellten Mobilitätskonzeptes wird eine rechtliche Sicherung gefordert. Außerdem wird im Zusammenhang mit den E-Bike-Ladestationen in der Tiefgarage auf die Gefahr des Akkubrands hingewiesen und diesbezüglich Vorkehrungen zur Verhinderung der Brandausbreitung gefordert.

4. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten und Tiefgarage auf der Fl. Nr. 945 der Gemarkung Penzberg, Nonnenwaldstraße 2 und 2 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB. Den Anträgen auf Abweichung zum § 6 der Stellplatzsatzung vom 03.03.2023 (Lage, Größe und Gestaltung der Stellplätze und deren Zufahrten) und von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, Garagen- und Stellplatzsatzverordnung § 3 Rampenneigung von 15 % auf Neigungsgrad von 20 % wird zugestimmt. Außerdem wird gemäß § 8 der Stellplatzsatzung der Abweichung von der Stellplatzsatzung bezüglich der Anzahl und der Reduzierung der PKW-Stellplätze auf Grundlage des qualifizierten Mobilitätskonzeptes der Veomo Mobility GmbH, München, vom 10.05.2023 mit der auflösenden Bedingung zugestimmt, dass die im Mobilitätskonzept der Veomo Mobility GmbH, München, vom 10.05.2023 dargestellten Maßnahmen zur Reduzierung des Stellplatzbedarfs (Bereitstellung eines stationsbasierten PKW für Carsharing, Bereitstellung von zwei stationsbasierten E-Lastenrädern mit Ladestationen für E-Lastenrad-Sharing, Errichtung von 2 zusätzlichen Lastenradabstellplätzen mit Lademöglichkeiten, Errichtung von 50 Fahrradabstellplätzen, hiervon 6 Fahrradabstellplätze mit Lademöglichkeit) durch die Eintragung einer Baulast im Grundbuch dinglich gesichert werden. Aufgrund der E-Bike-Ladestationen in der Tiefgarage sind Vorkehrungen zur Verhinderung einer potentiellen Brandausbreitung bei Akkubrand) zu treffen.

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.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten. Zum Bauantrag werden folgende Hinweise und Empfehlungen mitgeteilt:

- 1) Je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.
- 2) Die im Eingabeplan vom 25.09.2023 gekennzeichneten Baumstandorte sollten im Plan als „zu erhalten“ gekennzeichnet werden. Die Baumarten sollten heimischer bzw. klimaresistenter und standortgerechter Natur sein.
- 3) In der Pflanzliste sind teilweise Neobiota aufgeführt die im besten Falle durch heimische Sorten ausgetauscht werden sollten (z. B. *Alchemilla xanthochlora* statt *Alchemilla mollis*).
- 4) Da bis auf die Dachbegrünung mit intensiver Begrünung geplant wird, schlagen wir vor, die Begrünung des Rampendaches der Tiefgarage (Ebene Fläche) mit folgendem Aufbau bzw. Pflege als artenreiche und naturnahe Magerfläche auszugestalten:
 1. Auskoffern bis zur Wurzeltiefe von 10 cm – 20 cm sowie sämtlicher Ritzen
 2. Auffüllen mit unkrautfreiem, mineralischen Substrat (Kies, Schotter) mit einer Korngröße von 1 mm – 32 mm
 3. Auftragen (Nicht einarbeiten!) von 1 cm – 4 cm (unkrautfreien!) Kompost (Nicht Humus!) aus Grünschnitt
 4. Initialpflanzung heimischer Stauden (mindestens 1 Stück/m²)
 5. Aussaat heimischer Wildblumen (-kräuter)
 6. Boden oberflächlich glatt rechen
 7. 1. & 2. Jahr nach Anlage Unkraut jäten sowie jährlich 1 x mähen mit Mähgutabfuhr nach ein paar Tagen (Juli – November)
- 5) Hierbei sind zertifizierte Saatgutmischungen (VWW Regiosaaten oder Regiozert) mit einem Kräuteranteil von mindestens 80 % und dem Ursprungsgebiet 17 (Südliches Alpenvorland) zu verwenden.
- 6) Zuwege und Zufahrten sollten auf ein Mindestmaß beschränkt und soweit es die Art der Nutzung, Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit zulassen, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen (siehe Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) und deren Art im Plan bemaßt! gekennzeichnet werden. Oberirdische (Kurzzeit-)Stellplätze sollten mit Rasengittersteinen ausgestattet werden.
- 7) Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sowie die Garagen(-einfahrt) sollten mit hochwachsenden oder rankenden heimischen Gehölzen wirksam eingegrünt werden. Zur Begrünung sollte mindestens eine der folgenden insektenfreundlichen Arten gepflanzt werden:
 - Alpen-Waldrebe (*Clematis alpina*)
 - Garten-Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)Diese dürfen mit folgenden Pflanzen im Verhältnis 1:1 gemischt werden:
 - Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
 - Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*)
- 8) Im Eingabeplan vom 25.09.2023 wird eine Durchlässigkeit des Zaunes für Kleintiere als sinnvoll dargestellt und hierbei mit der Verkehrssituation argumentiert. Gerade aufgrund der Verkehrssituation ist es notwendig, die Zahl der Straßenüberquerungen von wilden

Kleintieren einzuschränken und Durchgänge zu ermöglichen. An den Anforderungen der Ortsgestaltungssatzung sollte hierbei festgehalten werden. Diese schreibt eine Ausführung ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm vor. Diese muss für Tiere durchlässig gestaltet werden. Sollte eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm nicht eingehalten werden können, wird empfohlen, geeignete und ebene Durchlässe für wandernde Kleintiere mit den Maßen von mindestens 12 x 12 cm alle 5 m zu schaffen. Diese sind ständig freizuhalten.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

5 Hunderauslaufplatz auf der Berghalde: Beratung über Bepflanzung und Größe

1. Vortrag:

Durch die Bebauung des sogenannten „EDEKA-Areals“ sind Teile des bestehenden städtischen Hunderauslaufplatzes am Westrand der Berghalde weggefallen. Das damalige Gebiet mit einer Größe von ca. 2.300 m² verkleinerte sich auf ca. 1.700 m². Eine gesetzlich vorgeschriebene Mindestgröße für Hundewiesen existiert nicht.

Um die verkleinerte Fläche für Hund und Mensch wieder zu attraktivieren und eine Abgrenzung zur angrenzenden Bebauung zu schaffen, soll der verlorene Grünstreifen ersetzt werden. Zudem sind Baumpflanzungen geplant bzw. bereits durchgeführt, welche für Schatten sorgen werden.

Um zumindest optisch die größtmögliche Freifläche zu bieten, wäre eine enge Zaunbepflanzung am Westrand möglich. Diese böte nach den Wachstumsjahren den besten Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Bebauung. Nachteile wären die linienartige Bepflanzung sowie die nicht durchführbare Pflege der Westseite. Auch eine Verschiebung der Hecke um einen Meter in die Fläche hinein, würde dem städtischen Bauhof übermäßig Arbeitszeit kosten, da der Grünstreifen hinter der Hecke per Hand gemäht sowie die Hecke per Hand zurückgeschnitten werden müsste.



Vorteilhafter ist es, statt einer streifenförmigen, eine punktuelle bzw. inselartige Heckenpflanzung umzusetzen. Diese attraktiveren Heckengruppen werden ca. 4 - 5 Meter vor der Umzäunung gepflanzt. Der Sinn liegt in der natürlicheren Ausgestaltung. Als Gegenpol zu einer sonst dichten, gleichförmigen und somit unnatürlichen Hecke würde diese unregelmäßig unterbrochen. Der städtische Bauhof wäre hier in den Folgejahren gestalterisch tätig. Zudem wäre die Mahd maschinell durchführbar, da die Randbereiche nicht bepflanzt wären.

Pflanzung:

Gepflanzt werden sollen autochthone und für Hunde ungiftige Gehölze wie z. B.: cornus mas (Kornelkirsche), corylus avellana (Haselnuss), crataegus laevigata (Weißdorn), hippophae rhamnoides (Sanddorn), ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere), salix alba (Weide), sorbus aria (Mehlbeere).

Erweiterung:

Eine Erweiterung des derzeitigen Hundeauslaufplatzes wird aufgrund der Biotopkartierung im Umgriff der Fläche aus Sicht der Abteilung „Umwelt- und Klimaschutz“ nicht möglich sein, da die umliegenden Flächen aus geschützten Biotopflächen bestehen.

Kosten:

Da die Arbeiten nicht fremdvergeben werden, sind die Kosten überschaubar und durch den Haushalt 2023 bzw. der Berghaldenspende gedeckt. Die inselartige Bepflanzung würde ca. 500 Euro netto kosten, die streifenförmige Variante das Doppelte.

Sonstiges:

Weiterhin wird angeregt, die sogenannten „Hundebeweglichkeitsstationen“ durch den städtischen Bauhof zu erneuern bzw. zu erweitern.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg vom 19.09.2023:

Abwasser:

Im Bereich des derzeitigen Hundeauslaufplatzes auf der Berghalde verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg. Sämtliche auf dem Grundstück befindlichen Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Penzberg sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungsachse von Bebauungen, Abgrabungen sowie Bepflanzungen freizuhalten. Die Anlagen müssen zudem jederzeit zugänglich sein.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer inselartigen Bepflanzung des städtischen Hundeauslaufplatzes im Herbst/Winter 2023.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung einer inselartigen Bepflanzung des städtischen Hundeauslaufplatzes im Herbst/Winter 2023.

Ein Freihalte-Korridor von 3,50 m Breite zur dargestellten Kanaltrasse ist nach Angaben und den Bedingungen des Kommunalunternehmens Stadtwerke freizuhalten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Errichtung einer Hunde-Tränke mit Festwasseranschluss zu prüfen und zu klären, inwieweit eine Bestellung von Pflanzen durch den Projektträger der Sondergebietsflächen des EDEKA-Areals für diese Fläche erfolgt ist.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg für das Grundstück Neukirnberg 2: Billigung des Planentwurfs zur öffentlichen Auslegung

1. Vortrag:

Aufstellungsbeschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 14.03.2023:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg zur Festsetzung von 2 Wohneinheiten für das Grundstück Flurnummer 1093 der Gemarkung Penzberg, Neukirnberg 2.

Entwurfsplanung:

Mit der Entwurfsplanung wurde durch den Antragsteller das Architekturbüro Wolfgang Zach, Penzberg, beauftragt.

Der eingereichte Planentwurf in der Planfassung vom 07.07.2023 ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:

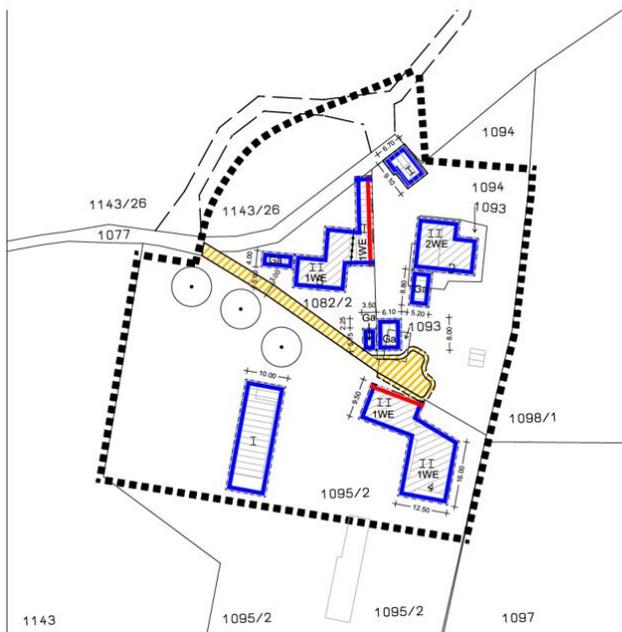
1. Änderung

der Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Neukirnberg" der Stadt Penzberg

07.07.2023

Architekturbüro Wolfgang Zach

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de



A. Festsetzungen

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung und Änderung
- 2 Baugrenze (Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche)
- 3 Baulinie
- 4 Grenze für das unterschiedliche Maß der Nutzung; hier Geschossigkeit
- 5 z.B. II 1WE Anzahl der zulässigen Vollgeschosse; z. B. 2
- 6 z.B. II 2WE Zulässige maximale Anzahl der Wohneinheiten; z. B. 2 WE (Wohneinheiten)
- 7 Ga Garagen und Carports.
- 8 Zulässige Dachneigung: 24° bis 35°
- 9 erhaltenswerter Baumbestand
- 10 Öffentlicher Eigentümerweg
- 11 Maßzahl in Metern; z.B. 11,00 m

B. Hinweise

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 z.B. 1093 bestehende Flurstücksnummern, z.B. 1093
- 3 bestehende Baukörper

Dem Planentwurf liegt eine städtebauliche Begründung bei.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser:
Erschließungssituation Abwasser:

Erschließungssituation unbekannt
nicht erschlossen

Abwasser:

Die Grundstücke im Bereich von Neukirnberg 2, 4, 5 sind nicht über die öffentliche Kanalisation erschlossen.

Trinkwasser:

Die rechtliche Erschließungssituation der Grundstücke im Bereich von Neukirnberg 2, 4, 5 über öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen kann aufgrund unklarer Aktenlage derzeit nicht beantwortet werden. Die Grundstücke sind jedoch an die westlich im Bereich der Dr.-Gotthilf-Näher-Straße verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Architekturbüros Wolfgang Zach zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Neukirnberg und beschließt, dass die Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

7	22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 953/74, 1051/1 und 1051/2, Kapellenwiese 6 c: Überführung in das Regelverfahren und Billigung des Planentwurfs zur frühzeitigen Beteiligung
----------	--

1. Vortrag:

Aufstellungsbeschluss vom 03.05.2022

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

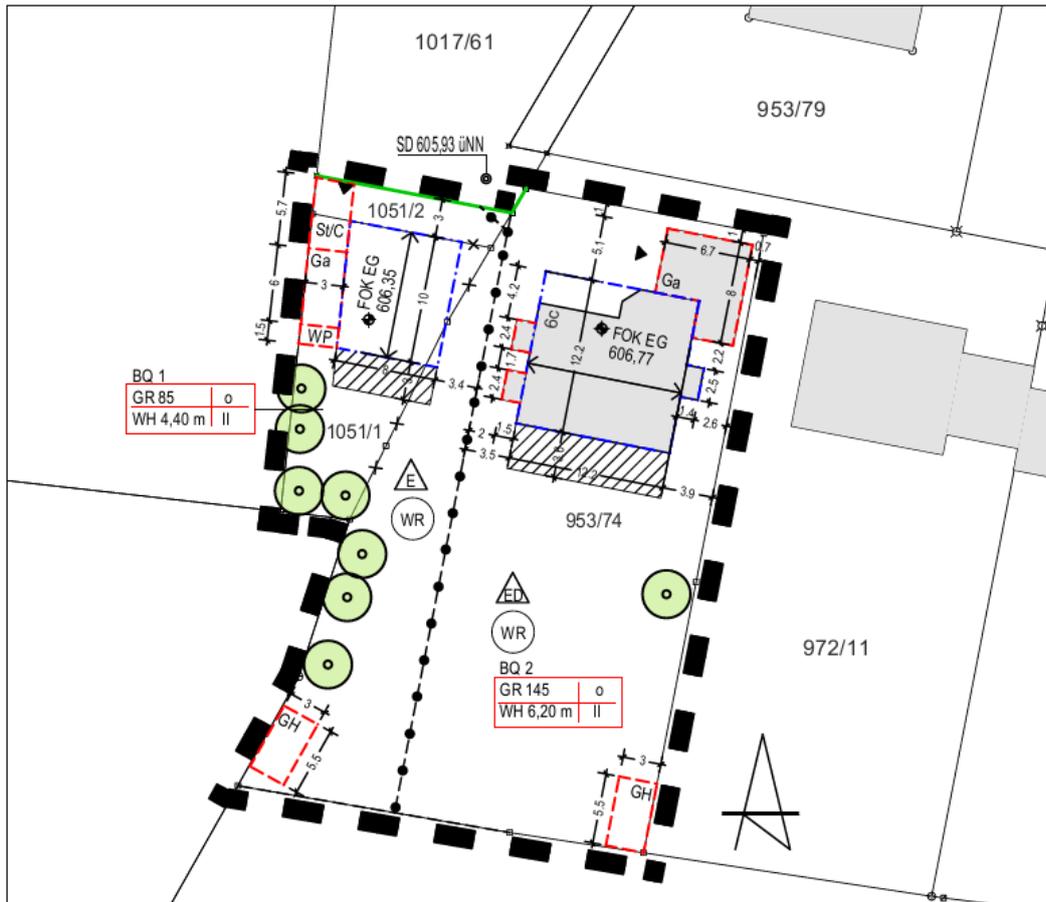
Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches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

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

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

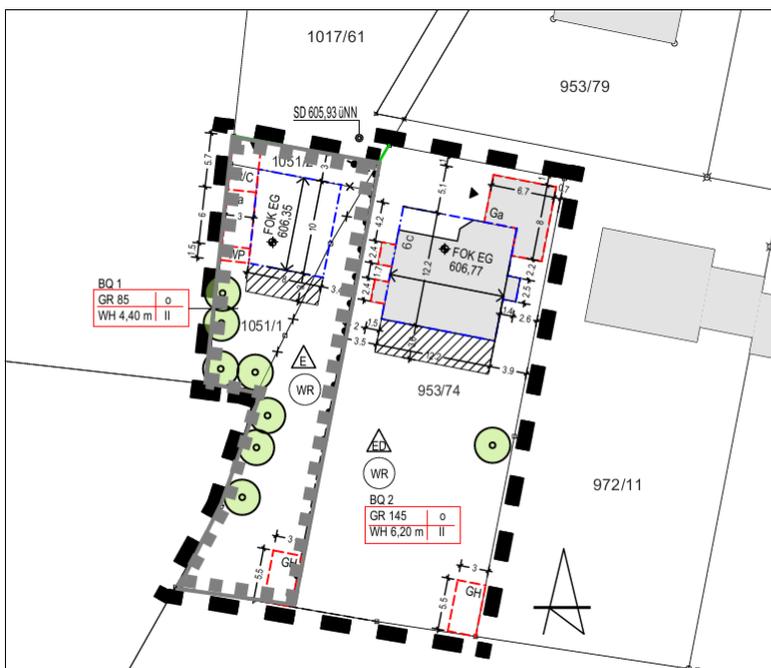
Billigungsbeschluss des Planentwurfs und Auslegungsbeschluss vom 11.07.2023

Das Architekturbüro hat folgende Plangrundlage erarbeitet:



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

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



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

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

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

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

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

Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 18.07.2023 zur Anwendung des § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde (Außenbereichsflächen) nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen und die Anwendung des § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht verstößt und dieser Verfahrensmangel die Gesamtunwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hat.

Die Rechtsaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) empfiehlt diesbezüglich, aktuell laufende Verfahren aus Gründen der Rechtssicherheit ins Regelverfahren zu überführen. Hierbei ist zu prüfen, ob ggf. der Flächennutzungsplan ebenfalls zu ändern ist. Die Erstellung eines Umweltberichts sowie der naturschutzfachliche Ausgleich sind nachzuholen.

Weiterer Vortrag:

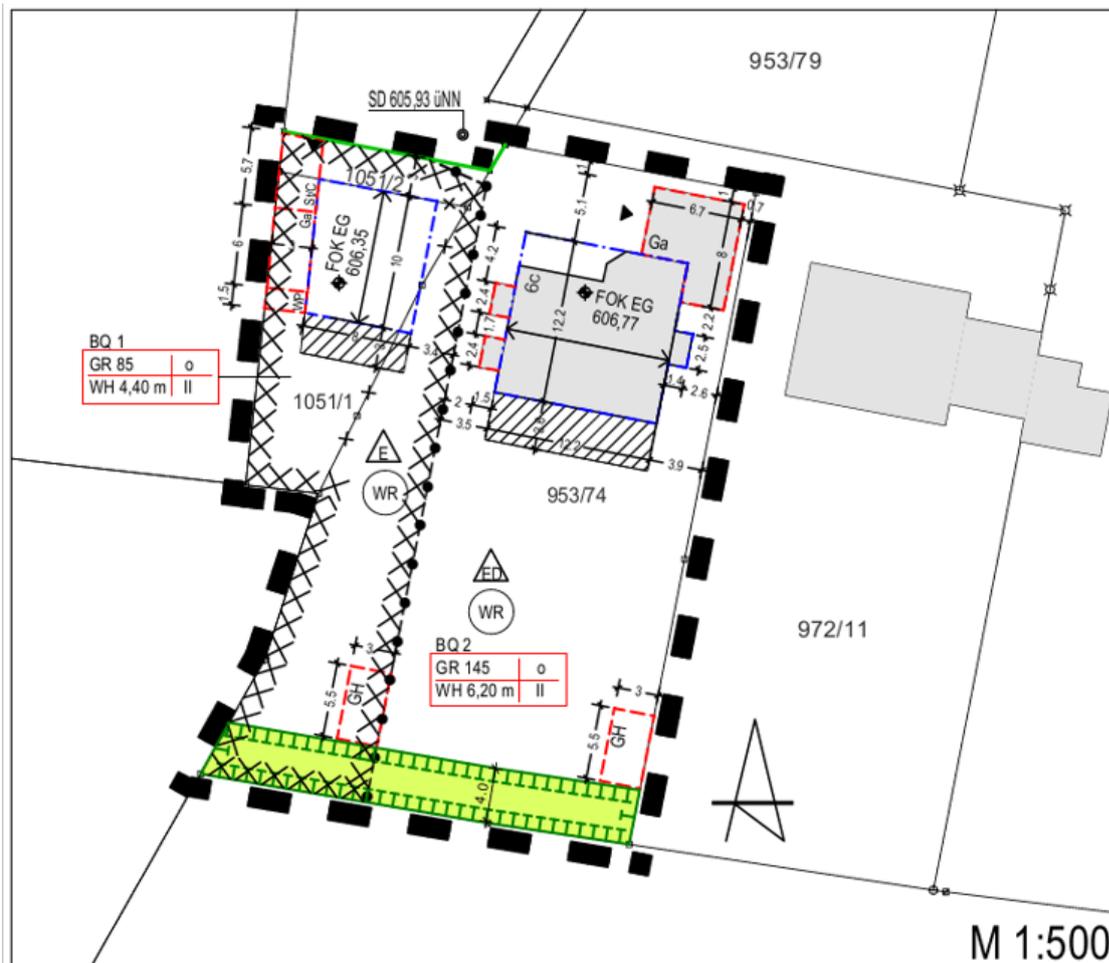
Im Flächennutzungsplan ist das zur Bebauung beantragte Grundstück Flurnummer 1051/1 als Wohnbaufläche ausgewiesen (im nachfolgenden Ausschnitt blau umrandet dargestellt)



Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Der Planentwurf wurde entsprechend dem Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss vom 11.07.2023 angepasst. Außerdem wurde ein Umweltbericht erstellt und der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Der für den Eingriff erforderliche Ausgleich von rund 130 m² erfolgt auf dem Grundstück selbst in Form einer freiwachsenden Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern als Eingrünung. Bäume scheiden aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke aus. Bei einer Breite von ca. 4,1 m ergibt sich die erforderliche Fläche von 130 m². Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.



6.10



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes – Ausgleichsfläche (130 m²):
4 m breite freiwachsende Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern.

Die Ausgleichsmaßnahme ist Bestandteil der Grünordnung und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes rechtsverbindlich. Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitgleich, spätestens jedoch ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes herzustellen.

Die Bebauungsplanänderung kann entsprechend der Empfehlung der Rechtsaufsichtsbehörde ins Regelverfahren überführt werden.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Fl. Nr. 953/74

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Fl. Nr. 1051/1

Erschließungssituation Trinkwasser: nicht erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: nicht erschlossen

Fl. Nr. 1051/2

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Auf der Nordseite des Grundstücks Fl. Nr. 1051/2 verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal und Regenwasserkanal. Das Grundstück Fl. Nr. 1051/1 ist nicht über die öffentliche

Kanalisation erschlossen. Für den Anschluss des Grundstücks Fl. Nr. 1051/1 an die Kanalisation ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten von Fl. Nr. 1051/2 oder ggf. Fl. Nr. 953/74 erforderlich und einzutragen. Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.

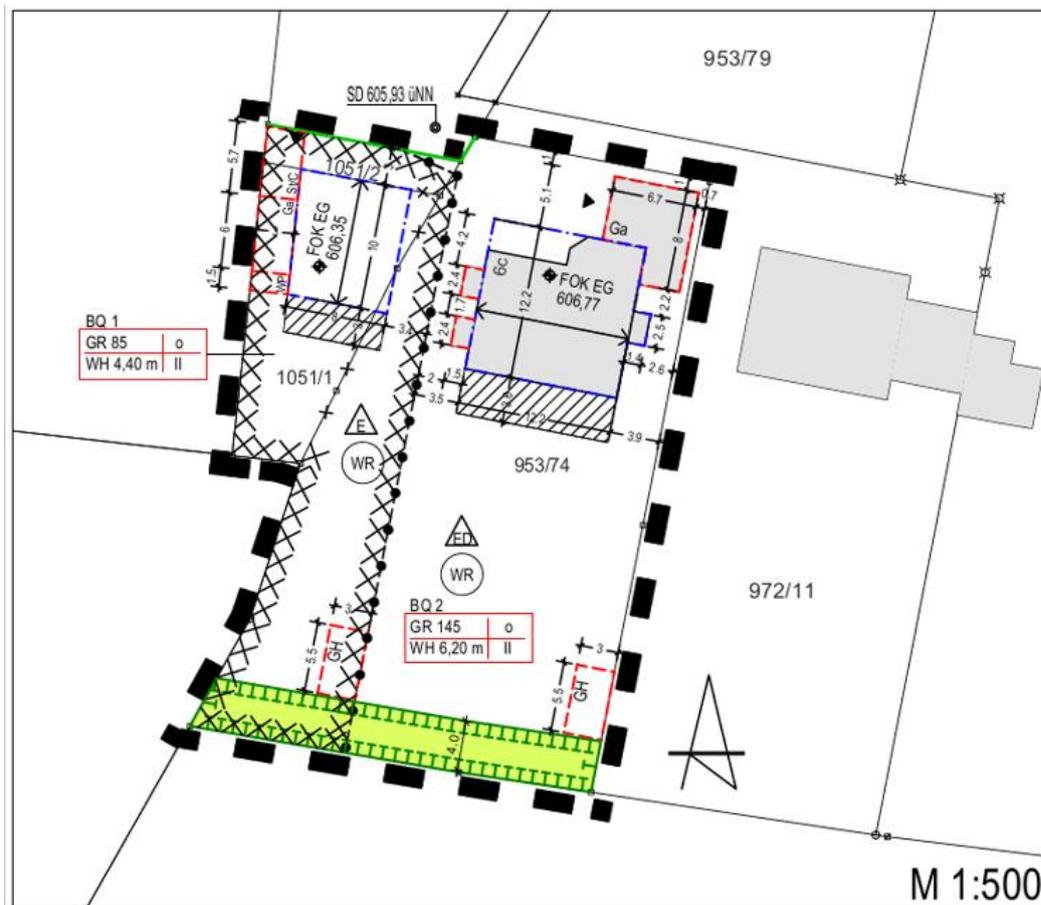
Wasser:

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

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss fasst den Beschluss, dass die 22. Änderung des Bebauungsplans „Heiglhof“ der Stadt Penzberg in das Regelverfahren überführt wird.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss billigt den Planentwurf des Planungsbüros Stephan Jocher und des Landschaftsarchitekturbüros probst planen vom 09.10.2023 mit städtebaulicher Begründung und den Umweltbericht.



Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Fügener, Janner

8 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für das Grundstück Langseestraße 10: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung

1. Vortrag:

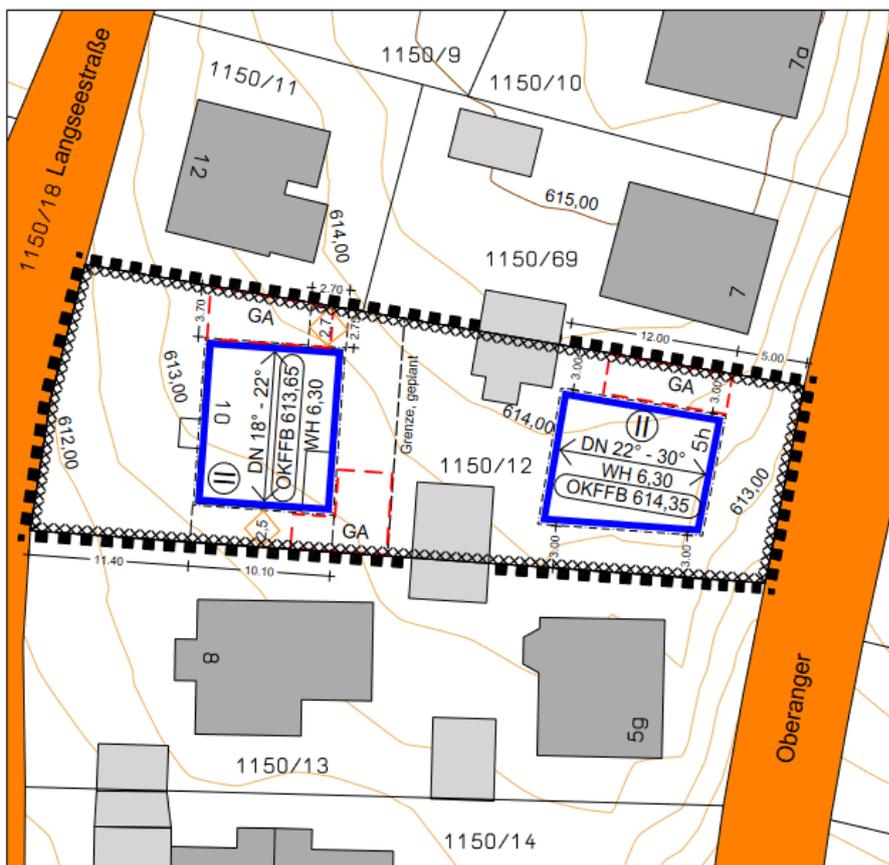
Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.06.2023 die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 1150/12 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 10, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Neufestsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Erschließung über die Straße Oberanger.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.06.2023 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ wurde einschließlich Begründung vom 04.09.2023 bis 04.10.2023 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 01.09.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 04.10.2023 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 16.08.2023 dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 12.09.2023
- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 18.09.2023
- Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 08.09.2023
- Planungsverband Region Oberland am 11.09.2023
- Staatl. Bauamt Weilheim (Straßenbauamt) am 11.09.2023
- KU Stadtwerke Penzberg am 15.09.2023
- E.ON SE am 04.09.2023
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 29.09.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 20.09.2023
- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 02.10.2023
- Industrie- und Handelskammer am 27.09.2023
- Bayernwerk Netz GmbH am 05.09.2023
- bayernets (Erdgas) am 01.09.2023
- Vodafone Deutschland am 22.09.2023
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB am 27.09.2023

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur 16. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" der Stadt Penzberg abgegeben:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Verein für Denkmalpflege
- EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- ESB Energienetze Bayern GmbH & CO.KG

- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Beirat für Menschen mit Behinderung

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 14.09.2023

Keine Äußerung.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 12.09.2023

Fachliche Informationen und Empfehlungen:

Grünordnung:

Es gibt einen separaten Grünordnungsplan des Bebauungsplan Kastnerhof von 1975 (Überschneidung), der erhaltenswerten Baumbestand an der Straße Oberanger darstellt, der aber schon lange nicht mehr vorhanden ist. Bei der nun vorliegenden Änderung ist unter der Festsetzung 2.7. Die Formulierung: Die Pflanzung heimischer Sträucher und heimischer oder zukunftssträchtigen Baumarten ist vorzusehen. Dies ist nicht konkret. Wir empfehlen mind. die Pflanzung eines Baumes bevorzugt entlang der Grundstücksgrenze zur Straße Oberanger und z. B. 5 heimische Sträucher.

Abwägung:

Zur Beurteilung ist nachfolgend der vom fachlichen Naturschutz dargelegte Auszug aus dem Grünordnungsplan für den Bebauungsplan „Kastnerhof“ vom 06.03.1975 dargestellt:

Auszug aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Kastnerhof“



Öffentliche Grünflächen



Flächige Pflanzungen zur Böschungssicherung

Die als öffentliches Grün ausgewiesene Fläche (Steilböschung) ist vom Erschließungsträger anzulegen. Es wird empfohlen die gesamte Fläche aus pflegetechnischen Gründen zu bepflanzen. Für diese Massnahme ist Abstimmung mit dem zuständigen Fachreferat am Landratsamt Weilheim - Schongau zu treffen.



In Anlehnung an die Leitlinie zur Freiflächengestaltung wird von der Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz folgende Festsetzung für Grünflächen und Bepflanzung vorgeschlagen:

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden. Dabei ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum dritter Wuchsordnung zu pflanzen (kleine Bäume unter zehn Meter und Großsträucher). Dabei sind heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. Bäume im Bestand sind anzurechnen.

Nicht zulässig sind insbesondere geschotterte Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.

Beschlussvorschlag:

Die Ziffer 2.7 der Festsetzungen ist entsprechend der Empfehlung der Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz folgendermaßen zu formulieren:

Die nicht überbauten Flächen einschließlich der unterbauten Freiflächen der bebaubaren Grundstücke sind unter vorrangiger Berücksichtigung der vorhandenen Baum- und Gehölzbestände zu begrünen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung, wie Stellplätze und deren Zufahrten benötigt werden. Dabei ist je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum dritter Wuchsordnung zu pflanzen (kleine Bäume unter zehn Meter und Großsträucher).

Dabei sind heimische bzw. regionaltypische Gehölzarten zu verwenden, die erwarten lassen, dass sie sich einem künftigen Klimawandel anpassen können. Bäume im Bestand sind anzurechnen.

Nicht zulässig sind insbesondere geschottete Steingärten sowie Gärten, die durch ihre Ausführung eine natürliche Begrünung verhindern.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 18.09.2023

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 08.09.2023

Planung

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die 16. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“.

Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1150/12 geschaffen werden. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Neufestsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit Erschließung über die Straße Oberanger.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde - ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 11.09.2023

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **08.09.2023** an.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Staatl. Bauamts Weilheim (Straßenbauamt) am 11.09.2023

Die Belange des Staatlichen Bauamtes Weilheim (Bereich Straßenbau) sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 15.09.2023

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Langseestraße 10, Fl. Nr. 1150/12, ist über die östlich verlaufende öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

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

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

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

Trinkwasser:

Das Grundstück Langseestraße 10, Fl. Nr. 1150/12, ist über die östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Allgemein:

Bei einer Teilung des Flurstücks Fl. Nr. 1150/12 sind, abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs sowie Leitungsverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) einzutragen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen und in die Planänderung sowie die Begründung mit aufzunehmen.

Änderung der Planung

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

Festsetzungen:

Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanalgen 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.

Hinweise:

Bei einer Teilung des Flurstücks Fl. Nr. 1150/12 sind, abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs sowie Leitungsverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) einzutragen.

Änderung der Begründung:

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

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Langseestraße 10, Fl. Nr. 1150/12, ist über die östlich verlaufende öffentliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem erschlossen.

Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

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

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

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

Trinkwasser:

Das Grundstück Langseestraße 10, Fl. Nr. 1150/12, ist über die östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Allgemein:

Bei einer Teilung des Flurstücks Fl. Nr. 1150/12 sind, abhängig des jeweiligen neuen Grenzverlaufs sowie Leitungsverlaufs ggf. entsprechende Dienstbarkeiten (Leistungsrechte) einzutragen.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 04.09.2023

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 der 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ lautet wie folgt:

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

Innerhalb des Planbereichs entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir haben den kompletten Planbereich in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 1000 (DIN A3) gekennzeichnet als:

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



Ausschnitt aus dem Dokument E.ON SE, **jedoch nicht Antragsgrundstück**

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

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

Hinweise zum Datenschutz finden Sie hier: www.eon.com/datenschutzhinweise-mining

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:

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Beschlussvorschlag:

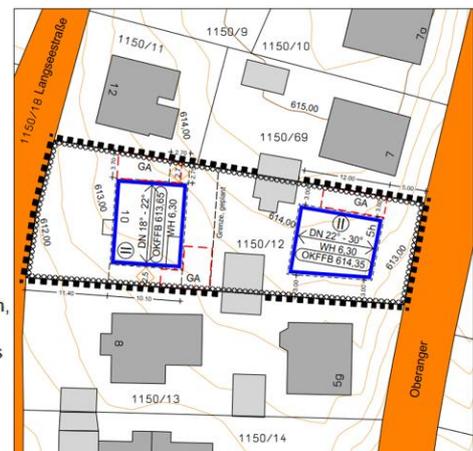
Die fachlichen Informationen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE betreffen nicht den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, jedoch das westlich angrenzende Grundstück.

Der Planentwurf vom 16.08.2023 beinhaltet bereits die Kennzeichnung mit Hinweis, dass besondere Vorkehrungen bezüglich des früheren Bergbaus erforderlich sein können (siehe nachfolgenden Auszug aus dem Planentwurf vom 16.08.2023, so dass die Stellungnahme der E ON SE nicht weiter zu berücksichtigen ist.



Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Vor einer Bebauung des Plangebiets ist ein fachkundiges Unternehmen zu beteiligen, um die entsprechenden Maßnahmen zur Aufsuchung von Hohlräumen im Bereich der Überbauungen durchzuführen. Gegebenenfalls sind bautechnische Vorkehrungen gegen Setzungen zu treffen.

Vor Baubeginn ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 - 15 m vorzunehmen. Mit dem Ergebnis dieser Tiefenerkundung und der Expertise des beauftragten Tragwerkplaners ist dann zu entscheiden, ob weitere Maßnahmen - wie z.B. die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen, um abzuklären, ob Auswirkungen aus dem oberflächennahen Bergbau noch zu erwarten sind und welche Anforderungen an Lage oder Konstruktion des geplanten Gebäudes zu stellen sind - notwendig sind.



2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 29.09.2023

Gegen die im Betreff genannte 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg bestehen aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwände.

Dennoch ergeht folgender Hinweis: Das Grundstück Fl. Nr. 1150/12 Gemarkung Penzberg ist von einem ehemaligen, tagesnahen Bergbau betroffen. Dieser Bergbau kann auch heute noch Auswirkungen auf die Tagesoberfläche haben. Die Flächen sind im beigefügten Lageplan bereits als solche gekennzeichnet und vor der Bebauung ist die bergbauliche Situation – wie in der Erklärung zu den Planzeichen bereits ausgeführt – durch ein fachkundiges Unternehmen zu untersuchen.

Die Lage sowie der Umfang des Bergbaus sind im sog. Grubenbild dargestellt. Dieses kann am Bergamt Südbayern nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden.

Würdigung der Stellungnahme:

Am 22.07.2022 hat Hr. Dipl.-Ing. Wolfgang Zach, Penzberg, bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt, im Beisein von Hr. Herr Dührsen, IV Stock, Z. 4308 Einsicht in die Unterlagen genommen – zur Erkundung der Bergbauverhältnisse in Verbindung mit dem Grundstück Fl. Nr. 1150/19.

Ergebnis:

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

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

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

Vor Baubeginn eines Neubaus auf dem Westgrundstück oder Ostgrundstück ist im Planungsbereich eine Tiefenerkundung durch eine Aufschlussbohrung auf eine Tiefe von 10 – 15 m vorzunehmen.

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

Das Grundstück Fl.-Nr. 1150/29 liegt etwa 20 – 25 m südlich der möglichen Lage des o. a. Stollens, also etwas weiter entfernt von dem Stollen als Grundstück Fl. Nr. 1150/19.

Dennoch sollen hier dieselben Erkundungsmaßnahmen empfohlen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd – ist zu beachten.

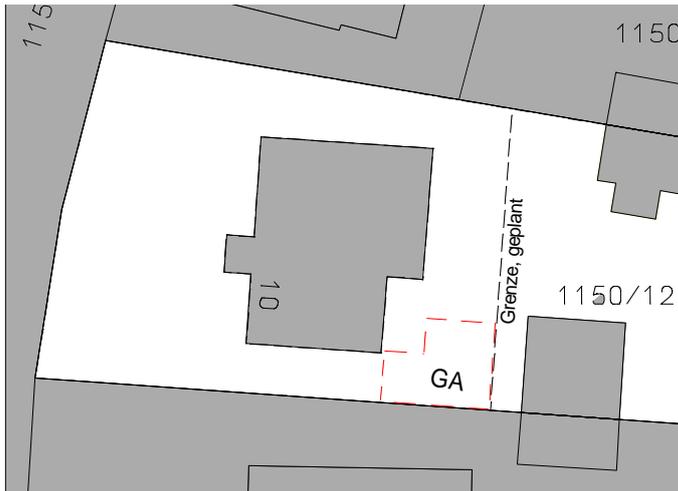
Bebauungsplan:

In die Festsetzungen zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

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

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

Für die Errichtung der Garage an der Süd-Ost-Ecke des Westgrundstücks kann die Tiefenerkundung entfallen.



Der Bereich Flurnummer 1150/12 ist mit einem Planzeichen zu kennzeichnen.

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

Begründung:

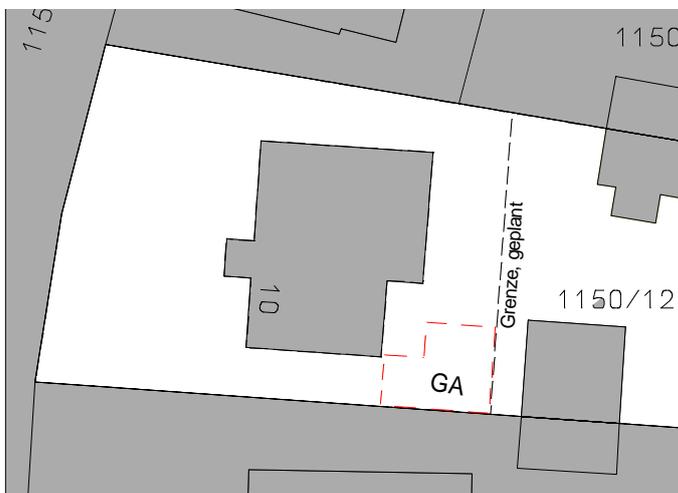
In die Begründung zur Bplan-Änderung ist aufzunehmen:

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

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

Baugrunderkundung bei Sanierung Bestand und Errichtung der Garage an der geplanten Grenze und Südgrenze

Für die Errichtung der Garage an der Süd-Ost-Ecke des Westgrundstücks kann die o. a. Tiefenerkundung entfallen.



Lageplan Grundstück mit Darstellung Lage Garage Süd-Ost, Westgrundstück

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 20.09.2023

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

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

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:

Die Stellungnahme des Sachgebiets Brandschutzdienststelle des LRA ist zu beachten. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 27.09.2023

Zur vorliegenden 16. Änderung des Bebauungsplans "Langseestraße" sind aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 4 BauNVO (WA) keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 05.09.2023

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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH ist zu beachten. Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Energienetze Bayern am 04.09.2023

die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG stimmt der Änderung des Bebauungsplans Langseestraße zu.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets (Erdgas) am 01.09.2023

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.

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone Deutschland am 22.09.2023

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an

TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

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

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

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

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

Hinweis:

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

Lageplan:

Der Lageplan ist der Begründung anzuhängen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.15 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB am 27.09.2023

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

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.16 Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und

Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten. Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.08.2023 weicht in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2.8 von der derzeitigen Ortsgestaltungssatzung ab und nennt eine Bodenfreiheit bei Einfriedungen von 10 cm. Dies müsste auf 12 cm geändert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Abteilung für Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Penzberg ist zu berücksichtigen. Der Planentwurf sowie die städtebauliche Begründung sind diesbezüglich zu ergänzen (Leitlinie zu Blühflächen sowie Nisthilfen für Gebäudebrüter) bzw. zu ändern (Bodenfreiheit von Einfriedungen)

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks an der Langseestraße:

Wie in der Begründung und Planfassung vom 16.08.23 beschrieben, soll mit dem Antrag ein Entfall der Regelung des Art. 6 BayBO Abstandsfläche erfolgen, dem wir so nicht zustimmen können. Bereits jetzt ist die Abstandsfläche verringert und würde dadurch, durch die dort beschriebene Maßnahme, weiter verschlechtert werden. Eine auf frühere Messungen beruhende Fehlermöglichkeit ist nicht relevant. Zudem wird die Erhöhung der GFZ 0,30 und GRZ 0,60 beantragt (2VG+40cm Pfette), welches in der Abstandsregelung sich nachteilig zu unserem Grundstück auswirken würde. Dadurch wir im Vergleich zu den angrenzenden Gebäuden, welche mit weniger GRZ/GFZ bebaut sind, dieses massiv überbebaut werden können.

Gleichzeitig wird für die Nordseite eine Garage und damit eine Zufahrt geplant, hier dürften wir sie bitten eine Erklärung abzugeben, wie die dort öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in Verbindung mit unseren Hausanschluss gesichert werden!? Leider fehlt in der Bebauungsplanung/Begründung die geplante Gebäudedarstellung als Ansichten, so dass man keinen Rückschluss auf die Einhaltung der Höhenlinien und auch Änderungsplanungen feststellen kann.

Wir dürften die Stadt Penzberg darum bitte unsere Anliegen zu prüfen und zu berücksichtigen. Gerne sind wir bereit auf Rückfragen etc. zur Verfügung zu stehen. Leider haben wir bisher keinerlei Info zu den geplanten Maßnahmen als Austausch erhalten.

Ergänzend zu dem Einwendungsschreiben wurde folgendes Schreiben durch die RA Messerschmidt - Dr. Niedermeier und Partner PartmbB Prinzregentenplatz 21 • 81675 München eingereicht:

Einwendungen:

A. Sachverhalt

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.06.2023 die Aufstellung der 16. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Fl. Nr. 1150/12 der Gemarkung Penzberg, Langseestraße 10, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

1. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist laut Bekanntmachung (nur) die Neufestsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Erschließung über die Straße Oberanger.

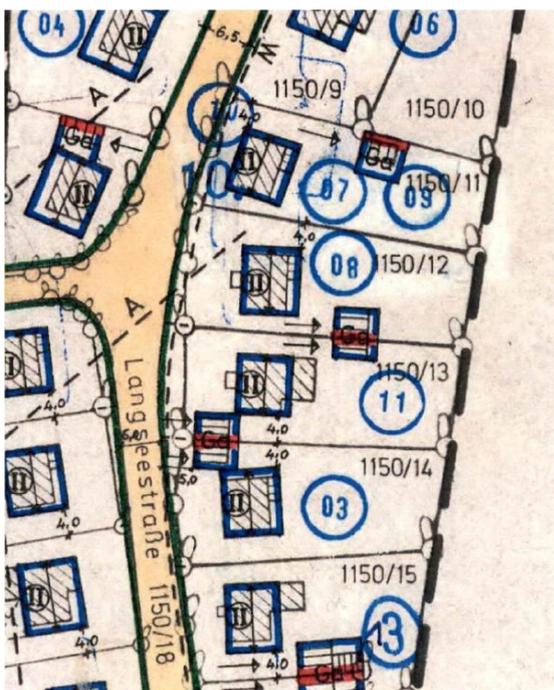
2. Auch im Aufstellungsbeschluss vermittelt die Stadt den Eindruck, es gehe im Planungsverfahren im Wesentlichen nur um die Ermöglichung eines zweiten Bauraums auf dem Einzelgrundstück Langseestraße 10.

Die Stadtplanung führt nur aus, dass die Aufstellung der Bebauungsplanänderung dem städtebaulichen Belang der Wohnraumversorgung im Rahmen der Innenentwicklung diene. Es wird pauschal behauptet, durch die Bebauungsplanänderung würden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Nachbargrundstücke seien bereits jeweils mit zwei Wohngebäuden mit jeweiliger Erschließung über die Langseestraße sowie über die Straße Oberanger bebaut.

3. Dabei ergeben sich wesentliche weitere Änderungen noch an ganz anderer Stelle, wie sich – unerwähnt – aus dem Aufstellungsbeschluss ergibt.

So ist in dem rechtsgültigen Bebauungsplan, der dort für das Planungsgrundstück abgebildet ist, bislang sehr deutlich ein 4m betragender Mindestabstand des bestehenden Bauraums zu der nördlichen Grundstücksgrenze zu entnehmen.

Lageplan Auszug aus dem Bebauungsplan



4. Nähere Erläuterungen dazu finden sich nur im Begründungsentwurf auf den Seiten 5 unten/6, wo ausführlich wird:

„Die Änderungsplanung sieht vor, dem bestehenden Baukörper auf dessen Nordseite das Recht einzuräumen, auf den Bestandsaußenwänden eine Aufstockung realisieren zu können, die von den Höhenfestsetzungen des Bplans Bestand abgeleitet wird sowie eine mit 18 cm überdämmten Fassade zulässt. In dem Teilbereich, in dem der Bestandsbaukörper – wohl aufgrund früherer Messmethoden mit deren damals größeren Ungenauigkeit – näher als 3,00 m zur nördlichen Nachbargrenze errichtet worden ist, sollen weitere Festsetzungen die Nachbarbelange sichern. Um diesen Umstand rechtsicher im Bebauungsplan festsetzen zu können, wird in diesem Bereich ein verminderter Abstand und der Entfall der Regelungen des Art. 6 BayBO vorgeschlagen. Die Zone mit dem verminderten Abstand bleibt in einem Bereich, in dem gegenüber – auf dem nördlichen Nachbargrundstück – keine Bebauung ist. Der verminderte Abstand berücksichtigt auch eine Überdämmung der Fassade mit ca. 18 cm. Um hier die notwendige Festsetzungstiefe zu gewährleisten, wird eine sog. Spezielle Abstandsvermessung eingeführt – mit Festsetzung von OK FFB, der Wandhöhe und der Dachneigung. Um die Abstandsflächentiefe – die sich neben der Wandhöhe auch aus der Höhenentwicklung des Daches errechnet – möglichst gering zu halten, wird die Spreizung der Dachneigung von 18° bis 22° begrenzt.“

5. Der Festsetzungsentwurf enthält insoweit folgende maßgebliche Festsetzungsinhalte:

a) Zeichnerisch wird am westlichen Bauraum zum Grundstück der Einwender hin in einer Breite von 2,70 m ein „verminderter festgesetzter Gebäudemindestabstand“ festgesetzt. Die Tiefe soll mutmaßlich 2,7 m betragen, wenngleich dies durch die an der Schmalstelle mit 2,75 m vorgenommene Vermaßung unklar und damit unbestimmt bleibt.

b) Für diesen Bereich wird textlich festgesetzt, dass „die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) (...) nicht festgesetzt (sind) für Bereiche mit vermindertem festgesetzten Gebäudemindestabstand“, Ziff. 2.10.2.

6. Darüber hinaus ändert der Bebauungsplan aber auch maßgeblich die zulässige Grundfläche der baulichen Nutzungen auf der Planungsfläche, und dies auch für den Bereich des derzeitigen Bestandsbaukörpers.

Die Einwendungsführer sind Miteigentümer des nördlich an den bereits im Planungsumgriff vorhandenen, angrenzenden Anwesens.

Sie haben gegenüber der Stadt bereits mit Mailanschreiben vom 04.09.2023 erstmals Einwendungen gegen die gegenständliche Planung erhoben.

Diese Einwendungen werden von den Einwendern ausdrücklich aufrechterhalten und durch die vorliegend schriftsätzlich ergänzten Einwendungen erweitert.

B. Rechtliche Ausführungen

Es ist auszuschließen, dass die vorliegende Bauleitplanung wirksam Rechtsgültigkeit erlangen kann.

Ergänzend zu den bereits voranstehend beschriebenen Planungsmängeln ist weiter anzuführen:

1. Verfahren

Die Stadt führt die Bauleitplanung für die 16. Änderung des Bebauungsplanes „Langseestraße“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch. Dies wäre freilich nur zulässig, falls durch die Änderung oder Ergänzung des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder die Planung lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2 a oder Absatz 2 b BauGB enthält. Evident ist keine dieser Voraussetzungen vorliegend erfüllt.

Insbesondere berührt die Festsetzung von deutlich hinter den bauordnungsrechtlichen Mindestvorgaben zurückbleibenden Gebäudeabständen durch das teilweise Abbedingen der Vorgaben der BayBO planerische Grundzüge, welche sich bislang durch eine auf die Wahrung zureichender Belichtung, Belüftung und des sozialen Wohnfriedens ausgerichtete Festsetzungssystematik von Bauräumen und Achtung der abstandsflächenrechtlichen Mindestabstandsvorgaben bei aneinandergrenzenden Wohnnutzungen auszeichnen. Ausweislich der rechtsgültigen Festsetzungen zum Bauraumabstand gegenüber dem Grundstück der Einwender war bislang zumindest der bundesweit einheitlich vorgegebene Gebäudeabstand von 3,0 m durch die Distanzvorgabe von 4,0 m sichergestellt. Hinzu kommt, dass die Stadt auch durch die Änderung der GRZ den Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes deutlich verlässt. Was wenn nicht die die GRZ und die Situierung der Bauräume auf den Grundstücken in Bezug auf Nachbargrundstücke stellen jedoch die Kernaussagen und -vorgaben der Ursprungs- sowie der bisherigen Änderungsfassungen des Bebauungsplanes und damit einen Planungsgrundsatz dar. Insoweit macht die Stadt zu Unrecht Gebrauch von den in den §§ 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB vorgesehenen Verfahrenserleichterungen; dies führt zu einem wesentlichen Verfahrensfehler und damit zur Unwirksamkeit der Planung.

2. Gebäudeabstände

1. Die textliche Festsetzung in Ziff. 2.10.2, dass „die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) (...) nicht festgesetzt (sind) für Bereiche mit vermindertem festgesetzten Gebäudemindestabstand', mutmaßlich als dynamische Verweisung gedacht, verlässt schon die Rechtsgrundlage des § 9 BauGB. Tatsächlich kann ein Bebauungsplan Abstandsflächen verkürzen, er kann jedoch nicht sämtliche Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts abbedingen, einschließlich derjenigen, wie eine Abstandsfläche zu berechnen ist.

2. Zu beachten ist weiterhin, dass die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung Sicherheitsrecht darstellen. Sie dienen der Absicherung einer gesunde Lebensverhältnisse wahren Mindestbelüftung und -belichtung, sowie sozialem Wohnfrieden. Der Landesgesetzgeber hat anlässlich der Novellierung des BayBO im Jahre 2021 im Gesetzesentwurf diese zentralen Schutzziele und die besondere Bedeutung der Mindestabstandsflächenvorgabe von 3 m zu Art. 6 Abs. 5 BayBO n. F. nochmals explizit betont:

„(...) Mit der Verkürzung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche auf 0,4 H, mindestens 3 m, im neuen Satz 1 wird das in zahlreichen Ländern bereits geltende Abstandsflächenmodell der Musterbauordnung in das bayerische Landesrecht übernommen. Das hier angeordnete Maß von 0,4 H stellt in ausreichendem Maße sicher, dass die Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts – Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand – gewahrt werden. Die Tiefe der Mindestabstandsfläche bleibt mit 3 m unverändert. Bereits das bisherige Modell sah in festgesetzten urbanen Gebieten und nach dem auf zwei Seiten eines Gebäudes anwendbaren „16 m Privileg“ (Abs. 6 Satz 1 der bisherigen Fassung) ein Mindestmaß von 0,5 H, mindestens 3 m, vor. Das nun eingeführte Modell stellt einerseits die Einhaltung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts sicher, ermöglicht aber andererseits ein dichteres und damit auch flächensparendes Bauen. Das damit verbundene Absenken des Mindeststandards stellt auch keinen Systembruch dar, zumal die Tiefe der Mindestabstandsfläche mit 3 m unverändert bleibt. (...)“

Insoweit ist nicht erklärlich, weswegen die Stadt im Rahmen ihrer Planung ein Unterschreiten dieses gesetzlich bundesweit anerkannten Minimalstandards ermöglicht, ohne sich auch nur im Ansatz insbesondere damit auseinander gesetzt zu haben,

- ob das „im Bestand überplante“ westliche Gebäude überhaupt genehmigter Weise eine Grenznähe von nur 2,7 m aufweist. Es ist festzustellen, dass das überplante Gebäude im westlichen Bauraum schon heute einen Grenzabstand von faktisch nur 2,7 m aufweist. Es

verstößt damit gegenwärtig gegen die Bauraumbestimmung des rechtsgültigen Bebauungsplans mit 4,0 m Abstand zum Grundstück der Einwender. Es ist anzunehmen, dass hier ein nicht genehmigtes Bauwerk vorliegt, dass der Bebauungsplan auch nicht ohne weitere Ausführung legalisieren kann. Hinzu tritt, dass die Stadt ausführt, „(...) der verminderte Abstand berücksichtige auch eine Überdämmung der Fassade mit ca. 18 cm“. Dies ist ersichtlich nicht der Fall, denn diese Dämmung gibt es ja noch nicht. Sie würde vielmehr dazu führen, dass der Grenzabstand nur noch 2,52 m betragen würde; oder

- dass unmittelbar nördlich auf dem Grundstück ein Wohngebäude angrenzt, dessen Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Aufenthalt bestimmten Freiflächen südorientiert sind; oder
- wie sich die Nutzung des im Bebauungsplanentwurf eingeräumten Heranrückens von Baukörpern an die Grundstücksgrenze der Einwender konkret auf die Verschattung von deren Grundstück auswirken würde.

Die Stadt erläutert nicht, weswegen die gewählte Vorgehensweise städtebaulich erforderlich sein sollte. Es kann nur gemutmaßt werden, dass die Bauherrenschaft vorgibt, den sehr alten Bestand nur erhöhen zu wollen, und insoweit den Bauherren zu Lasten des Grundeigentums der Einwender finanzielle Lasten erspart werden sollen, anstatt einen städtebaulichen Missstand durch eine Änderung des Bauraumzuschnitts zu korrigieren.

3. Offen lässt die Planung zudem, wie die maximal zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes im westlichen Bauraum hergeleitet wurde und warum diese städtebaulich erforderlich sein soll. So wird auf eine „OK FFB 613,65 m+NN“. Die Planung bezieht sich in der Begründung auf ein „NN-Höhensystem des KU Stadtwerke Penzberg“, das weder allgemein bekannt, noch bekannt gemacht ist, und das daher im Zweifel nur erst recht die Unbestimmtheit der Höhenmaßfestsetzungen bedingt. Wo sich dieser Bezugspunkt aktuell befindet – ob er etwa die bestehende OK FFB im Bestand abbildet – ist ungeklärt.

Es darf zudem getrost bezweifelt werden, dass die Festsetzung dieses Höhenbezugspunkts für die OK FFB objektiv mit der Festsetzung der Höhe der OK RFB in Ziff. 2.9 vereinbar ist. Die Beachtung beider Festsetzungen schließt sich wechselseitig schon deshalb aus, weil angesichts des stark hängigen Geländes für den westlichen Bauraum zwingend auf die – soweit ersichtlich nicht ermittelte – natürliche Geländeoberfläche abzustellen sein wird.

Zudem wird eine – in sich unzulässige – Ausnahmeregelung nach § 31 Abs 1 BauGB eingeführt, welche eine Abweichung von diesem Höhenbezugspunkt ermöglicht, ohne das städtebaulich definiert wäre, unter welcher Maßgabe die Stadt eine Ausnahme – in dem doch sehr übersichtlichen Planungsumgriff, in dem kaum noch Überraschungen zu erwarten sein sollten – zuzulassen gedenkt.

Die beachtliche Wandhöhe von 6,30 m, die der Entwurf zuzulassen gedenkt, gilt dabei nicht für Zwerchhäuser und Wiederkehren; was für diese Bauwerke gelten könnte, lässt der Bebauungsplan nach oben hin offen.

Hinzu tritt, dass der Bebauungsplan gegenüber dem Grundstück der Einwender die abstandsflächenrechtliche Wandhöhenbestimmung ab Geländeoberfläche durch eine planungsrechtliche „ab OK FFB“ ersetzt. Die tatsächliche – und eigentlich abstandsflächenrechtlich maßgebliche, Nachbarbetroffenheiten definierende – Wandhöhe kann somit deutlich höher sein als 6,30 m, wobei sich dazu im Entwurf weder Ermittlungen noch Abwägungen finden.

All diese Bestimmungen haben jedoch maßgeblichen Einfluss auf die Auswirkungen der Bebauung des westlichen Bauraums und damit auf das Grundstück und Gebäude der Einwender.

4. Die Planung der Stadt suggeriert dabei, dass im westlichen Bauraum nur eine Erhöhung des Gebäudes ermöglicht werden soll.

Tatsächlich sind die Ausnahmefestsetzungen zu Abstandsflächen u. a. keineswegs – etwa im Rahmen des § 9 Abs. 2 BauGB – nur auf einen Umbau und Ausbau beschränkt. Im Gegenteil, sollte sich der Grundstückseigentümer dazu entschließen – das doch ersichtlich recht betagte,

gut 50 Jahre alte Bestandsgebäude abzureißen und neu zu errichten, eine Situation, in der er unschwer die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einhalten könnte – käme er auch für einen Neubau in den Genuss derjenigen Festsetzungen, die eigentlich ja nur für die Aufstockung intendiert sein sollen. Hierfür besteht keine städtebauliche Rechtfertigung.



III. Grundflächen

Die textlichen Festsetzungen zur GRZ begegnen ebenso grundsätzlichen planungsrechtlichen Bedenken.

Die Stadt beabsichtigt, neben einer – den Rahmen der GRZ für die benachbarten Grundstücke im Bebauungsplan bis zu 16. Änderung deutlich übersteigenden GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,39 eine Überschreitung derselben durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt – GRZ von 0,59 zuzulassen.

1. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diese massive und den weiteren Grundstücken im Planungsumgriff gegenüber eklatant gleichbehandlungswidrige Steigerung der Bebauungsdichte, vor allem auch der Versiegelung, findet sich objektiv nicht.
2. Diese Anhebung für ein Einzelbaugrundstück im Gesamtplanungszusammenhang durchbricht zur Gänze das abgestimmte Gesamtgefüge der Bauleitplanung der Stadt für den fraglichen Bereich und führt nicht nur zu planerischem Stückwerk, sondern tangiert jedenfalls planungsrechtliche Grundzüge, für die § 13 BauGB nicht zur Verfügung steht.
3. Dabei ist noch unklar, weswegen die Stadt in der textlichen Ziff. 2.1.2 „Gartenhäuser und Müllstände“ der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht – wie landläufig gebräuchlich – derjenigen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zuordnet.
4. Eine Begründung, weswegen die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorliegend die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO anstelle der Regelung in Satz 2 mit ihren Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht nur bis zu 50 vom Hundert, sondern faktisch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um fast 100 % überschreiten dürfen sollen, gibt die Planung nicht an. Es kann nur vermutet werden, dass dies zumindest auch mit den ohne städtebauliche Begründung tief in die Grundstücke hineingesetzten Garagenbauräumvorgaben und den damit einhergehenden exorbitanten Zufahrtsflächenzusammenhängen mag.

IV. Bauraumüberschreitungen

Die Stadt versucht überdies, in Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen in vier mit der Ziff. 2.2.1 und zwei mit der Ziff. 2.2.2 versehenen Regelungen massive Bauraumüberschreitungen in westlicher und östlicher Richtung zuzulassen.

Hierdurch wird im Westen und Osten faktisch eine Anbringung von Balkons in allen Geschossebenen – jedenfalls also im OG und im DG – auf der vollen Gebäudebreite durchgehend mit einer Tiefe von 1,50 m oder auf einem Drittel Gebäudebreite mit 2,5 m Tiefe zugelassen. Hinzutreten zweigeschossige Erker, die das Gebäude in Summe im Westen um und im Osten um 3 m erweitern dürfen. Dies führt im Zusammenspiel mit der bedrängenden Nähe des westlichen Bauraums im Planungsumgriff zu dessen südlichem und nördlichem

Nachbargrundstück zu einer Potenzierung der Belastungen des sozialen Wohnfriedens durch Außenaufenthaltsnutzungen.

V. Weitere Festsetzungen

1. Nur am Rande sei angemerkt, dass die zeichnerische Festsetzung zu Garagenbauflächen und deren Darstellung auf dem Begründungsdeckblatt nicht übereinstimmen.
2. Eine Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Ziff. 2.5 ist nicht ersichtlich, ganz abgesehen davon, dass die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung verborgen bleibt.
3. Wenn sich ein Bebauungsplan über den aus dem Bauordnungsrecht stammenden Vollgeschossbegriff hinwegzusetzen gedenkt, so die entsprechende Festsetzung zur zeichnerischen Festsetzung der zwingenden Vollgeschosszahl, tut er gut daran, sich seiner gar nicht erst zu bedienen.
4. Die Stadt verkennt zudem, dass auf dem östlichen Grundstück im Planungsumgriff, sollte ihrem Teilungsvorschlag gefolgt werden, drei Nebengebäude be-/entstehen werden, die schon anfänglich die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht werden einhalten können.

VI. Zusammenfassung

Im Ergebnis erweist sich die Planung der Stadt jedenfalls betreffend den westlichen Baukörper im Planungsumgriff als nicht städtebaulich erforderlich, § 1 Abs. 3 BauGB. Es handelt sich hierbei um eine Gefälligkeitsplanung, die ersichtlich allein von privaten Bauwünschen und Bauvorstellungen der Planungsbetroffenen bestimmt ist und keinen hiervon abgehobenen, übergeordneten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen Rechnung tragen soll.

Zudem vermag der Bebauungsplanentwurf öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Entwurf lässt schon eine zureichende Ermittlung und Bewertung der Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, § 2 Abs. 3 BauGB, vermissen. Die Betroffenheiten weder des südlich angrenzenden noch des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden im Rahmen der Bauleitplanung auch nur im Ansatz erkannt, geschweige denn ausermittelt. Die besondere Betroffenheit dieser ersichtlichen Sonderlasten der rein privatnützigen Bauleitplanung tragenden Eigentumsflächen bleibt unkommentiert, es ist ein vollständiger Abwägungsausfall zu konstatieren.

Hinzu tritt, dass die faktischen Auswirkungen der Planung insbesondere betreffend die westliche Baufläche einen massiven Verstoß gegen das bauleitplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot darstellt. Die Eigentumsbelange der Einwender wie auch die gesunden Wohnverhältnisse auf deren Grundstück finden in der Planung faktisch keine, jedenfalls keine auch nur im Ansatz adäquate Beachtung.

Wir ersuchen die Stadt, die Unterfertigte jeweils zeitnahe über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

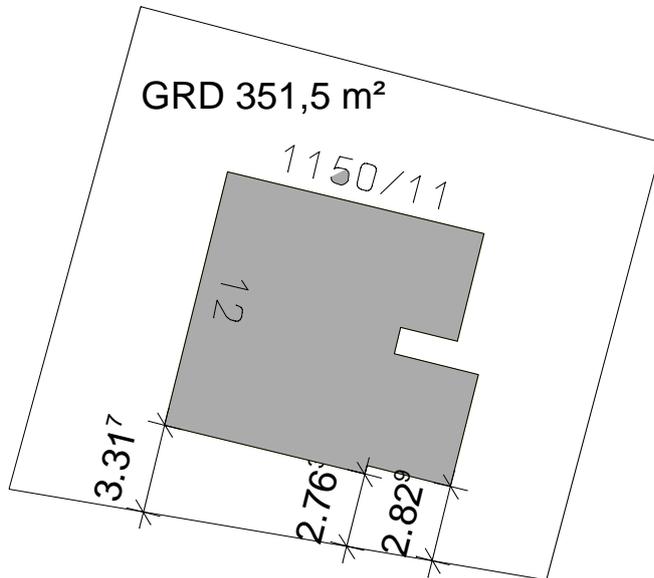
Fachliche Würdigung der Einwendungen durch das Planungsbüro:

In der Stellungnahme werden unter anderem folgende Planungsauswirkungen kritisiert:

- 1) die zulässige Dichte auf dem Grundstück
- 2) der verringerte Gebäudeabstand in Verbindung mit dem Entfall der Vorschriften des Abstandsflächenrechts;
- 3) die Höhenentwicklung in Verbindung mit dem Entfall der Vorschriften des Abstandsflächenrechts;

- 4) die Zulässigkeit von definierten Überschreitungen der Baugrenzen;
- 5) die mögliche Überbauung von Trassen auf dem Planungsgrundstück

zu 1.: Kritik der zulässigen Dichte auf dem Plangrundstück



Lageplan Grundstück der Einwander, ohne Garage

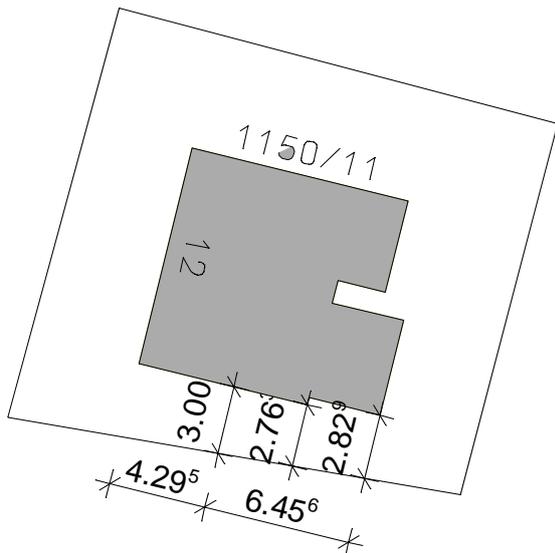
Die GRZ auf dem Grundstück der Einwander beträgt (ohne die Anrechnung von Zugängen, Terrassen und sonstigen Bauteilen im Außenbereich, die für die Berechnung der GRZ anzurechnen sind): **GRZ 0,27**

Die geplante GRZ 0,30 (ohne die Anrechnung von Zugängen, Terrassen und sonstigen Bauteilen im Außenbereich, die für die Berechnung der GRZ anzurechnen sind) bedeutet eine maßvolle Erhöhung von ca. 11 %.

Mit der Verdichtung auf dem Grundstück soll das städtebauliche Ziel verfolgt werden, über weitere Bauflächenausweisung in den heute undichten Stadterweiterungen die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen und langfristig den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern.

Die damit geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

zu 2.: Kritik am verringerten Gebäudeabstand in Verbindung mit dem Entfall der Vorschriften des Abstandsflächenrechts:



Lageplan Grundstück der Einwender, ohne Garage

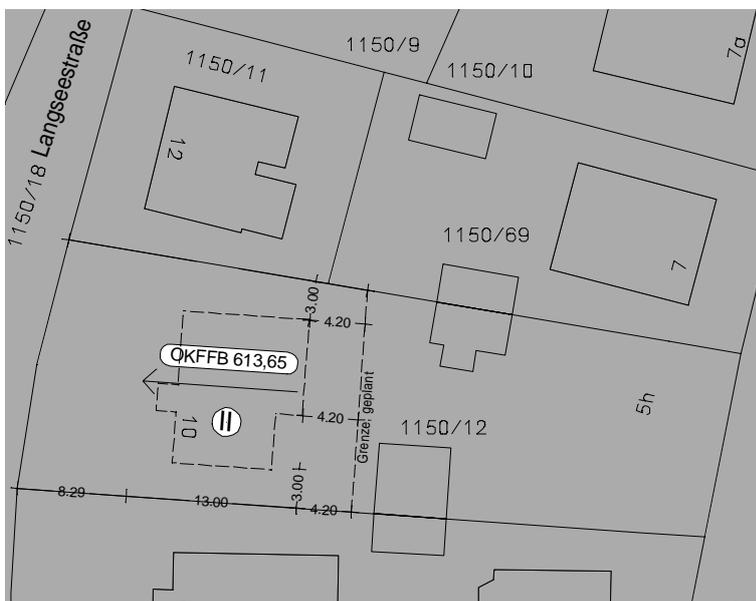
Der Grenzabstand des Wohngebäudes der Einwender beträgt auf der Seite zum Antragsgrundstück hin an der engsten Stelle nur 2,763 m und bleibt auf eine Länge von 6,45 m unter dem Mindestabstand für Abstandsflächen gem. BayBO von 3,00 m; das sind ca. 60 % der Gebäudelänge.

Gemäß den Abstandsflächenvorschriften der BayBO wäre ohne eine Ausnahme von den Abstandsflächenvorschriften dieser Gebäudeabstand auf dem Grundstück der Einwender nicht genehmigungsfähig!

Um hier – trotz der einseitigen Betrachtung der Abstandinteressen – die Bedingungen für eine gute Nachbarschaft zu schaffen, hat sich der Antragsteller entschlossen, nicht die Aufstockung des Bestandsgebäudes in Fokus der Neuordnung des Baurechts auf dem Antragsgrundstück zu stellen, sondern die Neuplanung eines Wohnhauses mit 2 WE.

Damit ist das Planungsziel Errichtung einer Aufstockung auf den heute näher als 3 m zu den Nachbargrenzen situierten Bestandswänden, einschließlich Überdämmung der Außenwände, nicht mehr Festsetzungsziel.

Eine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften ist nicht mehr notwendig.



Lageplan Westgrundstück, mit Sichteintrag Baugrenzen und Festsetzungen neu

Die Neuplanung sieht keine Änderung der Höhenlage und Höhe des Gebäudes vor. Lediglich die Dachneigung wird mit dem geplanten Gebäude auf der Ostseite vereinheitlicht.

Weiterhin sollen die Abstandsflächen der BayBO ohne Ausnahme oder Einschränkung gelten.

Weiterhin soll die Höhenentwicklung von Traufen von Querhäusern und Widerkehren auf maximal 1,0 m über festgesetzte Traufhöhe begrenzt werden.

zu 3.: Kritik an der Höhenentwicklung in Verbindung mit dem Entfall der Vorschriften des Abstandsflächenrechts:

Mit der Festsetzung der Abstandsflächen der BayBO ist dieser Kritikpunkt u. E. nicht mehr gegenständlich; vor allem, da die Stadt Penzberg im Stadtgebiet die Anwendung der Abstandsflächen in der letztgültigen Novellierung – BayBO 2021 – als Mittel zur Nachverdichtung gefördert hat.

zu 4.: Kritik an der Zulässigkeit von definierten Überschreitungen der Baugrenzen:

Um den Nutzern ein modernes und städtebaulich gewünschtes Wohnumfeld planerisch zur Verfügung zu stellen, ist die Überschreitung der Baugrenzen auf den Ost- und Westseiten der Bauräume sinnvoll.

Diese Überschreitung richtet sich im hier vorliegenden Fall Westgrundstück in Richtung West zur Straße hin und in Richtung Ost zum nicht mit Bauräumen überplanten inneren Grundstücksbereich hin.

Um die Sorgen der Nachbarn auszuräumen, soll der Festsetzung geändert werden in:

2.2 Überschreitung von Baugrenzen:

2.2.1 Untergeordnete Balkone gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO dürfen auf der Südseite und auf der Nordseite die Baugrenzen nicht überschreiten.

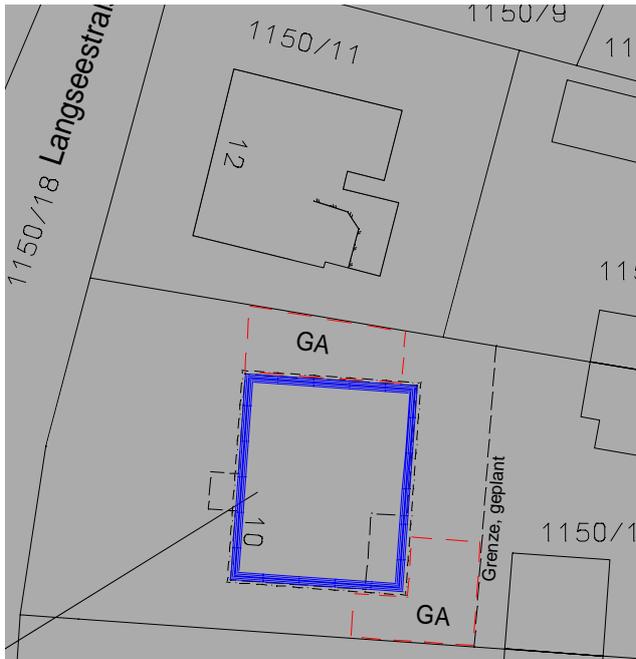
2.2.2 Erker – auch wenn sie gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO untergeordnet sind – dürfen auf der Süd- und auf der Nordseite die Baugrenzen nicht überschreiten.

2.2.3 Balkone mit maximal einer Tiefe von 1,50 m, auch wenn sie nicht untergeordnet sind, dürfen auf der Ost- und Westseite die Baugrenzen überschreiten.

2.2.4 Balkone mit max. 1/3 Länge der zugehörigen Fassadenlänge und max. einer Tiefe von 2,00 m dürfen auf der Ost- und Westseite die Baugrenzen überschreiten, wenn an diesen Seiten nicht auch Balkone mit geringerer Ausladung sind.

2.2.5 Obergeschossige Erker und zweigeschossige Erker mit max. 1/3 Länge der zugehörigen Fassadenlänge und max. einer Tiefe von 1,50 m dürfen auf der Ost- und Westseite die Baugrenzen überschreiten.

zu 5.: Kritik an der möglichen Überbauung von Trassen auf dem Planungsgrundstück



ALT: Lageplan Grundstück Einwender und Bauraum gem. Plan 1. Auslegung, mit Darstellung des Entwässerungskanals Bestand

Die Kritik der Einwender bezieht sich u. E. auf den Punkt Übergang des Kanals im Bereich des Planzeichens GA (Garage). Wenn hier auf dem Antragsgrundstück anstelle eines Carports eine Garage errichtet wird, ist die Revision bzw. Erneuerung des Kanals behindert.

Um diesen Kritikpunkt auszuräumen, soll der Übergang des Kanals vom Grundstück der Einwender auf das Antragsgrundstück frei von jeder Bebauung gehalten werden (s. Pkt. 2.2 Überschreitung von Baugrenzen und s. anliegende Planung GA).

Dies ungeachtet der Tatsache, dass gemäß Stellungnahme KU Stadtwerke (s.o.) im Bereich des Stockseewegs sowie der Langseestraße die bereits bekannte GEP-Maßnahme 24 geplant ist. Im Zuge dieser GEP-Maßnahme ist der Ausbau des **Trennsystems** in der Langseestraße vorgesehen.

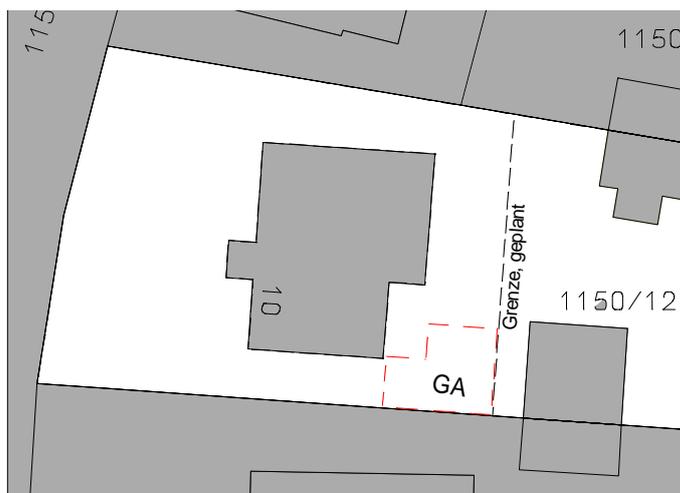
Mit diesem Ausbau wird sich die Kanaltrassen auf den Grundstücken 1150/11 und dem Antragsgrundstück u. E. ohnehin verändern müssen.



Lageplan Grundstück Einwender und Antragsgrundstück, Neuplanung mit Darstellung des Entwässerungskanals neu

Stellungnahme des Eigentümers des Antragsgrundstücks:

Mit der Neuordnung des Baurechts auf dem Grundstück, mit dem nun auch verfolgten Schwerpunkt „Errichtung eines Neubaus auf dem Westgrundstück“, soll aber weiterhin die Möglichkeit der Renovierung und Nachnutzung des Bestandsgebäudes erhalten bleiben. Mit der Teilung des Grundstücks an der vorgeschlagenen Teilungsgrenze verliert das westliche Grundstück das Garagengebäude und die Möglichkeit, ein Garagengebäude an der südwestlichen Grenze des Teilgrundstücks West zu errichten.



Mit der Nordordnung des Grundstücks soll für den Nutzer im Falle einer Nachnutzung des Bestands die Möglichkeit geschaffen werden, an der südwestlichen Grenze des Teilgrundstücks West eine Garage oder einen Carport zu errichten.

Mit dem Neubau eines Gebäudes kann es sinnvoll sein, die Garage an der südwestlichen Grenze des Teilgrundstücks West auf der südwestlichen Seite des Teilgrundstücks West neu zu errichten oder zu translozieren.



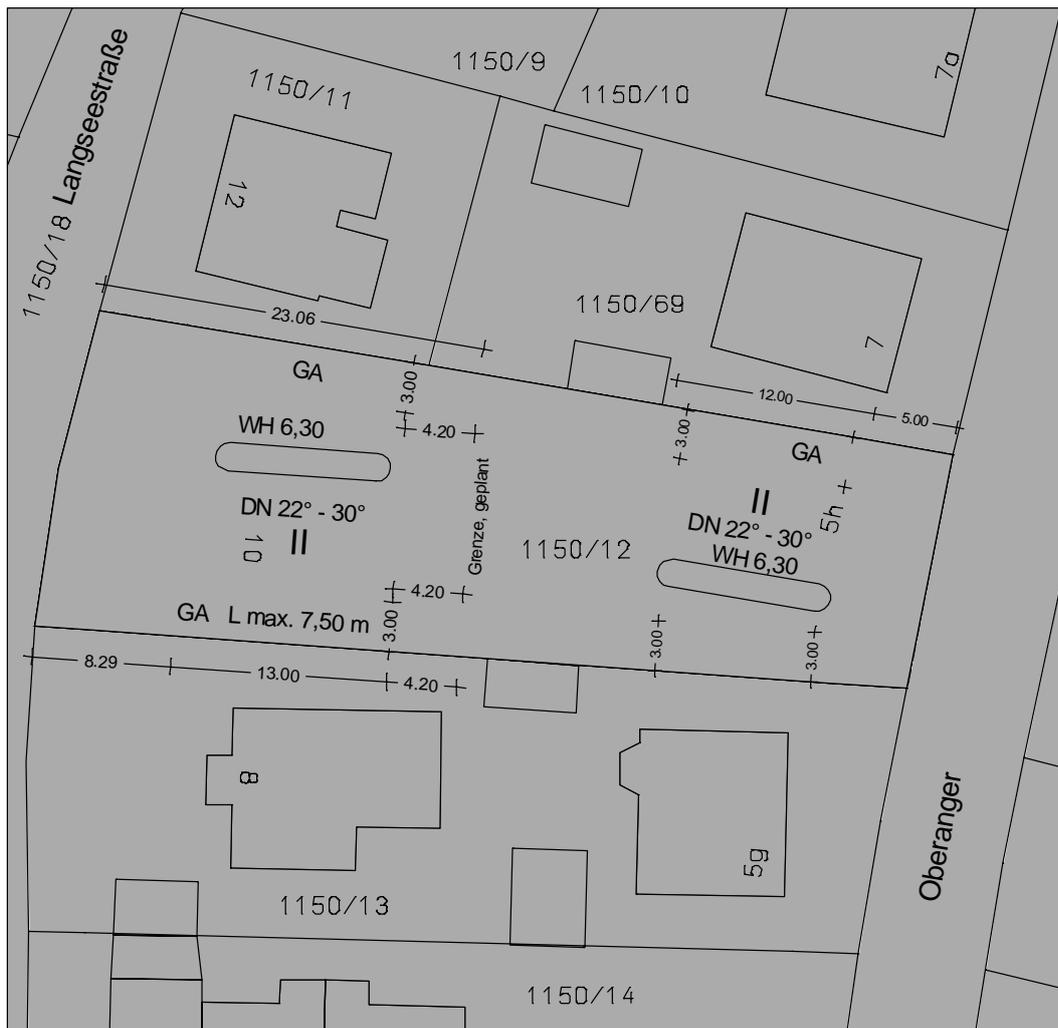
Lageplan Antragsgrundstück, Neuplanung mit Darstellung der Garagensituation

Die Anlagen dürfen einen Grenzlänge von max. 7,50 m nicht überschreiten und müssen den Anforderungen des Art. 6 BayBO genügen.



Lageplan Antragsgrundstück, Neuplanung mit Darstellung der Garagenfestsetzung

Um bei einer Teilung des Grundstücks West keine überlangen Nebengebäude – selbst unter Einhaltung der Bedingungen des Art. 6 BayBO – festgesetzt zu haben, soll die Länge der gesamten Anlage auf 7,50 m begrenzt werden.

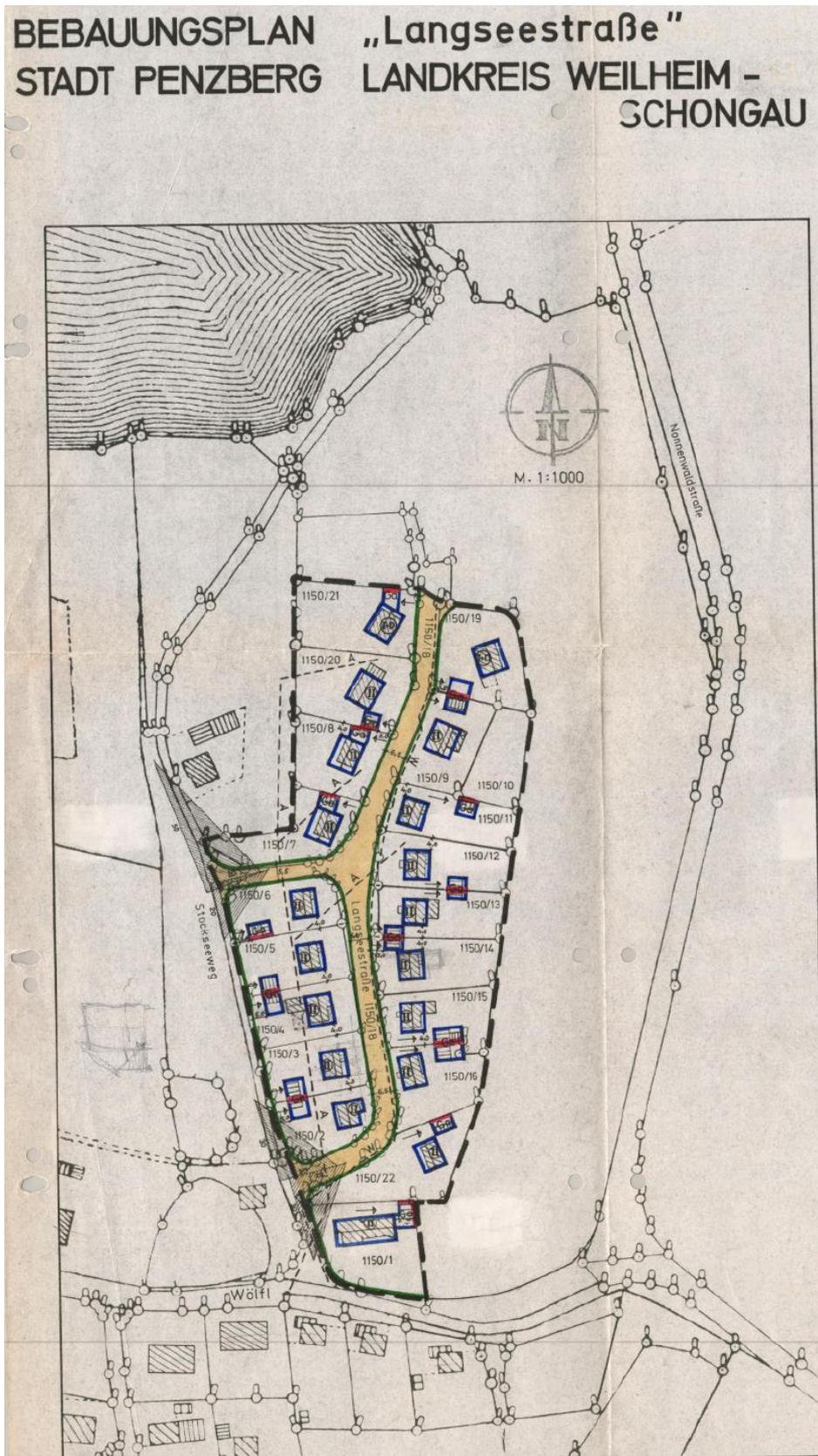


Lageplan Antragsgrundstück, Neuplanung

Abwägungsvorschlag durch das Stadtbauamt:

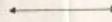
1. Darstellung der bisherigen Grundlage des Bebauungsplans „Langseestraße“:

Zur Vorbereitung der Abwägung werden die ursprünglichen Plangrundlagen dargestellt. Diese sind der Bebauungsplan „Langseestraße“ sowie die städtebauliche Begründung.

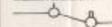
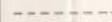
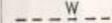
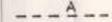


S A T Z U N G

I. F E S T S E T Z U N G E N :

	Grenze des Geltungsbereiches
	Straßengrenzungslinie
	Baulinie
	Baugrenze
	verbindliche Firstrichtung
	öffentliche Verkehrsflächen
	Flächen für Garagen und Nebenräume, Einfahrt in Pfeilrichtung
	Zahl der Vollgeschoße zwingend  Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß zwingend
	Maßangaben
	Sichtdreieck; von Einzäunungen und Bepflanzungen höher als 1,00 m über Oberkante Straßenmitte freizuhalten

II. H I N W E I S E :

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
1150/2	Flurstücksnummer
	vorhandene Wohngebäude
	vorhandene Nebengebäude
	bestehende Hauptwasserleitung
	bestehende Abwasserleitung

I. W E I T E R E F E S T S E T Z U N G E N :

- 1.) Das Gebiet "Langseestraße" wird als "Reines Wohngebiet" - § 3 Baunutzungsverordnung - festgesetzt.
- 2.) Die Dachneigung wird für alle Wohngebäude auf 22 - 26 Grad, die Dachform als Satteldach, eine max. Dachfußhöhe von 25 cm, gemessen an der Gebäudeaußenkonte, festgesetzt. Die Garagen sind mit Flachdach und einer max. Dachneigung von 6 Grad zu errichten.
- 3.) Die Dacheindeckung bei Wohngebäuden hat mit dunkel engobierten Pfannen zu erfolgen. Bei Garagen sind Asbestzementplatten oder Massivdecken zugelassen. Dachgauben sind nicht zugelassen.
- 4.) Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,10 m festgesetzt. Sie haben sich den bestehenden Einfriedungen anzupassen.
- 5.) Soweit nach dem Plan eine Bebauung an bestehenden oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen vorgesehen ist, wird Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 6.) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 BayBO bestimmt, werden diese gem. Art. 7 (1) und 107 (4) ausdrücklich für zulässig erklärt.
- 7.) Zierputz und Zyklopemauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, zementgebundenen, oder aus Kunststoff hergestellten Wandverkleidungen als Wettermantel ist in allen Fällen untersagt. An der Wetterseite können als Ausnahme zementgebundene Wandverkleidungen in Rechteckform mit granulierter Oberfläche und in lichten Farbtönen bei waagrechter Verlegung als Wettermantel zugelassen werden.
- 8.) Auf den Baugrundstücken ist das Aufstellen von Lagerbehältern im Freien für flüssige und gasförmige Stoffe, sowie das Abstellen von Wohnwagen und dergl. nicht gestattet.
- 9.) Als Grundriß ist für die Gebäude ein Rechteck zu verwenden, dessen Längsseite mind. 1/5 länger ist als die Breitseite.
- 10.) Doppelgaragen (DGA) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Höhe, Dachform und Dachdeckung zusammengebaut werden. Die Vorderfronten müssen einheitlich gestaltet werden.
- 11.) Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl 0,2 (GRZ), bei der Geschoßflächenzahl 0,4 (GFZ).

13

V. VERMERKE ZUM PLANVERFAHREN:

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 20. 1. 75 bis 21. 2. 75 im Rathaus (Zi.Nr. 20) öffentlich ausgelegt.

Penzberg, den 26. 2. 1975
H. Krause
Bürgermeister

b) Die Stadt Penzberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 4. 3. 1975 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

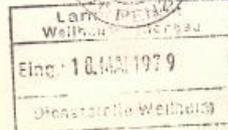
Penzberg, den 5. 3. 1975
H. Krause
Bürgermeister

c) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 23. 6. 1975 gem. § 11 BBauG (i.V.m. § 2 der Verordnung vom 25. 11. 1969 (GVBl. S. 370) und der VO vom 4. 12. 1973 (GVBl. S. 650) genehmigt.

Weilheim 1. OB, den 1. 6. 1979
Landratsamt Weilheim-Schongau
J. A.

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 28. 5. 1976 bis 30. 6. 1976 im Rathaus (Zi.Nr. 20) gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 26. 5. 1976 ortsüblich durch **Amtsblatt** bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

(Dr. Enders) Oberregierungsrat
Penzberg, den 28. 5. 1979
H. Krause
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Langseestraße“ der Stadt Penzberg vom 26.05.1976 wird wie folgt geändert:

1. Die Ziffer 2 der weiteren Festsetzungen wird wie folgt geändert:

- a) Es wird folgender neuer Satz 1 eingefügt:
Für das Grundstück Fl.Nr. 1150/11 wird die Dachneigung auf 28° bis 32° und die Dachform als Satteldach festgesetzt.
- b) Der bisherige Satz 1 wird der neue Satz 2 und erhält folgende neue Fassung:
Die Dachneigung wird für die übrigen Wohngebäude auf 22° bis 26°, die Dachform als Satteldach, eine max. Dachfußhöhe von 25 cm, gemessen an der Gebäudeaußenkante, festgesetzt.
- c) Der bisherige Satz 2 wird zum neuen Satz 3.

Im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden ist, wurde für das nördlich angrenzende Grundstück des Einwenders die Grundflächenzahl auf 0,25 und die Geschossflächenzahl auf 0,5 erhöht.

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden ist, wurde für das südliche angrenzende Grundstück ein Bauraum zur Bebaubarkeit des östlichen Grundstücksteils mit Erschließung über die Straße Oberanger festgesetzt. Daneben wurden folgende textliche Festsetzungen geändert.

Änderung des Bebauungsplanes Langseestraße:

Der Bebauungsplan „Langseestraße“ der Stadt Penzberg vom 26.05.1976 wird wie folgt geändert:

1. Unter I. Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Planzeichen angefügt:

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

II maximal 2 Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig, wobei ein Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss mit Ausnahme einer konstruktiven Pfette von $h = 25$ cm unzulässig ist,

 Flächen für Tiefgaragen

2. Die Ziffer 2 der weiteren Festsetzungen wird wie folgt geändert:

- Es wird folgender neuer Satz 1 eingefügt:
Für das Grundstück Fl.Nr. 1150/13 wird die Dachneigung auf 25° bis 30° und die Dachform als Satteldach festgesetzt.
- Der bisherige Satz 1 wird der neue Satz 2 und erhält folgende neue Fassung:
Die Dachneigung wird für die übrigen Wohngebäude auf 22° bis 26°, die Dachform als Satteldach, eine max. Dachfußhöhe von 25 cm, gemessen an der Gebäudeaußenkante, festgesetzt.
- Der bisherige Satz 2 wird zum neuen Satz 3.

3. Die Ziffer 11 der weiteren Festsetzungen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Langseestraße“ wie folgt geändert:

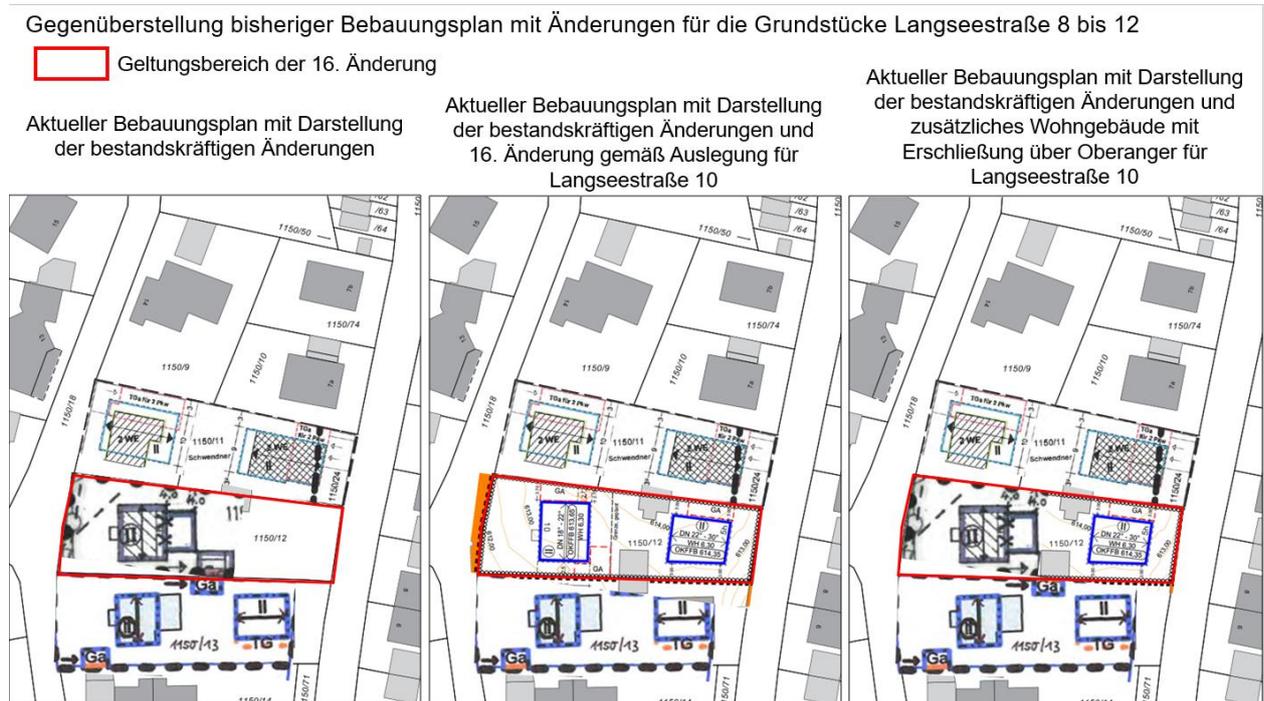
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 und bei der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

4. Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1150/13 der Gemarkung Penzberg durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

Fazit:

Aufgrund der bisher durchgeführten Bebauungsplanänderungen ist die Grundflächenzahl im gesamten Bebauungsplangebiet mit 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

In den nachfolgenden Plandarstellungen erfolgt eine Gegenüberstellung des Bebauungsplans „Langseestraße“ für die Grundstücke Langseestraße 8 bis 12 zur Abwägung der eingegangenen Einwendungen zur 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“.



2. Zu den Einwendungen gemäß Schreiben der Rechtsanwälte:

Zu A. Sachverhalt I:

Nr.	Einwendungsschreiben	Beurteilung
1	Gegenstand der Änderung ist lt. Bekanntmachung nur die Neufestsetzung von Baugrenzen zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Erschließung über Oberanger	Die Darstellung ist korrekt
2	Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, die Nachbargrundstücke sind bereits ähnlich bebaut	Die Darstellung ist korrekt
3	Die Änderung beinhaltet jedoch auch wesentliche Änderungen im Bereich des Bestandsgebäudes. Der bisherige Bebauungsplan setzt einen nördlichen Grenzabstand von 4 m fest	Die Darstellung ist korrekt
4	Im Bereich des Bestandsgebäudes wird der Grenzabstand auf 2,75 bis 3,70 m festgesetzt	Die Darstellung ist korrekt
5	Durch die Festsetzung eines verminderten Grenzabstands in einer Breite von 2,7 m soll die Abstandsflächenregelung der bayerischen Bauordnung, die einen Mindestgrenzabstand von 3 m vorsieht, außer Kraft gesetzt werden	Die Darstellung ist korrekt
6	Die Bebauungsplanänderung führt zu einer maßgeblichen Änderung der zulässigen Grundfläche, auch für den Bereich des Bestandsbaukörpers	Die GRZ wird von 0,25 auf 0,39 erhöht. Die GFZ wird von 0,5 auf 0,6 erhöht.

Zu B. Rechtliche Ausführungen:

Zu I. Verfahren:

Einwendung:

Das vereinfachte Verfahren ist nur anwendbar, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Die Unterschreitung der gesetzlich geregelten abstandsflächenrechtlichen Mindestabstandsvorgaben sowie die Änderungen der GRZ sowie der Situierung der Bauräume auf den Grundstücken stellen einen Planungsgrundsatz dar. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens führt zu einem wesentlichen Verfahrensfehler und damit zur Unwirksamkeit der Planung.

Beurteilung durch das Stadtbauamt:

Aus der Begründung zum Bebauungsplan „Langseestraße“ vom 13.03.1972 ist zu entnehmen, dass das Gebiet bereits in der Zeit von 1946 bis 1948 bebaut worden ist und der Bebauungsplan für die bestehende Bebauung die bauliche Nutzung von E + DG auf E + 1 erhöhen soll und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichern soll.

Der Bebauungsplan „Langseestraße“ der Stadt Penzberg regelt unter der Ziffer 6 der weiteren Festsetzungen Abweichungen von den abstandsflächenrechtlichen Mindestabstandsvorgaben der bayerischen Bauordnung. Somit stellt die im Plan dargestellte verminderte Abstandsfläche mit einer Breite von 2,7 m auf eine Tiefe von minimal 2,75 m keinen Grundzug der Planung dar.

Zur Beurteilung der Änderung der Grundflächenzahl wurde die Grundflächenzahl der Umgebungsgrundstücke untersucht. Die im Bebauungsplan ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 sowie Geschossflächenzahl von 0,4 berücksichtigt lediglich die Grundfläche des Hauptbaukörpers ohne Balkone und Terrassen. Auch die im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ durchgeführte Erhöhung dieser Kennzahlen auf 0,25 GRZ und 0,5 GFZ berücksichtigen gemäß der damaligen ortsüblichen Berechnungsweise durch das Landratsamt Weilheim-Schongau (Baugenehmigungsbehörde) nicht die Flächen für Balkone, Erker und Terrassen.

Mittlerweile erfolgt die Berechnung der Grundflächen ortsüblich entsprechend der Berechnungsmethode des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie des § 19 der Baunutzungsverordnung unter Einbeziehung von Balkonen, Erkern und Terrassen.

Die in nachfolgendem Luftbild eingetragenen Flächen beinhalten sowohl die Grundflächen der Hauptbaukörper als auch die Flächen für Terrassen sowie die Grundflächenzahlen für die Hauptbaukörper ohne und mit Terrassen.

Für das Grundstück der Einwender betragen diese Kennzahlen 96 m² Gebäudefläche + 42 m² Terrassen sowie eine Grundflächenzahl von 0,27 bezogen auf die Gebäudefläche und von 0,39 bezogen auf die Regelung des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Die in der Änderungsplanung enthaltenen Regelungen zur Änderung der Grundflächenzahl, die die Anpassung der ortsüblichen Berechnungsmethode durch das Landratsamt Weilheim-Schongau berücksichtigt, berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Vorschriften des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens werden somit nicht verletzt.

Zu II. Gebäudeabstände:

Einwendung:

Die textliche Festsetzung in Ziff. 2.10.2, dass „die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) (...) nicht festgesetzt (sind) für Bereiche mit vermindertem festgesetzten Gebäudemindestabstand“, verlässt schon die Rechtsgrundlage des § 9 BauGB. Zu beachten ist weiterhin, dass die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung Sicherheitsrecht darstellen. Sie dienen der Absicherung einer gesunden Lebensverhältnisse währenden Mindestbelüftung und -belichtung, Besonnung sowie sozialem Wohnfrieden.

Insoweit ist nicht erklärlich, weswegen die Stadt im Rahmen ihrer Planung ein Unterschreiten dieses gesetzlich bundesweit anerkannten Minimalstandards ermöglicht, ohne sich auch nur im Ansatz insbesondere damit auseinander gesetzt zu haben,

- ob das „im Bestand überplante“ westliche Gebäude überhaupt genehmigter Weise eine Grenznähe von nur 2,7 m aufweist. Es ist festzustellen, dass das überplante Gebäude im

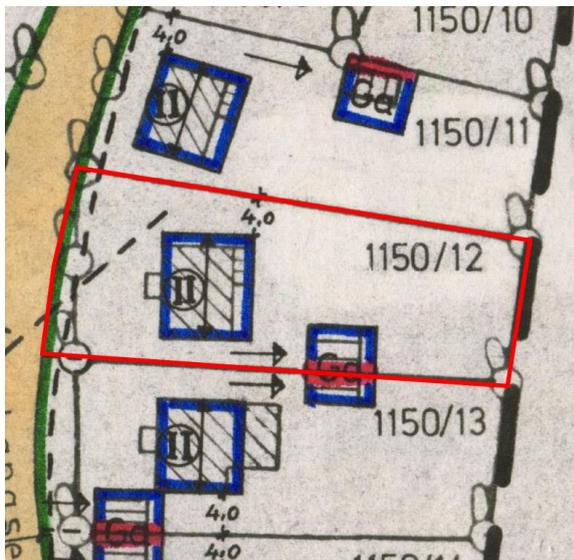
westlichen Bauraum schon heute einen Grenzabstand von faktisch nur 2,7 m aufweist. Es verstößt damit gegenwärtig gegen die Bauraumbestimmung des rechtsgültigen Bebauungsplans mit 4,0 m Abstand zum Grundstück der Einwender. Es ist anzunehmen, dass hier ein nicht genehmigtes Bauwerk vorliegt, dass der Bebauungsplan auch nicht ohne weitere Ausführung legalisieren kann. Hinzu tritt, dass die Stadt ausführt, „(...) der verminderte Abstand berücksichtige auch eine Überdämmung der Fassade mit ca. 18 cm“. Dies ist ersichtlich nicht der Fall, denn diese Dämmung gibt es ja noch nicht. Sie würde vielmehr dazu führen, dass der Grenzabstand nur noch 2,52 m betragen würde; oder

- dass unmittelbar nördlich auf dem Grundstück ein Wohngebäude angrenzt, dessen Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Aufenthalt bestimmten Freiflächen südorientiert sind; oder
- wie sich die Nutzung des im Bebauungsplanentwurf eingeräumten Heranrückens von Baukörpern an die Grundstücksgrenze der Einwender konkret auf die Verschattung von deren Grundstück auswirken würde.

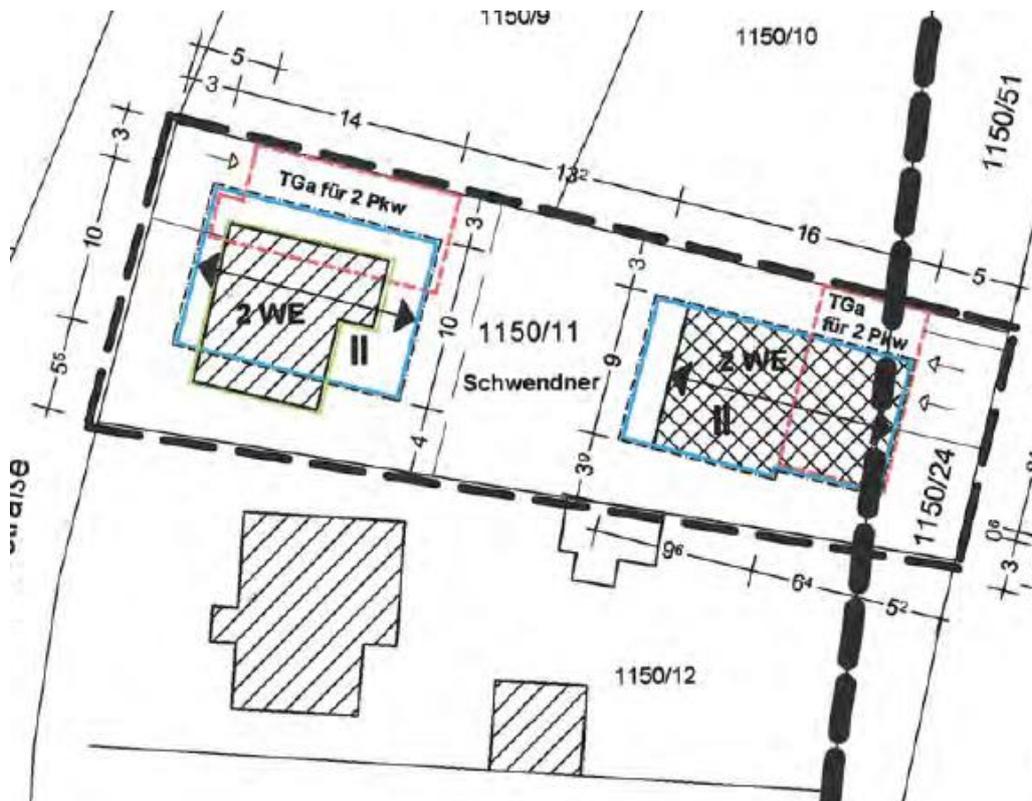
Die Stadt erläutert nicht, weswegen die gewählte Vorgehensweise städtebaulich erforderlich sein sollte. Es kann nur gemutmaßt werden, dass die Bauherrenschaft vorgibt, den sehr alten Bestand nur erhöhen zu wollen, und insoweit den Bauherren zu Lasten des Grundeigentums der Einwender finanzielle Lasten erspart werden sollen, anstatt einen städtebaulichen Missstand durch eine Änderung des Bauraumzuschnitts zu korrigieren.

Beurteilung durch das Stadtbauamt:

Bezüglich der Grenzabstände setzt der Bebauungsplan für das Antragsgrundstück einen Grenzabstand von 4 m zur nördlichen Grundstücksgrenze fest. Der südöstliche Punkt des Bauraumes des nördlichen Nachbargrundstücks weist hierbei lediglich einen Grenzabstand von 2 m auf.



Das Grundstück des Antragstellers wurde jedoch vor Inkrafttreten des Bebauungsplans „Langseestraße“ mit einem Grenzabstand von 3 m errichtet. Die Baugenehmigung hierfür liegt vor. Für das Grundstück des Einwenders wurden die Baugrenzen sowie die Firstrichtung im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans mit einem Grenzabstand von 4 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Antragstellers angepasst.



Somit entsprechen sowohl die bestehenden Gebäude des Antragstellers als auch des Einwenders nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „Langseestraße“ bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen.

Dies bedeutet, dass bei einer Neubebauung der Grundstücke des Antragstellers sowie des Einwenders die im Bebauungsplan festgesetzten Grenzabstände von 4 m einzuhalten sind.

Durch die Bebauungsplanänderung wollte die Stadt Penzberg die genehmigte Bebauung mit einem Grenzabstand von 3 m, vermindert durch die Wärmedämmung auf bis zu 2,75 m mit dem Bebauungsplan in Einklang bringen.

Die Bedenken des Einwenders, dass das mittlerweile betuchte Wohngebäude durch ein neues Wohngebäude ersetzt wird und dieses dann mit angepasster Gebäudehöhe mit einem Grenzabstand von minimal 2,75 m die Belange des Einwenders, dessen Gebäude ebenfalls minimal 2,75 m von der Grenze entfernt steht bezüglich der Belichtung, Besonnung sowie des sozialen Wohnfriedens beeinträchtigt, sind nachvollziehbar und zu würdigen.

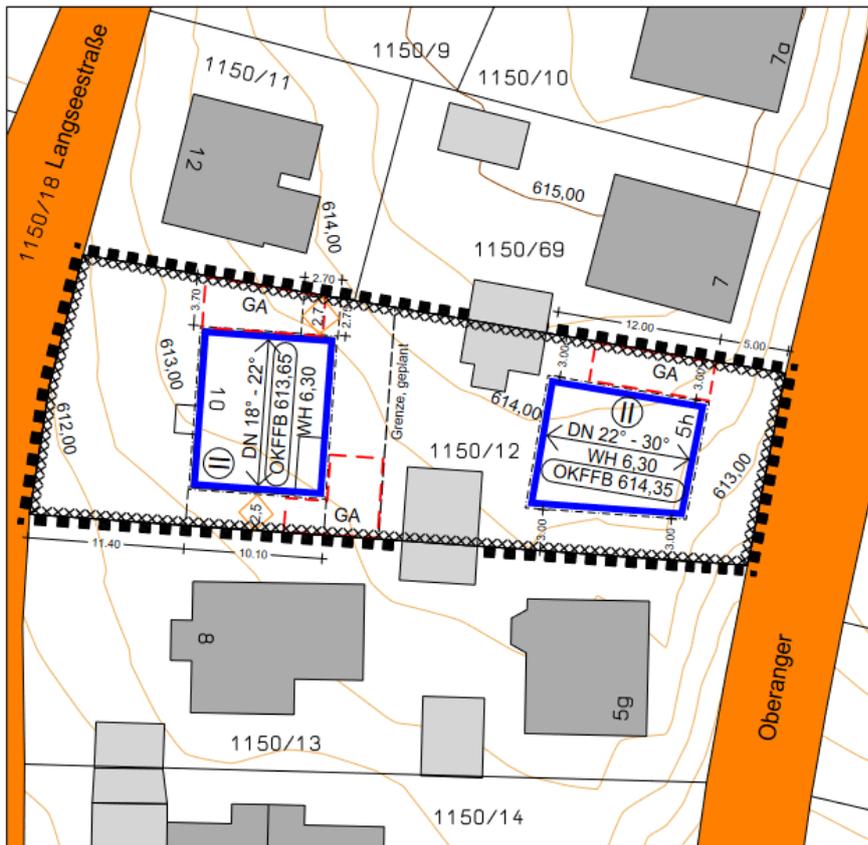
Abwägungsvorschlag:

Im Rahmen der Abwägung wird vorgeschlagen, dass der im Bebauungsplan bisher festgesetzte Grenzabstand von 4 m zur nördlichen Grundstücksgrenze beibehalten wird. Dies bedeutet, dass dieser Grenzabstand bei einer Neubebauung zu berücksichtigen ist.

Zu II. Höhenentwicklung:

Einwendung:

Offen lässt die Planung zudem, wie die maximal zulässige Höhenentwicklung des Gebäudes im westlichen Bauraum hergeleitet wurde und warum diese städtebaulich erforderlich sein soll. So wird auf eine „OK FFB 613,65 m+NN“ festgesetzt. Wo sich dieser Bezugspunkt aktuell befindet – ob er etwa die bestehende OK FFB im Bestand abbildet – ist ungeklärt.



Zudem wird eine – in sich unzulässige – Ausnahmeregelung nach § 31 Abs 1 BauGB eingeführt, welche eine Abweichung von diesem Höhenbezugspunkt ermöglicht, ohne das städtebaulich definiert wäre, unter welcher Maßgabe die Stadt eine Ausnahme – in dem doch sehr übersichtlichen Planungsumgriff, in dem kaum noch Überraschungen zu erwarten sein sollten – zuzulassen gedenkt.

Die beachtliche Wandhöhe von 6,30 m, die der Entwurf zuzulassen gedenkt, gilt dabei nicht für Zwerchhäuser und Wiederkehren; was für diese Bauwerke gelten könnte, lässt der Bebauungsplan nach oben hin offen.

Hinzu tritt, dass der Bebauungsplan gegenüber dem Grundstück der Einwender die abstandsflächenrechtliche Wandhöhenbestimmung ab Geländeoberfläche durch eine planungsrechtliche „ab OK FFB“ ersetzt. Die tatsächliche – und eigentlich abstandsflächenrechtlich maßgebliche, Nachbarbetroffenheiten definierende – Wandhöhe kann somit deutlich höher sein als 6,30 m, wobei sich dazu im Entwurf weder Ermittlungen noch Abwägungen finden.

All diese Bestimmungen haben jedoch maßgeblichen Einfluss auf die Auswirkungen der Bebauung des westlichen Bauraums und damit auf das Grundstück und Gebäude der Einwender.

Beurteilung und Abwägungsvorschlag:

Die Einwendungen sind nachvollziehbar. Die Höhenlage der Gebäude sollte sich besser in die Geländetopographie einfügen. Entsprechend der Geländelinien soll die Höhenlage des Fertigfußbodens für den westlichen Bauraum auf 613,30 m und für den östlichen Bauraum auf 614,0 festgesetzt werden.

Im Übrigen sollen die Festsetzungen dahingehend angepasst werden, dass für beide Bauräume die bisher festgesetzte Dachneigung von 22° bis 26°, die maximale Dachfußhöhe von 25 cm, gemessen an der Gebäudekante an Stelle der Wandhöhenfestsetzung festgesetzt werden und

die Festsetzung, dass für den Bauraum Ost das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss angerechnet wird, entfällt.

Zu III. Grundflächen:

Einwendung:

Die textlichen Festsetzungen zur GRZ begegnen ebenso grundsätzlichen planungsrechtlichen Bedenken.

Die Stadt beabsichtigt, neben einer – den Rahmen der GRZ für die benachbarten Grundstücke im Bebauungsplan bis zu 16. Änderung deutlich übersteigenden GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,39 eine Überschreitung derselben durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt – GRZ von 0,59 zuzulassen.

1. Eine städtebauliche Rechtfertigung für diese massive und den weiteren Grundstücken im Planungsumgriff gegenüber eklatant gleichbehandlungswidrige Steigerung der Bebauungsdichte, vor allem auch der Versiegelung, findet sich objektiv nicht.
2. Diese Anhebung für ein Einzelbaugrundstück im Gesamtplanungszusammenhang durchbricht zur Gänze das abgestimmte Gesamtgefüge der Bauleitplanung der Stadt für den fraglichen Bereich und führt nicht nur zu planerischem Stückwerk, sondern tangiert jedenfalls planungsrechtliche Grundzüge, für die § 13 BauGB nicht zur Verfügung steht.
3. Dabei ist noch unklar, weswegen die Stadt in der textlichen Ziff. 2.1.2 „Gartenhäuser und Müllstände“ der Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO und nicht – wie landläufig gebräuchlich – derjenigen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zuordnet.
4. Eine Begründung, weswegen die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO vorliegend die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO anstelle der Regelung in Satz 2 mit ihren Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen nicht nur bis zu 50 vom Hundert, sondern faktisch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um fast 100 % überschreiten dürfen sollen, gibt die Planung nicht an. Es kann nur vermutet werden, dass dies zumindest auch mit den ohne städtebauliche Begründung tief in die Grundstücke hineingesetzten Garagenbauraumvorgaben und den damit einhergehenden exorbitanten Zufahrtsflächenzusammenhängen mag.

Beurteilung und Abwägungsvorschlag:

Der bisherige Bebauungsplan „Langseestraße“ setzt in der Fassung nach der 11. Änderung eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 fest.

Bei der damaligen Festsetzung dieser Kennzahlen wurden gemäß der damals ortsüblichen Berechnungsweise durch das Landratsamt Weilheim-Schongau (Baugenehmigungsbehörde) nicht die Flächen für Balkone, Erker und Terrassen berücksichtigt. Mittlerweile erfolgt die Berechnung der Grundflächen ortsüblich entsprechend der Berechnungsmethode des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie des § 19 der Baunutzungsverordnung unter Einbeziehung von Balkonen, Erkern und Terrassen.

Die in nachfolgendem Luftbild eingetragenen Flächen beinhalten sowohl die Grundflächen der Hauptbaukörper als auch die Flächen für Terrassen sowie die Grundflächenzahlen für die Hauptbaukörper ohne und mit Terrassen.

Für das Grundstück der Einwender betragen diese Kennzahlen beispielsweise 96 m² Gebäudefläche + 42 m² Terrassen sowie eine Grundflächenzahl von 0,27 bezogen auf die Gebäudefläche und von 0,39 bezogen auf die Regelung des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).



Anhand dieser Berechnung kann festgestellt werden, dass die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 gerechtfertigt ist. Die Ziffern 2.1.2 und 2.1.3 sollten jedoch entfallen. Die Flächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die festgesetzte Grundfläche um maximal 50 % überschreiten. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl soll entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan unverändert bei 0,5 beibehalten werden.

Zu IV. Bauraumüberschreitungen:

Einwendung:

Die Stadt versucht überdies, in Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen in vier mit der Ziff. 2.2.1 und zwei mit der Ziff. 2.2.2 versehenen Regelungen massive Bauraumüberschreitungen in westlicher und östlicher Richtung zuzulassen.

Hierdurch wird im Westen und Osten faktisch eine Anbringung von Balkons in allen Geschossebenen – jedenfalls also im OG und im DG – auf der vollen Gebäudebreite durchgehend mit einer Tiefe von 1,50 m oder auf einem Drittel Gebäudebreite mit 2,5 m Tiefe zugelassen. Hinzutreten zweigeschossige Erker, die das Gebäude in Summe im Westen um und im Osten um 3 m erweitern dürfen. Dies führt im Zusammenspiel mit der bedrängenden Nähe des westlichen Bauraums im Planungsumgriff zu dessen südlichem und nördlichem Nachbargrundstück zu einer Potenzierung der Belastungen des sozialen Wohnfriedens durch Außenaufenthaltsnutzungen.

Beurteilung und Abwägungsvorschlag:

Die in Ziffer 2.2 enthaltenen Regelungen sollten entfallen, da diese Regelungen zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führen können.

Zu V. weitere Festsetzungen:

Einwendungen:

1. Nur am Rande sei angemerkt, dass die zeichnerische Festsetzung zu Garagenbauräumen und deren Darstellung auf dem Begründungsdeckblatt nicht übereinstimmen.
2. Eine Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Ziff. 2.5 ist nicht ersichtlich, ganz abgesehen davon, dass die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung verborgen bleibt.
3. Wenn sich ein Bebauungsplan über den aus dem Bauordnungsrecht stammenden Vollgeschossbegriff hinwegzusetzen gedenkt, so die entsprechende Festsetzung zur zeichnerischen Festsetzung der zwingenden Vollgeschosszahl, tut er gut daran, sich seiner gar nicht erst zu bedienen.
4. Die Stadt verkennt zudem, dass auf dem östlichen Grundstück im Planungsumgriff, sollte ihrem Teilungsvorschlag gefolgt werden, drei Nebengebäude be-/entstehen werden, die schon anfänglich die Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO nicht werden einhalten können.

Beurteilung und Abwägungsvorschlag:

1. Die Darstellung der Garagenbauräume auf dem Begründungsdeckblatt ist entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen anzupassen. Außerdem ist das Entwurfsdatum des Begründungsdeckblatt (16.08.2020) dem Entwurfsdatum der Änderungsplanung (16.08.2023) anzupassen.
2. Die Ziffer 2.5 ist zu streichen.
3. Die abweichende Regelung bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse für den Bauraum Ost ist zu streichen.
4. Sofern durch eine Grundstücksteilung die abstandsflächenrechtliche Regelung des Art. 6 Abs. 7 bayerische Bauordnung (BayBO) nicht eingehalten werden, ist der jeweilige Grundstückseigentümer zur Einhaltung dieser Regelung zuständig.

VI. Zusammenfassung

Im Ergebnis erweist sich die Planung der Stadt jedenfalls betreffend den westlichen Baukörper im Planungsumgriff als nicht städtebaulich erforderlich, § 1 Abs. 3 BauGB. Es handelt sich hierbei um eine Gefälligkeitsplanung, die ersichtlich allein von privaten Bauwünschen und Bauvorstellungen der Planungsbetroffenen bestimmt ist und keinen hiervon abgehobenen, übergeordneten städtebaulichen Ordnungsvorstellungen Rechnung tragen soll.

Zudem vermag der Bebauungsplanentwurf öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander nicht gerecht abzuwägen, § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Entwurf lässt schon eine zureichende Ermittlung und Bewertung der Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, § 2 Abs. 3 BauGB, vermissen. Die Betroffenen weder des südlich angrenzenden noch des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks wurden im Rahmen der Bauleitplanung auch nur im Ansatz erkannt, geschweige denn ausermittelt. Die besondere Betroffenheit dieser ersichtlichen Sonderlasten der rein privatnützigen

Bauleitplanung tragenden Eigentumsflächen bleibt unkommentiert, es ist ein vollständiger Abwägungsausfall zu konstatieren.

Hinzu tritt, dass die faktischen Auswirkungen der Planung insbesondere betreffend die westliche Baufläche einen massiven Verstoß gegen das bauleitplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot darstellt. Die Eigentumsbelange der Einwender wie auch die gesunden Wohnverhältnisse auf deren Grundstück finden in der Planung faktisch keine, jedenfalls keine auch nur im Ansatz adäquate Beachtung.

Wir ersuchen die Stadt, die Unterfertigte jeweils zeitnahe über den Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Beurteilung und Abwägungsvorschlag:

Die Änderung des Bebauungsplans ist städtebaulich erforderlich und vertretbar, damit entsprechend den nördlichen sowie südlichen Grundstücken eine Bebauung im westlichen Grundstücksteil mit Erschließung über die Straße Oberanger ermöglicht wird. Diese Bebauung dient dem übergeordneten Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung dienen soll. Da das Änderungsgrundstück sowohl im Westen als auch im Osten durch eine öffentliche Erschließungsanlage erschlossen ist und die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke bereits eine Bebauung von beiden Erschließungsanlagen aufweisen, ist diese Bebauungsplanänderung mit dem Umgriff für lediglich ein Buchgrundstück städtebaulich vertretbar.

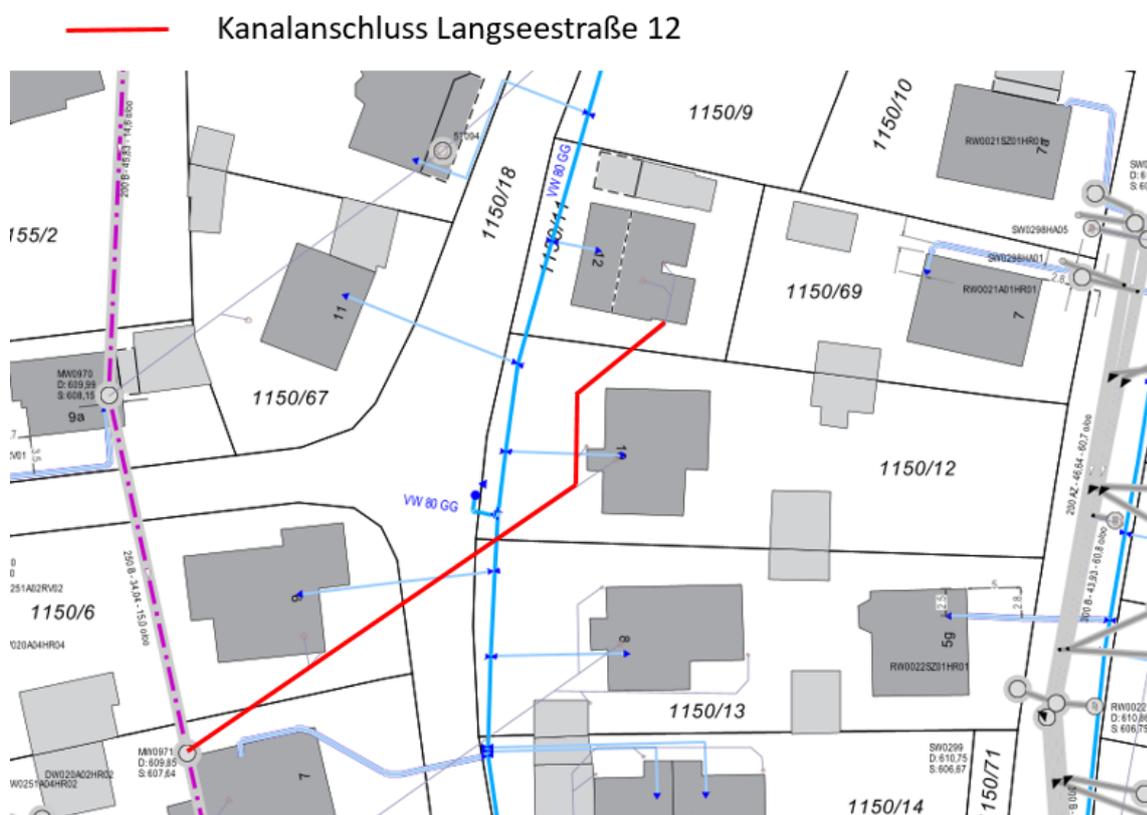
Die Änderungsplanung beinhaltet jedoch Festsetzungen, die vor allem im Bereich des Bestandsgebäudes bei deren Ausnutzung zu Konflikten mit den südlich und nördlich angrenzenden Wohngebäuden bezüglich der Wohnqualität und des sozialen Wohnfriedens führen können. Zur Konfliktvermeidung ist die Bebauungsplanänderung entsprechend anzupassen.

Zu weiteren Einwendungen, die im Anwaltsschreiben nicht erwähnt sind:

Für die Nordseite des Bestandsgebäudes ist eine Garage und damit eine Zufahrt geplant, hier dürften wir sie bitten eine Erklärung abzugeben, wie die dort öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in Verbindung mit unserem Hausanschluss gesichert werden!?

Beurteilung und Abwägungsvorschlag:

Im nachfolgenden Lageplan ist die bestehende Kanalleitung (Hausanschluss über Nachbargrundstück Langseestraße 10 mit Anschluss an den Mischwasserkanal) dargestellt.



Die Änderungsplanung ist durch folgenden Hinweis zu ergänzen mit folgender textlichen Beschreibung zu ergänzen „bestehende Kanalleitung, diese darf einschließlich einer Leitungsachse von jeweils mindestens 1 m nicht überbaut werden.

Der Garagenbauraum ist unter Einhaltung der bestehenden Kanalleitung und der von Bebauung freizuhaltenen Leitungsachse entsprechend auf eine Länge von 6 m zu verkürzen und ggf. nach Osten zu verschieben.

Beschlussvorschlag:

Die Nachbarschaftlichen Einwendungen sind entsprechend den Abwägungsvorschlägen durch das Stadtbauamt zu berücksichtigen.

Insbesondere sind folgende Plananpassungen durchzuführen:

Planzeichnung:

Der Bauraum im Westen ist auf die gültige Fassung des Bebauungsplans mit 4 m Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksgrenze zurückzunehmen

Der Garagenbauraum im Norden des Bestandsgebäudes ist unter Einhaltung der bestehenden Kanalleitung und der von Bebauung freizuhaltenen Leitungsachse entsprechend auf eine Länge von 6 m zu verkürzen und ggf. nach Osten zu verschieben.

Die Höhenlage der Gebäude ist anzupassen.

Festsetzungen durch Planzeichen:

Änderung WA in WR entsprechend dem Bebauungsplan „Langseestraße“

Änderung der Abweichung von den maximalen Fußbodenhöhen von 0,50 m auf 0,10 m.

Entfall der Festsetzungen der maximalen Wandhöhe
Entfall der Festsetzungen für den Bauraum Ost bzgl. der Anzahl der Vollgeschosse

Änderung der Dachneigung auf 22° bis 26°.

Entfall der verminderten Gebäudemindestabstände

Festsetzungen durch Text:

Die Ziffer 2 ist folgendermaßen anzupassen:

Die Ziffern 2.0, 2.1 und 2.2 werden gestrichen.

Es folgt folgende Überschrift:

Die weiteren Festsetzungen werden folgendermaßen geändert:

2.1 Die Ziffer 2 wird folgendermaßen ergänzt:

Flachdächer bis 6° sind zu begrünen, wobei die Substratschicht mindestens 8 cm zu betragen hat; ausgenommen hiervon sind Dachflächen, die durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie belegt sind.

2.2 Die Ziffer 3 entfällt.

2.3 Die Ziffer 4 wird folgendermaßen ergänzt: Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mindestens 12 cm auszuführen, um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten.

2.4 Die Ziffer 7 entfällt.

2.5 Die Ziffer 9 entfällt.

2.6 Die Ziffer 2.10 entfällt.

2.7 Die Ziffer 11 wird folgendermaßen geändert:

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung beträgt bei der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, bei der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

3. Die weiteren Festsetzungen werden folgendermaßen ergänzt:

Die Ziffern 2.3, 2.4, 2.7 und 2.9 werden als Ziffern 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 eingefügt.

Die Ziffern 2.5, 2.6, 2.8 und 2.10 entfallen.

Die Hinweise durch Planzeichen werden als Nr. 4.1 geführt und durch das Planzeichen für die bestehende Kanalleitung mit Freihaltebereich ergänzt.

Die Hinweise durch Text werden als Nr. 3.2 geführt.

Die Ziffer 4 wird die neue Ziffer 5.

Begründung:

Die Begründung ist entsprechend den Änderungen anzupassen.

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 2.16 und 3 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 und Nr. 3 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 16. Änderung des Bebauungsplans „Langseestraße“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.16 und Nr. 3 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

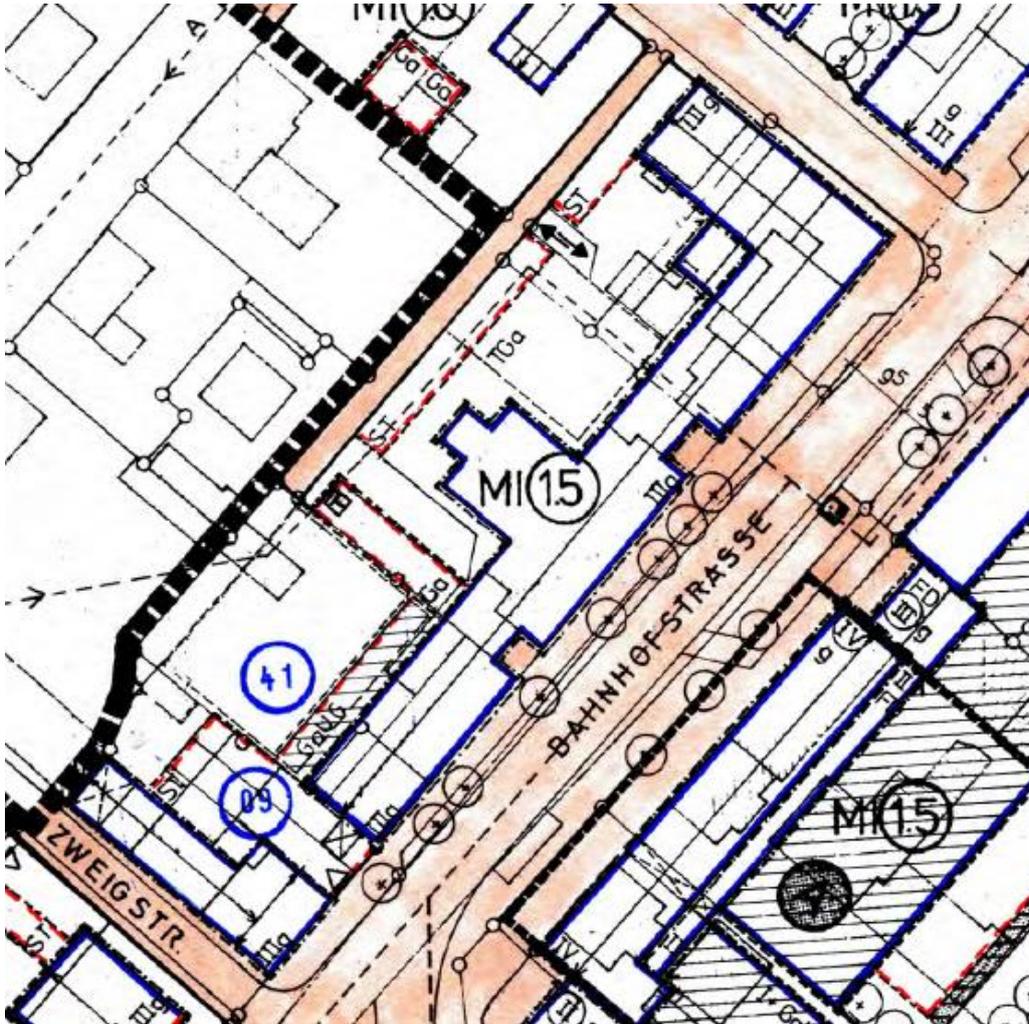
Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

9	84. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ für die Grundstücke Bahnhofstraße 21 bis 25 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
----------	---

1. Vortrag:

Die Grundstücke Flurnummern 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2 und 891 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg.

Nachfolgend ist der Bebauungsplan auszugsweise für die Grundstücke dargestellt.



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Altstadtsanierung“ aus dem Jahr 1984 sieht für die Grundstücke eine dreigeschossige geschlossene Bauweise mit Tiefgarage vor. Die Geschossflächenzahl ist mit 1,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 22° bis 28° festgesetzt.

Die Eigentümer der Grundstücke beantragen die Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“.

Anwendbarkeit der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN):

Gemäß Ziffer 10.2 der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) erfolgt eine Änderung von Bebauungsplänen mit geplanter Wohnnutzung oder gemischter Nutzung ab einer Erhöhung der Gesamtgeschossfläche von 500 m², die zu einer nicht unerheblichen Bodenwertsteigerung führt nur, wenn die planbegünstigten Grundstückseigentümer vor dem Aufstellungsbeschluss gegenüber der Stadt Penzberg eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) sowie zur Übernahme der Planungskosten abgeben.

Zur Beurteilung, ob durch die Bebauungsplanänderung die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar ist, ist eine Berechnung der Geschossflächenmehrung durch das Planungsbüro erforderlich.

Sofern die Geschossflächenmehrung mindestens 500 m² beträgt, ist die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) anwendbar.

Von der Verwaltung wurde dem Bauherrn bereits eine Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung mit Übernahme der Planungskosten übergeben.

Verfahren zur Durchführung der Bebauungsplanänderung:

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung tangiert sind, diese Bebauungsplanänderung jedoch der Nachverdichtung der Innenentwicklung dient, kann die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Die Grundstücke Bahnhofstraße 21 bis 25, Fl. Nrn. 862, 862/21, 890/2, 890, 891, sind über die nördlich und östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist mindestens 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.

Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) ist die gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen und entsprechend anzuschließen.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich der Bahnhofstraße / Friedrich-Ebert-Straße

Der auf der Ostseite an den Grundstücken anliegende bestehende Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße ist gemäß IST-Zustand GEP überstrom bereits überlastet. Der Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße mündet in den unterstrom liegenden Mischwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße welcher gemäß IST-Zustand GEP ebenfalls bereits deutlich überlastet ist. Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in der Bahnhofstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau in diesen Bereichen kommen. Zur hydraulischen Ertüchtigung ist, wie bereits bekannt die GEP-Maßnahme 47 (Friedrich-Ebert-Straße) vorgesehen. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell als kritisch zu betrachten, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter nicht ausgeschlossen werden kann. Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 47 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern könnten gemäß Prognosezustand GEP weitere Flächen an das Kanalnetz angeschlossen werden. Dementsprechend können dann auch die zusätzlichen Abflüsse infolge einer Nachverdichtung der betroffenen Flurstücke aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den betroffenen Flurstücken eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen, insbesondere zum Niederschlagswasserrückhalt auf den betroffenen Flurstücken selbst eine Rolle spielen.

Trinkwasser:

Die Grundstücke Die Grundstücke Bahnhofstraße 21 bis 25, Fl. Nrn. 862, 862/21, 890/2, 890, 891 sind über die nördlich und östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung

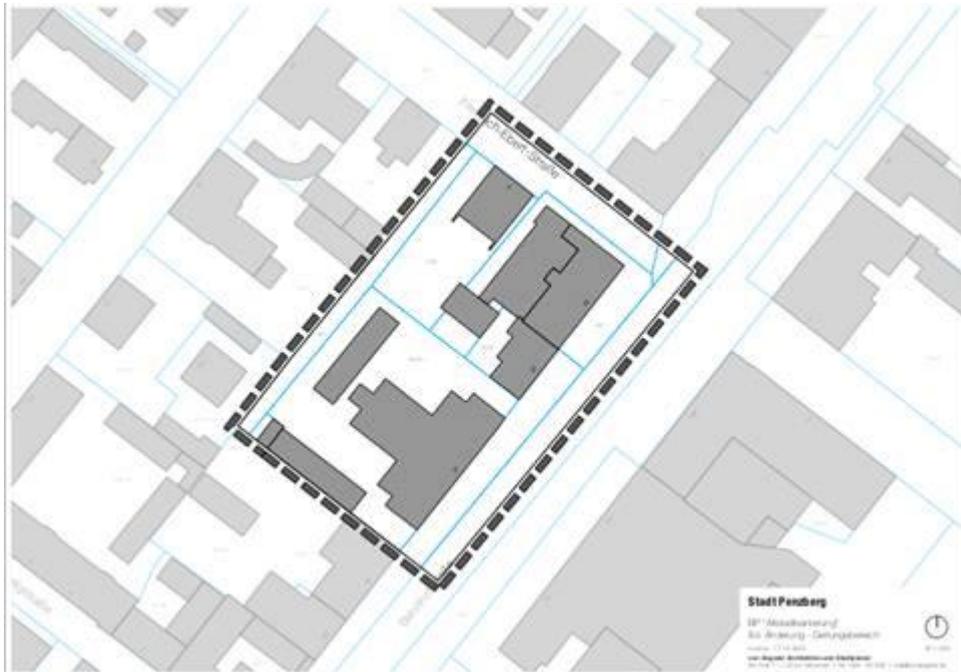
erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die Aufstellung der 84. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für die Grundstücke Flurnummern 862, 862/21, 862/23, 890, 890/2 und 891 der Gemarkung Penzberg, Bahnhofstraße 21, 23, 25 und Friedrich-Ebert-Straße 4.

Die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ist anzuwenden. Die vom planbegünstigten Grundstückseigentümer am 27.10.2023 unterzeichnete Verpflichtungserklärung (Grundzustimmung) zur Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) mit Übernahme der Planungskosten liegt der Stadt Penzberg vor.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist nachfolgend dargestellt:



3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimmen: StR Janner

10 Glückaufstraße 24, Fl. Nr. 997/32: Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung / Fortführung eines Sichtschutzaunes mit einer Höhe von 1,80 m

1. Vortrag:

Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung / Fortführung eines Sichtschutzaunes mit einer Höhe von 1,80 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/32 der

Gemarkung Penzberg, Glückaufstraße 24.

Mit Antrag vom 17.10.2023 wird durch den Grundstückseigentümer eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg zur Erweiterung eines Sichtschutzzaunes auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/32 gestellt.

Begründung des Antragsstellers:

Erweiterung der Zaunlänge ca. 6 m, gleiche Optik und Bodenfreiheit für Kleintiere wird berücksichtigt.

Verweis auf den Antrag vom 22.05.2020:

Begründet wurde der Antrag vom 22.05.2020 dadurch, dass dieser Sichtschutzzaun zur Erhaltung der Privatsphäre durch den sehr geringen Abstand von der Terrasse zum Eingangsbereich der Nachbarn erforderlich ist.

Damit der Sichtschutzzaun errichtet werden kann, bedarf es einer Befreiung gemäß § 3 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg vom 25.07.2002.

Eine Befreiung der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg kann nach § 34 Abs. 5 BauGB dann erteilt werden, wenn die Anwendung des Abschnittes C der Satzung in der Einzelfallbetrachtung zu einer von der Satzung nicht intendierten Gestaltung führt.

In der rechtsverbindlichen Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg vom 23.03.2023 ist geregelt, dass 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.

Diesem Planungsziel der Ortsgestaltungssatzung läuft die Errichtung des Sichtschutzzaunes zwischen den Grundstücken Fl. Nr. 997/32 und Fl. Nr. 1000/35 nicht zuwider, da die Errichtung des Sichtschutzzaunes nach der aktuellen Fassung der bayerischen Bauordnung gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a Sichtschutzzäune mit einer Höhe bis zu 2 m (außer im Außenbereich) verfahrensfrei ist.

Die Erteilung der Befreiung auf Erweiterung des Sichtschutzzaunes um ca. 6,00 m mit einer Höhe von 1,80 m kann mit der Auflage erfolgen, dass die Errichtung des Sichtschutzzaunes mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erfolgen hat. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ bittet bei Durchführung um Beachtung einer Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere analog zum Beschluss vom 23.06.2020. Zudem empfehlen wir eine Hinterpflanzung vorzunehmen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Auf dem Grundstück Glückaufstraße 24, Fl. Nr. 997/32 verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen (Mischwasserkanäle) der Stadtwerke Penzberg. Der Trassenbereich der Mischwasserkanäle ist mit einem Abstand von mindestens 2,0 m beidseits der Leitungsachse von Bebauungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bepflanzungen usw. freizuhalten. Der Bereich muss zudem jederzeit zugänglich sein. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der Anlagen der Stadtwerke Penzberg muss stets ausgeschlossen werden. Bei unklarem Trassenverlauf sowie bei Verdacht auf Beschädigungen sind die Mitarbeiter der Stadtwerke Penzberg unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von der Ortsgestaltungssatzung zur Errichtung / Fortführung eines Sichtschutzaunes mit einer Höhe von 1,80 m auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/32 der Gemarkung Penzberg, Glückaufstraße 24, unter der Maßgabe zu, dass die Errichtung des Sichtschutzaunes mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu erfolgen hat. Diese ist für Tiere durchlässig zu gestalten.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 6 Nein 2

Gegenstimmen: StRe Fügener, Janner

11 Am Katzenbuckel 49, Fl. Nr. 1111/62: Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung einer DHH mit zwei WE mit Doppelgarage und Freiflächenstellplätzen

1. Vortrag:

Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1111/62 der Gemarkung Penzberg, Am Katzenbuckel 49. Das Grundstück Am Katzenbuckel 49 befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Katzenbuckel“ der Stadt Penzberg vom 07.12.1982.

Der vorliegende Bauantrag sieht den Umbau und die Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten vor. Zur Straßenseite hin soll ein Treppenhaus mit den Ausmaßen von 2,25 m x 3,30 m ins Dachgeschoss entstehen.

Die Stellplätze werden wie in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in Form einer Doppelgarage und 2 Stellplätzen nachgewiesen.

Das Vorhaben widerspricht in folgenden Punkten nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Errichtung einer Außentreppe mit geringfügiger Überschreitung der Baugrenze für den Ausbau des Dachgeschosses in eine separate abgeschlossene Wohnung.
- Überschreitung der GFZ mit dem Ausbau des Dachgeschosses um 0,3 auf insgesamt 0,75
- Errichtung einer Dachgaube auf der Ostseite des Gebäudes.

Der Antrag wird wie folgt begründet:

- Unter Punkt V. 'Festsetzungen durch Text' wurde unter Nr. 3. des Bebauungsplans „Am Katzenbuckel“ das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit Verweis auf die Planzeichen Unter Punkt II des Bebauungsplanes und damit auch die Baugrenzen festgelegt. Durch den Ausbau des Dachgeschosses wird beabsichtigt eine abgeschlossene Wohnung mit separaten Zugang zu errichten und eine Nutzungserweiterung herbeizuführen. Das Einfamilienhaus soll damit ein Zweiparteienhaus werden und verfügt sodann über abgeschlossenen Wohnraum in Erdgeschoss mit 1. Obergeschoss und einer weiteren Wohnung für die Mutter des Eigentümers im Dachgeschoss, welche über die Außentreppe zugänglich ist.
- Durch den Ausbau des Dachgeschosses erfolgt eine Überschreitung der GFZ um 0,3 auf insgesamt 0,75.
- Durch den Ausbau des Dachgeschosses in eine abgeschlossene Wohnung für die Mutter des Eigentümers, ist die Errichtung einer Dachgaube auf der Ostseite des Gebäudes für die Küche erforderlich, um eine Nutzungsmöglichkeit des Bereiches aufgrund der Dachneigung herzustellen.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu einer Mehrung der versiegelten Flächen, so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Umbau und zur Erweiterung einer Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten mit Doppelgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl. Nr. 1111/62 der Gemarkung Penzberg, Am Katzenbuckel 49, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB sowie den Antrag auf Befreiung in folgenden Punkten:

- Überschreitung Baugrenzen
- Überschreitung der Größe des Dachflächenfensters
- Befreiung für die Dachgaube auf der Westseite, sowie für das Zwerchhaus auf der Ostseite
- Nichteinhaltung der vorgeschriebenen Dachneigung um 2° auf 28°.
- Überschreitung der max. zul. Grundflächenzahl von 0,25.
- Überschreitung der max. zu. Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,56

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

12 Stegfilzstraße 4, Fl. Nr. 840/117: Antrag auf Nutzungsänderung zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im DG

1. Vortrag:

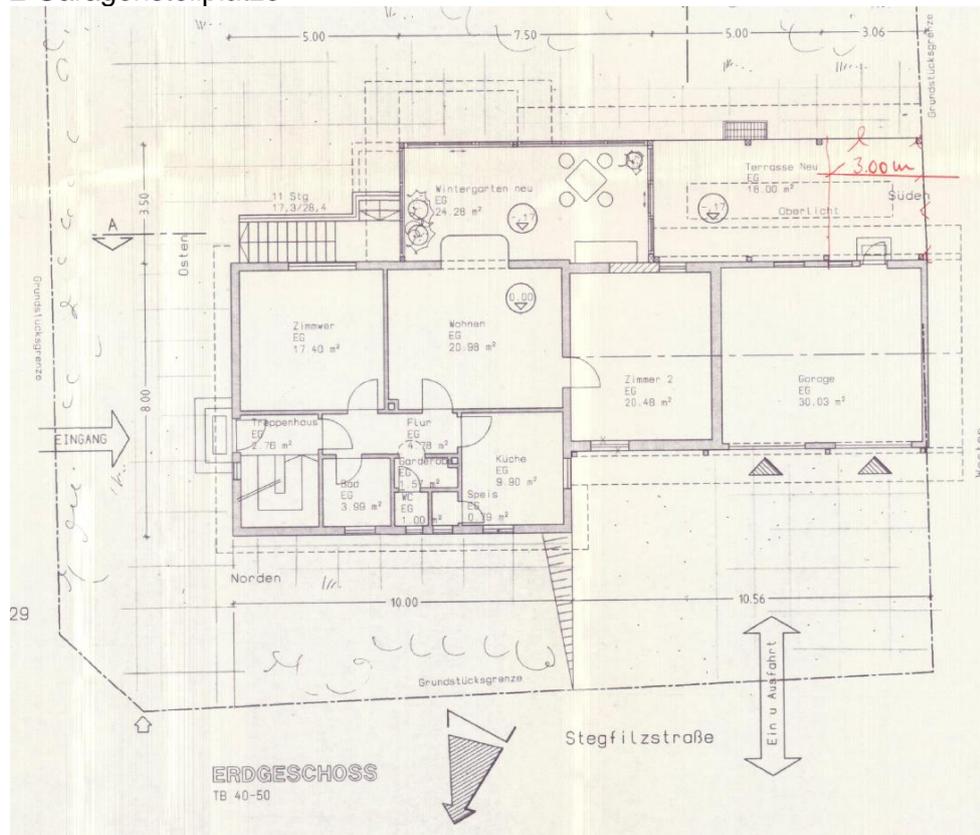
Antrag auf Nutzungsänderung zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im DG auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/117 der Gemarkung Penzberg, Stegfilzstraße 4. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gegenstand des Bauantrages ist die Nutzungsänderung zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss. Die benötigten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück in Form von 2 Garagen und 4 Stellplätzen nachgewiesen.

Stellplatzberechnung:

Bestand:

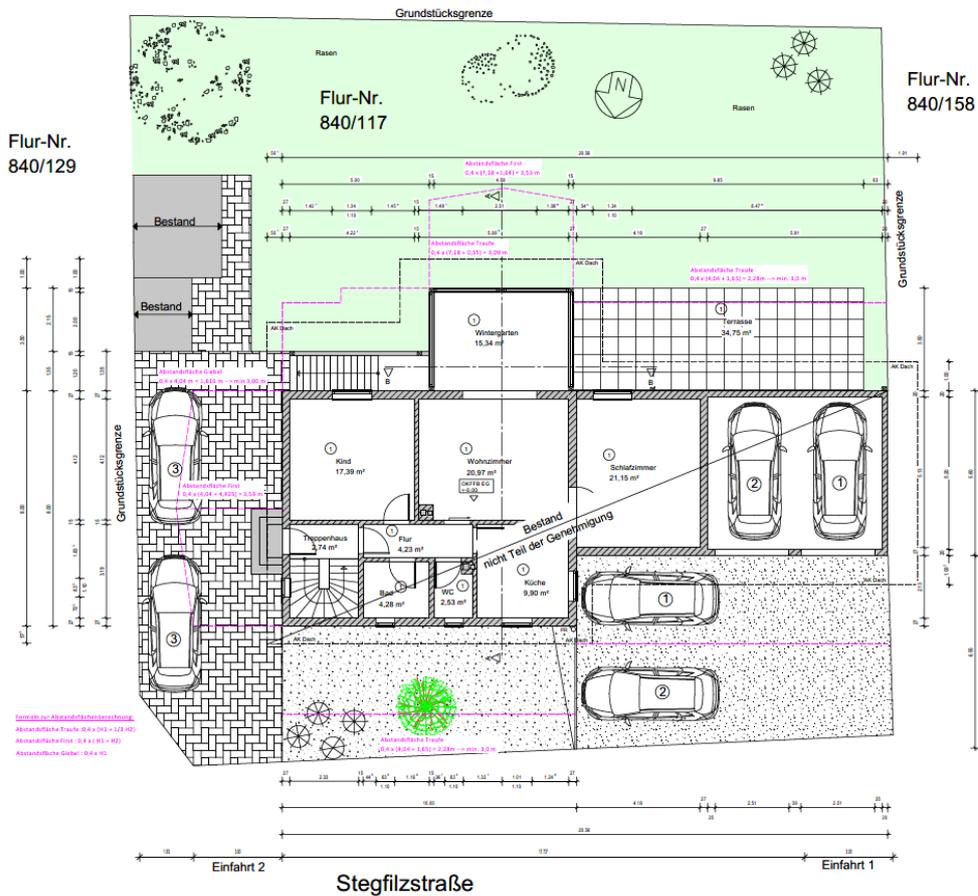
2 Garagenstellplätze



Neubau:

1,5 Stpl. je Wohneinheit (WE) bis 65 m² Wohnfläche, = 1 WE zu 35,64 m² = 1,5 Stpl.,
2,0 Stpl. je Wohneinheit (WE) ab 65 m² Wohnfläche = 1 WE zu 109,77 m² = 2 Stpl., 1WE zu
70,20 m² = 2 Stpl., davon bei 2 Stpl. in der Garage und 4 offener Stellplatz

Der dargestellte Stellplatznachweis für die dritte Wohneinheit entspricht nicht der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 6 m je Grundstück.



Die im Luftbild dargestellte Zufahrtsbreite im Westen des Grundstücks entspricht nicht dem Genehmigungsstand:



Stellungnahme Abteilung 3 / Bauamt - Sachgebiet Tiefbau:

Die Tiefe der Stellplätze 1 und 2 sind mit 4,70 m zu gering, auch reicht die Rückstoßlänge nicht aus. Somit können die zwei Parkplätze Nr. 1 und Nr. 2 nicht genehmigt werden.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Kommt es im Zuge von Umbau oder Sanierungsmaßnahmen zu einer Mehrung der versiegelten Flächen, so ist das dabei anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Bei Änderungen oder Ergänzungen der Grundstücksentwässerungsanlage ist ein Entwässerungsplan bzw. eine Tektur des bestehenden Entwässerungsplans zur Genehmigung durch die Stadtwerke Penzberg einzureichen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung zur Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss auf dem Grundstück Fl. Nr. 840/117 der Gemarkung Penzberg, Stegfilzstraße 4, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB, unter der Voraussetzung, dass die Planung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg anzupassen ist.

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

13	Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3: Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang
-----------	---

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 14.03.2023:

Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang auf dem Grundstück Fl. Nr. 954/3 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 55. Das Grundstück Fl. Nr. 954/3 befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Der vorliegende Bauantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 7,00 m x 10,01 m vor, sowie einer Wandhöhe zur Straßenseite von 8,50 m.

Die Stellplätze werden nicht wie in der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg in Form einer Garage und 1 Stellplatz nachgewiesen.

Aussicht der Bauverwaltung fügt sich das Gebäude Straßenseitig mit der geplanten Höhe von 8,50 m nicht in die Umgebungsbebauung ein. Von Süden geht eine Wirkung von einem 4-geschossigen Gebäude aus.

Auch fehlen im Bauantrag genau Angaben zu den Geländehöhen. Da die korrekte Höhenlage des beantragten Einfamilienhauses zur Beurteilung, ob sich das Bauvorhaben bezüglich der Gebäudehöhe in die Umgebungsbebauung einfügt, erforderlich ist, sind die Planunterlagen entsprechend dem tatsächlich natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Das Baugrundstück liegt im großflächig Abbauggebiet der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

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

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von EFH, jeweils eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Der Altbaumbestand sollte nach Möglichkeit erhalten werden.

Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Das Grundstück Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

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

Trinkwasser:

Das Grundstück Fischhaberstraße 55, Fl. Nr. 954/3, ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 14.03.2023:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang auf dem Grundstück Fl. Nr. 954/3 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 55, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 2 BauGB aus folgenden Gründen:

Das Bauvorhaben fügt sich bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung, im Hinblick auf die Gebäudehöhe sowie der Anzahl der Geschosse (4 Geschosse) nicht in die Umgebungsbebauung ein, die durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt ist.

3. Weiterer Vortrag:

Der nun eingereichte Bauantrag sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit den Ausmaßen von 8,46 m x 10,00 m vor, sowie einer Wandhöhe zur Straßenseite von 6,23 m.

Aus Sicht des Stadtbauamtes sind folgende Angaben zu ergänzen:

Im Erdgeschossgrundriss ist in der Planung an den Gebäudeecken jeweils das geplanten und natürliche Gelände erkennbar zu beschriftet.

Da sich das Gelände sehr bewegt darstellt, sind auch jeweils das vorhandene Gelände an den Grundstücksgrenzen zu ergänzen und in den Ansichten im Übergang zum Nachbargrundstück darzustellen, und dabei auf Stützmauern an der Grundstücksgrenze zu verzichten.

Die Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ist gegeben.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

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

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern je eine Nisthilfe für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse, bei Mehrfamilienhäusern Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen. Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses am Hang auf dem Grundstück Fl. Nr. 954/3 der Gemarkung Penzberg, Fischhaberstraße 55, unter der Voraussetzung das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, dass die Planung im Erdgeschossgrundriss an den Gebäudeecken jeweils das geplante und natürliche Gelände erkennbar angibt. Da sich das Gelände sehr bewegt darstellt, sind auch jeweils die vorhandenen Geländehöhen bezogen auf NN an den Grundstücksgrenzen zu ergänzen und in den Ansichten im Übergang zum Nachbargrundstück darzustellen. Dabei ist auf Stützmauern an der Grundstücksgrenze zu verzichten.

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.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

14 Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Sportzentrum Müllerholz: Beratung über Ingenieurbauwerk in der Birkenstraße

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.10.2023 im Planungsbereich zwischen der Seeshaupter Straße und der Birkenstraße den Erhalt des bisherigen Weges beschlossen. Auf der Nordseite des Baches soll im Zuge dieses Projektes kein Wegeausbau erfolgen, die sanierungsbedürftige Fußgängerbrücke zwischen Seeshaupter- und Birkenstraße wird ersatzlos abgebrochen. In diesem Bereich sind zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes Geländeauffüllungen in Kombination mit einer kurzen Hochwasserschutzwand im Bereich der Grundschule vorgesehen.

Für einen nachhaltig sicheren Hochwasserschutz gilt es, als weiteren Teilbaustein des Projektes jetzt noch die Ausführung des Ingenieurbauwerkes in der Birkenstraße festzulegen.

Das vorhandene Durchlassbauwerk verursacht oberstromig einen Aufstau des Wasserspiegels. Dadurch fallen die geplanten Hochwasserschutzanlagen auf der Nordseite des Baches höher aus und die Situation im Bereich der Drainageableitung aus der Wohnbebauung an der Saelweiherstraße verschärft sich.

Durch einen Ersatzneubau der Brücke Birkenstraße lässt sich deren Rückstau einfluss auf ein Minimum reduzieren. Der Wasserspiegel im maßgeblichen Hochwasserfall sinkt um 14cm. In der Folge reduzieren sich die geplanten Geländeauffüllungen und die Höhe der Hochwasserschutzwand. Für die Drainageableitung aus der Wohnbebauung an der Saelweiherstraße verbessert sich die Abflusssituation auch bei häufiger auftretenden, weniger großen Hochwasserereignissen.

Der aktuelle Prüfbericht der Bestandsbrücke erkennt eine eingeschränkte Verkehrssicherheit und Dauerhaftigkeit und hält eine mittelfristige Schadensbeseitigung für erforderlich. Ein Ersatzneubau der Brücke im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen kann mit dem Regelsatz gefördert werden.

Der Regelsatz für die Förderung einer Hochwasserschutzmaßnahme beträgt derzeit 50 % der anrechenbaren Kosten.

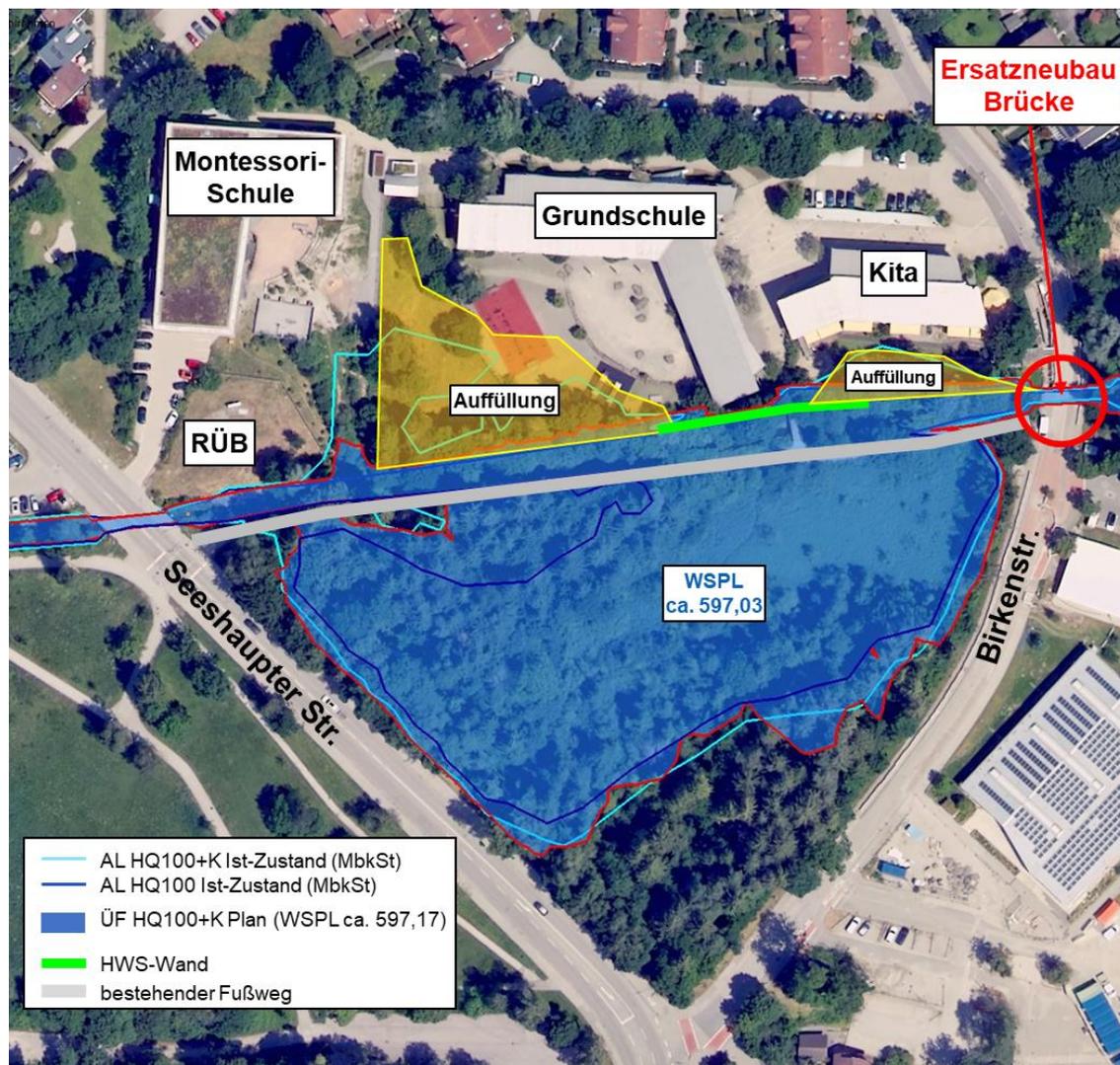
Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Im Bereich des geplanten Bauwerkes in der Birkenstraße befinden sich Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg. Diese Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Penzberg sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungssachse von Bebauungen, Abgrabungen sowie Bepflanzungen etc. freizuhalten. Die Anlagen müssen zudem jederzeit zugänglich sein. Die Baumaßnahme muss daher in enger Abstimmung mit dem Kanalbetrieb der Stadtwerke Penzberg erfolgen.

Außerdem müssen in diesem Bereich die bekannten GEP-Maßnahmen 28 & 30 umgesetzt werden. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Aktuell liegen den Stadtwerken Penzberg keine Unterlagen zur konkret geplanten Maßnahme vor. Eine abschließende und qualifizierte Stellungnahme kann daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen durch die Stadtwerke Penzberg nicht kurzfristig erfolgen können, sondern einen entsprechenden Vorlauf benötigen.



Variante E

Dass mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro hat drei Vorentwurfsvarianten zum Ersatzneubau des Brückenbauwerks erarbeitet, deren Vor- und Nachteile in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt werden:

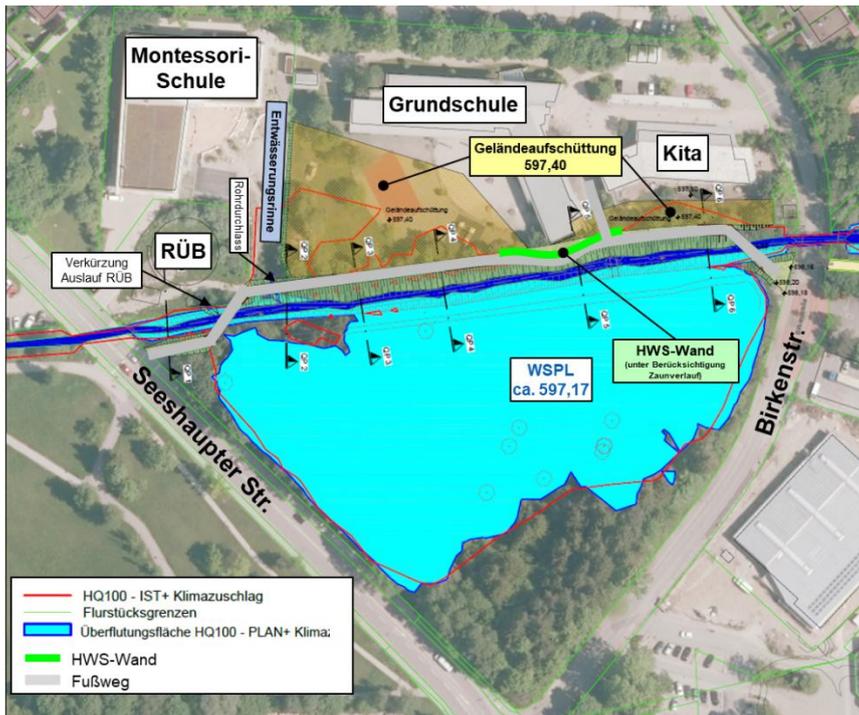
Variante E: Auffüllung des Geländes nördlich Säubach – Erhöhung Kapazität der Brücke Birkenstraße durch Ersatzneubau			
	Variante E1 Geländeauffüllung mit Brücke Wellstahlrohr	Variante E2 Geländeauffüllung mit Brücke Rahmen, Bohrpfähle	Variante E3 Geländeauffüllung mit Brücke Stahlbetonplatte, Spundwandgründung
Vorteile Variante E Steigerung der Brückenleistungsfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> Kein Eingriff in die wertvollen Biotope südlich des Fußweges Seltener Überflutung des Fußweges Geringere Geländeauffüllungen erforderlich Geringere Höhe der Hochwasserschutzwand 		
Nachteile Variante E Steigerung der Brückenleistungsfähigkeit	<ul style="list-style-type: none"> Wegeführung eingeschränkt durch Wegfall der Fußgängerbrücke Im Hochwasserfall Sperrung des Fußweges Eingeschränkte Verkehrssituation während der Bauzeit der Brücke		
Ermittlung der Vorzugsvariante (Wichtung)	87 %	96 %	100 % Vorzugsvariante
Begründung Vorzugsvariante	<p>Die Variante E1 – Wellstahlbauwerk wird auf Grund folgender Kriterien abgewertet:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anforderungen an Freibord nicht erfüllt Aufwendige Wasserhaltung des Säubachs während der Bauzeit (Überpumpbetrieb) 	<p>Die Variante E2 bietet im Wesentlichen ähnliche Vorteile wie die Vorzugsvariante, wird aber etwas schlechter bewertet auf Grund der nachfolgenden Kriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> höchste Baukosten längste Bauzeit Baugrube mit Verbau erforderlich geringerer Abflussquerschnitt als Vorzugsvariante 	<p>Die Spundwandgründung bietet im Vergleich zu den anderen Varianten Vorteile bei der Herstellung des Bauwerkes. Das Bauwerk kann ohne große Beeinflussung des Gewässers und ohne große Baugruben errichtet werden. Das Bauwerk ist robust, leistungsfähig und erfüllt im Vergleich die hydraulischen Anforderungen am besten. Die höheren Baukosten im Vergleich zu günstigsten Variante 1 resultieren aus der Tief-gründung. Die höhere Investition ist auf Grund der Vorteile der Variante 3 gerechtfertigt.</p>
Geschätzte Baukosten (brutto)*	471.984,70 €	634.989,47 €	576.789,91 €

* ohne Leitungsprovisorien, -umverlegungen, Verkehrssicherung

Im ursprünglichen Vorentwurf war im Planungsabschnitt zwischen der Seeshaupter Straße und der Birkenstraße ein im Bachbett liegendes Dammbauwerk mit einer neuen Geh- und Radwegbrücke sowie einer Verlängerung des vorhandenen Durchlassbauwerkes geplant. Der Säubach sollte dabei nach Süden verschwenkt werden. Die Baukosten (ohne Planung) für diesen Planungsbereich wurde seinerzeit auf brutto 651.240,69 Euro beziffert (Variante A).

Der Beschlussantrag der Verwaltung zur letzten Sitzung zum Thema lautete:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die vom Ingenieurbüro INROS Lackner SE vorgeschlagene Variante D (Geländeauffüllung) umzusetzen.



Variante D

Die Kosten für den betreffenden Teilplanungsabschnitt erhöhen sich gegenüber dem bisherigen Vorplanungsstand (Variante A) um brutto 111.823,96 Euro. Sie werden auf Basis der Kostenschätzung vom 28.04.2023 auf nunmehr brutto 763.064,65 Euro beziffert.

Durch die nun vorgesehene Variante E mit Geländeauffüllungen und Brückenertüchtigung reduzieren sich die geschätzten Baukosten im Bereich der Schulen und des Kindergartens bei der Vorzugsvariante E3 auf brutto 576.789,91 Euro.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Im Bereich des geplanten Bauwerkes in der Birkenstraße befinden sich Abwasserentsorgungsanlagen der Stadtwerke Penzberg. Diese Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Penzberg sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m beidseits der Anlagen- bzw. Leitungssachse von Bebauungen, Abgrabungen sowie Bepflanzungen etc. freizuhalten. Die Anlagen müssen zudem jederzeit zugänglich sein. Die Baumaßnahme muss daher in enger Abstimmung mit dem Kanalbetrieb der Stadtwerke Penzberg erfolgen.

Außerdem müssen in diesem Bereich die bekannten GEP-Maßnahmen 28 & 30 umgesetzt

werden. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Aktuell liegen den Stadtwerken Penzberg keine Unterlagen zur konkret geplanten Maßnahme vor. Eine abschließende und qualifizierte Stellungnahme kann daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen durch die Stadtwerke Penzberg nicht kurzfristig erfolgen können, sondern einen entsprechenden Vorlauf benötigen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt Variante E3 Geländeauffüllung mit einer Brücke als Stahlbetonplatte und einer Spundwandgründung.

3. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt Variante E3 Geländeauffüllung mit einer Brücke als Stahlbetonplatte und einer Spundwandgründung.

Das Gremium bittet um folgende ergänzende Angaben:

- Lebensdauer der gewählten Brückenkonstruktion im Vergleich zu den beiden anderen Varianten
- Genauere Darstellung der geplanten Auffüllungen im nördlichen Bereich des Bachlaufes
- Geplante Baustellenlogistik und rechtzeitige Berücksichtigung in Verkehrsmitteilungen an die Bevölkerung

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Günter Fuchs
Schriftführung