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

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss	16.04.2024	öffentlich	Entscheidung

Betreff

83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung,, für die Grundstücke Karlstraße 20 a und 20 b (ehemalige Bücherei) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Satzungsbeschluss

Anlagen:

01-83te Änderung Bebauungsplan Altstadtsanierung_Planentwurf vom 16_08_2023
02-83te Änderung Bebauungsplan Altstadtsanierung_Begründung vom 16_08_2023
03-Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 19_09_2023
Stellungnahmen gesamt 22.11.2023

1. Vortrag:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 19.09.2023 die Aufstellung der 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 911/6 und 911/2 der Gemarkung Penzberg, Karlstraße 20 a und 20 b im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.10.2023 bekannt gemacht.

Der Entwurf der 83. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 18.10.2023 bis 20.11.2023 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 19.10.2023 bis 20.11.2023 beteiligt.

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

2.1.1 Stellungnahme Sachgebiet Technischer Umweltschutz vom 13.11.2023

Zur 83. Änderung des Bebauungsplans wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Trotz eines Abstandes von über 35 m zur Karlstraße kommt es an den Fassaden mit Sichtverbindung zur Straße insbesondere während der Nachtzeit zu erheblichen Lärmimmissionen. Die auch in einem urbanen Gebiet zulässigen Schlafräume sollten daher so angeordnet werden, dass sie nach Nordosten bzw. Südosten gelüftet werden können.
- Eine Erweiterung des bestehenden Cafés zu einer Speisegaststätte könnte aufgrund der erheblich höheren Umgebungsbebauung zu Problemen bei der Ableitung der bei der Speis Zubereitung entstehenden Dämpfe und Gerüche führen. Vor diesem Hintergrund ist zu gewährleisten, dass im Gebäude auch künftig allenfalls ein Tagescafé betrieben wird.

2.1.1 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau SG Technischer Umweltschutz wird zur Kenntnis genommen.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet lässt auch Wohngebäude zu allerdings für die Umnutzung des ehemaligen Büchereigebäudes kein Wohnen angedacht.

Ebenso gibt es vom Pächter des Cafés momentan keine Pläne zur Erweiterung zu einer Speisegaststätte bekannt.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.1.2 Stellungnahme Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 02.11.2023

Wir empfehlen die Sortenempfehlungen für die Obstbäume wegzulassen, da es sehr viele geeignete Sorten gibt. Gerne wird bei der Auswahl durch die Kreisfachberatung für Gartenkultur und Landespflege bei Bedarf beraten.

2.1.2 Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme des Landratsamtes Weilheim-Schongau SG Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege gefolgt und die Sortenempfehlung Obstbäume aus der Planfassung unter Nr. 10.1.2 der textlichen Festsetzungen entfernt.

2.2 Stellungnahme Abteilung Umwelt- und Klimaschutz vom 26.10.2023

Unter Punkt „10. Grünordnung“ der Festsetzungen wird auf die Pflanzliste unter Punkt 11.3 verwiesen. Korrekt wäre Punkt 10.2.

2.2.1 Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen entsprechend korrigiert.

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Jungbaum sollte nicht als zu erhalten festgesetzt werden. Grund hierfür ist, dass aufgrund der kommenden Baumaßnahmen der Baum nicht zu erhalten wäre. Dieser wird vorausschauend im Winterhalbjahr 2023/2024 im Stadtgebiet versetzt. Nach Beendigung der Baumaßnahmen wird ein standortgerechter Klein- oder Obstbaum an einer geeigneteren Stelle gepflanzt.

2.2.2 Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Bestandsbaum aus der Planfassung entfernt. Anm.: Die Festsetzung 10 zu Grünordnung - Anpflanzungen gilt unverändert.

2.3 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) vom 02.11.2023

Die Stadt Penzberg beabsichtigt die 83. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“, um die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Wiedernutzung des Gebäudes der ehemaligen Stadtbücherei im Zentrum von Penzberg zu schaffen. Das voll erschlossene Gebäude soll künftig als Sitz der Geschäftsstelle einer Bürgerstiftung mit Beratungstätigkeit dienen.

Die Planung leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 G, 3.2 Z und Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Im Sinne des Klimaschutzes und dem Ausbau der erneuerbaren Energien sollten neben der Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen weitere entsprechende Festsetzungen bzw. vertragliche Maßnahmen geprüft werden (bspw. Zulässigkeit PV-Anlagen, Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser) (vgl. LEP 1.3.1 G, 1.3.2 G, 6.2.1 Z).

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange stehen die Erfordernisse der Raumordnung der 83. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ nicht entgegen.

2.3 Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung zur Dachbegrünung ermöglicht auch die Nutzung von Sonnenenergie.

Die Möglichkeit von vertraglichen Vereinbarungen mit dem Investor / Nutzer bleibt unberührt und liegt außerhalb des Bauleitplanverfahrens.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.4 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland vom 17.11.2023

auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **19.10.2023** an.

2.4 Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 17.11.2023

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

2.5 Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.6 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg vom 08.11.2023

Die Grundstücke Fl. Nr. 911/2 bzw. 911/6 sind nicht über die öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen, jedoch über das Grundstück 911/5 an die südlich gelegene Mischwasserkanalisation in der Karlstraße angeschlossen. Für die Ableitung von Abwasser- bzw. Niederschlagswasser über andere Grundstücke hinweg sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionschacht im Trennsystem auszuführen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) ist die gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen und entsprechend anzuschließen bzw. bis zum Revisionschacht im Trennsystem auszuführen. Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke

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

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

Trinkwasser:

Die Grundstücke Fl. Nr. 911/2 bzw. 911/6 sind nicht über die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung erschlossen, jedoch über das Grundstück 911/5 sowie 861/6 an die südlich gelegene öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung in der Karlstraße angeschlossen. Für den Wasserhausanschluss über andere Grundstücke hinweg sind entsprechende Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) einzutragen

2.6 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.7 Stellungnahme der E.ON SE vom 23.10.2023

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

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den Geltungsbereich der 83. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ lautet wie folgt:

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

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

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

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

Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

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

2.7 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.8 Stellungnahme des Bergamts Südbayern vom 23.10.2023

Gegen die 83. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ bestehen aus bergrechtlicher Sicht keine Einwendungen.

2.8 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.9 Stellungnahme des Amtes für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vom 31.10.2023

Zu o. g. Verfahren möchten wir uns wie folgt äußern:
Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

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

2.9 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.10 Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 20.11.2023

Der Plan, zur Neuorganisation, für die Flächen für die Feuerwehr des Büro Sobotta, ist zwingend zu berücksichtigen

2.10 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Plan zur Neuordnung der Flächen für die Feuerwehr des IB OSS wurde bei der 83.

Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ berücksichtigt.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) für München und Oberbayern vom 08.11.2023

aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es zu begrüßen, dass durch die 83. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" die Wiedernutzung eines Gebäudes im Zentrum von Penzberg ermöglicht wird und dadurch an anderer Stelle eine Einheit im Gewerbegebiet wieder zur Verfügung steht.

Anregungen oder Bedenken sind daher nicht vorzubringen, mit der Planung besteht Einverständnis.

2.11 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.12 Stellungnahme GmbH Bayernwerk Netz GmbH vom 23.10.2023

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.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: 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.

2.12 Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 20.10.2023

die Energienetze Bayern GmbH Co.KG stimmt der 83. Änderung zu.

2.13 *Beschlussvorschlag:*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

2.14 Stellungnahme der bayernets GmbH vom 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.

2.14 *Beschlussvorschlag:*

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind hieraus nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.