



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

Sitzungsdatum: Dienstag, 16.01.2024
Beginn: 18:15 Uhr
Ende: 20:20 Uhr
Ort: Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Korpan, Stefan

Ausschussmitglieder

Fügener, Sebastian
Jabs, Armin
Lenk, Hardi
Probst, Maria
Schmuck, Ludwig

1. Stellvertreter

Disl, Ferdinand
Völker-Rasor, Anette, Dr.

Schriftführerin

Schug, Astrid

Verwaltung

Klement, Justus
van Eijk, Monique
Wippermann, Carl

Anwesend bis 19:50 Uhr

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Eberl, Jack
Janner, Martin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|------------|---|------------|
| 1 | Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung | 3/001/2024 |
| 2 | Genehmigung der Niederschrift vom 04.12.2023 | 3/005/2024 |
| 3 | Mitteilungen der Verwaltung | |
| 3.1 | Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist | 3/011/2024 |
| 3.2 | Sperrung der Fußgängerbrücke BW 16 zur Grundschule an der Birkenstraße | 3/015/2024 |
| 3.3 | Moore im Landkreis Weilheim-Schongau / Neues Schulungsangebot | 6/004/2024 |
| 3.4 | Überarbeitung des Energetischen Kriterienkatalogs | 6/005/2024 |
| 3.5 | Teilnahme am ESB-Klimafonds 2023 | 6/006/2024 |
| 4 | Aufstellung des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB: Billigung nach öffentl. Auslegung, Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/008/2024 |
| 5 | 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und 30. Änderung des FNP: Billigung nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange und Beschluss zur öffentl. Auslegung | 3/009/2024 |
| 6 | Seeshaupter Straße 50, Fl. Nr. 1140/19: Bauantrag zur Errichtung einer Lichtwerbeanlage über Eingang und Werbetafel | 3/002/2024 |
| 7 | Wölfelstraße 3, Fl. Nr. 1125/7: Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport | 3/003/2024 |
| 8 | Nantesbuch, Fl. Nr. 1317: Bauantrag zur Errichtung eines Stadels für landwirtschaftliche Geräte und Holz-Hackschnitzellagerung | 3/004/2024 |
| 9 | Ruhe am Bach 13 und 13 a, Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2: Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage | 3/012/2024 |
| 10 | Ponholzweg 5 a, Fl. Nr. 1081/15: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage | 3/014/2024 |

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Erster Bürgermeister Stefan Korpan: Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, Beschlussfähigkeit und Tagesordnung

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan begrüßt die Anwesenden und eröffnet die öffentliche Sitzung. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest und stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zur öffentlichen Tagesordnung gibt.

Zur Kenntnis genommen

2 Genehmigung der Niederschrift vom 04.12.2023

1. Vortrag:

Der Erste Bürgermeister Stefan Korpan stellt an die Ausschussmitglieder die Frage, ob es Änderungswünsche, Ergänzungen oder Einwände zu der Niederschrift über die öffentliche Sitzung vom 04.12.2023 gibt.

2. Sitzungsverlauf:

Es erfolgen keine Einwände. Die Niederschrift gilt somit als angenommen.

Zur Kenntnis genommen

3 Mitteilungen der Verwaltung

3.1 Art. 52 Abs. 3 GO: Mitteilung von Tagesordnungspunkten bei denen der Grund für die Geheimhaltung weggefallen ist

1. Vortrag:

Bei nachfolgenden Tagesordnungspunkten der nichtöffentlichen Sitzung vom 04.12.2023 sind die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen:

NÖ 4: Wohngebiet Birkenstraße West: Projektbericht und Freigabe von Nachtragsangeboten / Massenmehrungen

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Auftragserhöhung der Fa. Refa für das Gewerk LV 104 Dachabdichtungsarbeiten. Die Gesamtauftragssumme der Vergabeeinheit VE 104 beträgt somit 3.376.670,48 € brutto.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Auftragserhöhung der Fa. Rubner für das Gewerk LV 102 Zimmerer- und Holzbauarbeiten. Die Gesamtauftragssumme der Vergabeeinheit VE 102 beträgt somit 6.524.714,84 € brutto.

NÖ 5: Planwerkstatt Innenstadt: Beauftragung nach Förderzusage durch die Regierung von Oberbayern

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt die Auftragsvergabe an das Büro Hummel + Kraus, München zum Angebotspreis von 29.563,88 € brutto gemäß des im Vortrag erläuterten und von der Regierung als förderfähig anerkannten Angebotes vom 23.10.2023.

Zur Kenntnis genommen

3.2 Sperrung der Fußgängerbrücke BW 16 zur Grundschule an der Birkenstraße

1. Vortrag:

Seit 2017 ist die Brücke unter höherer Beobachtung, da sich hier schon aufzeigte, dass sich die Holzbrücke kontinuierlich verschlechtert und in die Jahre gekommen ist. Man hat durch einzelne Maßnahmen versucht, die Lebensdauer der Brücke zu verlängern und die Verkehrssicherung aufrecht zu erhalten.

Im Zuge der nun anfallenden turnusmäßigen Bauwerksüberprüfung im Stadtgebiet wurde die Hauptuntersuchung vom Ingenieurbüro Schumann + Vitak durchgeführt. Hier zeigte sich nun, dass die Verkehrssicherung nicht mehr gewährleistet ist. Der Bohlenbelag weist viele morsche Stellen auf und teilweise ist inzwischen der Belag auch durchgefault. Auch sind die meisten Füllstäbe locker oder sind nicht mehr vorhanden.

Nach einer Besichtigung vor Ort ist man nun zum Entschluss gekommen, dass die Sperrung der Brücke das einzige sinnvolle Mittel ist, um Schaden für Personen, vor allem für die Kinder abzuwenden. Es wurden die Leiter der Grundschule und des Kinderhortes über die Sperrung informiert. Hier gab es keine Bedenken zur Sperrung, da es ja einen gesicherten Schulweg gibt, der kaum länger ist als der über die Brücke.



Die Höhenlage der jetzigen Brücke liegt im Einfluss des Rückstaus aus dem in Planung befindlichen HRB Müllerholz. Somit müsste eine neue deutlich höhere Brücke an dieser Stelle hergestellt werden.

Nachdem am 05.10.2023 im Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschlossen wurde, dass eine Brücke im Zuge des HRB-Müllerholz nicht mehr erstellt werden soll, wäre es nicht sinnig noch Gelder in eine Grundsanierung der Brücke zu stecken.

Zur Kenntnis genommen

3.3 Moore im Landkreis Weilheim-Schongau / Neues Schulungsangebot

1. Vortrag:

Frau Lisa Schwarz & Frau Sarah Kallisch (Fachkräfte für Moorrenaturierung und Moormanagerinnen im Landkreis Weilheim-Schongau) möchten in Kooperation mit der Abteilung Umwelt- und Klimaschutz das Thema „Moorschutz = Klimaschutz“ noch näher an Kinder & Jugendliche herantragen.

Anbei erhalten Sie einen Steckbrief vom Landratsamt, welcher sich speziell an Schulen richtet. Rund um das Thema „Moore im Landkreis Weilheim-Schongau“ sollen Kinder & Jugendliche Informationen erhalten können (z. B. bei Exkursionen o. ä.).

Mit diesem Angebot soll die zunehmende Nachfrage nach solchen Schulungsformaten abgedeckt werden.

Terminanfragen und Fragen zu inhaltlichen Aspekten können per Mail an Frau Schwarz bzw. Frau Kallisch oder an die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Penzberg gerichtet werden.

Zur Kenntnis genommen

3.4 Überarbeitung des Energetischen Kriterienkatalogs

1. Vortrag:

In der Sitzung des Fachbeirates Klimaschutz, Umwelt und Energie vom 29. November 2023 wurde beschlossen, dass der städtische „Energetische Kriterienkatalog“ mit Stand vom 10. Februar 2021 überarbeitet werden soll.

Bis zum 22. Februar 2024 hat der Fachbeirat die Möglichkeit, Verbesserungsvorschläge bzw. Anmerkungen zum „Energetischen Kriterienkatalog“ einzureichen.

Der überarbeitete Kriterienkatalog wird im Fachbeirat vorberaten und anschließend zur Beschlussfassung an den Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss weitergereicht. Dies erfolgt voraussichtlich im Sommer 2024.

Zur Kenntnis genommen

3.5 Teilnahme am ESB-Klimafonds 2023

1. Vortrag:

Mit einem eigens eingerichteten Klimafonds unterstützt der regionale Energieversorger Energie Südbayern (ESB) jedes Jahr kommunale Projekte, die das Umweltbewusstsein in der Region stärken, den effizienten wie nachhaltigen Umgang mit Energie fördern und den CO₂-Ausstoß mindern.

Zweck des Klimafonds ist es, Kommunen hinsichtlich Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu unterstützen. Die Stadt Penzberg, vertreten durch die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz, hat mit dem Projekt „Photovoltaik-Speicher am Feuerwehrhaus“ am ESB-Klimafonds 2023 teilgenommen. Honoriert wurde die Projektvorstellung mit 1.000,- €.

Die PV-Anlage erwirtschaftet ca. 16.000 kWh/a Strom und ist mit einem Batteriespeicher kombiniert. Die Hauptinnovation ist die Schwarzstartfähigkeit der Anlage, welche sich nahtlos in das vorhandene Strommanagement einbindet. Dadurch werden die Notstromleistung und die Anlagenverfügbarkeit enorm gesteigert.



Zur Kenntnis genommen

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

1. Vortrag:

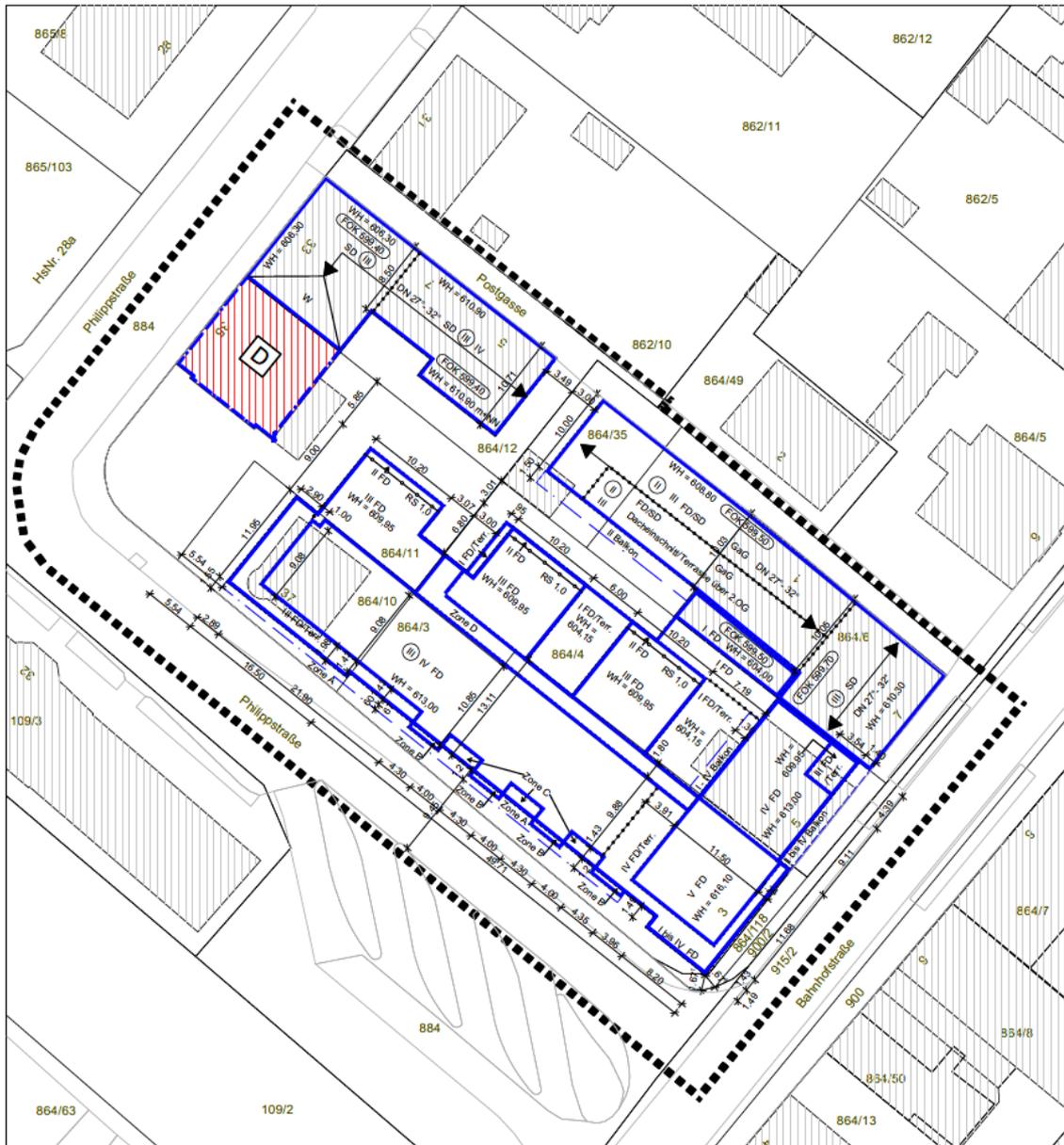
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom 09.04.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innenstadt VI“ für das Quartier Bahnhofstraße/Philippsstraße/ Postgasse im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet.

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.



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, Philipstraße, 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. Philipstraße 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 schallgedämpfte 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. schallgedämpfte 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 derzeitig 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 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 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 abgeben.

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 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 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 derzeitig 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.

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/zentralezustaeendigkeiten/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:

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.17 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, den Bebauungsplan „Innenstadt VI“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Nrn. 2.1 bis 2.17 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Innenstadt VI“ sowie die Begründung entsprechend den in Nrn. 2.1 bis 2.17 enthaltenen Beschlussvorschlägen zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen (einschließlich des Brandschutzkonzeptes) erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimmen: StR Dr. Völker-Rasor

5	5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und 30. Änderung des FNP: Billigung nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, Unterrichtung der Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange und Beschluss zur öffentl. Auslegung
----------	---

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 24.04.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs um Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1143, 1193 und 1194 der Gemarkung Penzberg und die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ von einer Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ sowie zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg wurde am 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg ortsüblich bekannt gemacht.

Am 27.11.2018 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Industriepark Nonnenwald“ zur Einbeziehung der Teilfläche 12 (Grundstücke Flurnummern 1208, 1208/7, 1194/11 und 1194/43 der Gemarkung Penzberg) sowie der Teilfläche 11 (Grundstück Flurnummer 1143/14 der Gemarkung Penzberg) beschlossen.

Der Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ wurde am 21.12.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg ortsüblich bekannt gemacht.

Der Stadtrat hat am 29.03.2022 den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ in der Planfassung vom 16.03.2022 sowie den Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Planfassung vom 16.03.2022 gebilligt und beschlossen, die Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 20.04.2022 bis 20.05.2022 in Form der öffentlichen Auslegung der Planvorentwürfe stattgefunden. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 12.04.2022.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 21.04.2022 bis 23.05.2022 statt.

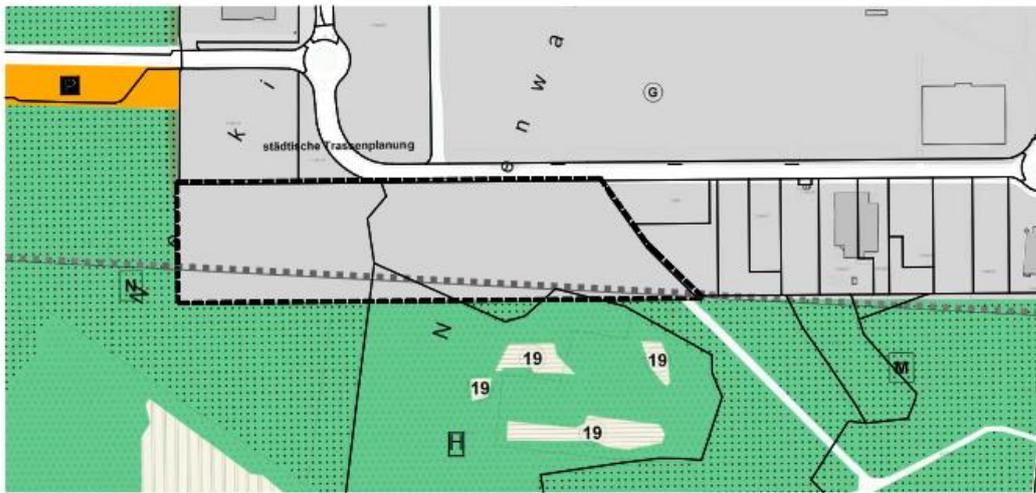
Planunterlagen:

Zur frühzeitigen Beteiligung standen folgende Planunterlagen zur Verfügung (Auslegung bei der Stadtverwaltung und Einstellung auf der Homepage der Stadt Penzberg):

- 1) Vorentwurf zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 16.03.2022
- 2) Städtebauliche Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans vom 16.03.2022
- 3) Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans vom 03.03.2022
- 4) Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ vom 16.03.2022
- 5) Städtebauliche Begründung zur 5. Änderung des BP „Industriepark Nonnenwald“ vom 16.03.2022
- 6) Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ vom 03.03.2022
- 7) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 11.03.2020
- 8) Prüfung der schalltechnischen Belange vom 01.03.2022
- 9) Aufstellungsbeschluss Stadtrat vom 24.04.2018
- 10) Beschluss zur Erweiterung Geltungsbereich Stadtrat vom 27.11.2018
- 11) Billigungsbeschluss Stadtrat vom 29.03.2022
- 12) Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ vom Februar 2022
- 13) Anlagenband zur Verkehrsuntersuchung vom Februar 2022

Nachfolgend ist der Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg in der Fassung vom 16.03.2022 dargestellt:

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Penzberg



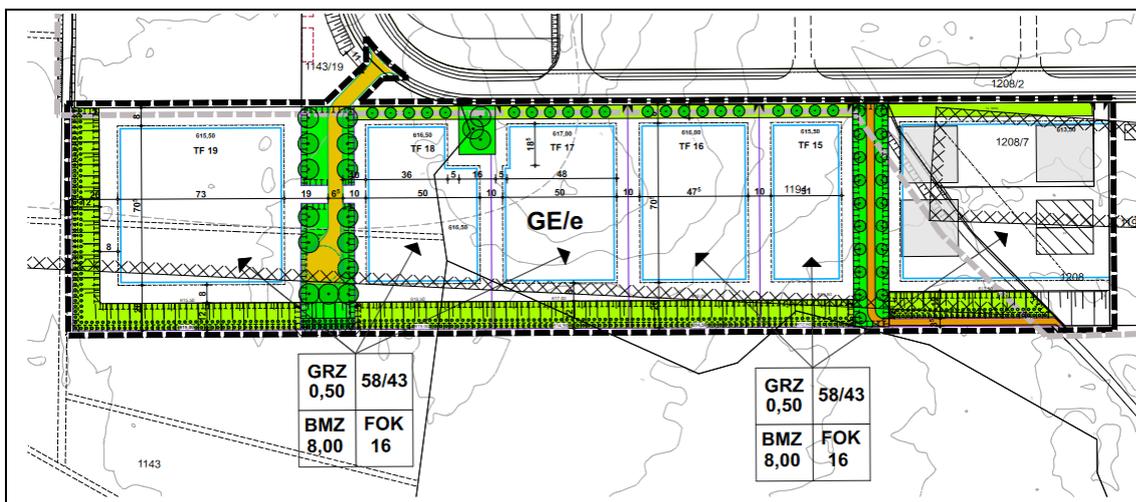
Legende Planzeichen:

	Straße		Gewerbliche Baufläche
	öffentliche Parkfläche		Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus
	Mischwald		Geltungsbereich
	Nadelwald, Fichtenforst		
	naturnaher Wald - Hochmoorwald		



Lageplan 1:5000

Nachfolgend ist der Planteil des Vorentwurfs des Bebauungsplans „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“ in der Planfassung vom 16.03.2022 dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden:

- 2.1 Landratsamt Weilheim-Schongau
- 2.2 Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)
- 2.3 Planungsverband Region Oberland
- 2.4 Wasserwirtschaftsamt
- 2.5 E.ON SE

- 2.6 Bergamt Südbayern
- 2.7 Bay. Landesamt für Denkmalpflege
- 2.8 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)
- 2.9 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 2.10 Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
- 2.11 Energie Südbayern GmbH
- 2.12 Deutsche Telekom AG
- 2.13 Vodafone Deutschland GmbH
- 2.14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim
- 2.15 Bayerisches Landesamt für Umwelt
- 2.16 Gemeinde Eurasburg
- 2.17 Gemeinde Bichl
- 2.18 Gemeinde Sindelsdorf

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende Stellungnahmen abgegeben:

2.1.1 Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege vom 04.05.2022:

Naturschutz:

Die von der Stadt als gewerbliche Baufläche vorgesehene Flächenausweisung ist auch aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes zwar verständlich und nachvollziehbar, führt allerdings zu einem nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und zu einem weiteren Verlust wichtiger stadtnaher Waldflächen mit entsprechenden Schutz- und Erholungsfunktionen, die so auch nicht ohne weiteres und vor allem erst nach sehr langer Entwicklungszeit in Zukunft an anderer Stelle ersetzt werden können.

Für den notwendigen wald- wie naturschutzrechtlichen Ausgleich gab es im Vorfeld bereits erste Überlegungen und Abstimmungsgespräche zwischen der Forstverwaltung am AELF Weilheim, der UNB und der Stadt; es gibt bislang aber noch kein schlüssiges und fachlich zustimmungsfähiges Flächen- und Aufforstungs-Konzept, und der Abstimmungsprozess ist noch nicht abgeschlossen (vergl. Ziffer 6.5.2 im Umweltbericht). Ob der erforderliche Rodungsantrag beim AELF Weilheim bereits gestellt und die notwendige Rodungserlaubnis evtl. bereits erteilt wurde, ist uns im Moment nicht bekannt. Auch wenn die Rodungserlaubnis nach BayWaldG letztendlich durch den Bebauungsplan ersetzt wird, muss hier eine Zustimmung/Genehmigung bei der Forstverwaltung eingeholt werden.

Die im Umweltbericht und insb. in der speziellen artenschutzrechtlichen Voruntersuchung genannten und nach Ansicht der Gutachter notwendigen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind rechtzeitig, fachlich qualifiziert und vollständig umzusetzen. Den Einsatz einer qualifizierten Umweltbaubegleitung, die insb. den Prozess der Baufeldfreiräumung und der Erschließungsarbeiten begleitet, möchten wir der Stadt in diesem Zusammenhang unbedingt empfehlen.

Was die Bewertung des Ausgangszustands und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs mittels Leitfaden (alte Fassung) betrifft, so sehen wir hier noch Nachbesserungs- bzw. Korrekturbedarf. Aufgrund des standörtlich auf Hoch- und Übergangsmoor gegebenen Standortpotentials sind wir der Auffassung, dass eine Einstufung des Geltungsbereichs in die Gebietskategorie II dem nicht gerecht wird, und stattdessen diese Flächen in die Gebietskategorie III zuzuordnen sind. Damit ergibt sich dann aber ein wesentlich höherer

Kompensationsbedarf, nämlich Kat. A III mit Komp.-Faktor 1 und somit mindestens 3,7 ha Ausgleichsflächen-Bedarf!

Was das Ausgleichskonzept und die dafür vorgesehenen Flächen innerhalb des geplanten Baugebiets betrifft, so ist dieses aus unserer Sicht grundsätzlich in Ordnung und zu begrüßen. Wir plädieren allerdings dafür, sich bei der Pflanzen-Artenauswahl (Artenlisten für A 1 und A 2) auf standortheimische Arten aus gebietseigenen Herkünften zu konzentrieren bzw. zu beschränken und auf gärtnerische Zuchtformen soweit es geht zu verzichten. Für die vorgesehene Waldrandgestaltung erachten wir das im Hinblick auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 40 BNatSchG sogar für zwingend. Deshalb sollten Arten wie Kornelkirsche und Weinrose aus der Artenliste für die Ausgleichsfläche 3 (Ziffer 6.5.1) gestrichen und in Absprache mit der zuständigen Revierleitung durch standortheimische Arten ersetzt werden.

Wir empfehlen darüber hinaus für die geplanten extensiv genutzten und zu pflegenden Magerwiesen-Grünstreifen nur gebietseigenes Saatgut bzw. entsprechend zertifiziertes Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 17 (südl. Alpenvorland) zu verwenden, oder – noch besser – auf Heudrusch von geeigneten Spenderflächen aus der näheren Umgebung zurückzugreifen.

Hinweis:

Seit 1.03.2020 darf gemäß § 40 BNatSchG grundsätzlich nur noch Pflanz- und Saatgut aus der jeweiligen Herkunftsregion in der freien Natur ausgebracht bzw. gepflanzt werden (sog. Gebietseigenes Pflanz- u. Saatgut). Das bedeutet, es sind ausschließlich Pflanzen aus regionaler Herkunft, nach Möglichkeit autochthones Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) zu verwenden; also standortheimische Pflanzen, die aus Samen wildwachsender Stammpflanzen der Region stammen und an den Standort und dessen Wuchsbedingungen genetisch angepasst sind.

Redaktioneller Hinweis:

Dass teilweise auf Gutachten aus den Jahren 1991 und 2014 zurückgegriffen und verwiesen wird, ist aus unserer Sicht der Argumentation und Begründung der Planungsentscheidung bei der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht gerade förderlich. Hier wäre die Stadt gut beraten gewesen, die betreffenden Fachgutachten wenigstens zu überprüfen und bedarfsweise zu aktualisieren.

Grünordnung:

Es gibt keine weiteren Empfehlungen oder fachlichen Informationen.

Ergänzende naturschutzfachliche Stellungnahme vom 23.11.2023

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben wir am 04.05.2022 bereits naturschutzfachliche Stellungnahmen zu den beiden Vorhaben (5. Änderung Bebauungsplan „Industriepark Nonnenwald“ und 30. Änderung Flächennutzungsplan) abgegeben.

Mit der derzeitigen Planung sind massive Eingriffe in Moorflächen verbunden. Wir haben vor diesem Hintergrund die der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt angegliederte Fachstelle für Moorrenaturierung zu dem Bauleitplanverfahren beteiligt und möchten darauf aufbauend unsere naturschutzfachliche Stellungnahme vom 04.05.2022 wie folgt ergänzen:

Gemäß dem aktuellen Entwurf für die Änderung des Bebauungsplans ist eine Überbauung von Hoch- und Niedermoorkörpern vorgesehen (vgl. Abb. 1). Es handelt es sich um ca. 1,4 ha Hochmoor- und ca. 0,3 ha Niedermoortorf, welcher im Zuge der Überbauung ausgekoffert und durch standfesteres Material ausgetauscht werden müsste. Das nördlich angrenzende Nachbargrundstück (Fl. Nr. 1143/14, Gemarkung Penzberg) wurde bereits 2021/22 bebaut. Damals wurden in Summe 30.000 m³ Torfboden ausgetauscht bei Torfmächtigkeiten bis 7 m. Es ist daher davon auszugehen, dass sich diese Mächtigkeit auch nach Süden hin fortsetzt. Bei der geplanten Baumaßnahme würde demzufolge mindestens doppelt so viel Torfmaterial

anfallen — der Niedermoororf ist noch nicht eingerechnet. Ein Abgraben von derart viel Torfmaterial ist nicht mehr zeitgemäß. Torf gilt als natürliche CO₂-Senke. Bei Trockenlegung des Torfmaterials gasst das CO₂ aus und wird als Treibhausgas in die Atmosphäre abgegeben. Die Bestrebungen der Bayerischen Naturschutzverwaltung sind im Zuge von Klimaschutz und Masterplan Moore Torfboden zu erhalten und sogar zu revitalisieren, d. h. wieder zu vernässen. Denn Moore binden große Mengen an Treibhausgasen im Torfboden, tragen dazu bei, dass Hochwasserspitzen abgefangen werden und in Dürreperioden Wasser langsam wieder in die Landschaft abgegeben wird. Auch wenn das Hochmoor im Umweltbericht als „degradiert“ bezeichnet wird, so ist der Torfkörper im Untergrund vermutlich intakt. Genaue Bodenuntersuchungen, welche auch den Zersetzungsgrad des Torfkörpers beurteilen liegen nicht vor und sind aus unserer Sicht nachzuholen. Eine Abgrabung des Torfkörpers würde nach derzeitigem Wissenstand einen unverhältnismäßig großen Eingriff in Natur- und Wasserhaushalt verursachen.

Die geplante Änderung des Bebauungsplans und Flächennutzungsplans ist aus Sicht des Moor-, Klima- und Naturschutzes in der derzeitigen Planfassung deshalb nicht vertretbar. Wir raten daher dringend dazu, Alternativen zu prüfen (Innenverdichtung, andere Standorte etc.). Zudem sollte im Falle einer Abgrabung von Torfmaterial ein Entsorgungskonzept erstellt werden, welches den Zielen von Natur- und Klimaschutz nicht widerspricht. So kann Torf beispielsweise zur Renaturierung bestehender degradierter Moore genutzt werden.

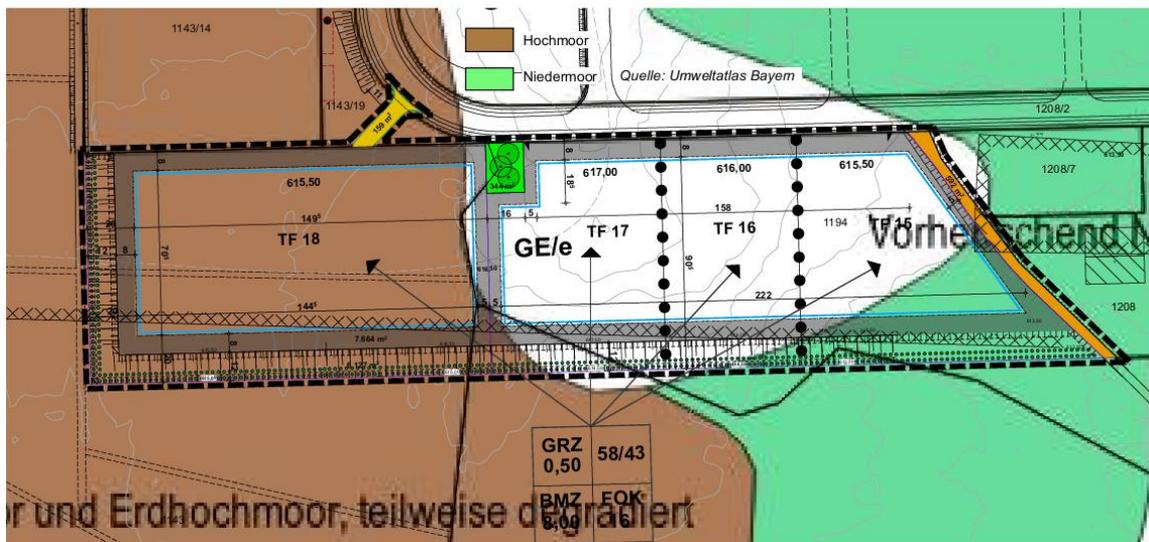


Abb. 1: geplante Erweiterung der Überbauung (rot); Moorbodenkarte: dunkelgrün (Hochmoor), hellgrün (Niedermoor); gelb=Flurgrenzen

Wir möchten in diesem Zusammenhang auch noch 'einmal explizit auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Weilheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 23.05.2022 verweisen, in dem ebenfalls sehr ausführlich auf dieses Thema eingegangen wird.

Abwägung:

Zur Vorbereitung der Abwägung wurde die Hochmoorfläche in den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ eingezeichnet.



Hierbei ist ersichtlich, dass das bestehende Hochmoor durch das westliche Baufenster komplett tangiert wird.

Es wird ebenfalls ersichtlich, dass in den zurückliegenden Jahren bei der Baurechtsausweisung in benachbarten Flächen die Belange des Moorschutzes nicht in der heutigen Bedeutung in den Abwägungsprozessen einbezogen wurden. Auf der nördlich angrenzenden Teilfläche 11 wurden vor 10 bis 15 Jahren Hochmoorflächen mit Baurecht belegt. Die Wertung dieser zerstörenden Eingriffe in den Naturhaushalt hat sich in den letzten Jahren deutlich verschärft. Ausgehend von dem hier vorliegenden Fall stellt sich die Frage nach dem Paradigmenwechsel in der Flächenentwicklung.

Die Stadt Penzberg ist durch ihre Lage in den Mooren geprägt. Die Erschließung von Verkehrs- und Siedlungsflächen hat in der Vergangenheit immer zur Beseitigung von Moorflächen geführt. Um das Vorhaben dieses Bebauungsplanes weiter zu verfolgen könnte ein Abwägen bei den Eingriffen in die Moorflächen wie folgt aussehen: Das Hochmoor im Westen bleibt unangetastet. Die Niedermoorflächen im östlichen Bereich müssen auf Grund der besonderen Lage der Stadt für eine Gewerbeflächenentwicklung genutzt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist zu beachten.

Die Bereiche mächtigerer Moorböden ist durch eine qualifizierte Baugrunderkundung abzugrenzen und das Plangebiet entsprechend anzupassen. Die Begründung sowie der Umweltbericht mit Berechnung des Ausgleichsbedarfs sind entsprechend dem neuen, verringerten Plangebiet anzupassen.

Technischer Umweltschutz:

Keine immissionsschutzfachlichen Einwendungen.

Umweltschutzverwaltung:

Zu oben genannten Bauleitplanverfahren wird aus bodenschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:

Die Gemeinde Penzberg plant die 30. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ deren Umgriffe jeweils die Flurnummern (TF) 1143, 1193, 1194, 1208 und 1208/7 der Gemarkung Penzberg umfasst.

Diese Grundstücke sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 26.04.2022, eingetragen. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den vorgenannten Flurnummern Altlasten befinden.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im oben genannten Bebauungsplan aufzunehmen:

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme ist zu beachten.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Umweltschutzverwaltung) bezüglich des Hinweises auf Altlasten und schädliche Bodenveränderungen zu ergänzen.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde zuletzt mit Schreiben vom 07.06.2023 zur 5. Änderung des Bebauungsplans Industriepark Nonnenwald folgende Stellungnahme abgegeben:

Planung:

Die Stadt Penzberg beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet südlich des Werksgeländes der Roche Diagnostics GmbH in westliche Richtung um ca. 3,7 ha zu erweitern, um für ortsansässige Betriebe Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können. Der Geltungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 25.04.2002 als Wald dargestellt.

Berührte Belange:

2.2.1

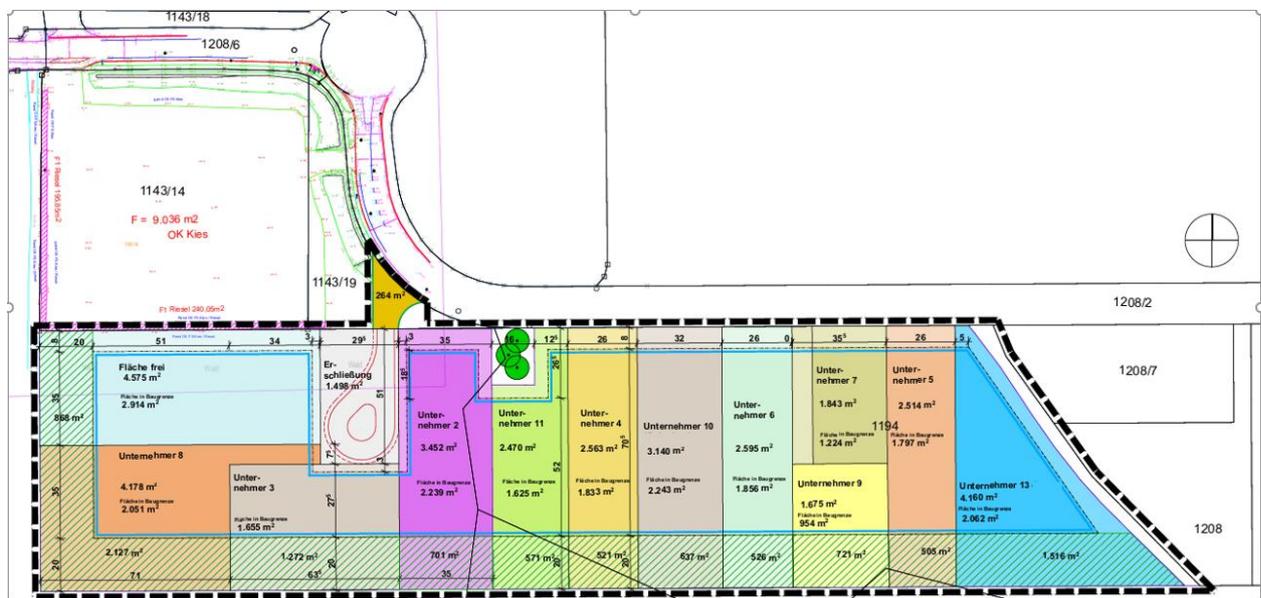
Siedlungsentwicklung/Flächensparen

In den eingereichten Unterlagen wird auf den Erweiterungsbedarf ortsansässiger Gewerbebetriebe verwiesen. Somit leistet die Stadt zwar einen grundsätzlichen Beitrag zur Erhaltung und Sicherung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.1 G). Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll jedoch auch die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert werden. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt kritisch zu prüfen. Um den Festlegungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sowie den Festlegungen zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1, 3.1 G; vgl. [Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen](#)). Aus den Unterlagen geht nicht hervor, weshalb genau eine Fläche von 3,7 ha für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes benötigt werden. Wir bitten zur nachvollziehbaren Darlegung des Bedarfs deshalb die Unterlagen um Angaben bezüglich des Flächenbedarfs der anzusiedelnden Betriebe zu ergänzen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nach LEP 3.1 G flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden. Vor dem Hintergrund der begrenzten gewerblichen Entwicklungspotentiale der Stadt empfehlen wir, im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine möglichst effiziente Nutzung der gewerblichen Bauflächen sicherzustellen. Mögliche Ansatzpunkte sind eine mehrgeschossige Bauweise, wie sie der vorliegende Bebauungsplanentwurf bereits vorsieht, sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (siehe auch nachfolgender Punkt).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.1:

Die Empfehlung zur flächensparenden Bauweise wird zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erfüllen das Ziel der effizienten Nutzung der gewerblichen Baufläche. Durch die Festsetzung entsprechender Gebäudehöhen wird ermöglicht, die Betriebsgebäude vorrangig in die Höhe wie in die Fläche zu lenken. Bezüglich der anzusiedelnden Gewerbebetriebe hat der Stadtrat bereits eine Auswahl getroffen. Der Flächenbedarf ist in nachfolgendem Plan eingetragen. Hierbei ist erkennbar, dass lediglich eine Fläche im Westen der Erweiterung derzeit von den beworbenen Gewerbebetrieben nicht belegt wird.



2.2.2

Siedlungsentwicklung / Innenentwicklung

Zudem erfordert LEP-Ziel 3.2, Innenentwicklung vor Außenentwicklung, dass vor der Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden (vgl. auch Regionalplan der Region Oberland (RP 17) B II 1.1 G). Als Potenzialflächen kommen grundsätzlich im Flächennutzungsplan dargestellte oder im Bebauungsplan festgesetzte Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, in Betracht. Soweit die beabsichtigte Entwicklung der Stadt nicht oder nicht in vollem Umfang auf den innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete noch nicht ausgeschöpften Flächenreserven stattfinden soll, ist dies nachvollziehbar zu begründen. Aus den Unterlagen ist nur bedingt ersichtlich, warum das Plangebiet zur gewerblichen Baufläche umgewandelt werden soll, da im näheren Umfeld sowie im östlichen und nordwestlichen Stadtgebiet noch freie Bauflächen vorhanden sind. In der Begründung sollte der Fokus insb. auf die in Abbildung 1 markierten Bereiche gelegt werden:

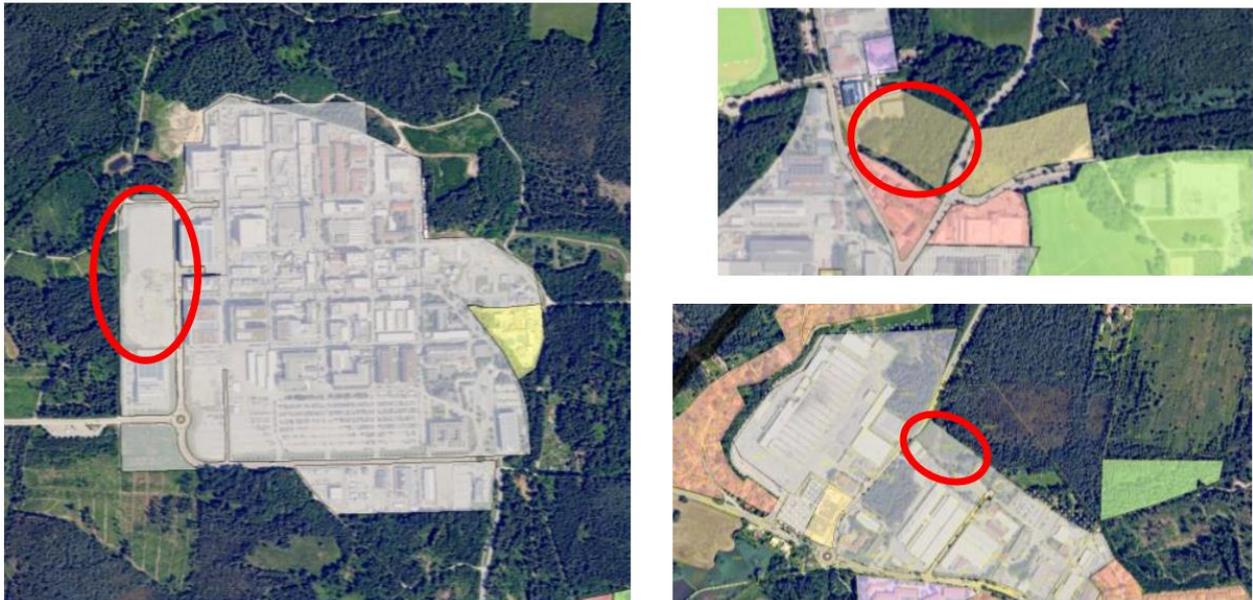


Abbildung 1: Flächenpotenziale im Industriepark Nonnenberg (links), an der St2370 Höhe Zibetholzweg (rechts oben) sowie an der Gotthilf-Näher-Straße (rechts unten) (Auszüge aus dem Rauminformationssystem Oberbayern)

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.2:

Die Anregung der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) zur Prüfung, ob der Bedarf von Gewerbeflächen an anderer Stelle in bereits durch den Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen oder gemischten Bauflächen gedeckt werden kann, wird aufgenommen und folgendermaßen beurteilt:

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ mit Festsetzung als Industriegebiet stehen für die kleinteiligen Gewerbebetriebe, die sich im Süden der Straßen Nonnenwald ansiedeln wollen nicht zur Verfügung. Von der im Suchkreis dargestellte Fläche ist bereits die südliche Hälfte durch einen Gewerbebetrieb belegt, dessen Gebäude bereits im Rohbau errichtet ist.

Die im Suchkreis der Abbildung rechts oben dargestellte Fläche an der St2370 Höhe Zibetholzweg ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der im Süden angrenzenden Wohnbebauung könnten hier allenfalls Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Die Gesamtfläche beträgt jedoch brutto (ohne Berücksichtigung von Erschließungsflächen, Grünflächen etc. lediglich 1,2 ha. Diese Fläche könnte eventuell für den dringenden Bedarf für das Rettungswesen benötigt werden.

Die im Suchkreis angegebene Fläche an der Dr. Gotthilf-Näher-Straße wird demnächst durch einen Gewerbehof mit Betriebsleiterwohnungen bebaut. Der Bauantrag hierfür liegt bereits der Baugenehmigungsbehörde vor.

2.2.3

Forstwirtschaft

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.4.2 sollen u.a. große zusammenhängende Waldgebiete vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. Zudem sollen die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden. Von der Planung ist Wald betroffen, der im Waldfunktionsplan für die Region Oberland als Schutzwald für Immissionen, Lärm und lokales Klima sowie als Erholungswald klassifiziert ist. Weiterhin ist ein Teilbereich zusätzlich als Schutzwald für Lebensraum und Landschaft klassifiziert. Gemäß LEP sind Wälder aufgrund ihrer natürlichen Speicherfunktion für Kohlendioxid und andere Treibhausgase zu erhalten (LEP 1.3.1 G). Die Wälder im Alpenvorland sollen nach dem Regionalplan der Region Oberland in ihrem Flächenbestand erhalten werden, dass sie ihre

Funktionen langfristig erfüllen können (RP 17 B III 3.1.1 Z). Die genannten Belange sind in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Ob die bisher geplanten Ersatzmaßnahmen ausreichen, um den Belangen der Forstwirtschaft ausreichend Rechnung zu tragen, bitten wir mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abzustimmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.3:

Die Empfehlung zu den Abstimmungen wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Abstimmungsprozess mit dem zuständigen Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim ist bereits im Gange. Er umfasst die Notwendigkeit zu Ersatzaufforstungen, deren Umfang und Ausgestaltung. Die Stadt ist sich der Bedeutung der Belange der Forstwirtschaft im vorliegenden Bereich bewusst und steht in enger Abstimmung mit den benannten Fachbehörden. Hier zeigt sich derzeit auf, dass die Eingriffe in den Wald durch entsprechende geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

2.2.4

Natur und Landschaft

Aufgrund der Ortsrandlage der Planung ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (LEP 7.1.1 G, RP 17 B II 1.4 Z, B II 1.6 Z).

Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 bzw. § 200 a Satz 2 BauGB müssen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich liegen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein. Zur Prüfung, ob dies der Fall ist, benötigen wir die Kenntnis der Lage der externen Ausgleichsfläche und bitten daher, diese im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.4:

Eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten wird durch die festgesetzte Begrünung im südlichen und westlichen Abschluss der baulichen Entwicklung als Hecke zur Waldrandgestaltung berücksichtigt.

2.2.5

Immissionsschutz

Gemäß RP 17 B XII 3.1 Z sowie 3.3 Z sollen Lärmemissionen möglichst geringgehalten werden und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden. Die vorgesehene Lärmkontingentierung soll nach den Planunterlagen sicherstellen, dass durch die Gewerbelärmemissionen aus dem Plangebiet keine unzumutbaren Lärmimmissionen im Umfeld verursacht werden. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das bereits erstellte Gutachten hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.5:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine immissionsschutzfachlichen Einwendungen geäußert.

2.2.6

Energieversorgung und Einzelhandel

Die verbindlichen Festsetzungen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden begrüßt (vgl. LEP 6.2.1 Z, RP 17 B X 3.1 G, B IV 4.2 G).

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.6:

Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.2.7

Sonstiges

Die Erweiterung des Gewerbegebietes im westlichen Bereich des Plangebietes war bereits Thema einer Besprechung im Oktober 2016. Seitens der höheren Landesplanungsbehörde wurde damals auf eine notwendige Abstimmung mit dem Bergamt hingewiesen, da es sich beim Areal um ein ehemaliges Bergwerksgelände handelt.

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.2.7:

Der Verweis auf die Fachbehörde Bergamt Südbayern wird zur Kenntnis genommen und auf die Stellungnahme unter 2.8 hingewiesen.

2.2.8

Ergebnis:

Nur unter der Voraussetzung, dass die Planung in Einklang mit LEP-Ziel 3.2 gebracht wird und der Flächenbedarf für die geplante Ausweisung erläutert wird sowie unter Berücksichtigung der Belange der Forstwirtschaft, von Natur und Landschaft und des Immissionsschutzes stehen Erfordernisse der Raumordnung der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 07.06.2023 anschließt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:

Grundwasserverhältnisse

Östlich des Plangebietes befinden sich mehrere Erdwärmesonden sowie in einer Entfernung von ca. 150 m eine Aufschlussbohrung mit Ansatzhöhe ca. 613 mNN bis in 4 m Tiefe aus dem Jahr 2017. Der Bodenaufbau setzt sich oberflächennah aus 1,5 m schluffigem Torf bis in 611,25 mNN zusammen, gefolgt von 1,4 m schluffigem Ton bis in 609,85 mNN und darunterliegenden Schluffen bis zu einer Bohrendtiefe von 4 m. Es wurde ein Grundwasserstand nach Bohrende von 1,2 m unter GOK auf Höhe von 611,55 mNN erkundet (09.01.2017).

Lt. Umweltbericht sind keine durchgängigen Grundwasserhorizonte aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und der starken Wechselhaftigkeit der Untergrundverhältnisse vorhanden. Es handelt sich vermutlich um örtlich sehr begrenztes Schichtwasser. Das Oberflächenwasser entwässert in kleineren Gräben entsprechend der Topographie zu den Rändern der Änderungsfläche hin in die umgebenden Forstflächen.

Nach Informationen des WWA Weilheim ist das Planungsgebiet überwiegend im westlichen sowie südlichen Teil durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Es liegen jedoch keine längeren Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor.

Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen. Ein konkreter mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) und ein Grundwasserhöchststand (HHW) ist mittels Baugrunduntersuchung festzusetzen. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

In den Unterlagen zum Bebauungsplan ist die Grundwassersituation zu beschreiben und durch eigene Fachgutachten für das konkrete Planungsgebiet zu ermitteln. Wir empfehlen dafür auf den entsprechenden Untersuchungsbericht zu verweisen und diesen bei der erneuten Beteiligung beizulegen.

Durch die geplanten Einzelbauvorhaben wird vermutlich auf das Grundwasser eingewirkt werden (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Beeinflussung (z.B. Aufstau und Sunk) ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (als „weiße Wanne“ ohne Schwarzanstrich) und auftriebssicher hergestellt werden.“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Altlasten und Bodenschutz

1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)“.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Zentrales Ziel des BBodSchG ist es, Bodenfunktionen zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Nach §1a, Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Das BNatSchG fordert zudem, dass Eingriffe in den

Boden als Bestandteil des Naturhaushalts **möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe auszugleichen sind.**

Wir empfehlen in diesem Zusammenhang möglichst hohe Gebäude zuzulassen, das Festsetzen von Mindesthöhen für Gebäude, geringere Grundflächenzahlen und dadurch das ermöglichen von größeren innerstädtischen Grünflächen für die multifunktionale und durchdachte Nutzung (vgl. Web-Link „Wassersensible Siedlungsentwicklung“) bei gleichbleibender oder höherer Geschosßflächenzahl.

Das Festsetzen von Dachbegrünungen und PV-Nutzungen dient der Teilkompensation bzw. dem sparsamen Umgang mit Boden und wird daher ausdrücklich begrüßt. Das ermöglichen von Dachterrassen und das Festsetzen von Fassadenbegrünungen wären ebenfalls sinnvolle Möglichkeiten in dieser Richtung.

Natürliche Bodenfunktionen

Moorböden sind hochfunktional in der Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG (Lebensraum, Wasserspeicher- und Retentionsvermögen, Nährstoffspeicher, Filter- und Pufferfunktion). Nach § 1 BBodSchV sollen „Bei Einwirkungen auf den Boden [...] Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen [...] so weit wie möglich vermieden werden.“ Insbesondere die Fähigkeit von Moorböden, große Mengen an Wasser aufzunehmen (Retentionsvermögen) und zu speichern (Wasserspeicherkapazität), macht sie zu einem wichtigen Faktor für den regionalen Landschaftswasserhaushalt und den Hochwasserschutz. Intakte Moorböden mindern das Risiko für Sturzfluten und die damit verbundenen Folgeschäden.

Bauliche Eingriffe in Moorböden (Hoch-/Nieder-/Übergangs- und Anmoore) sind deshalb zu vermeiden. Bei unumgänglichen Eingriffen soll vor der Maßnahme eine Bodenfunktionsbewertung (nach Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“, LfU 2003) durchgeführt werden. Darüber hinaus soll für die Planung und Durchführung der Maßnahme ein Bodenschutzkonzept durch einen Sachverständigen erstellt werden, um die Auswirkungen des Eingriffs auf den Boden und das regionale Wasserregime auf ein Minimum zu beschränken. Eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 ist dringend anzuraten.

Moorböden und Klimaschutz

Intakte Moorböden speichern große Mengen an Kohlenstoff und sind damit eine wirksame Kohlenstoffsänke. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der bayerischen Klimaschutzziele. Eingriffe in Moorböden führen **immer** zum Abbau/Verlust der Torfsubstanz, wodurch durch den Flächenverlust nicht nur die Gesamtleistung des Kohlenstoffspeichers vermindert wird, sondern vor allem auch **erhebliche Mengen an klimaschädlichem CO₂** freigesetzt werden. Es entstehen so zusätzliche (vermeidbare) Kohlenstoffquellen.

Im Sinne der bayerischen Nachhaltigkeitsstrategie (2017) und des Klimaschutzprogramms Bayern 2050 (Reduktion der Treibhausgasemissionen) sind Moorböden (Hoch-/Nieder-/Übergangs- und Anmoore) vor baulichen Eingriffen zu schützen. Bauliche Eingriffe auf Moorböden widersprechen zudem dem Grundsatz 1.3.1 des Landesentwicklungsplans (LEP 2013¹), der „den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und anderer Treibhausgase“ formuliert. Zu den natürlichen Speichermöglichkeiten zählen in erster Linie Wälder und Moore. Sie sollen erhalten und, soweit möglich, wieder in einen naturnahen Zustand versetzt werden. Grundsatz 7.1.5 des LEP 2013 legt außerdem fest, dass ökologisch bedeutsame Naturräume wie Moore erhalten und vermehrt werden sollen. Download-Link: [Landesentwicklungsprogramm Bayern \(LEP\) - Nichtamtliche Lesefassung - Stand 2020 | Landesentwicklung Bayern \(landesentwicklung-bayern.de\)](#)

Humusreiches Bodenmaterial

Bei Bautätigkeiten in und auf Moorböden fallen in aller Regel erhebliche Mengen an humusreichem Bodenaushub an, dessen ordnungsgemäße Entsorgung nach KrWG aufgrund der hohen Organikgehalte mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist (vgl. „Arbeitshilfe zum Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“, LfU/LfL 2016). Dringend

empfohlen ist ein von einer Bodenkundlichen Baubegleitung früh in der Planungsphase erstelltes Bodenmanagementkonzept.

Fazit zum Teil „Vorsorgender Bodenschutz“:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken bezüglich der zu erwartenden erheblichen Eingriffe in den Boden, die mit der Zerstörung wichtiger natürlicher Bodenfunktionen einhergehen. Dies gilt, nach dem vorliegenden Vorentwurf, insbesondere für das Hochmoor im westlichen Plangebiet (Ausschlussfläche) mit seinen für Wasserhaushalt und Klimaschutz hochfunktionalen Böden. Wir empfehlen daher der Stadt Penzberg, die Bereiche mächtigerer Moorböden durch eine **qualifizierte Baugrunderkundung** abzugrenzen und das Plangebiet entsprechend anzupassen. Dies gilt umso mehr, als dass auf dem angrenzenden Flurstück 1143/14 nach unserem Kenntnisstand bereits 30.000 m³ Torf abgefahren wurde und im nun gegenständlichen Plangebiet mit noch höheren Mengen gerechnet wird, die einer Verwertung zugeführt werden müssten. Um die Neuversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, könnten z.B. ansonsten höhere Bebauungen zugelassen werden. Verbindliche Festsetzungen zu Mehrfachnutzungen von Flächen, wie Dachbegrünungen und/oder PV-Anlagen (auf Dächern), Fassadenbegrünungen und Sickermulden werden im Sinne des flächensparenden Umgangs bzw. Teilkompensation ebenfalls ausdrücklich begrüßt.

Vorschlag zur Änderung des Plangebiets:

Im aktuellen Planentwurf liegen Hochmoor-Torfböden vor. Diese Böden sind in ihrer Funktion zu erhalten bzw. sind diese im Zuge von Kompensationsmaßnahmen Wiederherzustellen und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Der Umgriff des Geltungsbereichs ist nach einer qualifizierten Abgrenzung anzupassen.

Vorschlag für Auflagen zum Plan:

„Bei der Verwertung des Torfbodens ist das LfU-Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial – Vermeidung – Verwertung – Beseitigung“ zwingend zu beachten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen“.

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen“.

3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern besteht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

4. Abwasserentsorgung **Allgemeines**

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

4.1 Häusliches Schmutzwasser

Wir weisen darauf hin, dass lediglich 1 der 6 Mischwasserentlastungsbauwerke derzeit über eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis in Form eines Bescheids verfügen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen (Generalentwässerungsplan). Für diejenigen Entlastungen ohne einen gültigen Wasserrechtsbescheid fällt die Niederschlagswasserabgabe an.

Dem WWA ist bekannt, dass eine großflächige Sanierung der Kanäle hinsichtlich der bestehenden Fremdwasserproblematik nötig ist und erfolgt.

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug trotz des umliegenden Mischsystems an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen (Versickerung oder Einleiten in Vorfluter). Die Prüfung der prinzipiellen Möglichkeit der Versickerung sollte mittels eines Bodengutachtens (inkl. Informationen zum Grundwasser) überprüft werden.

Soll dennoch wie das umliegende Gebiet im Mischsystem erschlossen werden, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Zudem ist in diesem Fall zu prüfen, ob ein gültiges Wasserrecht für die betroffenen Bauwerke zur Mischwasserbehandlung vorliegt. Der hohe nachgewiesene Fremdwasseranteil im Kanalnetz und auf der Kläranlage muss durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen dringend reduziert werden.

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.

4.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

4.3 Niederschlagswasser

Innerhalb der Flächennutzungsplanung/Bauleitplanung wurde auf die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bisher nicht eingegangen.

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen (z.B. innerhalb eines hydrogeologischen Boden-Fachgutachtens). **Eine fundierte Baugrunduntersuchung ist für das weitere Verfahren und für abschließende fachliche Beurteilung zwingend erforderlich.**

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Stadt ein **Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung** der öffentlichen und privaten Flächen unter Beachtung der hydraulischen Belastung der Vorfluter durch ein erfahrenes Planungsbüro aufzustellen (**Niederschlagswasserbeseitigungskonzept**). Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung, Rückhaltung und Nutzung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer, Zisternen, Bewässerung, Toilettenspülung) genutzt werden. Die innerhalb des Vorentwurfs zur 5. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten (Extensiv-)Gründachflächen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht für die Retentions- und Verdunstungsrate des Niederschlagswassers sowie des Mikroklimas ausdrücklich zu begrüßen. Zudem wird auf die Möglichkeit von Fassadenbegrünung mit ähnlicher Wirkungsweise verwiesen.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. **Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100).** Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen derzeit nicht ersichtlich. **Es ist ein Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung für das weitere Verfahrenen notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) aufzuzeigen.** Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Der notwendige Flächenbedarf zur Niederschlagswasserbeseitigung ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Die Festsetzung unter Punkt 5.2 sollen wie folgt abgeändert/ergänzt werden:

„[...] Alle Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzel- bare Mindestgesamtschichtdicke von mindestens 15 cm (einschließlich exklusive Dränschicht) vorzusehen. [...]“

Vorschlag für Festsetzungen:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen (Misch- oder) Regenwasserkanal einzuleiten.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sofern

die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwasser sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Die gekennzeichneten Grünflächen sollten möglichst multifunktional als Geländemulden mit durchdachter Freizeit-Nutzung, für die Sammlung und Rückhaltung sowie natürliche Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser geplant werden. Wir verweisen auf die multifunktionale und durchdachte Nutzung von größeren innerstädtischen Grünflächen bei gleichbleibender oder höherer Geschoßflächenzahl: vgl. Web-Link: „Wassersensible Siedlungsentwicklung“.“

„In Bereichen der Niederschlagswasserbeseitigung sind –sofern Metalleindeckungen auf Dachflächen zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder besser noch andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

Rückstausicherung:

„Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Fassaden sind zur Abflussverringerung und Verbesserung des Mikroklimas zu begrünen. Eine Fassadenbegrünung schließt die Fassadennutzung aus Corporate Identity-Gründen nicht aus.“

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, verstopfende Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die ggf. mögliche Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

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

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

5. Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u. a.

- **Fehlende wasserrechtliche Erlaubnisse für 5 der 6 Mischwasserentlastungsbauwerke im Stadtbereich zur Einleitung in Oberflächengewässer**
- **Zu erwartende erhebliche Eingriffe in den Boden, die mit der Zerstörung wichtiger natürlicher Bodenfunktionen einhergehen. Dies gilt, nach dem vorliegenden Vorentwurf, insbesondere für das Hochmoor im westlichen Plangebiet (Ausschlussfläche) mit seinen für Wasserhaushalt und Klimaschutz hochfunktionalen Böden.**

Wir empfehlen daher der Stadt Penzberg, die Bereiche mächtigerer Moorböden durch eine **qualifizierte Baugrunderkundung** abzugrenzen und das Plangebiet entsprechend anzupassen. Dies gilt umso mehr, als dass auf dem an grenzenden Flurstück 1143/14 nach unserem Kenntnisstand bereits 30.000 m³ Torf abgefahren wurden und im nun gegenständlichen Plangebiet mit noch höheren Mengen gerechnet wird, die einer Verwertung zugeführt werden müssten.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- **Erschließungskonzeption** mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- **hydrogeologisches Gutachten**, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)
- **Bodengutachten (inkl. Schadstoffanalytik)**, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

Abwägung und Beschlussvorschlag zu 2.4:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

Die vorgeschlagenen Empfehlungen zu Festsetzungen und Hinweisen sowie zur Begründung sind zu übernehmen.

Die Bereiche mächtigerer Moorböden ist durch eine qualifizierte Baugrunderkundung abzugrenzen und das Plangebiet entsprechend anzupassen.

Die Planunterlagen sind bezüglich der Erschließungskonzeption, eines hydrogeologischen Gutachtens sowie eines Bodengutachtens zu ergänzen.

2.5 Stellungnahme der E ON SE:

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.

Stellungnahme vom 06.05.2022:

In Teilen des Planbereichs entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen

Uraltbergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir stellen fest, dass die bergbaulichen Einwirkungsbereiche („Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)“) bereits großzügig in den Planunterlagen eingezeichnet sind.

Die v. g. Einwirkungsbereiche lassen sich nach den tatsächlich vorgefundenen bzw. erkundeten geologischen Verhältnissen ggf. reduzieren. Hierbei sind Untersuchungsmaßnahmen erforderlich, die nur durch geeignete Fachingenieurbüros, die über markscheiderische Kenntnisse verfügen, durchzuführen sind.

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/zentralezustaeendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Beschlussvorschlag

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

2.6 Stellungnahme Bergamt Südbayern:

Das Bergamt Südbayern teilt mit, dass Einwendungen gegen die o. g. Planungen bestehen:

Im Geltungsbereich des geplanten Baugebiets befinden sich Altbergbau. Dabei handelt es sich um oberflächennahen Uraltbergbau im Teil des Geltungsbereichs, der eine spätere Bebauung gefährden kann.

Wir empfehlen die Einsichtnahme ins Grundbuch und die Hinzunahme eines Fachingenieurbüros für Altbergbaufragen. Es wird empfohlen, vor Aufstellung der Änderung eines Bebauungsplanes, die Bebaubarkeit des Grundstücks durch einen Gutachter (Fachingenieurbüro für Altbergbau) prüfen bzw. die uneingeschränkten Bauflächen anweisen zu lassen. Die für eine Bewertung benötigten Unterlagen können am Bergamt eingesehen werden. Darüber hinaus verfügt auch die E.ON SE in Essen über Unterlagen zur Grube Penzberg.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bergamts Südbayern wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

2.7 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines

der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen.

2.8 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

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:

1. Sachverhalt:

Von der Planung ist Wald unmittelbar betroffen.

Die Fläche im südwestlichen Anschluss an das bestehende Werksgelände der Roche Diagnostics GmbH ist mit Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bewachsen. Mit der vorliegenden Planung ist eine Rodung von Waldfläche im Umfang von 3,7 ha verbunden.

Die zur Rodung vorgesehene Waldfläche hat gemäß dem Waldfunktionsplan WFP (Art. 6 BayWaldG) besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Darüber hinaus handelt es sich um Wald mit besonderer Bedeutung für die Erholung (Stufe II). Im südlichen Bereich kommt der zu rodenden Waldfläche besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt zu.

Das Landesentwicklungsprogramm, die Regionalplanung und die Waldfunktionsplanung beinhalten Festlegungen für die Waldflächen in der Planungsregion:

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020):

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Zu 1.3.2: Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Auch Waldgebiete haben eine große Bedeutung für den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel (vgl. 5.4.2), bedürfen jedoch in manchen Regionen ihrerseits der

Anpassung (Maßnahmen entsprechend dem Klimaprogramm 2020 z. B.

Waldumbau, ...). Aufgrund der vergleichsweise höheren Raumnutzungsansprüche sollen insbesondere in Verdichtungsräumen und ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen

(vgl. 2.2) klimarelevante Freiflächen (Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen) von weiterer Bebauung freigehalten werden.

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

Regionalplan Oberland

3.1.1 (Z) Die Wälder im Alpenraum und im Alpenvorland sollen in ihrem Flächenbestand erhalten und so bewirtschaftet werden, dass sie ihre Funktionen langfristig erfüllen können.

3.2 (Z) Waldbau im Alpenvorland Im Alpenvorland, vornehmlich auf labilen Standorten, soll auf die Erhaltung bzw. Wiederbegründung stabiler naturnaher Waldbestände hingewirkt werden.

Waldfunktionen WFP (Stand 2016)

Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz (3.3.4 WFP)

Wälder beeinflussen das Klima in einer für den Menschen positiven Weise. Wald mit besonderer Bedeutung für den **regionalen Klimaschutz** verbessert in Siedlungsbereichen und Freiflächen das Klima durch großräumigen Luftaustausch. Wald mit besonderer Bedeutung für den **lokalen Klimaschutz** schützt besiedelte Bereiche ... vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windeinwirkungen.

Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Immissionsschutz (3.3.5 WFP)

Wald, der dem lokalen Immissionsschutz dient, mindert schädliche Einwirkungen und Belastungen durch Gase, Stäube oder Aerosole und verbessert dadurch die Luftqualität für die zu schützenden Bereiche wie Siedlungen, Erholungsgebiete sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen. Er liegt zwischen Emittenten und schutzbedürftigen Objekten.

Wald mit besonderer Bedeutung für den Lärmschutz (3.3.6 WFP)

Wald, der dem Lärmschutz dient, schützt konkrete Objekte wie Wohn-, Arbeits- und Erholungsgebiete sowie Krankenhäuser vor Lärmbelästigung. Er dämpft den Lärm durch Absenken oder Fernhalten des Schalldruckpegels.

Sicherung und Verbesserung der Erholungsfunktion (3.4 WFP) Erholungswälder dienen der Erholung und dem Naturerlebnis ihrer Besucher in besonderem Maße.

Erholungswald der Intensitätsstufe I wird vor allem in der Umgebung und im Siedlungsbereich von Städten, Fremdenverkehrs- und Kurorten sowie an Schwerpunkten des

Erholungsverkehr erfasst. Er wird von so vielen Erholungssuchenden aufgesucht, dass in der Regel Maßnahmen zur Lenkung des Besucherstromes und Erholungseinrichtungen erforderlich sind.

Erholungswald der Intensitätsstufe II wird zwar ebenfalls stark besucht, nicht jedoch in gleichem Maße wie bei Stufe I.

Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt (3.5 WFP)

Wald mit besonderer Bedeutung als Lebensraum und für die biologische Vielfalt dient aufgrund seiner außergewöhnlichen standörtlichen Voraussetzungen oder seiner Struktur dem Erhalt schützenswerter Lebensräume und seltener Arten.

Ziele des Waldfunktionsplans

- Die Wälder der Region Oberland haben wichtige Schutz- und Erholungsfunktionen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Rohstoffversorgung sowie zum Erhalt der biologischen Vielfalt. Daher sollen die Wälder in ihrer Flächensubstanz erhalten und nicht zerschnitten werden. Ihre Funktionen einschließlich der Nutzfunktion sollen weiterentwickelt werden.**

Die Region Oberland ist eine Wachstumsregion. Die Bevölkerung nimmt zu. Viele Gemeinden und Städte grenzen an Wald. Dadurch entsteht ein gewisser Druck, Wohn- oder Gewerbegebiete auch zu Lasten des Waldes auszudehnen. Im Zeitraum von 2010 bis 2020 wurden in der Region Oberland 102 Hektar Wald neu begründet. Dem standen Waldflächenverluste von 261 Hektar gegenüber.

Große und geschlossene Wälder haben gegenüber besiedelten und landwirtschaftlich genutzten Gebieten wichtige ökologische und soziale Ausgleichsfunktionen. Sie sind Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Sie ermöglichen die Erholung in naturnaher Umgebung. Dabei ist die Tiefe des Waldes von Bedeutung. Wälder sollen nicht zerschnitten werden, weil so wegen der Randwirkungen die Qualität von Lebensräumen stärker beeinträchtigt wird, als es dem reinen Flächenverlust entspricht.

- Die Wälder mit Klimaschutzfunktionen sollen erhalten und sachgemäß bewirtschaftet werden.**

Das Waldklima zeichnet sich durch ausgeglichene Tages- und Jahresgänge der Temperaturen und Feuchte aus. Dadurch werden Temperaturextreme in der Umgebung von Wäldern ausgeglichen. Dies wirkt sich bei Siedlungen und Gewerbegebieten mit hohen Anteilen versiegelter Flächen, die im Hochsommer zur Überhitzung neigen, positiv auf die Lebensqualität aus. Es wird als wohltuend empfunden, dass aus den Wäldern kühle und reine Luft in die Siedlungsgebiete hineinströmt. In kalten Winternächten kühlen Wälder weniger ab als das Offenland, so dass auch Temperaturminima durch Wälder gedämpft werden.

- Wald mit besonderen Aufgaben für den lokalen Immissionschutz soll erhalten und so gepflegt werden, dass er seine Aufgabe bestmöglich erfüllen kann.**

Baumkronen und dabei im besonderen Maße die immergrünen Kronen von Nadelbäumen filtern gas- und staubförmige und im Niederschlagswasser gelöste Stoffe aus der Atmosphäre. So reinigt der Wald die Luft und vermindert den Eintrag von schädlichen oder belastenden Gasen, Stäuben oder Aerosolen in nachgelagerte zu schützende Bereiche.

Maßnahmen

- Schaffung und Erhalt stufig aufgebauter Dauerbestockungen.
- Gestaltung von stufigen Waldrändern.
- Erhalt oder Schaffung eines ausreichenden Anteils an immergrünen, standortgemäßen Nadelhölzern (Filterwirkung im Winter).
- Einbringung von immissionstoleranten Baumarten.
- Schaffung und Erhalt von Wäldern mit großer Ausdehnung (Tiefe).

- Wald mit besonderen Aufgaben für den Lärmschutz soll erhalten und so gepflegt werden, dass er seine Aufgabe bestmöglich erfüllen kann.**

Maßnahmen

- Schaffung und Erhalt stufig aufgebauter Dauerbestockungen.
- Gestaltung von stufigen Waldrändern.
- Erhalt oder Schaffung eines ausreichenden Anteils an immergrünen, standortgemäßen Nadelbäumen.

2. Fachliche und rechtliche Würdigung:

Die dauerhafte Umwandlung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart erfüllt den Tatbestand der Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG)

Diese bedarf der Erlaubnis, die jedoch durch den Bebauungsplan ersetzt wird (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Die Vorgaben des BayWaldG, insbesondere der Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG, sind dabei sinngemäß zu beachten.

Mit der Rodung gehen die Funktionen der Waldflächen auf 3,7 ha verloren. Weitere 13 ha sollen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gerodet werden (Bebauungsplan „Biotechnologiezentrum Nonnenwald Nord“). Das entspricht rund 70 % des durchschnittlichen jährlichen Waldflächenverlustes in den vergangenen 21 Jahren in der gesamten Region Oberland.

Die Rodung soll nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG versagt werden, wenn sie der Waldfunktionsplanung widersprechen oder deren Ziele gefährden würde.

Gemäß Art. 7 Satz 1 i.V.m. Art. 5 BayWaldG haben die staatlichen Behörden und kommunalen Gebietskörperschaften bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, den in Art. 1 BayWaldG genannten Gesetzeszweck, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

3. Forstfachliche Abwägung und Bewertung

Mit der Planung wird die Zielsetzung verfolgt, dem bestehenden Flächenbedarf sowohl bei bereits im Nonnenwald ansässigen als auch anderen Handwerks- und Gewerbebetrieben für Betriebserweiterungen nachzukommen. Im Gewerbe- und Industriegebiet Nonnenwald sollen nicht nur der Biotechnologiestandort der Fa. Roche Diagnostics GmbH gesichert, sondern auch für kleinere und mittelständische Gewerbebetriebe Entwicklungspotenziale geschaffen werden. Damit können neue Arbeitsplätze geschaffen und bestehende gesichert werden. Mit einer breiten Branchenauswahl kann das Mittelzentrum Penzberg damit seiner Aufgabe als Schwerpunkt der Wirtschaftsentwicklung gerecht werden.

Nach Abwägung aller Belange kommt das AELF zu folgender Einschätzung:

Für den Verlust von 3,7 ha Waldflächen und den damit verbundenen Funktionen ist aus forstfachlicher Sicht ein walddrechtlicher Ausgleich in Form der Neubegründung von hochwertigen, standortgemäßen, klimatoleranten Waldflächen und/oder Waldrändern im Umfang von insgesamt 1,85 ha erforderlich.

Die im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Maßnahmen (0,5 ha) sind geeignet, die verlorengehenden Waldfunktionen anteilig zu kompensieren. Diese Fläche kann auf den erforderlichen walddrechtlichen Ausgleich angerechnet werden. Insbesondere die vorgesehenen Waldränder im Süden der Erweiterungsfläche sind hierfür geeignet, da sie einen harmonischen Übergang zu den verbleibenden Waldflächen schaffen sollen. Darüber hinaus ist geplant, markante und vitale Alt-Bäume im Geltungsbereich zu erhalten.

In Ziffer 6.5.2 des Umweltberichts wird beschrieben, dass für rund 2,19 ha an Ausgleichsflächen in Frage kommende externe Ausgleichsmaßnahmen noch geklärt werden müssen. Der vorgelegten Planung kann mit folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

- Der walddrechtliche Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in einem Umfang von mindestens 1,35 ha soweit als möglich in nächster Umgebung zum Eingriff zu leisten, um den Funktionenausgleich lokal bestmöglich zu gewährleisten.
- Dabei soll auch die Anlage von Waldrändern, Waldmänteln (dem Wald gleichgestellte Flächen) mit einbezogen werden (hohe Wirkung für Immissionsschutz, Lärmschutz).
- Der Umfang der Ersatzaufforstungen (mindestens 1,35 ha) ist verbindlich festzulegen. Die zugeordneten Ersatzaufforstungen sind konkret flurnummerweise zu benennen (eindeutige Zuordnung zum Bebauungsplan).
- Eine konkrete Planung der walddrechtlichen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist mit dem zuständigen AELF abzustimmen. Die Ersatzaufforstungen sollen den potenziell natürlichen Waldgesellschaften weitgehend entsprechen. Es sollen naturschutzfachlich hochwertige Waldbiototypen geschaffen, zusätzlich Waldränder durch die Entwicklung gestufter Waldmäntel- und Säume aufgewertet bzw. hochwertig gestaltet werden.
- Die dauerhafte dingliche Sicherung der walddrechtlichen Ausgleichsflächen im Grundbuch muss gewährleistet werden.

Es wird nicht verkannt, dass die Verfügbarkeit von Flächen zur Erstaufforstung im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs äußerst beschränkt ist. Daher kann grundsätzlich auch einer Ersatzaufforstung im weiteren Umfeld zugestimmt werden

Abwägung und Beschlussvorschlag:

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

2.9 Stellungnahme des Bund Naturschutz:

Da die Unterlagen zum Bauleitverfahren nicht mehr zugänglich sind, muss der Bund Naturschutz auf eine Stellungnahme verzichten.

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

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (IHK) teilt mit:

Das zur Überplanung anstehende Gelände sich aufgrund seiner räumlichen Lage wie seiner infrastrukturellen Erschließbarkeit in hohem Maße für die Ausweisung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO eignen. Es ist daher ausdrücklich zu begrüßen und zu befürworten, dass mit diesem Planvorhaben i. S. d. § 8 BauNVO zusätzliche gewerbliche Bau- und Erweiterungsflächen geschaffen werden. Der vorliegenden Planung und der entsprechenden 30. Änderung des Flächennutzungsplans können wir ohne Bedenken zustimmen.

Einzig die Begrifflichkeit "Geschäftsgebäude" im Satzungstext unter "Art der baulichen Nutzung" ist aus unserer Sicht unklar. Wir plädieren dafür diesen Begriff zu ersetzen oder ganz zu streichen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff „Geschäftsgebäude“ ist unter der Ziffer 2 der Festsetzungen zu streichen.

2.11 Stellungnahme Energienetze Bayern GmbH & Co. KG:

Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG stimmt der 5. Änderung des Bebauungsplans Industriepark Nonnenwald zu.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Deutsche Telekom Technik GmbH:

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

Im Planungsbereich – konkret auf Fl. Nr. 1208/7 und 1208/1 (Teilfläche 12) – befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Im sonstigen Bereich des Plangebiets (westlicher Teil) bestehen keine Leitungen der Telekom Technik bzw. keine Einwände.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei: Planauskunft.Sued@telekom.de

Die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebiets 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 bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom AG wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Im Rahmen der Gigabitoffensive investiert Vodafone in die Versorgung des Landes mit hochleistungsfähigen Breitbandanschlüssen und damit den Aufbau und die Verfügbarkeit von Netzen der nächsten Generation - Next Generation Access (NGA) -Netzen.

In Anbetracht der anstehenden Tiefbauarbeiten möchten wir hiermit unser **Interesse an einer Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln** bekunden. Um die Unternehmung bewerten zu können, benötigen wir Informationen hinsichtlich Potenzial und Kosten.

Deshalb bitten wir Sie uns Ihre Antwort per Mail an greenfield.gewerbe@vodafone.com zu senden und uns mitzuteilen, ob hierfür von Ihrer Seite Kosten anfallen würden. Für den Fall, dass ein Kostenbeitrag notwendig ist, bitten wir um eine Preisangabe pro Meter mitverlegtes Leerrohr. Des Weiteren sind jegliche Informationen über die geplante Ansiedlung von Unternehmen hilfreich (zu bebauende Fläche, Anzahl Grundstücke, Anzahl Unternehmen, etc).

In Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit der Glasfaserverlegung können wir somit die Telekommunikations-Infrastruktur in Ihrer Gemeinde fit machen für die Gigabit-Zukunft.

Wir freuen uns darüber, wenn Sie uns zudem einen Ansprechpartner mitteilen würden, bei dem wir uns im Anschluss melden können.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.

2.14 Stellungnahme Vermessungsamt:

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

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim wird zur Kenntnis genommen

2.15 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Umwelt:

mit E-Mail vom 21.04.2022 geben Sie dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der o.g. Planänderung.

Als Landesfachbehörde befassen wir uns v. a. mit umweltbezogenen Fachfragen bei Planungen und Projekten mit überregionaler und landesweiter Bedeutung, mit Grundsatzfragen von besonderem Gewicht sowie solchen Fachbelangen, die von örtlichen oder regionalen Fachstellen derzeit nicht abgedeckt werden (z. B. Rohstoffgeologie, Geotopschutz, Geogefahren).

Die o. g. vom LfU zu vertretenden Belange werden nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

Seitens der **Rohstoffgeologie** weisen wir auf Folgendes hin:
Belange der Rohstoffgeologie sind durch die geplante Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Vor der Ausweisung externer Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen im weiteren Verfahren ist die Rohstoffgeologie erneut zu beteiligen, um potenzielle Konflikte mit Belangen der Rohstoffgeologie frühzeitig zu vermeiden.

Zu den örtlich und regional zu vertretenden Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des technischen Umweltschutzes verweisen wir auf die Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Untere Naturschutzbehörde und Untere Immissionsschutzbehörde).

Die Belange der Wasserwirtschaft und des vorsorgenden Bodenschutzes werden vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wahrgenommen. Diese Stellen beraten wir bei besonderem fachspezifischem Klärungsbedarf im Einzelfall.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird zur Kenntnis genommen und ist zu berücksichtigen.

2.16 Stellungnahme der Gemeinde Eurasburg:

Die Gemeinde Eurasburg hat keine Einwände gegen die o. g. Planungen (FNP und BPlan). Wir bitten jedoch darum, bei der weiteren Planung den gegebenenfalls steigenden Quell- und Zielverkehr im Hinblick auf die Zu- und Abfahrten zum Industriegebiet zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Gemeinde Eurasburg wird zur Kenntnis genommen.

2.17 Stellungnahme der Gemeinde Bichl:

Durch die geplante Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg werden nach Auffassung der Verwaltung Belange der Gemeinde Bichl nicht berührt.

Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise sind daher nicht angezeigt.

Beschluss:

Die Gemeinde Bichl bedankt sich für die Beteiligung am Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ und 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg.

Die jeweiligen Planungen in der Fassung vom 16.03.2022 werden zur Kenntnis genommen. Einwände, Bedenken, Anregungen oder Hinweise sind nicht angezeigt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Gemeinde Bichl wird zur Kenntnis genommen

2.18 Stellungnahme der Gemeinde Sindelsdorf:

Keine Äußerung

3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit sind weder Anregungen noch Bedenken eingegangen.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

a)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 zu ergänzen ist.

Hierbei sind insbesondere die Bereiche mächtigerer Moorböden durch eine qualifizierte Baugrunderkundung zu ermitteln und das Ergebnis nach fachlicher Beurteilung dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss zur Beratung vorzulegen.

Um das Vorhaben dieses Bebauungsplanes weiter zu verfolgen soll bei den Eingriffen in die Moorflächen wie folgt vorgegangen werden: Das Hochmoor im Westen bleibt unangetastet. Die Niedermoorflächen im östlichen Bereich müssen auf Grund der besonderen Lage der Stadt für eine Gewerbeflächenentwicklung genutzt werden.

b)

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 zu ergänzen ist.

Hierbei sind insbesondere die Bereiche mächtigerer Moorböden durch eine qualifizierte Baugrunderkundung zu ermitteln und das Ergebnis nach fachlicher Beurteilung dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss zur Beratung vorzulegen.

5. Beschluss:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.18 erörtert und abgewogen, wobei der Beschlussvorschlag zu 2.1.1 (Seite 7) folgendermaßen geändert wird:

Die Stellungnahme ist zu beachten. Die Bereiche mächtigerer Moorböden sind durch eine qualifizierte Baugrunderkundung abzugrenzen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans „Industriepark Nonnenwald“ entsprechend den Beschlussvorschlägen

Nrn. 2.01 bis 2.18 zu ergänzen ist.

Hierbei sind insbesondere die Bereiche mächtigerer Moorböden durch eine qualifizierte Baugrunderkundung zu ermitteln und das Ergebnis nach fachlicher Beurteilung dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss zur Beratung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

6 Seeshaupter Straße 50, Fl. Nr. 1140/19: Bauantrag zur Errichtung einer Lichtwerbeanlage über Eingang und Werbetafel

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung einer Lichtwerbeanlage über Eingang und Werbetafel auf dem Grundstück Fl. Nr. 1140/19 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 50. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist dieser Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Um die Anbringung genehmigen zu können, bedarf es einer Befreiung von den Festzungen der Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung zu folgenden Punkten der Ortsgestaltungssatzung § 6 Gestaltungsgrundsätze für sonstige im § 5 nicht erfasste Mischgebiete und Gewerbegebiete Zulässigkeit von Werbeanlagen:

Punkt 1

Die Länge der Werbeanlage muss den Proportionen des Gebäudes angepasst sein.

Punkt 6

Zulässig sind folgende Werbeanlagen, die parallel zur Fassade angeordnet sind (Flachwerbung):

Werbeschriften sind nur in Form von aneinander gereihten Einzelbuchstaben zulässig. Zulässig sind nur hinterleuchtete Einzelbuchstaben, sowie Leuchtstoff- oder Glühlampenbuchstaben bzw. Schriftzüge aus geformten Glasröhren.

Ferner zulässig:

Blendfrei angestrahlt (nicht selbstleuchtende) Platten mit Schriftzügen und Emblemen; Gestaltung und Farbe der Platte sind mit der Gebäudefront und der Umgebungsbebauung abzustimmen und so auszuführen, dass sie das Ortsbild nicht stören.

Punkt 7

In Gewerbegebieten sind Werbetafeln bis zu einer Größe von 3 m² zulässig, wenn hierdurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Position 1:

Buchstabenanlage CUBE

Maße 6,00 m x 1,48 m

Acrylspiegel weiß, Alurahmen Ral 9007 Graualuminium,

Ausleuchtung LED weiß, 12V Konverter in Logo.

Anlage vormontiert auf UK, Lackierung RAL 7016 anthrazit

Position 2:

Aluverbundplatte, 3,75 m x 2,20 m, bedruckt mit Emotionsbild.

Digitaldruck inkl. UV-Schutzlaminat matt

Von Seiten der Verwaltung wird bemerkt, dass an der Gebäudefront bereits mehrere große

Werbetafeln bestehen.

Position 3:

Aluverbundplatte, 390 m x 0,85 m, bedruckt mit CUBE-Logo, 2-seitig,
Digitaldruck inkl. UV-Schutzlaminat matt

Bei der Position 3 sieht die Verwaltung das Ortsbild beeinträchtigt und stimmt einer Befreiung nicht zu.

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Abwasser:

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1140/19, Seeshaupter Straße 50, verlaufen Abwasserentsorgungsanlagen (Mischwasserkanäle) der Stadtwerke Penzberg. Der Trassenbereich der Mischwasserkanäle ist mit einem Abstand von mindestens 3,0 m beidseits der Leitungsachse von Bebauungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Bepflanzungen usw. freizuhalten. Der Bereich muss zudem jederzeit zugänglich sein. Eine Beschädigung oder Beeinträchtigung der Anlagen der Stadtwerke Penzberg muss stets ausgeschlossen werden. Bei unklarem Trassenverlauf wird gebeten Kontakt mit den Mitarbeitern der Stadtwerke Penzberg aufzunehmen außerdem sind bei Verdacht auf Beschädigungen die Mitarbeiter der Stadtwerke Penzberg unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung einer Lichtwerbeanlage über Eingang und Werbetafel auf dem Grundstück Fl. Nr. 1140/19 der Gemarkung Penzberg, Seeshaupter Straße 50, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbau) sowie den benötigten Befreiungen von folgenden Punkten:

Position 1:

Buchstabenanlage CUBE

Maße 6,00 m x 1,48 m

Acrylspiegel weiß, Alurahmen Ral 9007 Graualuminium,
Ausleuchtung LED weiß, 12V Konverter in Logo.

Anlage vormontiert auf UK, Lackierung RAL 7016 anthrazit

Position 2:

Aluverbundplatte, 3,75 m x 2,20 m, bedruckt mit Emotionsbild.

Digitaldruck inkl. UV-Schutzlaminat matt

Der Position 3, Aluverbundplatte, 390 m x 0,85 m, bedruckt mit CUBE-Logo, 2-seitig,
Digitaldruck inkl. UV-Schutzlaminat matt wird nicht zugestimmt.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

1. Vortrag:

Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1125/7 der Gemarkung Penzberg, Wölfelstraße 3. Das Grundstück Fl. Nr. 1125/7 befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gegenstand des Antrages ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport mit den Ausmaßen von 7,50 m x 11,25 m. Die Dachneigung des Satteldaches wird mit 32° angegeben und die Firsthöhe mit 9,14 m. Die Stellplätze werden in Form eines Carports und einem Stellplatz nachgewiesen.

Dem Bauantrag liegt eine Abweichung gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO bei.

Gegenstand der Abweichung(en):

Abweichung von der Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück. Die Abstandsflächen von dem Bestandsgebäude Wölfelstraße 3 und dem geplanten Neubau des Einfamilienhauses überschneiden sich um 0,18 m² mit einer max. Tiefe von 9,8 cm.

Begründung:

Die Überschneidung ist geringfügig und ermöglicht es, den geplanten Neubau um 10 cm breiter zu machen (7,50 m). Der Neubau des Einfamilienhauses entsteht auf dem Grundstück der Eltern des Bauherrn. Diese haben der Überschneidung der Abstandsflächen um 0,18 m² mit Ihrer Unterschrift auf dem Eingabeplan bewusst zugestimmt.

Die Prüfung abstandsrechtlicher Belange erfolgt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau. Für das bestehende Gebäude Wölfelstraße 3 werden zwei neue Carports errichtet. Das Baugrundstück liegt im großflächigem Abbauggebiet der Grube Penzberg.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

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

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

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1125/7, Wölfelstraße 3, ist über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist mindestens bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen

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

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.

Trinkwasser:

Das Grundstück Fl. Nr. 1125/7, Wölfstraße 3, ist über den westlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl. Nr. 1125/7 der Gemarkung Penzberg, Wölfstraße 3, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB (Baugesetzbau) einschließlich der Befreiung von den Abstandsflächen.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

8 Nantesbuch, Fl. Nr. 1317: Bauantrag zur Errichtung eines Stadels für landwirtschaftliche Geräte und Holz-Hackschnitzellagerung

1. Vortrag:

Bauantrag zur Errichtung eines Stadels für landwirtschaftliche Geräte und Holz-Hackschnitzellagerung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1317 der Gemarkung Penzberg, Mölsfeld/Nantesbuch, beurteilt sich nach § 35 Abs. 6 BauGB.

Bei Baukontrollen am 21.08.2023 und am 24.08.2023 wurde festgestellt, dass im südwestlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 1317 der Gemarkung Penzberg eine Betonbodenplatte und Betonstützwände erstellt wurden. Die Außenmaße der Betonstützwände betragen ca. 8,32 x 15,87 m. Die Grundfläche beträgt ca. 132,04 m². Die Außenmaße der Holzkonstruktion, die auf den westlichen Bereich der Betonkonstruktion erstellt wurde, beträgt ca. 8,32 x 12,01 m (ca. 99,92 m² ohne Außenverkleidung). Die südliche Wandhöhe beträgt von der Oberkante der Betonboden bis zur Oberkante der Dachhaut, ca. 6,14 m. Die nördliche Wandhöhe beträgt von der Oberkante der Betonstützwand bis zu der Oberkante der Dachhaut ca. 2,78 m. Im

westlichen Betonfeld wurde eine Holzdecke (Balkenlage) auf einer Höhe von ca. 3,28 m von der Oberkante des Betonbodens bis zur Oberkante der Balkenlage eingebaut. An der Nordwand befindet sich eine Zufahrtsöffnung.

Östlich des Bauwerks wurde das Gelände voraussichtlich mit dem Aushubmaterial aufgefüllt.

Die rechtliche Beurteilung dieses Sachverhaltes ergibt Folgendes:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau ist zum Erlass dieser Anordnung sachlich und örtlich zuständig (Art. 53 BayBO, Art. 3 Abs. 1 BayVwVfG). Die o. g. Baumaßnahmen unterliegen nach Art. 55 BayBO der Baugenehmigungspflicht. Eine Genehmigung hierfür wurde weder beantragt, noch erteilt.

Mit den Bauarbeiten hätte deshalb nach Art. 68 Abs. 6 Nr. 1 BayBO erst dann begonnen werden dürfen, wenn die Baugenehmigung erteilt und zugestellt gewesen wäre.

Die vorgenommenen Baumaßnahmen sind somit formell rechtswidrig errichtet worden. Die weiteren Bauarbeiten konnten deshalb nach Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BayBO sofort eingestellt werden. Eine Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe c.) BayBO liegt in diesem Fall nicht vor, da nicht alle Voraussetzungen der Vorschrift eingehalten wurden.

Zur Prüfung der Frage, ob das Vorhaben nachträglich genehmigt werden kann, oder aber die Beseitigung angeordnet werden muss, kann nach Art. 76 Satz 3 BayBO die Vorlage eines Bauantrages nach Maßgabe der §§ 1 ff der Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung-BauVorIV) gefordert werden.

Aus der Anordnung zur Vorlage eines Bauantrages kann nicht geschlossen werden, dass das Vorhaben auch genehmigt wird.

Der nun eingereichte Bauantrag sieht die Errichtung eines Stadels für landwirtschaftliche Geräte und Holz-Hackschnitzellagerung mit den Ausmaßen von 7,39 m x 15,96 m vor.

Der Stadel weist eine Entfernung von ca. 80 m zum Gebäude Nantesbuch 5 auf.



Zweckbestimmung privilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen:

Die Privilegierung eines im Außenbereich geplanten Vorhabens hängt nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB davon ab, dass es einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb „dient“. Das bedeutet, dass das Bauvorhaben eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen und seinerseits nach Lage, Ausstattung und Gestaltung von dieser Funktion geprägt sein muss. Es genügt nicht, dass es dem Betrieb nur förderlich ist, also etwa die Bewirtschaftung erleichtert; andererseits muss es nicht unentbehrlich sein. Innerhalb des damit gegebenen Rahmens muss für das Merkmal des „Dienens“ nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts darauf abgestellt werden, ob ein vernünftiger Landwirt, der die Entscheidung des Gesetzgebers, dass im Außenbereich grundsätzlich nicht gebaut werden soll, so weit wie möglich respektiert, das Bauvorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb erstellen würde. Das Vorhaben muss danach im konkreten Fall üblich und angemessen und auch äußerlich erkennbar durch die Zuordnung zu dem Betrieb geprägt sein.

Es darf zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen und ist in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (§ 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Das Erfordernis des „Dienens“ kann damit sowohl darüber entscheiden, ob ein Vorhaben überhaupt gebaut werden darf, als auch für seinen Standort, seinen Umfang und seine Ausgestaltung von Bedeutung sein.

Dies schließt ein, dass das Vorhaben grundsätzlich auf der eigenen Betriebsfläche und in räumlicher Nähe zum Schwerpunkt des Betriebs, vor allem der Hofstelle, errichtet wird. Dadurch lässt sich z. B. vermeiden, dass das Vorhaben nicht etwa entfernt von einer Hofstelle oder nicht an betrieblich nahe liegender Stelle und stattdessen in bisher un bebauter Landschaft errichtet wird. Für die privilegierte Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Privilegierungstatbestand Nr. 1 ist die funktionale Beziehung zwischen Vorhaben und unmittelbarer Bodenertragsnutzung unter Beachtung des Grundsatzes der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs ausschlaggebend. Dem liegt die Vorstellung zugrunde, dass der Landwirt Vorhaben für die Bewirtschaftung seines Betriebs „an Ort und Stelle“ bei seiner Hofstelle auch im Außenbereich errichten können soll. Die Zulässigkeit eines landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Vorhabens hängt somit von der tatsächlich gegebenen Bodenbewirtschaftung und Bodennutzung des jeweils konkreten Betriebs und davon ab, in welcher räumlichen Beziehung das Vorhaben zu dem konkreten Betrieb steht (BVerwG, Urt. v. 30.6.1964 - 1 C 80.62). Dazu gehört, dass das Vorhaben von dem zuzuordnenden konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird (BVerwG Urt. v. 3.11.1972 — 4 C 9.70).

Daraus ergibt sich: Grundsätzlich ist eine räumliche Nähe der einem landwirtschaftlichen Betrieb dienenden Vorhaben zu den Schwerpunkten der betrieblichen Abläufe zu verlangen. Ist der Schwerpunkt eine im Außenbereich gelegene Hofstelle, bedeutet dies eine entsprechende räumliche Nähe im Sinne einer unmittelbaren räumlichen Anbindung an die Hofstelle.

Wirtschaftsgebäude und sonstige Betriebsanlagen:

Die nahe räumliche Zuordnung der Halle zur Hofstelle, ihre Unterordnung unter den landwirtschaftlichen Betrieb, die angemessene Einbindung in die Landschaft und die äußere Gestaltung ist besonders zu achten.

Dem Bauantrag fehlt der Nachweis bezüglich des räumlichen Bezugs des Stadels zur privilegierten Landwirtschaftlichen Hofstelle.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Bauantrag zur Errichtung eines Stadels

für landwirtschaftliche Geräte und Holz-Hackschnitzellagerung auf dem Grundstück Fl. Nr. 1317 der Gemarkung Penzberg, Mölsfeld/Nantesbuch, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB, unter der Voraussetzung, dass der räumlich-funktionale Bezug zur privilegierten landwirtschaftlichen Hofstelle nachgewiesen werden kann.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1
Gegenstimmen: Erster Bürgermeister Korpan

9	Ruhe am Bach 13 und 13 a, Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2: Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage
----------	--

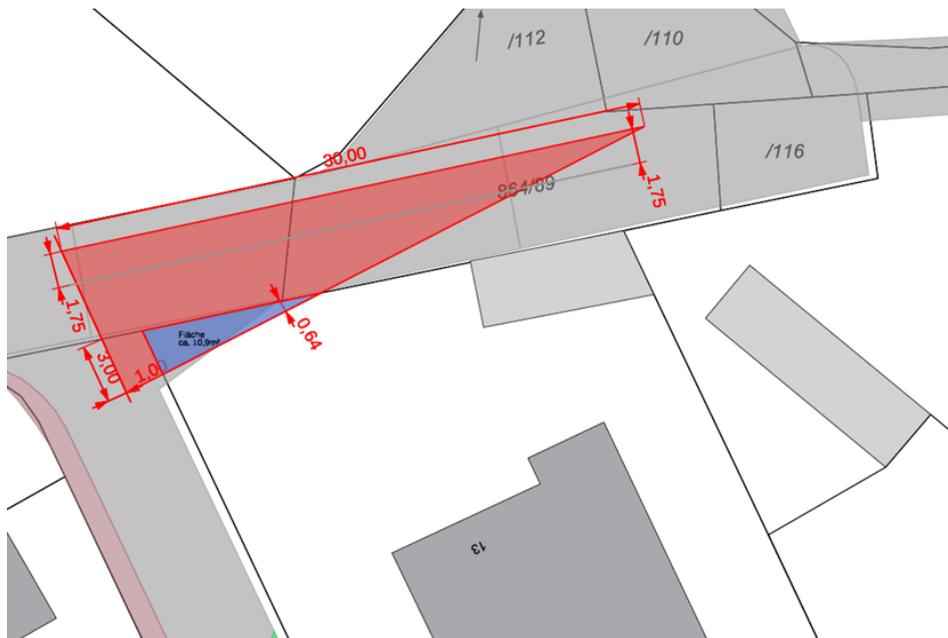
1. Vortrag:

Bauantrag zum Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 13 und 13 a. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der geschlossenen Bebauung und ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Am 12.10.2021 wurde in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses über den Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von 2 Wohngebäuden mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage entschieden. Das Gremium erteilte dem Vorbescheid das gemeindliche Einvernehmen unter der Maßgabe, die Stellplatzsituation abzuändern.

Der eingereichte Bauantrag sieht die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten mit Tiefgarage vor. Das Mehrfamilienhaus im Norden (5 Wohneinheiten) soll mit den Ausmaßen von 11,50 m x 15,10 m errichtet werden. Die Firsthöhe wird mit 10,00 m und die Dachneigung mit 28° dargestellt. Das Mehrfamilienhaus (6 Wohneinheiten) im Süd mit den Ausmaßen von 12,50 m x 18,30 m Die Firsthöhe wird mit 10,56 m und die Dachneigung mit 28° dargestellt. Die benötigten 21 Stellplätze werden in Form von 14 Tiefgaragenstellplätze und 7 oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen.

Prüfung des Sichtdreieckes:



Erschließungs- und Grundstückssituation:

Die vorhandene Straßenfläche (Sperberweg) befindet sich teilweise auf der privaten Grundstücksfläche des Grundstückes Fl. Nr. 1563/2, Ruhe am Bach 13. Zur Sicherung der Beibehaltung der bestehenden Straßenfläche ist eine Grundstücksabtretung erforderlich. Die abzutretende Grundstücksfläche aus den Fl. Nr. 1563/2 sollte von der Stadt Penzberg erworben werden. Die benötigten Grundstücksflächen betragen 10,90 m².

Die benötigte Straßenfläche sollte von der Stadt Penzberg erworben werden und wird im nachfolgenden Lageplan dargestellt:



Stellungnahme Abteilung 3 / Tiefbau:

Lage der bestehenden Hydranten sowie eines Stromverteilers:



Die Hydranten sowie ein Stromverteiler liegen im Bereich der geplanten Einfahrten. Diese müssen auf Kosten vom Antragsteller noch Rücksprache mit den jeweiligen Spartenträger versetzt werden.

Die geplante Zuwegung zwischen den geplanten Gebäuden führt direkt auf die Parkinsel mit Begrünung und Baum Nr. SW2. Die geplante Zuwegung kann nicht über die bestehende Parkinsel erfolgen und muss dementsprechend überplant werden.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

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

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

(3) In der Planfassung vom 15.12.2023 sind keine Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Zu pflanzende Bäume sollten als „zu erhalten“ festgesetzt werden und bei Abgang ersetzt werden. Mit erhaltenswerten Bestandsbäumen sollte entsprechend verfahren werden. 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.

(4) Die Gehölze im Bereich des geplanten Spielplatzes sollten, soweit möglich, erhalten werden.

(5) Wir schlagen wir vor, die Begrünung des Rampendaches der Tiefgarage mit folgendem Aufbau bzw. Pflege als artenreiche und naturnahe Magerfläche auszugestalten:

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

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

Stellungnahme des KU Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2, Ruhe am Bach 13, sind über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation im Trennsystem angeschlossen und erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück hat im Trennsystem zu erfolgen.

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

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

Trinkwasser:

Die Grundstücke Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2, Ruhe am Bach 13, sind über die im westlichen Bereich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen und erschlossen.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss erteilt dem Abbruch eines Wohnhauses und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1563/37 und 1563/2 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 13 und 13 a, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 1 BauGB, unter der Maßgabe, dass in der Planung die Hydranten sowie ein Stromverteiler im Bereich der geplanten Einfahrten mit aufgenommen werden. Diese müssen auf Kosten vom Antragsteller, nach Rücksprache mit den

jeweiligen Spartenträgern, versetzt werden. Die geplante Zuwegung zwischen den geplanten Gebäuden führt direkt auf die Parkinsel mit Begrünung und Baum Nr. SW2 zu. Die geplante Zuwegung kann nicht über die bestehende Parkinsel erfolgen und muss dementsprechend überplant werden.

Die Ziffern 1 – 16 der Hinweise der Stadt Penzberg zu dem Bauantrag sind zu beachten.

In allen Wasser- und Abwasserangelegenheiten hat sich der Bauwerber mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg, Am Alten Kraftwerk 3, 82377 Penzberg, Tel.-Nr. 08856/813-602 in Verbindung zu setzen.

3. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

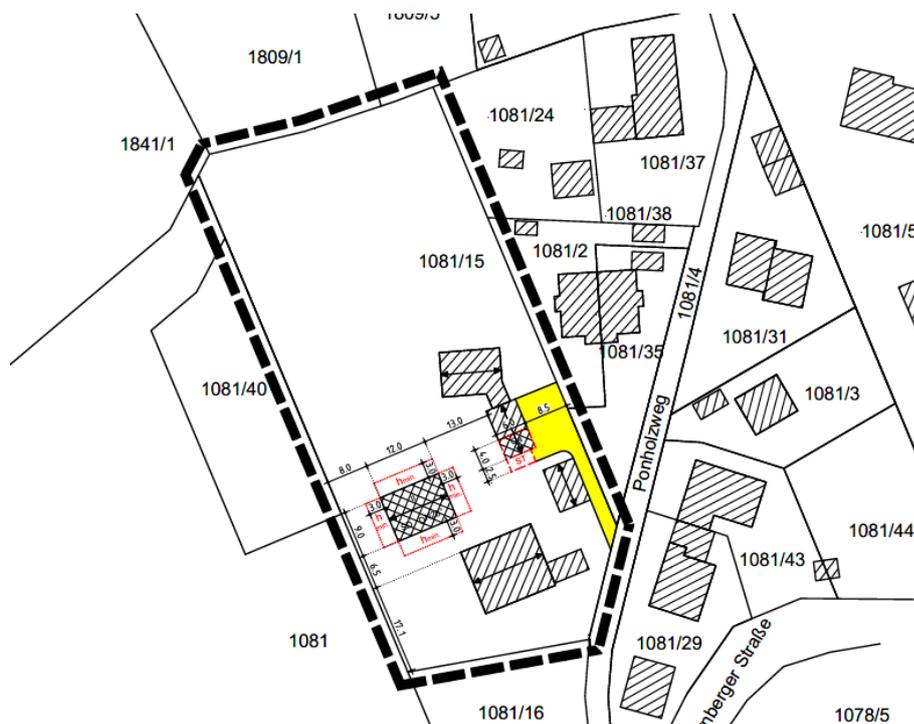
10 Ponholzweg 5 a, Fl. Nr. 1081/15: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.09.2022:

Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5.

Beantragt wird die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit den Gebäudemaßen von 9,00 m x 12,00 m und einer Wandhöhe von 5,80 m. Das Satteldach wird mit einer Dachneigung von 22° dargestellt. Die geforderten Stellplätze werden in Form von einer Garage und einem Stellplatz nachgewiesen.

Lageplan zum Vorbescheidsantrag:



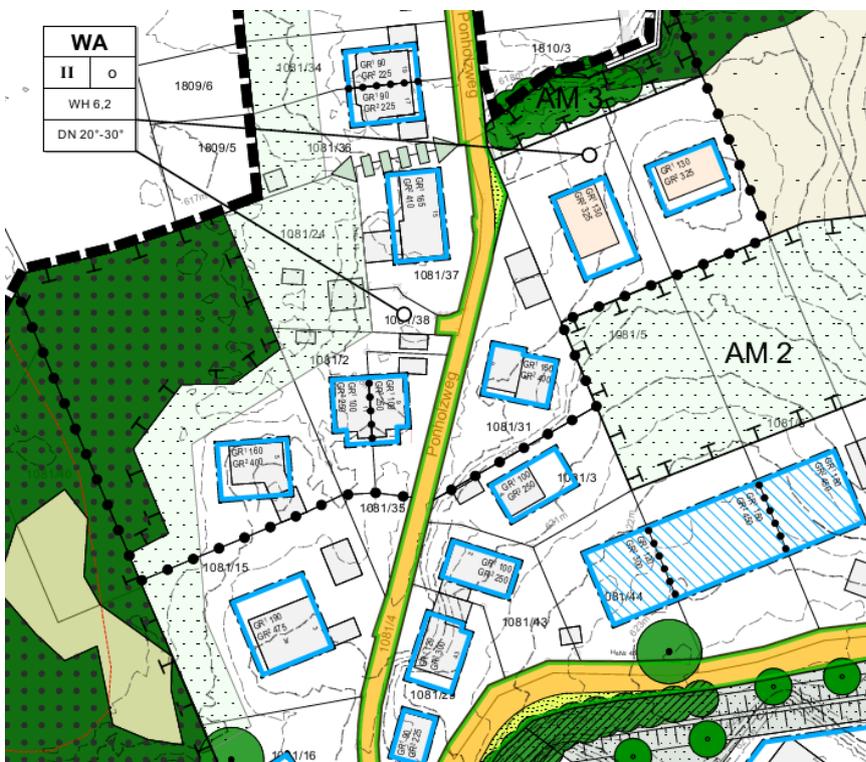
Im Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg vom 30.04.2002 ist der südliche Teil des

Grundstücks als Wohnbaufläche und der nördliche Grundstücksteil als Waldfläche dargestellt:



Das o. g. Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch (BauGB)).

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Kirnberg“. Im Bebauungsplanentwurf ist die zur Bebauung beantragte Fläche als private Grünfläche vorgesehen. Da der Bebauungsplan jedoch nicht rechtskräftig ist und eine Veränderungssperre nicht vorliegt, ist dieser zur planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht maßgebend.



Das Grundstück befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirnberg. Der südöstliche Grundstücksbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirnberg und ist somit (§ 34 BauGB) und der nordwestliche Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 1081/15 befindet sich bauplanerisch im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die geplante Lage des zusätzlichen Wohngebäudes ragt bauplanungsrechtlich in den Außenbereich hinein.

Das beantragte Gebäude liegt außerhalb der westlichen Bauflucht (fiktive hintere Baugrenze) Das westlich angrenzende Grundstück Flurnummer 1081 ist im angrenzenden Bereich bewaldet.

Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.



Dem Vorbescheidsantrag liegt folgende Frage zu Grunde, über die zu entscheiden ist:

- a) Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf die Höhenlage im Gelände genehmigungsfähig.
- b) Ist die dargestellte Planung für das Grundstück in Bezug auf Fassadengestaltung genehmigungsfähig.

Die Fragen können von Seiten der Verwaltung nicht beantwortet werden:

- a) Der Plan weist keine Angaben zur Höhenlage auf.
- b) Im Antrag auf Vorbescheid werden keine Aussagen zur Fassadengestaltung getroffen.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

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

Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg:

Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen

Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Flurstück Fl. Nr. 1081/15 ist über die auf der östlichen Seite verlaufende öffentliche Schmutzwasserdruckleitung erschlossen. Die Entwässerung des Schmutzwassers ist als Druckentwässerungssystem mittels privater Abwasserhebeanlage auszuführen. Nähere Informationen zur Auslegung der Abwasserhebeanlage (Pumpendatenblatt) können von den Stadtwerken Penzberg angefordert werden.

Das auf dem Flurstück Fl. Nr. 1081/15 anfallende Niederschlagswasser besteht keine öffentliche Erschließung.

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. Genehmigungsbescheiden 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.

Wasser:

Das Flurstück ist über die auf der östlichen Seite verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

2. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 20.09.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da das Bauvorhaben bauplanungsrechtlich nicht zulässig ist.

Die geplante Lage des zusätzlichen Wohngebäudes ragt bauplanungsrechtlich in den Außenbereich hinein.

Das beantragte Gebäude liegt außerhalb der westlichen Bauflucht (fiktive hintere Baugrenze)

Das westlich angrenzende Grundstück Flurnummer 1081 ist im angrenzenden Bereich bewaldet.

Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.



Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens könnte in Aussicht gestellt werden, wenn das zusätzliche Wohngebäude von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird und einen dem Windwurf angepassten Abstand zum westlichen Grundstück aufweist.

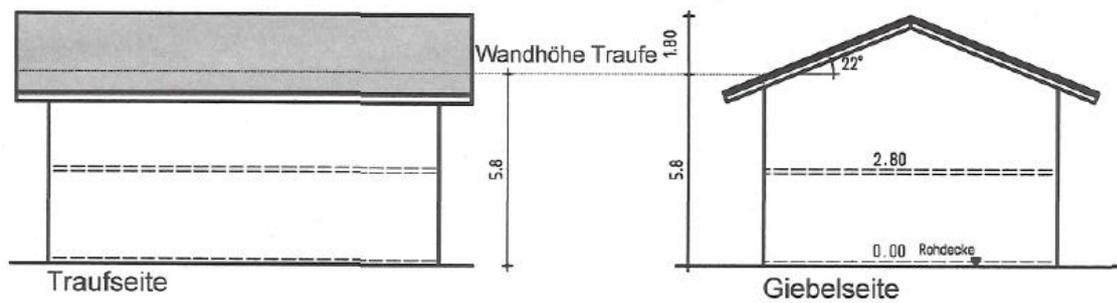
3. Weiterer Vortrag:

Über das Landratsamt Weilheim-Schongau wurden neue Planunterlagen eingereicht.

Hierbei ist das zusätzliche Wohngebäude mit gedrehter Firstrichtung und Verschiebung nach Norden mit einem Abstand von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze des städtischen Waldgrundstücks dargestellt.

In den Planunterlagen ist auch das Ablaufschema eines funktionstüchtigen Waldrands auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 1081 dargestellt.

Silhouette



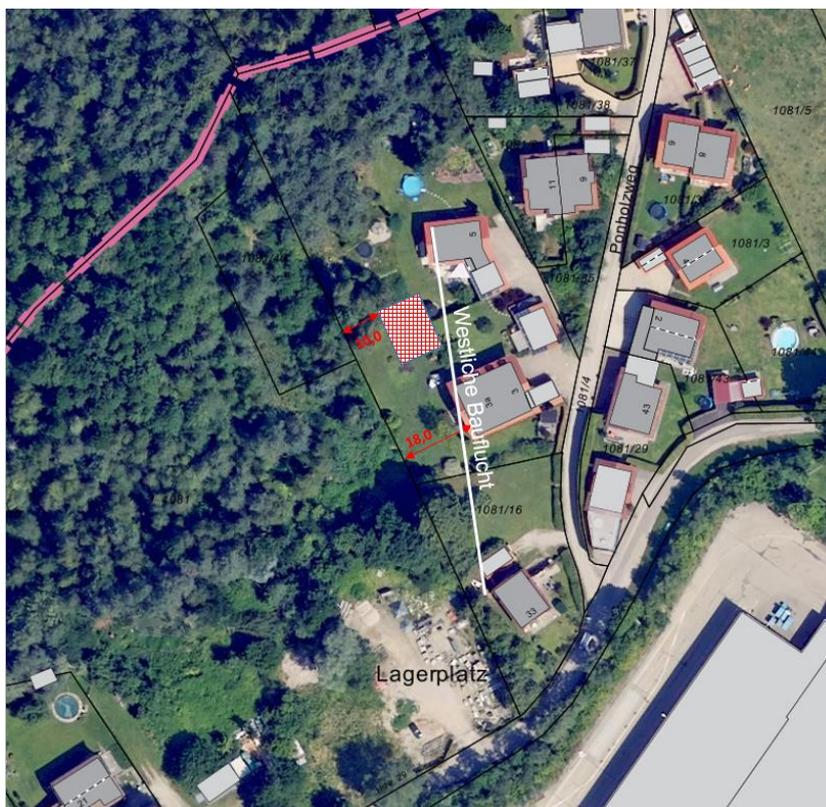
Stellungnahme Bauverwaltung:

Das beantragte Wohngebäude befindet sich aufgrund der geringen Verschiebung nach Osten sowie der Verschiebung nach Norden weiterhin außerhalb der westlichen Bauflucht und ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Außerdem wird der erforderliche Abstand von 15 m zum westlichen Waldrand nur durch Waldumbaumaßnahmen auf dem städtischen Grundstück Flurnummer 1081 erreicht.

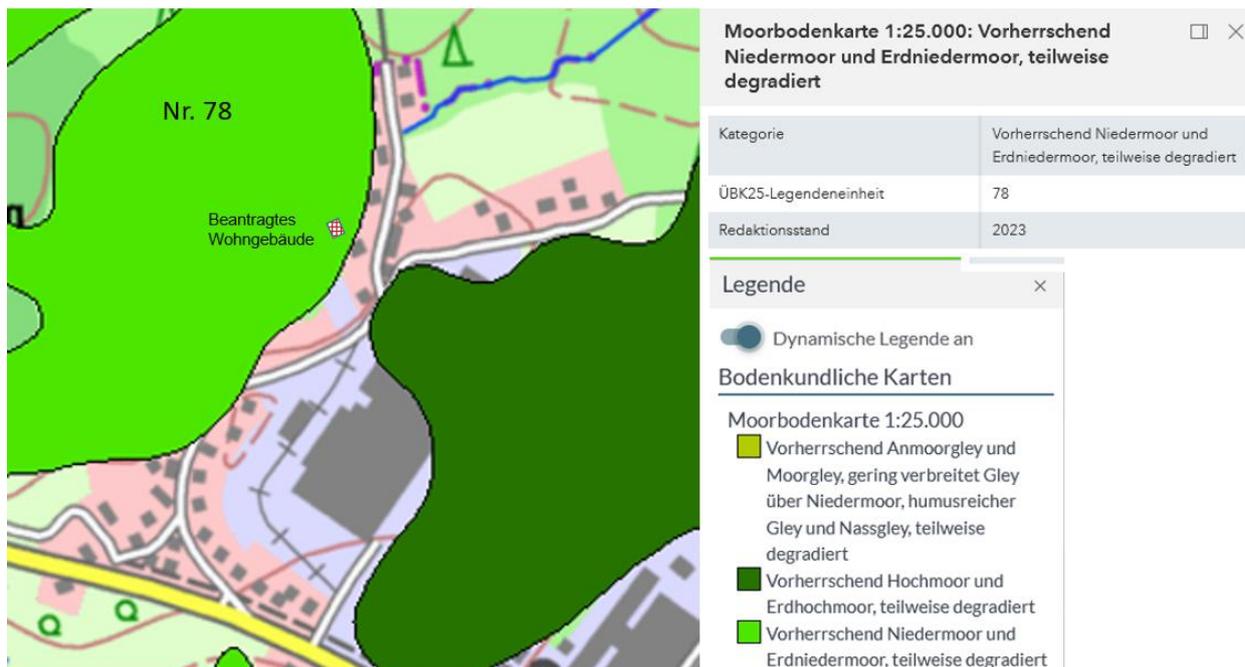
Die nun eingereichte Planung entspricht nicht der im Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses enthaltenen in-Aussicht-Stellung der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens, wenn das zusätzliche Wohngebäude von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird und einen dem Windwurf angepassten Abstand zum westlichen Grundstück von 15 m aufweist.

Aufgrund des geringen Abstands von 10 m zur westlichen Grundstücksgrenze kann eine Gefährdung durch Windwurf aus dem angrenzenden Waldgrundstück der Stadt Penzberg nicht ausgeschlossen werden.

Das beantragte Gebäude sowie die westliche Bauflucht zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist in nachfolgendem Lageplan mit Luftbild dargestellt.



Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich das geplante Gebäude gemäß der Moorbodenkarte Penzberg im Bereich des bestehenden Niedermoores Nr. 78 befindet.



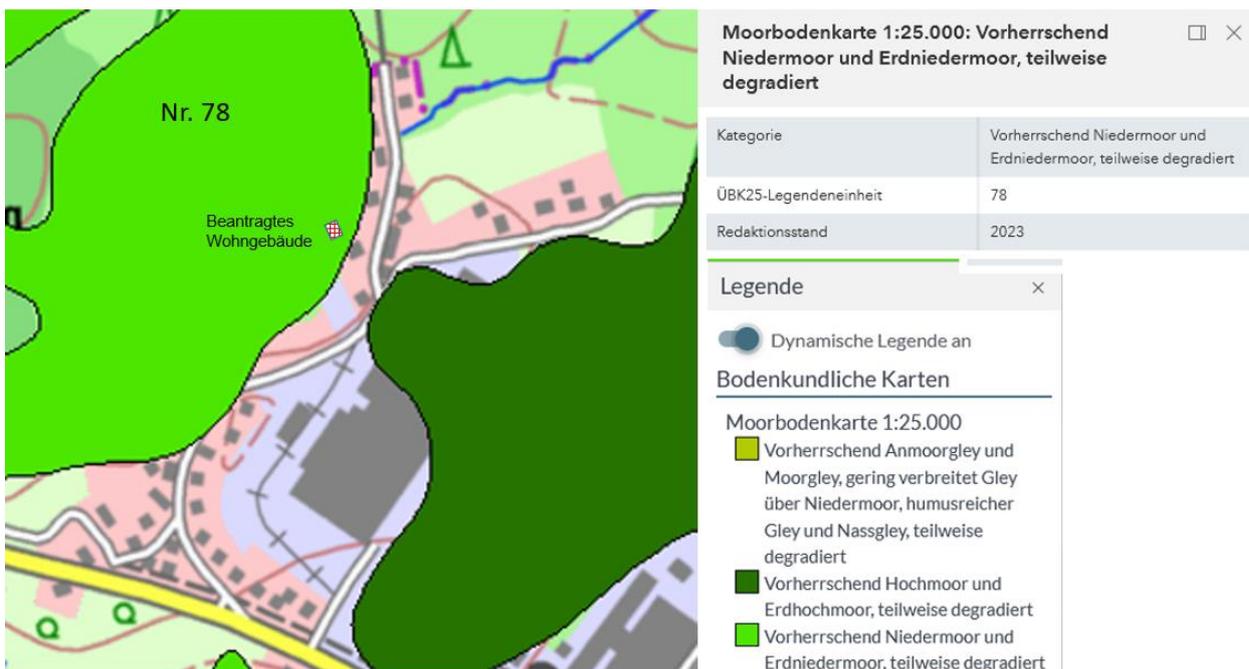
4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss versagt dem Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage auf dem Grundstück Fl. Nr. 1081/15 der Gemarkung Penzberg, Ponholzweg 5, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Absatz 2 BauGB, da sich das Bauvorhaben nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kirnberg befindet, sondern westlich der bestehenden Bauflucht liegt und bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist.



Das Vorhaben beurteilt sich somit gemäß § 35 BauGB.

Das Vorhaben kann gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nicht zugelassen werden, da insbesondere eine Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) vorliegt, da sich das Vorhaben im Bereich des Niedermoores Nr. 78 befindet.



Außerdem liegt eine Gefährdung durch Windwurf aufgrund des bestehenden Waldes, der auf dem westlich angrenzenden Grundstück Flurnummer 1081 bis an die Grundstücksgrenze herangeht, vor. Dieser Wald ist im Wald funktionsplan als Klimaschutzwald festgesetzt.



Auszug aus dem Wald funktionsplan:

Legende

K = Klimaschutzwald

Klimaschutz lokal

Wald mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz sind meist kleinere Waldgebiete in unmittelbarer Nähe der zu schützenden Objekte. Die besiedelte Bereiche, Kur-, Heil- und Freizeiteinrichtungen, landwirtschaftliche Nutzflächen und Sonderkulturen vor Kaltluftschäden, Temperatur- und Feuchtigkeitsextremen und nachteiligen Windeinwirkungen schützen.

Zur Gefahrenabwehr, der sich aus dem Windwurf der Bäume bei Sturmereignissen ergeben kann, ist die Einhaltung eines Abstands der Bebauung in Höhe des Baumbewuchses unter Berücksichtigung der erreichbaren Baumhöhe erforderlich.

Die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens könnte in Aussicht gestellt werden, wenn das zusätzliche Wohngebäude von der westlichen Grundstücksgrenze abgerückt wird und einen dem Windwurf angepassten Abstand zum westlichen Grundstück aufweist.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Astrid Schug
Schriftführung