

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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	12.03.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz,, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 1000/78: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung

1. Vortrag:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 17.01.2023 die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB für das Grundstück Flurnummer 1000/78 der Gemarkung Penzberg, an der Fischhaberstraße, beschlossen.

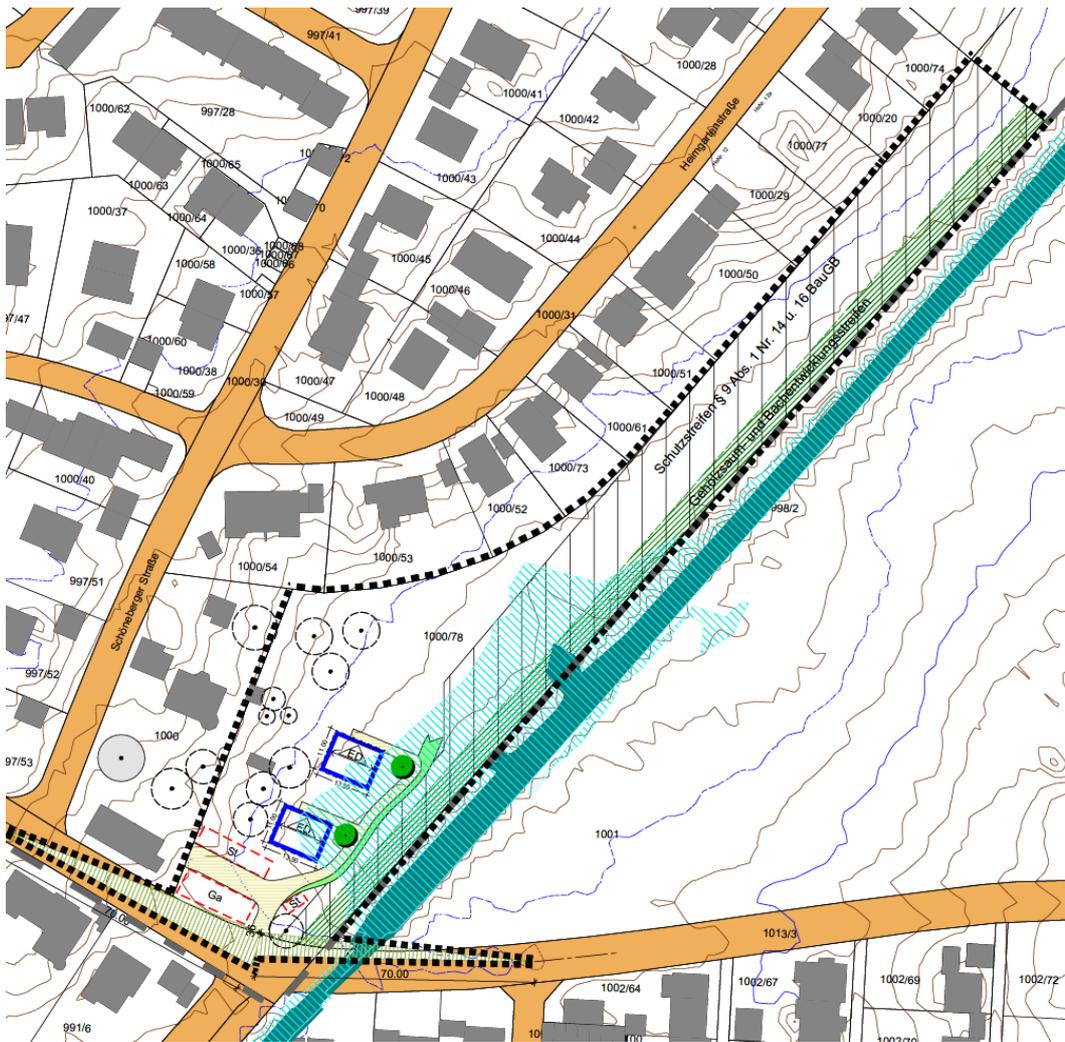
Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Neufestsetzung von Baugrenzen zur Errichtung von zwei Wohngebäuden sowie die Festsetzung einer Bachentwicklungsfläche auf dem Grundstück Flurnummer 1000 /78 der Gemarkung Penzberg.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 09.05.2023 den Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Froschholz“ der Stadt Penzberg gebilligt und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen fand vom 18.08.2023 bis 18.09.2023 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 17.08.2023 bis 18.09.2023 am Verfahren beteiligt.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 02.08.2023 dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg abgegeben:

- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) am 14.09.2023
 - Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 14.09.2023
 - Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.09.2023
- Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 11.09.2023
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 14.09.2023
- KU Stadtwerke Penzberg am 15.09.2023
- E.ON SE am 21.08.2023
- Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 18.09.2023
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 12.09.2023

- Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 15.09.2023
- EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 17.09.2023
- Bund Naturschutz in Bayern e.V. am 18.09.2023
- Industrie- und Handelskammer am 30.08.2023
- Bayernwerk Netz GmbH am 04.09.2023
- bayernets (Erdgas) am 17.08.2023
- Deutsche Telekom Technik GmbH am 20.09.2023
- Vodafone Deutschland am 15.09.2023

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.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 11.09.2023

Grünordnung:

Laut Begründung sollen die Bestandsbäume möglichst erhalten werden. Sie sind nur als Planzeichen als Hinweis im Bebauungsplan. Wir empfehlen, die wirklich erhaltenswerten Bäume auch entsprechend festzusetzen und das übliche Planzeichen grüner Kreis mit Punkt zu verwenden. Kreise mit durchbrochener Linie werden in der Regel für zu fällende Bäume verwendet. Sollten doch Fällungen von Bestandsbäumen notwendig sein, ist eine Ersatzpflanzung wünschenswert.

Naturschutz:

Überprüfung auf gesetzlichen Biotopschutz:

Seit 1. August 2019 steht in Bayern nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BayNatSchG das arten- und strukturreiche Dauergrünland unter dem gesetzlichen Biotopschutz des § 30 BNatSchG. Daher wird empfohlen das überplante Grünland von einer geeigneten fachkundigen Person (möglichst vor dem ersten Schnitt bzw. der ersten Nutzung) mit dem § 30-Schlüssel des Landesamts für Umwelt auf Vorhandensein von entsprechendem Grünland überprüfen zu lassen, um einen gesetzlichen Schutz der Fläche auszuschließen.

Gewässerentwicklungsfläche:

Die Aufnahme der Gewässerentwicklungsfläche in den Bebauungsplan zur Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Die im Gewässerentwicklungskonzept zur Aufwertung des Bachabschnitts vorgesehen Maßnahmen sollten möglichst zeitnah dann auch tatsächlich umgesetzt werden.

Festsetzungen zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern:

Die Festsetzung hinsichtlich des Artenschutzes beim Abriss von Gebäuden/der Fällung von Bäumen ist missverständlich formuliert. Demnach sind Niststandorte bzw. Quartiere artenschutzrechtlich auch dann geschützt, wenn sie derzeit nicht besetzt sind, aber die Möglichkeit besteht, dass die entsprechenden Arten zurückkehren. Deshalb können CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) bzw. eine artenschutzrechtliche Ausnahme auch dann nötig werden, wenn kein aktueller Besatz mit geschützten Arten vorhanden ist.

Würdigung der Stellungnahme:

Grünordnung:

Im Rahmen der Umsetzung der Planung bedarf es keiner Entnahme von Bestandsbäumen, mit Ausnahme einer Linde, da nur in diesem Bereich die Garagen untergebracht werden können. Die restlichen Gehölze behindern die Planung nicht, ihre Beseitigung ist nicht vorgesehen. Erhaltenswerte Bestandsbäume werden als grüner Kreis mit schwarzem Punkt dargestellt. Es handelt sich um 1 Linde, 1 Eiche und 1 Feld-Ahorn als Eingrünung entlang der Fischhaberstr., sowie 1 Nussbaum und 4 Obstgehölze und 1 Hasel entlang der westlichen Grenze zu Fl. Nr. 1000. Sie sind nach Abgang bzw. bei Fällung wieder zu ersetzen. Gleiches gilt für zu pflanzende Bäume. Als Ersatz für die zu fällende Linde sind zu pflanzende Bäume in der Planung festgesetzt.

Naturschutz:

Überprüfung auf gesetzlichen Biotopschutz:

Nach erster Inaugenscheinnahme ist die betreffende Wiese lediglich von häufig vorkommenden Fettwiesenarten bestanden. Eine entsprechende Kartierung zur Prüfung des Biotopstatus wird jedoch beauftragt und das Ergebnis bis zum Satzungsbeschluss eingearbeitet.

Gewässerentwicklungsfläche:

Die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplans erfolgt nach einer Priorisierungsliste, hierbei werden hochwassergefährdete Bereiche zuerst umgesetzt.

Festsetzungen zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern:

Sollte es Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse oder Gebäudebrüter geben, sind bei Abbruch von Gebäuden entsprechende Ersatzhabitats zu errichten.

Beschlussvorschlag:

Die sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) werden in die Planung übernommen.

2.01.3 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachbereich 41.2, Technischer Umweltschutz) am 11.09.2023

Einwendungen:

1.

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Nachstehender Rechtsprechung können aber insbesondere bei der Überplanung bestehender Gebiete mit einer entsprechenden (städtebaulichen) Begründung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Unabhängig davon, ob die Werte der DIN 18005 oder die Werte der 16. BImSchV angesetzt werden, gilt in der Bauleitplanung allerdings, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (z. B. Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (z. B.

Grundrissorientierung, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden. Rein passive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Schallschutzfenster (mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind natürlich nur wirksam, wenn sie geschlossen sind. Da aber auch Schallschutzfenster nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs vor allem nachts häufig offenstehen, können sie ihren Zweck nicht erfüllen. Schallschutzfenster dürfen von einem Architekten daher nur als „letztes Mittel“ eingesetzt werden.

Im vorliegenden Fall liegt die neu geplante Wohnbebauung nördlich der vielbefahrenen, innerörtlichen Fischhaberstraße. Genaue Zahlen zum Verkehrsaufkommen liegen für den betroffenen Streckenabschnitt nicht vor. In der Verkehrsanalyse der Stadt Penzberg von 2013 wurde mittels einer Erhebung für den östlichen Straßenabschnitt eine Verkehrsbelastung von ca. 3250 Kfz/24 Stunden ermittelt. Eine überschlägige Berechnung unter Ansatz von 3000 Kfz/24 Stunden ergibt bei beiden geplanten Wohngebäuden deutliche Überschreitungen (schalltechnische Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet: 50 dB(A)/40 dB(A) tags/nachts) von bis zu 9 dB(A)/11 dB(A) tags/nachts. Da die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Reine und Allgemeine Wohngebiete identisch sind [59 dB(A)/49 dB(A)], beträgt deren ermittelte Überschreitung nachts noch immer 2 dB(A).

[Hinweis: Da es sich bei den Lärm-Pegelwerten um logarithmische Zahlen handelt, ergeben sich auch bei einem Ansatz von 2500 Kfz/24 Std. oder von 3500 Kfz/24 Std. nur Pegeländerungen von knapp 1 dB(A).]

Gemäß den Ausführungen der DIN 18005 ist „bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht möglich“. Dieser Wert wird selbst beim nördlichen Gebäude (Südseite) noch teilweise überschritten.

Die an der Fischhaberstraße eingezeichneten Garagen, die aber nicht zwingend errichtet werden müssen (Flachdach, Giebeldach, Höhe, ...?), verringern den Verkehrslärm insbesondere für die oberen Stockwerke kaum.

2.

Gemäß Luftbild von 2020 wird das (Friedhofs-) Gelände östlich des Säubachs zur Lagerung von Baumaterialien genutzt. Ob dies derzeit/zukünftig weiterhin erfolgt und in welchem Umfang dort auch Arbeiten mit Maschinen- und Lkw-Einsatz stattfinden, ist im Sachbereich nicht bekannt.

Vorschlag des technischen Umweltschutzes zur Überwindung der Einwendungen:

Zu 1.1:

Sofern die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt werden sollen, empfehlen wir folgende Formulierung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

„Schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume, -küchen, Büroräume u. ä.) sind so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster

- bei dem südlichen Gebäude in Richtung Norden
- bei dem nördlichen Gebäude in Richtung Norden oder Westen besitzen.

Alternativ können die Fenster der vorgenannten Räume auch auf einer anderen Gebäudeseite angeordnet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

Zusätzlich sind Schlaf- und Kinderzimmer

- bei dem südlichen Gebäude im Dachgeschoss mit ausschließlich nach Norden orientierten Fenstern und
- bei dem nördlichen Gebäude im Dachgeschoss mit ausschließlich nach Norden und/oder Westen orientierten Fenstern mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.“

Zu 1.2:

Sofern die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zugrunde gelegt werden sollen, ist eine entsprechende Abwägung/Begründung notwendig. Außerdem ist eine Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Wir empfehlen folgende Formulierung:

„Bei dem südlichen Gebäude sind Schlaf- und Kinderzimmer so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster in Richtung Westen, Osten oder Norden besitzen. Alternativ können die Fenster der vorgenannten Räume auch ausschließlich nach Süden orientiert werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster besitzen, das mittels eines Wintergartens, (teil-)verglasten Balkons, eigenen Gebäudeteils o.ä. abgeschirmt wird.

Zusätzlich sind Schlaf- und Kinderzimmer bei dem

- südlichen Gebäude mit ausschließlich nach Osten orientierten Fenstern und
- nördlichen Gebäude im Ober- sowie Dachgeschoss mit ausschließlich nach Süden orientierten Fenstern mit mechanischen Lüftungseinrichtungen auszurüsten.“

Die beiden Baufenster bitten wir auch im Planteil entsprechend zu kennzeichnen (z. B. mit „GO“ für Grundrissorientierung).

Zu 2.:

Soweit der südöstlich liegende Friedhof-Grundstücksbereich (auch) zukünftig für gewerbliche, vorgenannte Arbeiten genutzt werden soll, ist eine schalltechnische Untersuchung (anerkannter Gutachter im Sinne von § 29 b BImSchG) durchzuführen, mit der nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein Reines Wohngebiet nicht überschritten werden.

Würdigung der Stellungnahme:

Zur Behandlung der Einwendungen wurde eine Untersuchung der schalltechnischen Belange beauftragt.

IB Bekon: Untersuchung der schalltechnischen Belange – LA23-359-G01-01 – vom 08.02.2024.

Hierbei wurde vor allem der Verkehrslärm berücksichtigt.

Der Bereich auf der südöstlichen Bachseite wurde lediglich als temporäre Baustellen-Lagerplatz für die umfangreiche Kanalsanierungs- und Kanalerneuerungsmaßnahme im Bereich der Fischhaberstraße verwendet und stellt kein Gewerbe dar.

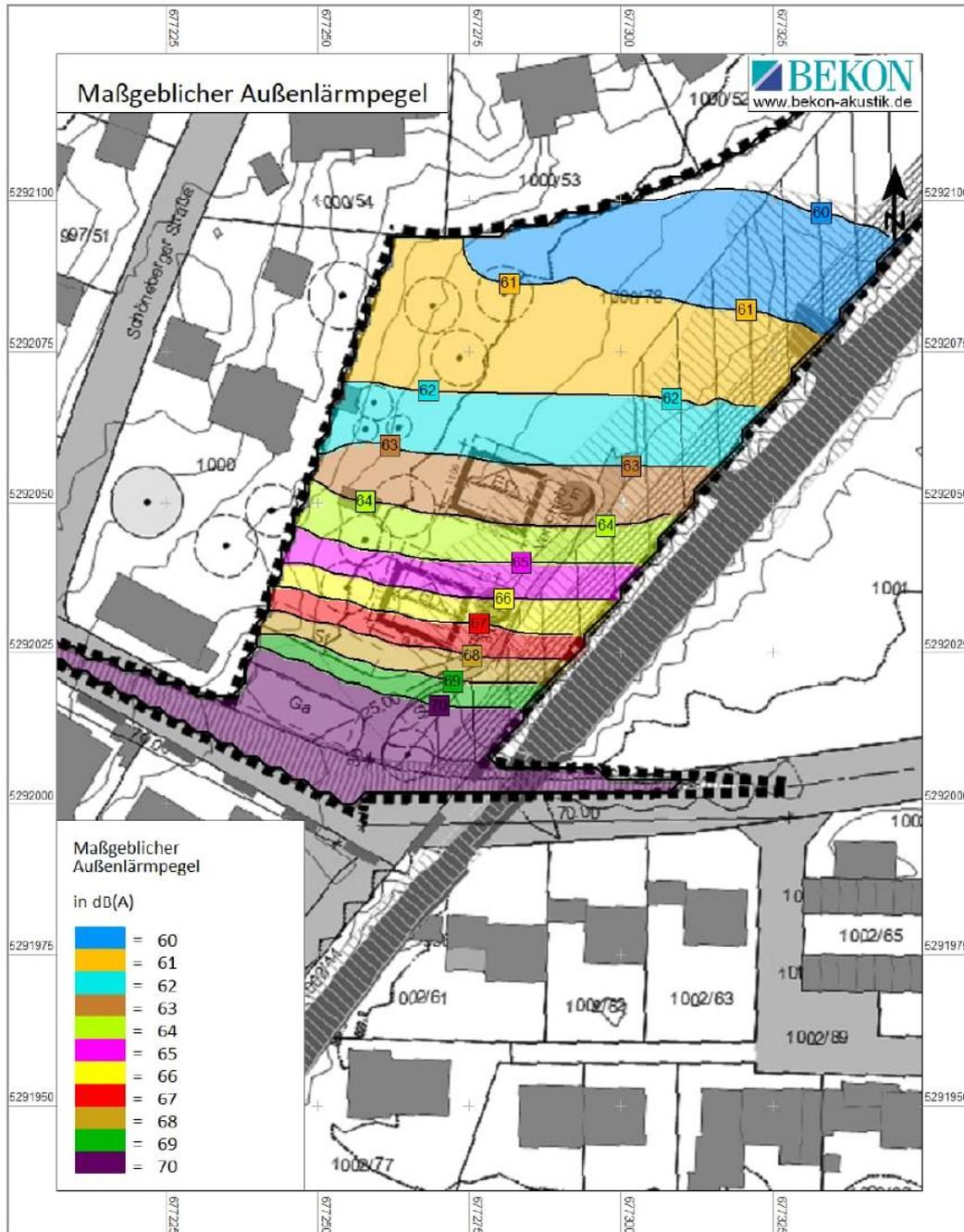
Vom Ingenieurbüro wurden als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung Textvorschläge für den Bebauungsplan sowie die Begründung erarbeitet.

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans ist folgendermaßen zu ändern bzw. zu ergänzen

Die Grafik aus der Anlage 14.5 ist als Anlage zum Bebauungsplan festzusetzen

14.5 Passiver Schallschutz



Der Bericht mit dem Bericht mit dem Titel „19. Änderung des Bebauungsplans "Froschholz" der Stadt Penzberg - Untersuchung der schalltechnischen Belange“ der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung „LA23-359-G01-01“ vom 06.02.2024 ist als Bestandteil der Begründung festzusetzen.

Kennzeichnung der Baufelder

Alle Baufelder sind mit dem Planzeichen 15.6 (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu kennzeichnen.

Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans ist bezüglich der Festsetzungen durch Text durch folgende Festsetzung zu ergänzen:

Baulicher Schallschutz im Sinne des § 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1)

Im Plan in der Anlage sind die Bereiche mit den jeweils maßgeblichen Außenlärmpegeln festgesetzt.

2)

Die sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen" dürfen nicht unterschritten werden.

3)

Es sind Wohnungen so zu planen, dass Schlaf- und Kinderzimmer mindestens über ein Fenster in einem zum Lüften geeigneten Bereich (Nordfassade) verfügen.

4)

Falls eine Planung von Schlaf- und Kinderzimmern, wie in 3.) vorgegeben, nicht möglich ist, sind die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten.

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn die betreffenden Schlaf- und Kinderzimmer mit Pufferräumen (Wintergärten, Loggien, etc.), Prallscheiben oder sonstigen pegelmindernden Maßnahmen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Minderung des Schallpegels vor dem Fenster von mindestens 8 dB(A)) bzw. wenn das erforderliche Schalldämm-Maß der Fassade bei anderen Lüftungskonzepten sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

5)

Die in Nr. 1 vorgegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel und die in Nr. 3 vorgegebenen Bereiche, in denen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nachts zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden. Ein Fenster ist zum Lüften geeignet, wenn der für ermittelte Beurteilungspegel vor dem geöffneten Fenster einen Wert von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschreitet.

Der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans ist bezüglich der Hinweise durch Text durch folgende Hinweise zu ergänzen:

1)

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

2)

Bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten sind die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten. Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.laemmissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

3)

Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde am 11.09.2023

Planung

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“. Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und den Bebauungsplanbereich zu arrondieren. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Gebäuden für die Wohnnutzung. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1000/78, 953/40 TF, 998/2 TF (Bach), 1001 TF und 1013/3 TF, Gemarkung Penzberg. Die Grundstücksfläche Fl.-Nr. 1000/78 im Änderungsbereich beträgt ca. 9.629 m². Das Grundstück ist derzeit mit Nebennutzungen (Schuppen, Bienenhaus) bebaut. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als stadträumlich bedeutsame Grün- und Freifläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll in diesem Bereich im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. So umfasst es u.a. ein Risikogebiet HQ extrem. Zudem soll im Zuge der Planung für die Errichtung der Wohnhäuser der Schutzstreifen zur Abwasserbeseitigung reduziert werden. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. In den Planunterlagen ist ersichtlich, dass das zuständige Wasserwirtschaftsamt im Vorfeld in die Planung einbezogen wurde.

Dementsprechend werden in den Unterlagen entsprechende Festsetzungen zum Hochwasserschutz getroffen. Ob die getroffenen Festsetzungen den Anforderungen genügen, ist durch das Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu bewerten.

Natur und Landschaft

Am Rande des Geltungsbereichs befinden sich Teilflächen des kartierten Biotops 8234-0207-001 „Säubach im Stadtgebiet von Penzberg“. Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert werden (vgl. LEP 7.1.6 G; Regionalplan Oberland (RP 17) B I 2.4.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der o. g. Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 19. Änderung des Bebauungsplans "Froschholz" nicht entgegen.

Hinweis:

Zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems bitten wir Sie, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung mit ausgefüllten Verfahrensvermerken und der Angabe des Rechtskraftdatums über das Funktionspostfach flaechenerfassung@reg-ob.bayern.de zukommen zu lassen (vgl. Art. 30, 31

BayLplG). Diese Bitte wird in diesem Fall auch für den im Wege der Berichtigung anzupassenden Flächennutzungsplan ausgesprochen.

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 Wasserwirtschaftsamtes Weilheim am 14.09.2023

Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim als Träger öffentlicher Belange:

1. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bebauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

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

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

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

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen.“

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Im Planungsgebiet ist teilweise mit hoch anstehenden Grundwasserflurabständen zu rechnen. Detaillierte Grundwasserstandsbeobachtungen liegen uns im Planungsgebiet jedoch nicht vor. Es wird empfohlen, den Grundwasserstand durch geeignete Erkundungen für die weitere Bebauung zu ermitteln. Der Hinweis im Plan unter Nr. 2 wird begrüßt.

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

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

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens Geländeoberkante (GOK) wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Der Hinweis im Plan unter Nr. 3 zur Mitteilungspflicht einer möglichen Altlast wird begrüßt.

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

Auch wenn von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen wird, werden durch das Vorhaben die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BBodSchV.

Baumaßnahmen allgemein:

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

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

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

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

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Die Erschließung ist nicht gesichert, da für Penzberg kein gültiger Mischwasserbescheid vorhanden ist. Zudem müssen gemäß der Eigenüberwachungsverordnung alle Kanäle jährlich einfach und innerhalb von 10 Jahre eingehend Sicht geprüft werden. Die Angaben im Kanalnetzjahresbericht von 2022 erreichen diese Ziele bei weitem nicht. Zudem weisen wir an dieser Stelle an den sehr hohen Fremdwasseranteil von >50 % im Kanalnetz von Penzberg hin.

1.4.2 Niederschlagswasser

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

Das gesammelte Niederschlagswasser sollte daher nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

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

Wir empfehlen, bei der Aufstellung der Erschließungskonzeption frühzeitig alle Fachrichtungen (u. a. Naturschutz, Straßenbau, Wasserwirtschaft, Landschaftsplanung) einzubeziehen.

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

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser vorrangig zu versickern. Die Versickerung ist hier aufgrund der schlecht sickerfähigen Böden eventuell nicht möglich. Eine Einleitung in den angrenzenden Säubach wäre möglich, jedoch kann dies nicht mehr genehmigungsfrei erfolgen, da die Nr. 4.4 der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) an dieser Stelle nicht eingehalten werden kann. Sollte eine Einleitung des Niederschlagswassers in das Oberflächengewässer Säubach erfolgen, ist vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Bei Einleitungen des gesammelten Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer Säubach sind die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von

gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) derzeit nicht eingehalten, daher ist in diesem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.“

„Die geltende Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg ist zu beachten.“

Würdigung der Stellungnahme:

Im Rahmen einer Besprechung des Erschließers mit dem Wasserwirtschaftsamt WM (WWA) – am 28.11.2023 – wurde vereinbart, dass der Erschließer auf dem Grundstück eine Überprüfung der Versickerung (sog. Sickertest) durchführt oder durchführen lässt. Das Ergebnis des Sickertests vom 27.12.2023 wurde am 30.12.2023 an das WWA weitergeleitet und positiv beschieden.

Nach Maßgabe des WWA ist das Ergebnis des Sickertests den Abwägungsunterlagen beizulegen und nach Maßgabe Abwägung der Begründung der Bplan-Änderung beizulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim ist zu beachten.

Folgende Festsetzungen sollen in den Planteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden:

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

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

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“

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

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

Folgende Hinweise sollen in den Planteil der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Grundwasser

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

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens Gelände-oberkannte (GOK) wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

Altlasten und Bodenschutz

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

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

Niederschlagswasser

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Weilheim-Schongau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENKW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Bei Einleitungen des gesammelten Niederschlagswassers in das oberirdische Gewässer Säubach sind die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) derzeit nicht eingehalten, daher ist in diesem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.“

„Die geltende Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg ist zu beachten.“

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 15.03.2023

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

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 in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

KU Stadtwerke Penzberg

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation im Mischsystem erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

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 in den Säubach einzuleiten. Hierzu müssen vom Grundstückseigentümer alle erforderlichen Gestattungs- sowie Einleitungsrechte (Wasserrecht) eingeholt werden. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1000/78 ist über die südlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 17.08.2023

Stellungnahmen der E.ON SE:

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ lautet wie folgt:

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

Im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnung befindet, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist. Die Lagegenauigkeit dieser v.g. Tagesöffnung wird von uns mit +/- 20 m angenommen.

Wir haben die v. g. Bereiche 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)“.

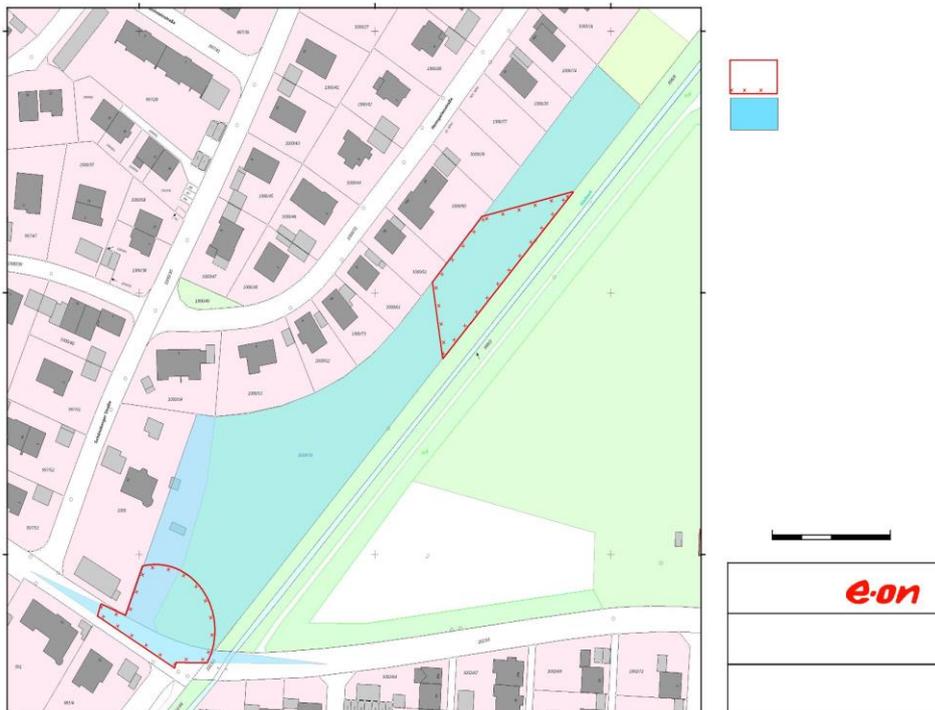
Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

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.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort 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

Eine Kopie dieses Schreibens nebst Plankennzeichnung erhält das Bergamt Südbayern.



Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist zu ändern, indem in den Planteil folgende Festsetzung aufgenommen wird:

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

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

Stellungnahmen der E.ON SE:

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ lautet wie folgt:

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

Im nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann. Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches eine im 19. Jahrhundert angelegte und verlassene Tagesöffnung befindet, deren Zustand und Lage uns nicht bekannt ist. Die Lagegenauigkeit dieser v.g. Tagesöffnung wird von uns mit +/- 20 m angenommen.

Wir haben die v. g. Bereiche 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)“.

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.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort 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

Eine Kopie dieses Schreibens nebst Plankennzeichnung erhält das Bergamt Südbayern.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bergamt Süd am 18.09.2023

Gegen die im Betreff genannte 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ der Stadt Penzberg bestehen aus Sicht des Bergamtes Südbayern Hinweise und Anregungen. Es wird dringend empfohlen den Planbereich (durch ein Fachingenieurbüro) auf Altbergbau untersuchen zu lassen und die Teilflächen, die durch Altbergbau belastet sind, zu kennzeichnen. Ggf. müssen die Teilflächen vor einer Bebauung erkundet und gesichert werden oder von einer Bebauung ausgenommen werden.

Begründet wird dies wie folgt:

Der Planbereich wird von zwei Pechkohlenflözen gekreuzt. Hier wurde bis an die Flurstücksgrenze von östlicher Richtung heran tagesnaher Bergbau betrieben. In wie weit sich diese Aktivitäten heute noch auf den Planbereich auswirken können, kann von Seiten des Bergamtes nicht beurteilt werden, da der Zustand der offenen Hohlräume sowie des darüber befindlichen Gebirges nicht bekannt ist. Darüber hinaus befindet sich an der südlichen Flurstücksgrenze auf Fl. Nr. 1000/78 Gemarkung Penzberg der sog. Tagschacht 4 West Flöz 16, der ebenfalls Auswirkungen auf die Tagesoberfläche und somit auf die geplante Bebauung haben könnte.

Der Zustand des Schachtes ist dem Bergamt nicht bekannt.

Die von E.ON SE in Ihrer Stellungnahme vom 21.08.2023 dargestellten Bereiche kennzeichnen in etwa die von Altbergbau betroffenen Teilflächen. Insbesondere die südliche Teilfläche, im Bereich der geplanten Wohnbebauung, muss untersucht oder die Lage der geplanten Wohnbebauung angepasst werden.

Würdigung der Stellungnahme:

Grubenbildsichtnahme durch Architekt Wolfgang Zach am 12.10.2023, bei Bergoberrat Dürsen, Reg. von Oberbayern:

Haus Süd:

Der Bauraum des Hauses soll aus dem Einflussbereich des Wetterschachts geschoben werden – etwa 3,0 m nach Nordosten.

Garage:

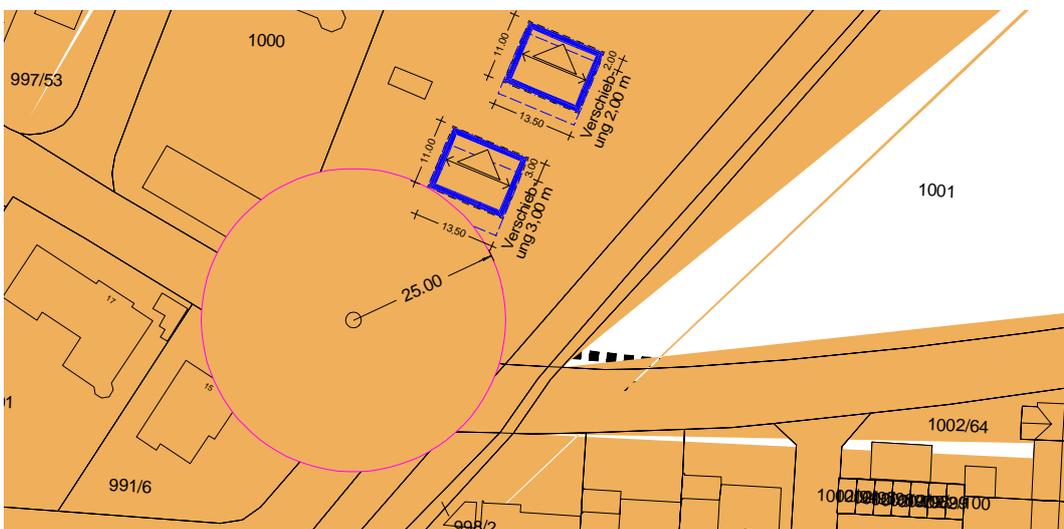
Vor Baubeginn eines Neubaus der Garage ist eine Baugrunderkundung durch eine Baggerschürfe vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Schürfe 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 werden.

Planungsvorschlag Architekturbüro Wolfgang Zach:



Verschiebung Bauraum Haus Süd – wie empfohlen – um 3 m nach Nordosten.
 Verschiebung Bauraum Haus Nord um 2 m nach Nordosten, so dass der Abstand zwischen Haus Süd und Haus Nord annähernd erhalten bleibt.



Planzeichnung mit Sichteintrag „Gebäude verschoben“

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf ist zu ändern, indem in den Planteil folgende Festsetzung aufgenommen wird:

- Verschiebung Bauraum Haus Süd um 3 m nach Nordosten.
- Verschiebung Bauraum Haus Nord um 2 m nach Nordosten, so dass der Abstand zwischen Haus Süd und Haus Nord annähernd erhalten bleibt.

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

Festsetzung Garage:

Vor Baubeginn eines Neubaus der Garage ist eine Baugrunderkundung durch eine Baggerschürfe vorzunehmen.

Mit dem Ergebnis dieser Schürfe 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 werden.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 11.09.2023

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

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.

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

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Aus dem Bereich Forsten:

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

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) am 14.09.2023

Keine Einwände gegen das Verfahren.
Um die Beachtung des Beiblattes wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das Beiblatt Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Brandschutzdienststelle) ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme der EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 17.09.2023

Wir möchten darüber informieren, dass die Müllbehälter der beiden Wohngebäude an der Fischhaberstraße bereitgestellt werden müssen.

Mangels Wendemöglichkeit (auf dem Plan) werden die Müllfahrzeuge die Grundstücke nicht anfahren.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahme EVA – Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH:

Wir möchten darüber informieren, dass die Müllbehälter der beiden Wohngebäude an der Fischhaberstraße bereitgestellt werden müssen.

Mangels Wendemöglichkeit (auf dem Plan) werden die Müllfahrzeuge die Grundstücke nicht anfahren.

2.10 Stellungnahme Bund Naturschutz am 17.09.2023

Zum Vorhaben insgesamt:

In der Begründung/3.2 Ziel der Änderungsplanung heißt es, dass „mit der Verdichtung auf dem Grundstück das städtebauliche Ziel verfolgt werden (soll), 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.“

Diese Formulierung wird inzwischen standardmäßig in vielen Änderungen der BPe in Penzberg verwendet, ohne die jeweilige genaue Situation zu berücksichtigen. Sie verliert dadurch an Glaubwürdigkeit.

Mit den beiden Einzelhäusern wird die Zahl der Einwohner in diesem Bereich kaum erhöht. Auch für den langfristigen Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur in Steigenberg braucht es diese beiden Wohnhäuser nicht.

Ob die hier nur gering erhöhten Kapazitäten langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden, ist fraglich und wird auch nie nachgeprüft werden können. Der Umgang mit der wertvollen Ressource Boden wird genau in diesem Fall nicht ausreichend gewürdigt.

Und zwar aus folgenden Gründen:

Die betroffene Wiese am Säubach, einschl. Biotop auf 1000/78 Flur, ist laut FNP eine „stadträumlich bedeutsame Grün- bzw. Freifläche“. Sie bildet eine Brücke zwischen dem Müllerholz im Osten und dem Breitfilz im Westen und dient somit als Frischluftschneise und Vernetzung von Penzbergs Wald-, Grün- und Moorflächen.

Sie sollte deshalb so weit wie möglich von Bebauung frei bleiben. Allenfalls können die beiden Wohnhäuser akzeptiert werden – unter der Bedingung, dass

1. die gesamte restliche Fläche als städtische Grünfläche erhalten und festgesetzt wird sowie möglichst als ökologisch hochwertige städtische Grünfläche aufgewertet wird (allenfalls könnte sie als Streuobstwiese entwickelt werden) und dass jegliche Bebauung und Erschließung, auch mit befestigten Wegen, unterbleibt
2. die Gewässerrenaturierung, wie sie gemäß EU-Wasserrahmen-Richtlinie etc. vorgesehen ist, gesichert ist (Festsetzung einer Bachentwicklungsfläche) und baldmöglichst umgesetzt wird.

Zum BP

Zu 2.13

Die Begrünung sämtlicher Flachdächer und leicht geneigter Dächer sollte festgesetzt werden.

Zu 2.16

Siehe Ergänzung (in blauer Farbe):

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen (... oder UV-freie warm-weiße LEDs mit einer Farbtemperatur bis höchstens 3.000 Kelvin, besser 2.200 bis 2.700 Kelvin) zu verwenden, ...

Zu 2.17 Grünordnung

Hier heißt es, dass „die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ... vorzusehen ist“. Da es sich an diesem Standort nicht um Bedingungen der Innenstadt (enge Baumscheiben, Hitze- und Trockenheitsstress, Salz) handelt, ist heimischen Baumarten (auch keine Sorten!) wegen der ökologischen Höherwertigkeit (für Insekten, Vögel und Kleintiere) der Vorzug zu geben und dies im BP festzusetzen.

Würdigung der Stellungnahme:

Vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen ist erklärtes Ziel des Landesentwicklungsprogramms Bayern. Auch kleinflächige Bereiche können hierzu ihren Beitrag leisten.

Die verbleibende bachbegleitende Freifläche ist aus Sicht der Landschaftsplanung von Wohnbebauung und Verkehrsflächen auch künftig freizuhalten. Die geforderte Festsetzung einer 10 m breiten Bachentwicklungsfläche gem. Gewässerentwicklungskonzept ist unter 1.2 bereits Bestandteil des Bebauungsplans.

Die weiteren Vorschläge zur Festsetzung werden in die Planung übernommen.

Beschlussvorschlag:

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

Zu 2.13 Flachdächer und Dächer bis 5° Neigung – mit Ausnahme von Dachterrassen - sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 15 cm (einschließlich Dränschicht) vorzusehen.

Zu 2.16 ...

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche „insektenfreundliche“ Lampen (z. B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warm-weiße LEDs mit einer Farbtemperatur bis höchstens 3.000 Kelvin, besser 2.200 bis 2.700 Kelvin) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben.

Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, sodass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

Zu 2.17 Grünordnung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher bzw. Obstgehölze zu verwenden.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 30.08.2023

Der vorliegenden 19. Änderung des Bebauungsplans „Froschholz“ können wir i. S. d. § 3 BauNVO (WR) zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH am 04.09.2023

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.

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.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets (Erdgas) am 17.08.2023

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 Deutschen Telekom GmbH am 19.09.2023

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die Errichtung der zwei Wohnhäuser bestehen keine Einwände. Wir werden dies jedoch nicht als Neubaugebiet ausweisen und deshalb keinen Datenbogen versenden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH:

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Gegen die Errichtung der zwei Wohnhäuser bestehen keine Einwände. Wir werden dies jedoch nicht als Neubaugebiet ausweisen und deshalb keinen Datenbogen versenden. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitte wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

2.15 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone Deutschland GmbH am 15.09.2023

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH ist zu beachten.

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

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

Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH:

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg
Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.
Weiterführende Dokumente:

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

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.

4. Anmerkungen Stadtbauamt Penzberg:

Das Stadtbauamt Penzberg hat noch folgende Anregungen zur Ergänzung der Planunterlagen:

Da der Bereich der künftigen Wohnbebauung im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, ist dieser im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur genauen Bestimmung der durch Bauräume festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen soll die Lage der Baugrenzen mit Bezugspunkt zur westlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenze bemaßt werden.