

Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI,, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffent. Auslegung, Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung

Anlagen:

- 01-Bebauungsplan Innenstadt VI_Planfassung 04_10_2023
- 02-Bebauungsplan Innenstadt VI_Begründung 04_10_2023
- 03-schalltechnische Untersuchung vom 16_09_2023
- 04-Baumgutachten vom 09_11_2018
- 05-Billigungsbeschluss vom 11_07_2023
- 22.11.2023 - Stellungnahmen gesamt

1. Vortrag:

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

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

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

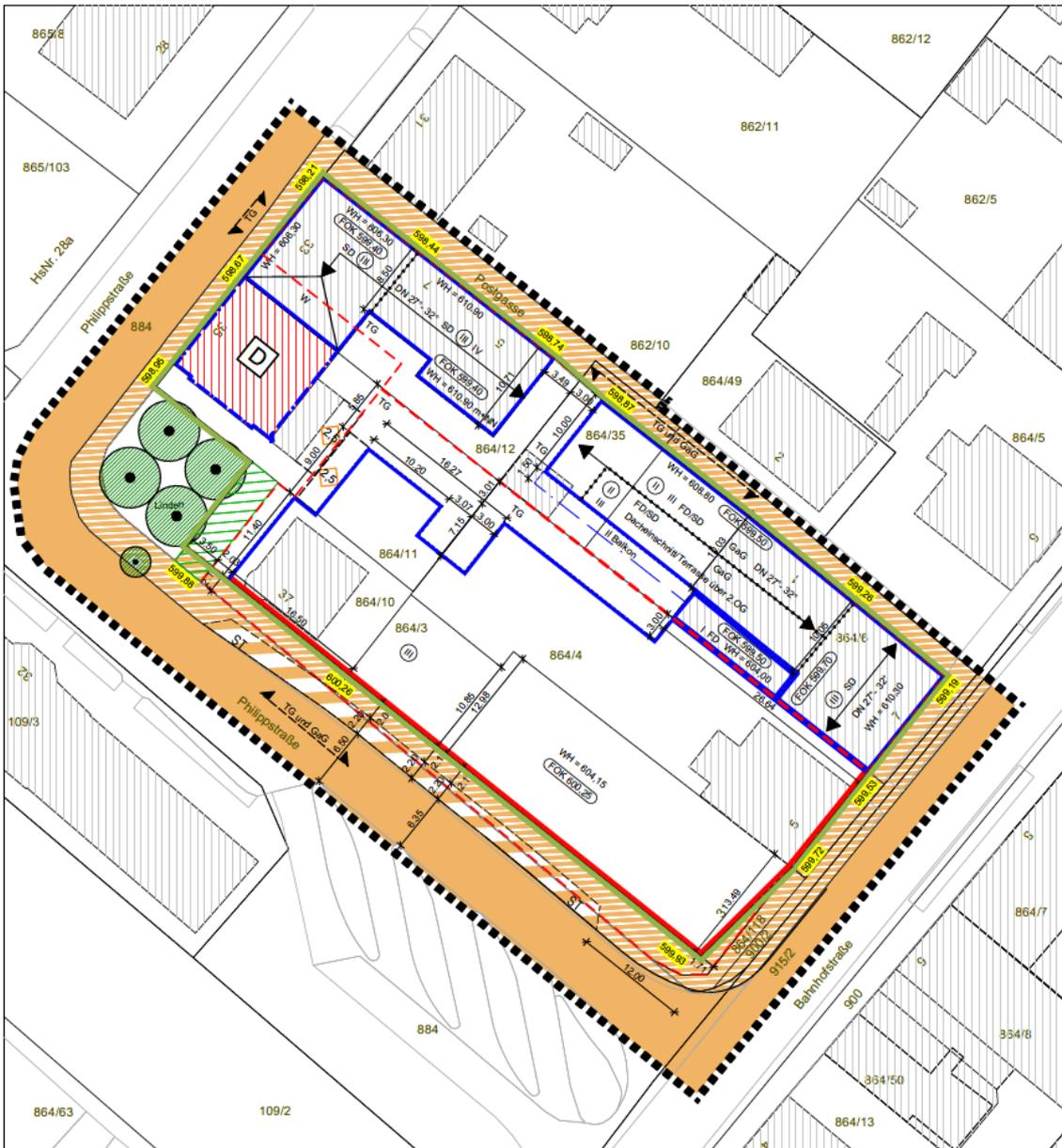
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 22.02.2023 bis 24.03.2023 mit Planfassung vom 23.12.2022 durchgeführt.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 11.07.2023 die eingegangenen Stellungnahmen beschlussmäßig behandelt und im Rahmen des Billigungsbeschlusses beschlossen, dass der entsprechend dem Billigungsbeschluss zu ändernde bzw. zu ergänzende Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen ist.

Die öffentliche Auslegung fand vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 statt.

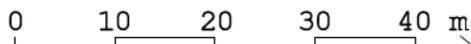
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 19.10.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 20.11.2023 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 04.10.2023 dargestellt:

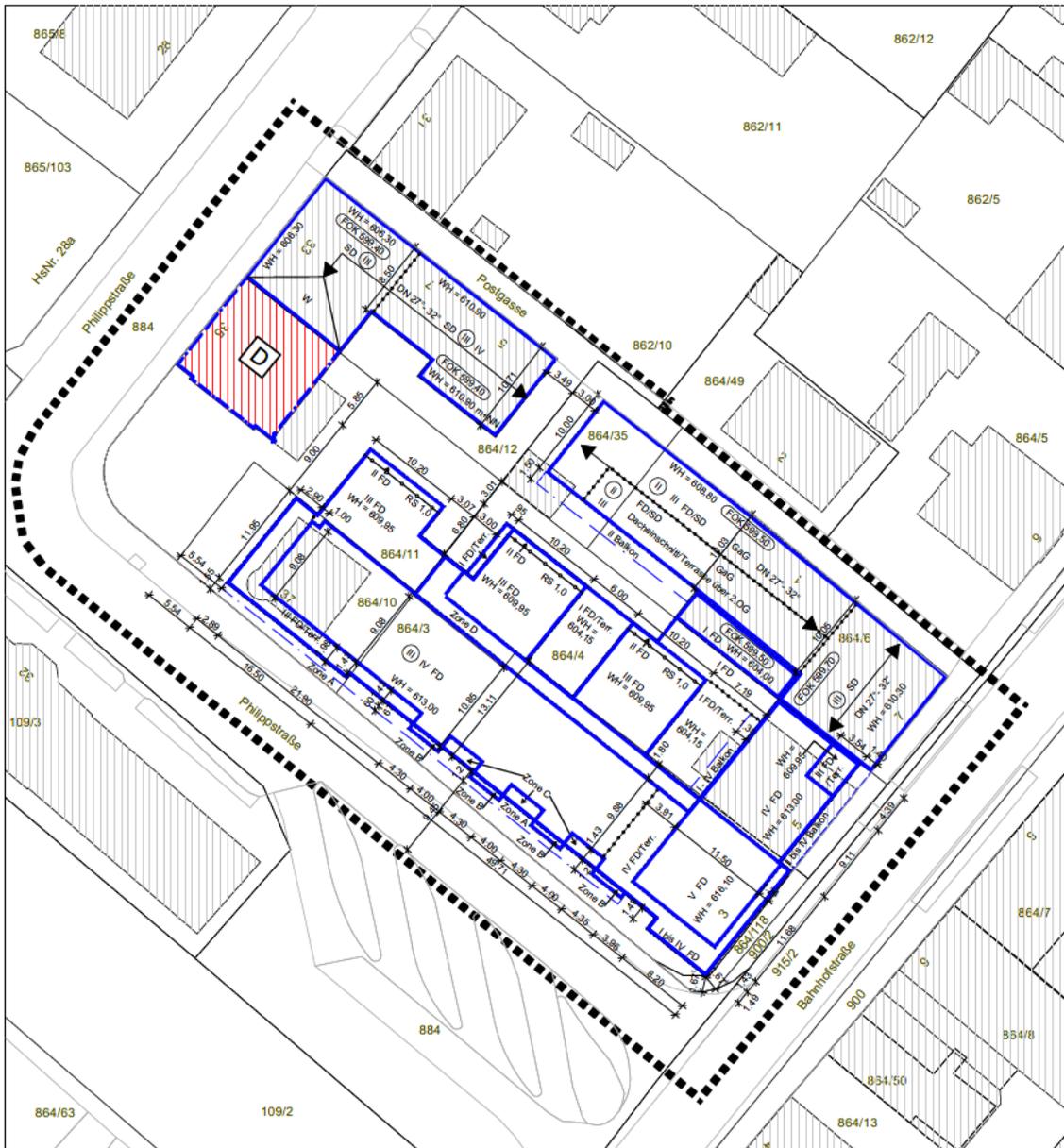


Lageplan

M 1 : 500



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



Lageplan

M 1 : 500

0 10 20 30 40 m



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

2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

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

- 2.1.1. Landratsamt Weilheim-Schongau SG 40 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege am 16.11.2023
- 2.1.2. Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz am 14.11.2023
- 2.2. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 02.11.2023
- 2.3. Planungsverband Region Oberland am 17.11.2023
- 2.4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 17.11.2023
- 2.5. Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg am 08.11.2023
- 2.6. Staatliches Bauamt Weilheim am 02.11.2023
- 2.7. Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern am 23.10.2023
- 2.8. E.ON SE vom 30.10.2023

- 2.9. Brandschutzdienststelle am 20.11.2023
- 2.10. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) am 06.11.2023
- 2.11. bayernets am 20.10.2023
- 2.12. Vodafone Deutschland GmbH am 14.11.2023
- 2.13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 10.11.2023
- 2.14. Bayernwerk Netz GmbH am 20.10.2023
- 2.15. Energie Südbayern GmbH am 20.10.2023
- 2.16. Stadt Penzberg, Abteilung 6 – Umwelt- und Klimaschutz am 26.10.2023
- 2.17. Deutsche Telekom am 01.12.2023

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Innenstadt IV" der Stadt Penzberg abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Verein für Denkmalpflege und Penzberger Stadtgeschichte
- EVA GmbH
- Bund Naturschutz
- Beirat für Menschen mit Behinderung
- Vermessungsamt Weilheim

2.1.1 Landratsamt Weilheim-Schongau SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege am 16.11.2023

Das Landratsamt Weilheim-Schongau SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege hat keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.1.2 Landratsamt Weilheim-Schongau Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz am 14.11.2023

Einwendungen

Gemäß § 7 BauNVO wird ein Kerngebiet wie folgt definiert: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“ Zwar sind auch Wohnungen zulässig, gemäß der obigen Definition sollten sie aber wohl nicht die hauptsächliche Nutzung eines Kerngebiets darstellen.

Durch die Schalltechnische Untersuchung des Büros BL-Pliening GmbH vom 16.09.2023 wird bestätigt, dass die umgebenden Verkehrsanlagen (Bahnhofstraße, Philippstraße, Busbahnhof und Bahnlinie Tutzing – Kochel) zu erheblichen Lärmimmissionen kommt.

Aus diesem Grund sollten Schlafräume grundsätzlich an einer Fassade angeordnet werden, die keine Sichtverbindung mit der Bahnhofstraße bzw. Philippstraße hat.

Bei konsequenter Umsetzung der Definition eines Kerngebiets gemäß BauNVO (s. o.) wären die Fassaden an den Straßen für gewerblich genutzte Räume zu „reservieren“, während Wohnungen eher an der abgewandten Gebäudeseite zu planen werden.

Damit wäre es möglich, den ganz überwiegenden Teil der Schlaf- und Kinderzimmer an Fassaden mit geringer Lärmbelastung anzuordnen.

Nur für einen relativ kleinen Anteil wären die in den Festsetzungen durch Text genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (schalldämpfende hinterlüftete Vorbauten bzw. mechanische schalldämpfte Lüftungen) erforderlich, die gegenüber der Grundrissorientierung zu einer deutlich geringeren Wohnqualität führen.

Hinweise:

Die aktuell geplanten rein passiven Maßnahmen sind für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht ausreichend. Sie können allenfalls ergänzend angewendet werden, wenn sämtliche anderen Möglichkeiten zum Schutz der Wohnräume (z.B. konsequente Grundrissorientierung) ausgeschöpft wurden.

Möglichkeiten der Überwindung:

Generell ist die oben beschriebene Aufteilung der Nutzungen im Bebauungsplan festzuschreiben, dies gilt insbesondere für die Anordnung der Wohnräume an den von den Straßen abgewandten Gebäudeseiten. Da die Grundrissorientierung bei Eckgrundstücken ggf. schwierig sein dürfte, könnten hier Ausnahmen mit den genannten Schutzmaßnahmen zugelassen werden.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

In der aktuellen (Juli 2023) Fassung des Beiblatts 1 zur DIN 18005 wird das Kerngebiet (MK) als eigener Gebietstyp mit konkreten Werten definiert.

Vor diesem Hintergrund irrt sich der Sachverständige, wenn er davon ausgeht, dass im Kerngebiet die 2 dB(A) höheren Orientierungswerte eines Gewerbegebiets angesetzt werden können. Als Folge liegen die Beurteilungspegel an deutlich mehr Fassaden über dem Orientierungswert, als im Gutachten angegeben werden.

Würdigung:

BL-Consult Piening GmbH zur Stellungnahme des Landratsamts Weilheim vom 14.11.2023:

„In seiner Stellungnahme vom 14.11.2023 plädiert das Landratsamt Weilheim [LRA] stark für das Planungsinstrument der „Grundrissorientierung“. D.h. Fenster von schutzbedürftigen Räumen wie Schlaf- und Kinderzimmern (oder auch allgemein von Aufenthaltsräumen) sollten möglichst zu einer wenig lärmbelasteten Fassade hin orientiert werden. Dieser Planungsgrundsatz wird in der Begründung, Ziffer 9.3, beschrieben.

Es existiert jedoch keine Rechtsgrundlage zur Erzwingung der Umsetzung der "Grundrissorientierung" (wie vom LRA gewünscht) unter allen Umständen, so dass es konsequent ist, auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu verzichten. Auch kann der Auffassung des LRA nicht gefolgt werden, dass die Festsetzung sog. passiver, baulicher Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster, z. B. schalldämpfte Wohnraumlüftung) „für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht ausreichend“ sei. Denn durch diese Maßnahmen werden ausreichend niedrige Rauminnenpegel erreicht; diese sind die Grundvoraussetzung für gesunde Wohnverhältnisse aus der Sicht des Schallschutzes.

Der Hinweis des LRA auf die Neuausgabe der DIN 18005 hat nur marginale Auswirkungen, da die ohnehin erforderlichen Schallschutzmaßnahmen nicht von der Höhe der „Orientierungswerte“ dieser Norm abhängen.

Auf eine Änderung der Satzung und eine Änderung der schalltechnischen Untersuchung des Büros BLCP vom 16.09.2023 kann daher verzichtet werden.“

Vorschläge für redaktionelle Änderungen:

- Festsetzung 10:
Dieser Text stammt aus der Bplan-Version vom 23.12.2022. Das Landratsamt hat dazu festgestellt (07.03.2023), dass diese Festsetzungen zu unbestimmt seien und dass eine schalltechnische Untersuchung anzufertigen sei, um Schallschutzmaßnahmen konkret festsetzen zu können. Diese Untersuchung liegt nun vor (16.09.2023), und die konkreten Festsetzungen sind als Ziffer 19 aufgenommen worden.
- Festsetzungen im Bplan:
 - A) Somit sind die Festsetzungen Nr. 10 eigentlich überflüssig geworden.
 - B) Aus dem Vorschlagstext wurde 2x „siehe Hinweise/Umweltbericht/Begründung“ übernommen. Es sind die entsprechenden Texte jedoch nur in die Begründung (Nr. 9.3) aufgenommen worden. Die Worte „Hinweise/Umweltbericht“ sind überflüssig (ohne Bezug) und sollen entfallen.
- Begründung
Nr. 9.3: Am Ende soll das Anführungszeichen weggelassen werden.

Bplan – aktuell, 2. Auslegung: Festsetzung Nr. 10.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung müssen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden (Eingriff in den Grundriss) bergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer) durch architektonische Selbsthilfemaßnahmen geschützt werden. Architektonische Selbsthilfe-Maßnahmen sind z. B. eine entsprechende Grundrissorientierung mit einem Lüftungsfenster pro betroffenem Raum auf den abgewandten Gebäudenordwestseiten, gebäudliche Eigenabschirmungen (z. B. Vor-/Rücksprünge der Fassaden), Laubengangschließungen, Abschirmungen durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, fassadenhoch/breit durchgängige Prallscheiben und verglaste innenwandig schallabsorbierende Vorbauten. Übergeordnete Räumlichkeiten, bei denen architektonische Selbsthilfemaßnahmen objektiv nicht möglich sind, müssen mit feststehenden (nur zu Reinigungszwecken offenbaren) Fenstern und einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgerüstet werden.

Bplan – aktuell, 2. Auslegung: Festsetzung Nr. 19 - Belange des Schallschutzes:

(1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i.S. der DIN 4109-1, Ziffer 3.16) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 Ziffer 7 gegen Außenlärm zu schützen. Es gelten folgende Zuordnungen: LPB V; erf. $R'w_{ges} = 45$ dB: Bahnhofstr. 5 + 7 SO; LPB V / IV; erf. $R'w_{ges} = 40$ dB: Bahnhofstr. 3 SW+SO, Bahnhofstr. 7 NO, Philippstr. 33 + 35 NW, Philippstr. 37 + 39 SW; LPB III; erf. $R'w_{ges} = 35$ dB: Philippstr. 33 NO, Philippstr. 35 SW; mit: SO etc. = Himmelsrichtung der betroffenen Fassaden (mit Sichtverbindung zur Bahnhof-/Philippstr.); LPB = Lärmpegelbereich; erf. $R'w_{ges}$ = erforderliches bewertetes Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer). Diese Gesamt-Schalldämm-Maße gelten auch für die Kombination aus schalldämpfenden hinterlüfteten Vorbauten mit gekippt geöffneten Innenfenstern. Von diesen Festsetzungen kann bei Bedarf abgewichen werden, siehe Begründung.

(2) Schlaf- und Kinderzimmer müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:

- a) Die Fenster sind durch schalldämpfende hinterlüftete Vorbauten geschützt (siehe Hinweise/Umweltbericht/Begründung).*
- b) Es werden mechanische schalldämpfte Lüftungen eingebaut (siehe Hinweise/Umweltbericht/Begründung). Dies gilt nicht für Häuser der Postgasse sowie für zum Innenhof orientierte Fassaden.*

(3) Die aufgeführten Normen sind beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

Beschlussvorschlag:

A) Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgende Änderung vorgenommen wird:

Festsetzung Nr. 10 ist zu streichen.

B) Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text in den Festsetzungen geändert aufgenommen wird:

Festsetzung Nr. 19: Belange des Schallschutzes:

- (1) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (i.S. der DIN 4109-1, Ziffer 3.16) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109-1 Ziffer 7 gegen Außenlärm zu schützen.
Es gelten folgende Zuordnungen: LPB V; erf. R'w,ges = 45 dB: Bahnhofstr. 5 + 7 SO; LPB V / IV; erf. R'w,ges = 40 dB: Bahnhofstr. 3 SW+SO, Bahnhofstr. 7 NO, Philippstr. 33 + 35 NW, Philippstr. 37 + 39 SW; LPB III; erf. R'w,ges = 35 dB: Philippstr. 33 NO, Philippstr. 35 SW; mit: SO etc. = Himmelsrichtung der betroffenen Fassaden (mit Sichtverbindung zur Bahnhof-/Philippstr.); LPB = Lärmpegelbereich; erf. R'w,ges = erforderliches bewertetes Gesamt-Schalldämm-Maß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Dächer). Diese Gesamt-Schalldämm-Maße gelten auch für die Kombination aus schalldämpfenden hinterlüfteten Vorbauten mit gekippt geöffneten Innenfenstern. Von diesen Festsetzungen kann bei Bedarf abgewichen werden, siehe Begründung.
- (2) Schlaf- und Kinderzimmer müssen eine der folgenden Schutzmaßnahmen aufweisen:
 - a) Die Fenster sind durch schalldämpfende hinterlüftete Vorbauten geschützt.
 - b) Es werden mechanische schalldämpfte Lüftungen eingebaut.Dies gilt nicht für Häuser der Postgasse sowie für zum Innenhof orientierte Fassaden.
- (3) Die aufgeführten Normen sind beim Beuth Verlag (Berlin) hinterlegt.

Die Begründung ist zu ändern:

Am Ende soll das Anführungszeichen weggelassen werden.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 02.11.2023

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur Aufstellung des Bebauungsplans "Innenstadt VI" bereits mit Schreiben vom 23.02.2023 Stellung genommen. Auf dieses Schreiben verweisen wir.

Wir sind darin zu dem Ergebnis gekommen, dass bei ausreichender Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

In den überarbeiteten Planunterlagen ist eine Auseinandersetzung mit den denkmalschutzrechtlichen Belangen erkennbar. So wurden in den Plan sowie in die Begründung das Baudenkmal aufgenommen und weitere textliche Ergänzungen formuliert.

Ob diese den Anforderungen genügen, ist durch die entsprechende Fachstelle zu beurteilen.

Darüber hinaus haben sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben.

Somit ist die Planung in der nun vorliegenden Fassung bei weiterer Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Würdigung:

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland am 17.11.2023

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 23.10.2023 an.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf Bplan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim am 17.11.2023:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange hat keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg am 18.11.2023

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme abgegeben.

Quartier Bahnhofstraße / Philippstraße / Postgasse

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind nicht über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils 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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich Bahnhofstraße / Philippstraße / Postgasse

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

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

Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in der Philippstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau in diesen Bereichen kommen. Zur hydraulischen Ertüchtigung sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 46 (Philippstraße) sowie die GEP-Maßnahme 47 (Friedrich-Ebert-Straße) vorgesehen.

Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell als kritisch zu betrachten, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter nicht ausgeschlossen werden kann.

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

Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den betroffenen Flurstücken eingeleitet wird als bisher.

In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den betroffenen Flurstücken selbst eine Rolle spielen.

Trinkwasser:

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

Die Trinkwasserversorgungsleitungen in der Philippstraße zwischen Alpenstraße und Bahnhofstraße müssen aus Gründen der Versorgungssicherheit jedoch ausgetauscht werden.

Dies muss im Vorfeld von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich erfolgen.

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

Beschlussvorschlag:

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

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

Belange des KU Stadtwerke Penzberg:

Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils 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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

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

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat in der zweiten Beteiligung folgende Stellungnahme abgegeben.

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen, jedoch hydraulische Situation beachten

Abwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke sind nicht über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils 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 Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Erläuterung zur hydraulischen Situation im Bereich Bahnhofstraße / Philippstraße / Postgasse

Der auf der Westseite an den Grundstücken anliegende bestehende Mischwasserkanal in der Philippstraße sowie der auf der Südseite bzw. Ostseite an den Grundstücken anliegende Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße, ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet. Sowohl der Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße als auch der Mischwasserkanal in der Philippstraße münden in den Unterstrom liegenden Mischwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße welcher gemäß IST-Zustand GEP ebenfalls bereits deutlich überlastet ist.

Aufgrund der derzeit nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in der Philippstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau in diesen Bereichen kommen. Zur hydraulischen Ertüchtigung sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 46 (Philippstraße) sowie die GEP-Maßnahme 47 (Friedrich-Ebert-Straße) vorgesehen.

Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell als kritisch zu betrachten, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter nicht ausgeschlossen werden kann.

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

Maßnahmen erforderlich sind.

Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den betroffenen Flurstücken eingeleitet wird als bisher.

In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den betroffenen Flurstücken selbst eine Rolle spielen.

Trinkwasser:

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

Die Trinkwasserversorgungsleitungen in der Philipppstraße zwischen Alpenstraße und Bahnhofstraße müssen aus Gründen der Versorgungssicherheit jedoch ausgetauscht werden.

Dies muss im Vorfeld von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich erfolgen.

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

2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim am 02.11.2023:

Das staatliche Bauamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange hat keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern am 23.10.2023

Das Bergamt Südbayern als Träger öffentlicher Belange hat folgende Stellungnahme abgegeben.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.8 Stellungnahme der E ON SE am 30.10.2023:

E.ON SE verweist in der Stellungnahme auf das Schreiben vom 08.03.2023:

Stellungnahme vom 08.03.2023:

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

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

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich

Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

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

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

Beschlussvorschlag

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.9 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle am 20.11.2023

Stellungnahme der ersten Beteiligung:

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

Stellungnahme der zweiten Beteiligung:

Im Bereich der Postgasse ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen, eine Menschenrettung über Geräte der Feuerwehr erscheint nicht mehr möglich. Das Beiblatt ist zu beachten.

Würdigung:

Würdigung der ersten Beteiligung:

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

Personenrettung:

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

Brandbekämpfung:

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

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

Würdigung der zweiten, aktuellen Beteiligung:

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

Bis zu einer Gebäudehöhe von 7 m (oberster Fußboden über Geländeoberfläche im Mittel) kann die Personenrettung mit einer Steckleiter – die die Feuerwehr zum Einsatzort trägt – geschehen.

Wenn der Personenkreis (z.B. Personen mit besonderer Anforderung an die Barrierefreiheit) oder die Anzahl der maximal zu rettenden Personen in einer Nutzungseinheit (z. B. über ca. 15 Personen) eine Rettung über die oa. Steckleiter oder den Leiterwagen der Feuerwehr nicht zulassen, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Wenn die Gebäudehöhe über 7 m (oberster Fußboden über Geländeoberfläche im Mittel) beträgt, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg gefordert, wenn die Zugänglichkeit über Leiterwägen der Feuerwehr nicht möglich ist.

Dies muss jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Beschlussvorschlag

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist ein Brandschutzkonzept als Teil der Begründung zu erstellen. Die Ergebnisse des Brandschutzkonzeptes sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Das Beiblatt ist der Begründung anzuhängen.

2.10 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern am 06.11.2023:

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) hat mitgeteilt, dass ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ sprächen, sind nach wie vor nicht zu erkennen. Es ist viel mehr zu begrüßen, dass eine brachliegende Fläche in zentraler Lage einer neuen Nutzung zugeführt wird. Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen. Auch die dargelegten Änderungen erfordern keine veränderte Bewertung.

Beschlussvorschlag:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme der bayernets am 20.10.2023:

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:

Die Stellungnahme der bayernets wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH am 14.11.2023:

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

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

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 10.11.2023:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten möchte sich wie folgt äußern:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

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

Beschlussvorschlag:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.14 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH am 20.10.2023:

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

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen.

Das Portal erreichen Sie unter: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

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 wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.15 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH vom 20.10.2023:

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

Beschlussvorschlag:

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

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

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

Festsetzung durch Planzeichen Baum: Zu pflegender und zu erhaltender Baum, z. B. Linde. Der Baum ist bei Abgang durch einen standortgerechten adäquaten Baum zu ersetzen.

Textvorschlag:

Der Baum ist bei Abgang durch einen standortgerechten Baum 1. Wuchsordnung zu ersetzen.

Beschlussvorschlag:

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

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

Folgender Text in den Festsetzungen durch Planzeichen sollte ergänzt werden:

Zu pflegender und zu erhaltender Baum, z.B. Linde.

„Der Baum ist bei Abgang durch einen standortgerechten Baum 1. Wuchsordnung zu ersetzen.“

2.17 Stellungnahme der Telekom Deutschland GmbH am 01.12.2023

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

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

