

Abteilung Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Sachbearbeiter Herr Fuchs	Aktenzeichen 3 Fc-Pe	
Beratung Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	Datum 12.03.2024	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung

Betreff

73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung,, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Karlstraße 33: Billigung nach erneuter öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

1. Vortrag:

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

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

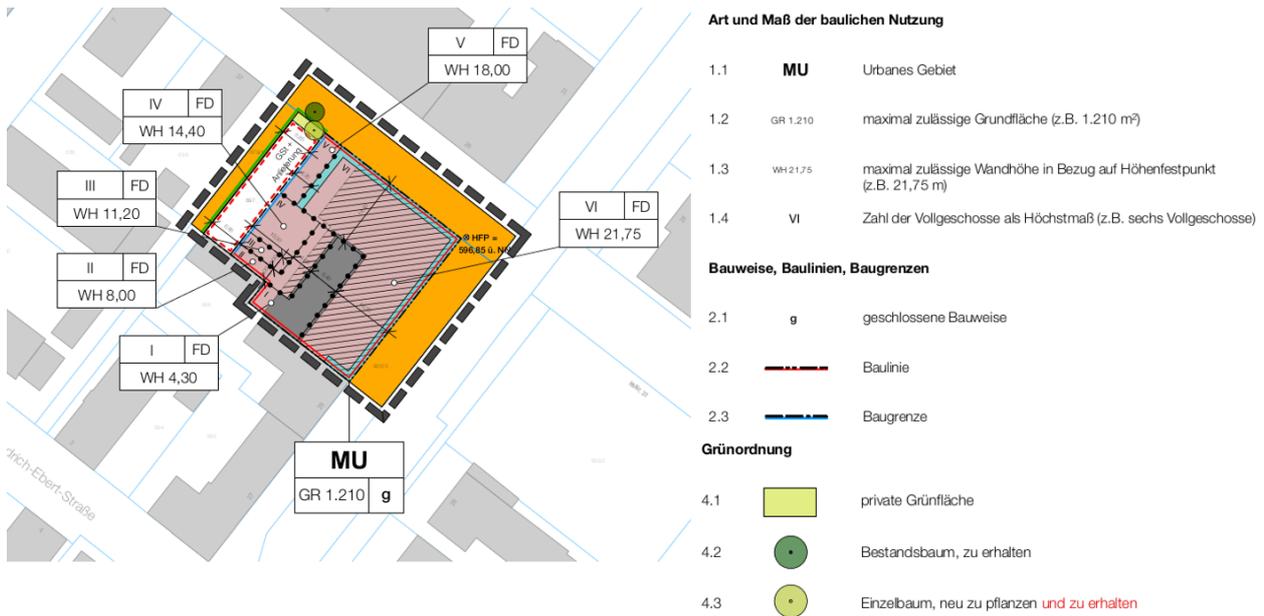
Der Entwurf der 73. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 04.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt.

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 § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist.

Hierbei wurden Änderungen oder Ergänzungen gegenüber der Planfassung der öffentlichen Auslegung in - roter Schriftfarbe - dargestellt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 02.11.2023 bis 04.12.2023 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut vom 07.11.2023 bis 08.12.2023 beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 11.07.2023 dargestellt:



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

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

Regierung von Oberbayern
Schreiben vom 08.11.2023

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern
Schreiben vom 29.11.2023

Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 08.12.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz,
Gartenkultur und Landespflege
Schreiben vom 21.11.2023

Landratsamt Weilheim-Schongau; Brandschutzdienststelle
Schreiben vom 07.12.2023

Staatliches Bauamt Weilheim
Schreiben vom 02.11.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Schreiben vom 17.11.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
Schreiben vom 22.11.2023

bayernets GmbH,
Schreiben vom 08.11.2023

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH,

Schreiben vom 28.11.2023

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Abteilung 6 / Umwelt- und Klimaschutz

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

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

Im Bebauungsplan, welcher am 10.02.1984 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht wurde, sind auf der Flurnummer 879/6 drei heimische Laubbäume als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung vom 14.03.2023 der 73. Bebauungsplanänderung nicht mehr enthalten. Kann diese Festsetzung nicht erhalten werden, sollte adäquater Ersatz geschaffen werden, um die Anzahl zu erhaltender Bäume im Innenstadtbereich auf mindestens dem derzeitigen Niveau zu halten.

Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen:

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume sind die Vorschriften der DIN 18920 in der aktuellsten Form zu beachten.“

Beschlussempfehlung:

Nachdem die Stellungnahme weitgehend identisch mit den Anregungen zum vorangegangenen Verfahren ist, wird auf die Abwägung zu dieser Stellungnahme verwiesen. Die Anregung zum Schutz des Baumbestandes wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt und unter den Hinweisen als redaktionelle Änderung mit aufgenommen.

Stadtwerke Penzberg

„Abwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 879/6 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen.

Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionschacht im Trennsystem auszuführen. Sämtliche Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb des zu entwässernden Flurstücks anzuordnen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) des Bestandsgebäudes ist dessen gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen auf dem Grundstück ist die gesamte Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) zu überprüfen (siehe DIN 1986-30) sowie die entsprechenden Ergebnisse den Stadtwerken Penzberg vorzulegen.

Das in diesem Bereich durch zusätzliche Versiegelung anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der

jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen. Das Grundstück Fl. Nr. 879/6 ist über die nördlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen.

Fernwärme:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897 sowie 879/6, ist über die nördlich verlaufende Fernwärmetrasse erschlossen.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

„Mit der 73. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" besteht aus Sicht der IHK für München und Oberbayern weiterhin Einverständnis. Auch die dargelegten Änderungen erfordern keine veränderte Bewertung.

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

Bedanken möchten wir uns für das Hervorheben angepasster Textpassagen, wodurch die Bearbeitung erleichtert wird und die Änderungen leichter nachvollziehbar sind.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Weilheim-Schongau; Technischer Umweltschutz

Schreiben vom 04.12.2023:

„Mit der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Greiner vom 21.09.2023) wird festgestellt, dass

- die durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen so hoch sind, dass die rechtlich anerkannten Grenzwerte für Gesundheits- und Eigentumsgefährdung überschritten werden
- bei einer nächtlichen Nutzung der Stellplätze (Hotel) der in der TA Lärm für ein Mischgebiet vorgegebene Spitzenpegel überschritten wird.

Die in der Untersuchung vorgeschlagenen und nun in den Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen und Hinweise sind daher nicht ausreichend, um diese Überschreitungen zu kompensieren.

a) Im Änderungsbereich ist der Einbau von Wohnungen derzeit zulässig. Sofern Wohnnutzung nicht generell ausgeschlossen werden kann/soll, ist festzusetzen, dass die Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen (DIN4109-1:2018-01) nur in Richtung des geschützten Innenhofs orientiert werden dürfen. Der Hinweis Nr. 1.1 kann insofern entfallen.

b) Es ist festzusetzen, dass die Fenster von Übernachtungsräumen (Hotel) an der Nordost- und der Südostfassade feststehend (d. h. durch den Hotelgast nicht offenbar) auszuführen sind.

c) Die Nr. 7. 2 der Festsetzungen ist dergestalt zu ändern, dass bei nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) der Einbau von schallgedämmten, fensterunabhängigen

Belüftungseinrichtungen erforderlich ist.

Wir empfehlen folgende Formulierung:

„Hotelzimmer mit feststehenden Fenstern sowie bei denen aufgrund der Verkehrsgeräusche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 45 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die hierfür erforderliche Zuluftöffnung darf nicht auf der Gebäudenord-ost-oder Gebäudesüdostfassade liegen.“

d) Da gemäß der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung durch die Nutzung der Hotelparkplätze eine Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums zu erwarten ist, reicht hier ein Hinweis nicht aus. Der Hinweis Nr. 1.2 ist daher entsprechend zu ändern und als Festsetzung zu übernehmen. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass organisatorische Maßnahmen allein zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums nicht ausreichen. Daher ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze ein entsprechendes Planzeichen (für eine abschirmende bauliche Maßnahme) bereits bei der jetzigen Änderung vorsorglich aufzunehmen.

e) Die Nr. 7.1 der Festsetzungen muss nicht geändert werden.

Beschlussempfehlung:

Zu den erneut vorgebrachten Anregungen und Bedenken ist nach Rücksprache mit dem Ing. Büro Greiner, das die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt hat, folgendes festzustellen:

Zu a):

Durch die im Bebauungsplan unter Punkt 7 festgesetzten Anforderungen an den passiven Schallschutz (Schalldämmung Außenbauteile und Belüftungseinrichtungen) wird die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse in den gemäß Satzung zulässigen Wohnnutzungen sichergestellt. Dies gilt auch für mögliche Wohnnutzungen an der verkehrsbelasteten Nordost- und Südostfassade mit Beurteilungspegeln über 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Unter Punkt 1.1 der Hinweise wird zudem die Umsetzung eines Schallschutzkonzeptes für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) an der Nordost- und Südostfassade empfohlen. Hierzu zählen Grundrissorientierungen oder zusätzlicher Schutz der Räume beispielsweise durch verglaste Vorbauten bzw. verglaste Loggien.

Insbesondere für den vorliegenden Fall der Überplanung der vorhandenen Bebauung in der verkehrsbelasteten innerstädtischen Gemengelage sind alternative bzw. zusätzliche Maßnahmen wie Mindestabstände, strikte Grundrissorientierungen, Abschirmungen o. ä. aus architektonischen und funktionalen Gründen nicht umsetzbar.

In der für die Bauleitplanung einschlägigen DIN 18005 heißt es hierzu u. a.:

- Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange – insbesondere in bebauten Gebieten – zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.
- In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Entsprechend den einschlägigen Empfehlungen des Bayerischen Staatsministeriums zum

Lärmschutz in der Bauleitplanung (Schreiben vom 25.07.2014 der Oberste Baubehörde) ist der passive Schallschutz auch als Einzelmaßnahme zulässig, wenn hierdurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebäudes sichergestellt werden.

Für den seitens des Landratsamtes geforderten Ausschluss von Wohnnutzungen bzw. die strikte Festsetzung einer Grundrissorientierung für Wohnnutzungen besteht im vorliegenden Fall aus Sicht der Stadt weder aus technischer noch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine zwingende Notwendigkeit.

Zu b):

Für Übernachtungsräume des Hotels, die in der Regel nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, ist nicht der gleiche Maßstab wie zum Schutz von Wohnungen anzulegen. Hier genügt es, dass durch rein passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den schutzbedürftigen Räumen gewährleistet werden. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Punkt a).

Zu c):

Die geforderte Änderung der Festsetzung Punkt 7.2 im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Es besteht keine Rechtsgrundlage, den Einbau von schallgedämmten Belüftungseinrichtungen bereits strikt ab einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) zu fordern.

Die einschlägige DIN 18005 gibt diesbezüglich lediglich einen Hinweis bzw. eine Empfehlung. Der unter Punkt 7.2. genannten Wert von 49 dB(A) (Grenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete nachts) ist in gutachterlicher Praxis anerkannt und sollte beibehalten werden. Auf das mögliche Abstellen auf den niedrigeren Wert von 45 dB(A) bei hohen Ansprüchen an den Schallschutz wird bereits in der Festsetzung hingewiesen.

Die Forderung, dass die erforderlichen Zuluftöffnungen nicht an der Gebäudenord-ost- oder Gebäudesüdostfassade liegen dürfen, ist aus technischer Sicht nicht notwendig. Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (mit einer großen möglichen Spannweite an Ausführungen für Schalldämmung und Luftfilter etc.) sind ja gerade für belastete Fassaden konzipiert und sichern die gewünschten Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Aufenthaltsräume an diesen Fassaden.

Zu d):

In der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass nachts bei Pkw-Parkvorgängen durch kurzzeitige Pegelspitzen (z. B. Türeenschlagen) der nach TA Lärm genannte zulässige Maximalpegel am nordwestlich angrenzenden Wohngebäude (MI-Gebiet) überschritten werden kann. Allerdings ist selbst in der lautesten Nachtstunde (in der Regel 22:00 bis 23:00 Uhr) nur mit maximal 4 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz zu rechnen, so dass diese Belastung insbesondere auch vor dem Hintergrund der überdeckenden Verkehrsgeräusche der angrenzenden stark befahrenen Karlstraße als unerheblich für die Nachbarn einzustufen ist.

Zudem besteht der Parkplatz bereits langjährig für Hotelnutzer. Insbesondere unterscheiden sich Hotelgäste in ihrem Nutzungsverhalten faktisch nicht von anderen Anwohnern, deren nächtliche Parkplatznutzung nicht unter die Anwendung der TA-Lärm fällt. Daher ist aus Sicht der Stadt bezüglich der Parkplatznutzung weder die Festsetzung der Durchführung eines Nachweises nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren noch die Festsetzung einer möglichen Abschirmmaßnahme (Lärmschutzwand) sinnvoll bzw. erforderlich. Aufgrund der mehrgeschossigen Nachbarbebauung ist ohnehin nur eine eingeschränkte Wirksamkeit von einer Lärmschutzwand in üblicher Höhe (ca. 2 m) zu erwarten.

Die Empfehlung des Nachweises nach TA-Lärm im Hinweis unter Punkt 1.2 zielt vor allem auf die Sicherstellung der Verträglichkeit von möglichen haustechnischen Anlagen im Freibereich (z. B. Außengeräte) in Bezug auf Wohnnutzungen im eigenen Gebäude und der Nachbarschaft ab.

Zu e):

Die Zustimmung zur Festsetzung unter Punkt 7.1 (Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom Juni 2022) wird zu Kenntnis genommen.

Auf Grund der getroffenen Abwägung sind Änderungen des Bebauungsplanes nicht erforderlich.