



---

**Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg**

Sitzung des Stadtrates am 25.06.2019

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.  
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

- |                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>6. Bebauungsplan „Daserweg West - I“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit 13 a BauGB: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung</b> | <b>3/148/2019</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
- 

**1. Vortrag:**

Der Stadtrat hat am 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West - I“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 742/10, 742 TF, 742/2, 742 TF, 742/11, 775/87 und 775/88 der Gemarkung Penzberg, angeordnet und die Einleitung des Verfahrens für den vorhabenbezogenen Planteil A beschlossen.

Am 29.01.2019 hat der Stadtrat die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Daserweg West – I“ nach Süden zur Einbeziehung einer Teilfläche des städtischen Grundstücks Flurnummer 742 sowie nach Westen zur Einbeziehung des für die Neugestaltung der Uferböschung des bestehenden Grabens erforderlichen Raumes (Grundstücke Flurnummern 742/5 Teilfläche, 744/3 Teilfläche und 744/2 Teilfläche) beschlossen.

Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Reindl-Daserweg) anschließt, die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt und die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf dieser Fläche begründet wird, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.06.2018 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Der Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs wurde am 10.04.2019 bekannt gemacht.

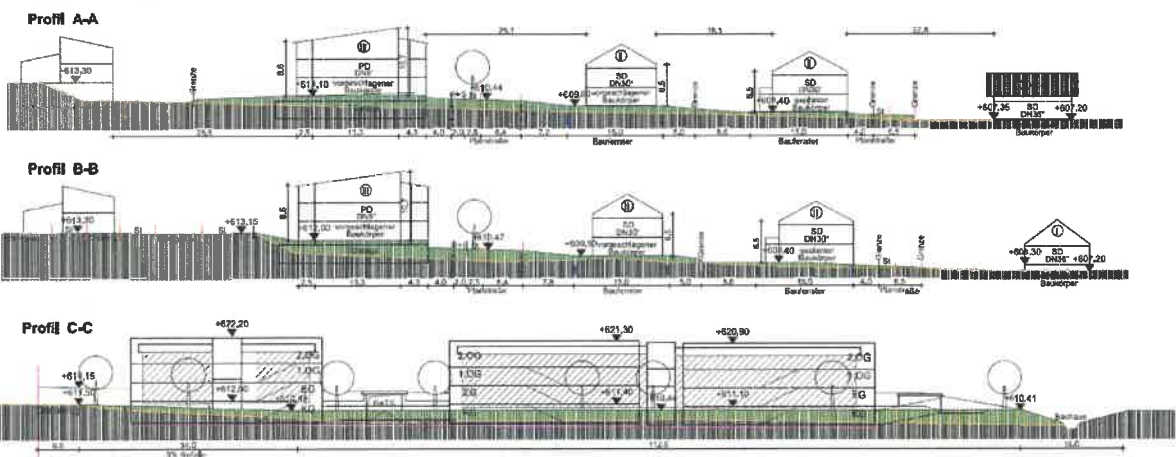
Der Bebauungsplan „Daserweg West“ wurde einschließlich Begründung, Vorhabenplan für den vorhabenbezogenen Teilbereich A sowie Entwurf der Erschließungsplanung für den vorhabenbezogenen Teilbereich A vom 18.04.2019 bis 20.05.2019 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 10.04.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 17.04.2019 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 20.05.2019 einzureichen.

Die Planzeichnung in der Planfassung vom 01.04.2019 ist nachfolgend dargestellt:



**B Geländeprofile**  
M 1 : 200



**Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West I“ abgegeben:

- **2.1. Landratsamt Weilheim-Schongau**
  - **Städtebau vom am 17.05.2019**
  - **Technischer Umweltschutz 08.05.2019**
  - **Fachlicher Naturschutz 09.05.2019**
- **2.2. Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 06.05.2019**
- **2.3. Planungsverband Region Oberland am 16.05.2019**
- **2.4. Wasserwirtschaftsamt Weilheim vom 20.5.2019**
- **2.6. Staatliches Bauamt Weilheim am 29.04.2019**
- **2.7. Bergamt Südbayern am 23.05.2019**
- **2.8. E.ON SE vom 23.05.2019**
- **2.12. Bayernwerk vom 27.05.2019**
- **2.13. Vodafone Kabel Deutschland am 17.05.2019**
- **2.14. bayernets GmbH am 17.04.2019**
- **2.15. EVA - Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH am 30.04.2019**
- **2.16. Deutsche Telekom AG am 24.04.2019**
- **2.17. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 14.5.2019**
- **2.18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern am 23.05.2019**

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West I“ abgegeben:

- **2.5. Stadtwerke**
- **2.9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim**
- **2.10. Kreisbrandinspektion Weilheim**
- **2.11. Bund Naturschutz**

## **2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende **Stellungnahmen der Sachbereiche „Städtebau“, „Natur- und Umweltschutzverwaltung“, „technischer Umweltschutz“ und „fachlicher Naturschutz“** als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt

### **2.1.2 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Daserweg West I“ abgegeben:

#### **2.1.2.1 Zu A Städtebaulicher Entwurf (Planzeichnung):**

##### **2.1.2.1.1**

Die Nutzungsschablonen für die Bereiche mit Einzel- oder Doppelhäusern enthalten die Festsetzung der zulässigen Grundfläche von 115 m<sup>2</sup>. Der Praktikabilität entsprechend ist eine Fläche von 115 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte gedacht, während aber laut Festsetzung für ein Einzelhaus ebenfalls nur 115 m<sup>2</sup> vorgesehen sind.

Wir empfehlen klarzustellen, dass sich die Angabe der 115 m<sup>2</sup> auf je eine Doppelhaushälfte bezieht und zugleich nochmals die Größe der zulässigen Grundfläche für die Einzelhäuser zu überdenken.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die Festsetzung der Grundfläche im BPlan ist Bestandteil des städtebaulichen Bodenschutzes. In der Bruttogrundfläche sind das Hauptgebäude sowie Vorbauten von mehr als 50 cm enthalten. Das betrifft Terrassen, Vordächer Balkone und unterirdische Vorbauten wie*



*Tiefgaragen und Kellergeschosse. Übereinanderliegende Vorbauten sind nur einfach anzurechnen. Tiefgeschoss mit mehr als 60 cm überdeckter Vegetationsfläche bleiben ohne Berechnungsansatz.*

*Eine Doppelhaushälfte mit 115 m<sup>2</sup> Grundfläche hat bei einer Standartgrösse von 7,0 x 11,0 m eine Hauptgrundfläche von 77 m<sup>2</sup>. Ein dreiseitiges Vordach von 1,0 m verursacht eine anzurechnende Fläche von rd. 30 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus vortretende An – u. Vorbauten sowie Terrassen sind auf weitere rd. 10 m<sup>2</sup> beschränkt.*

*Ein Einfamilienhaus auf ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche hat 150 m<sup>2</sup> Grundfläche bei einer Standartgröße von 9,0 x 11,0 m eine Hauptgrundfläche von 99 m<sup>2</sup>. Ein vierseitiges Vordach von 1,0 m verursacht eine anzurechnende Fläche von rd. 40 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus vortretende An – u. Vorbauten sowie Terrassen sind auf weitere rd. 20 m<sup>2</sup> beschränkt.*

*Bei Anrechnung von Garagen 40 m<sup>2</sup>, Stellplätze 15 m<sup>2</sup> sowie ihre Zufahrten 15 m und Nebengebäude nach § 14 kann die Bruttogrundfläche um 50 % überschritten werden. Bei Ausführung von bodenschützenden Maßnahmen wie Rasenpflaster oder Dachbegrünung kann die anrechenbare Fläche um den nachgewiesenen Minderungswert reduziert werden.*

**Beschlussvorschlag:**

*In die Nutzungsschablonen sind die festzusetzenden Bruttogrundflächen für Einfamilienhäuser nachzutragen.*

**2.1.2.1.2**

Mit Ausnahme der Tiefgaragenabfahrten wurden die Dachformen nicht in der Planzeichnung festgesetzt. Sie sind lediglich in den Vorschlagsgebäuden der Geländeprofile eingetragen, welche aber nur als Hinweise geführt sind.

Die Dachformen sollten eindeutig bestimmt als Festsetzung im Lageplan festgehalten werden.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Die Dachformen der Hauptgebäude sind in der Planzeichnung nur als Firstrichtung dargestellt.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die fehlenden Planzeichensymbole für die Baugrenze ist in den Festsetzungen nachzutragen.*

**2.1.2.1.3**

Die Blickrichtungspfeile der Schnittführungen A und B weisen offenbar versehentlich in die falsche Richtung. Wir bitten um Korrektur.

**Fachliche Stellungnahme:**

Fehler in der Plandarstellung

**Beschlussvorschlag:**

Ist graphisch zu korrigieren

**2.11.2.4**

Die „Höhenschichtlinien des Urgeländes“ gemäß Ziffer C 8.1.5 sind im Lageplan leider nicht erkennbar. Sie sollten eingetragen werden um den Vergleich zu den Höhenlagen der Fertigfußbodenoberkanten der Wohngebäude herzustellen.

**Fachliche Stellungnahme:**

Fehler in der Plandarstellung

**Beschlussvorschlag:**

Ist graphisch zu korrigieren

**2.1.2.1.5**

Wir empfehlen zu klären, ob die nördliche Wendeanlage, die derzeit mit einer Breite von 9.4 m nur für Personenkraftwagen ausgelegt ist, nicht auch durch Müllfahrzeuge genutzt werden muss. Für ein zweiachsiges Müllfahrzeug würden die RAST 06 - Richtlinien für die Anlage von

Stadtstraßen eine Breite von mindestens 15,00 m vorgeben.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Die Vergrößerung der geplanten KFZ Wende könnte auf Fl. Nr.746/6 erfolgen, um eine Rangierwende für dreiachsige Müllfahrzeuge zu ermöglichen. Der Flächenbedarf ist in der Planzeichnung unverbindlich dargestellt.*

**Beschlussvorschlag:**

*Für die Möglichkeit einer Wendefläche für dreiachsige Müllfahrzeuge ausserhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen, ist mit dem Eigentümer von 742/6 die Zustimmung einzuholen.*

**2.1.2.1.6**

Zwei Nutzungsschablonen weisen direkt auf die Flächen der Eigentümerwege.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Fehler in der Plandarstellung*

**Beschlussvorschlag:**

*Ist graphisch zu korrigieren*

**2.1.2.1.7**

Offenbar ist im Planteil A beabsichtigt, einen Bereich vor den Einzel- oder Doppelhäusern nur als eingeschossig bebaubar zuzulassen. Um die Festsetzung eindeutig bestimmt zu gestalten, wäre es erforderlich, diesen Bereich durch eine Nutzungstrennungslinie abzugrenzen. Zudem regelt die Festsetzung I (1 Vollgeschoss) die Höhenentwicklung nicht abschließend.

Auch die Angabe im Kreis, also ein Vollgeschoss zwingend festgesetzt, sollte nochmals bedacht werden.

Zudem sollte klargestellt werden, ob die in diesem Bereich geplanten Anbauten mit zur zulässigen GR zu rechnen sind. Wir empfehlen, ausreichend bestimmte Festsetzungen zu treffen.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Bei der Planung von Doppelhäusern können im Erdgeschoss eingeschossige Vorbauten wie Balkone, Wintergärten, nach Südwesten ermöglicht werden. Eine zwingende Geschosszahl sollte jedoch nicht festgesetzt werden. Die Standardgröße einer Doppelhaushälfte beträgt  $7 \times 11 \text{ m} = 77 \text{ m}^2$ . Bei  $115 \text{ m}^2$  festgesetzter Grundfläche für das Wohngebäude sind die möglichen Vorbauten enthalten.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die zwingende Festsetzung der Geschosszahl I für Doppelhausvorbauten hat zu entfallen.*

**2.1.2.1.8**

Die Vorschlagsgebäude des Lageplans entsprechen nicht den vorgeschlagenen Baukörpern in den Geländeprofilen und erwecken somit den irreführenden Eindruck geringer Bebauungsdichte.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Für den städtebaulichen Entwurf unter A wurde der Massstab 1:500 angewandt. Für die Geländeprofile der Maßstab 1:200. Eine mehrmalige Maßprüfung hat ergeben, dass die dargestellten Baukörper maßgleich sind. Ein Differenzbestand nur in dem unwesentlichen Unterschied der Dachneigung statt 30 nur 28 Grad. Eine angenommene Irreführung des Eindruckes geringer Baudichte kann daraus nicht abgeleitet werden.*

**Beschlussvorschlag:**

*Es wird empfohlen eine Nachprüfung auf der Basis der angegebenen Maßstäbe auf der Planzeichnung durchzuführen. In den jeweiligen Darstellungen sind die dargestellten Baukörper mit Maßangaben zu versehen.*

#### **2.1.2.1.9**

Das Gelände des Geltungsbereiches wurde durch öffentliche Verkehrsflächen und Eigentümerwege erschlossen. Bedauerlicherweise wurden keine Fuß- und Radwege geplant, die von Nord nach Süd führen. Die Verbindung zum Kindergarten wäre jedoch über Fuß- und Radwege bequemer und sicherer. Zugleich würden Fußgänger und Radfahrer die neu geplante Erschließungsstraße auf kurzem Weg erreichen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Im Bebauungsplan wurde unter Hinweise die Verkehrsfläche Daserweg grau dargestellt und mit einer Maßangabe von 6,5 m Breite versehen. Bestandteil der hinterlegten Fläche ist eine Teilfläche aus Fl. Nr. 775/85. Die Stadt Penzberg hat die Gesamtfläche von Fl. Nr.775/85 im Rahmen eines Ringtauschvertrages eingetauscht. Der noch auszubauende Daserweg erhält dadurch einen 1,25 m breiten Gehweg und eine 5,25 m breite zweispurige Fahrbahn, die auch für den Fahrradverkehr geeignet ist. Kleinkinder mit Fahrräder dürfen verkehrsrechtlich den Gehweg benutzen.*

*Geh und Radwege durch Wohngärten haben in der Vergangenheit zu dem städtebaulichen Missstand geführt, dass beidseitig der Geh- u. Fahrflächen meterhohe Sichtschutzwände errichtet wurden.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Von Geh und Radwegen durch Wohngärten ist abzusehen. Die angeregte Nord – Südverbindung ist entlang der Ortsstraße Daserweg westseitig einzuplanen und unter Hinweise darzustellen.*

#### **2.1.2.1.10**

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde im Süden der Flurnummer 742/7 eine Stützmauer eingetragen mit einer Höhe von 0,5 m ansteigend bis 0,7 m um das neu zu bebauende Gelände nebst der dort geplanten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ebener herstellen zu können.

Wir geben zu bedenken, dass sich für die Gebäude auf Fl. Nr. 742/7 der Eindruck ergeben wird, in einer Senke zu liegen. Auf der Stützmauer wird vermutlich zusätzlich eine Absturzsicherung angebracht werden müssen.

Wir empfehlen - allein schon um nicht den unangenehmen Eindruck der Senkenlage hervorzurufen - von der Stützmauer abzusehen und einen ebenen Anschluss an das bestehende Gelände festzusetzen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einer Nordhanglage. Dabei ist es unausweichlich, dass sich alle nördlich liegende Hausgruppen immer in einer Senklage befinden. Die von Ost nach West verlaufenden Hausgruppen sind in einer Höhenstaffelung von 1,0 m von NN 605,50 bis 612,0 in einem Abstand von 25 m angeordnet, sodass der vermutete Eindruck der Senklage nicht wahrgenommen wird. Die Höhenstaffelung berücksichtigt auch die bauliche Verbindung zur westlichen Bestandsbebauung von NN 608,50 bis 613,0. **Anlage 1**

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die geplante Höhenstaffelung ermöglicht für die Weiterentwicklung nach Westen ein homogenes Orts u. Landschaftsbild*

#### **2.1.2.1.11+10**

Das Zeichen für „Entwässerungsgraben“ wurde im südlichen Verlauf heller blau gefärbt als in der Legende angegeben. Gibt es hierfür einen Grund?

**Fachliche Stellungnahme:**  
*Fehler in der Plandarstellung*

**Beschlussvorschlag:**  
*Ist graphisch zu korrigieren*

#### **2.1.2.1.12**

Die Baugrenzen sollten mit Bezugnahme zu den bestehenden Flurstücksgrenzen eingemäßt werden um die Lagebestimmung vor Ort zu erleichtern.

**Fachliche Stellungnahme:**  
*Ist graphisch zu korrigieren*

**Beschlussvorschlag:**  
*Ist graphisch zu korrigieren*

#### **2.1.2.1.13**

Unseren Unterlagen gemäß befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Bereich unter dem der Bergbau umging. Wir empfehlen, die Fläche entsprechend zu kennzeichnen.

**Fachliche Stellungnahme:**  
*Im Gemeindebereich der Stadt Penzberg gibt es viele Flächen. Unter denen der Bergbau umging. Entscheidend dabei ist jedoch die Tatsache in welcher Tiefe der Abbau stattgefunden hat. Bei oberflächennahen Bergbautätigkeiten müssten bauliche Maßnahmen für die Hochbauten in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Das Bergamt Südbayern der Regierung von Oberbayern hat mit Stellungnahme vom 23.05.2019 mitgeteilt, dass für das Plangebiet seitens des Bergamtes keine Einwendungen erhoben werden.*

**Beschlussvorschlag:**  
*Die Bedenken des Landratsamtes sind mit dem Bergamt der Regierung von Oberbayern abzustimmen. Das Bergamt Südbayern hat in der fachlichen Stellungnahme keine Bedenken geäußert.*

#### **2.1.2.1.14**

Die überbaubare Grundstücksfläche für ein Einzelhaus oder Einzelhäuser mit einer Länge von 70,4 m ermöglicht die Errichtung eines ebenso langen Gebäudes. Das ermöglichte Gebäude läge mit seiner Längsseite entlang der Erschließungsstraße und entspräche somit nicht mehr der offenen Bauweise. Das Planzeichen "o" wiederum ist in der Legende aufgeführt, aber ebenso wie die Dachformen, nicht in den Nutzungsschablonen als Festsetzung eingetragen.

**Fachliche Stellungnahme:**  
*Ursprünglich Planungsabsicht war, durch den abgesetzten Laubengang, zwei Baukörper auf eine Aufzuanlage aus Kostengründen zusammenzuführen. Um eine, dem Gebiet entsprechende, kleinstrukturierte Bebauung zu ermöglichen soll von der Planungsabsicht Abstand genommen werden. Mit der Verkürzung des Laubenganges ist vor den einzelnen Baukörpern ein Bauraum für einen integrierten Aufzug festzusetzen. Die Verkürzung des Laubenganges ist mit der zusätzlichen Aufzuanlage nahezu kostenneutral. Es handelt sich bei den betroffenen Baukörpern um den geförderten Wohnungsbau.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Ausnahme in der Festsetzung 3.2.3 offene Bauweise für Laubengänge hat zu entfallen.  
Die in den Nutzungsschablonen fehlenden Angaben zur Dachform sind nachzutragen.*

#### **2.1.2.1.15**

Wir empfehlen der Gestaltung des Ortsbildes halber eine Richtungsangabe für die Steigung der Pultdächer als Festsetzung im Lageplan aufzunehmen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Da es sich um gestaffelte Pultdächer handelt, sind die Firstrichtungen im städtebaulichen Entwurf dargestellt. Es fehlt jedoch in der Darstellung die gegenläufig abgesetzte Dachfläche.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Empfehlung ist im städtebaulichen Entwurf darzustellen und in den Festsetzungen als Planzeichen einzuarbeiten.*

#### **2.1.2.1.16**

Wir geben zu bedenken, dass ein Baukörper einer Länge von über 70 m, wie er in den Schemaschnitten dargestellt ist und mittels der entsprechend langen überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht würde, dem Ortsbild unseres Erachtens keinesfalls zuträglich sein wird.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Ursprünglich Planungsabsicht war, durch den abgesetzten Laubengang, zwei Baukörper auf eine Aufzuanlage aus Kostengründen zusammenzuführen. Um eine, dem Gebiet entsprechende, kleinstrukturierte Bebauung zu ermöglichen soll von der Planungsabsicht Abstand genommen werden. Mit der Verkürzung des Laubenganges ist vor den einzelnen Baukörpern ein Bauraum für einen integrierten Aufzug festzusetzen. Die Verkürzung des Laubenganges ist mit der zusätzlichen Aufzuanlage nahezu kostenneutral. Es handelt sich bei den betroffenen Baukörpern um den geförderten Wohnungsbau.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Ausnahme in der Festsetzung 3.2.3 offene Bauweise für Laubengänge hat zu entfallen.*

#### **2.1.2.1.17**

Wir empfehlen dringend, die Höhenlage der Gebäude dem Geländeverlauf besser anzupassen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Das Plangebiet Daserweg West I bildet den städtebaulichen Ansatzpunkt für die Siedlungsentwicklung zum westlich liegenden Ortsteil Neue Heimat und südlich liegenden Ortsteil Reindl. Das Geländere relief weist von Ost nach West, auf 250 m Länge einen Höhenunterschied von 4 m, von Süd nach Nord auf 400 m Länge eine Höhendifferenz von 15 m auf. Dazwischen liegen Hügel und Mulden. Um ein homogenes Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen, ist eine Gebäudestaffelung sowohl in Süd wie auch Westrichtung erforderlich. Die dazwischenliegenden Senken und Geländemulden sind durch Auf- und Abtrag auszuformen. **Anlage 1 und 2.***

*Um die Einbindung der Bebauung in den landschaftlichen Rahmen eines Nordhanges städtebaulich harmonisch zu gestalten, sind die Hausgruppen in Ost/Westrichtung parallel zum Hangverlauf ausgerichtet und nach Süden in der Höhe gestaffelt.*

*Die Höhenstaffel der südlichen Hausgruppe zu den Bestandsgebäuden beträgt 1,0 m in einem Achsabstand von mindestens 25 m. Die sich hangaufwärts fortsetzende Staffelung erfolgt ebenfalls in 1,0 m Abschnitten in ebenfalls 25 m Achsabstand. Die Gebäudeabstände gewährleisten sowohl für die Bestandsgebäude als auch den Neubauten eine **Vollbelichtung** wie auch **Besonnung** der Grundstücke in allen Jahreszeiten. (hoch und flach stehende Sonne, Sommer wie Winter) Einer vermuteten Entwertung der Gebäudebestände wurde damit entgegengewirkt. Zudem sind trotz erforderlicher Geländeaufträge die nachbarschützenden Belange durch Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO, ab der neuen Geländehöhe zu*



allen Gebäuden gewährleistet. Die Erschließungsplanung von Planteil A liegt an einer Geländemulde im Westen von Fl. Nr.742/2 **70 cm über** dessen Urgelände. An der Ostgrenze kommt die Fahrbahn **20 cm unter** das Nachbargelände zu liegen. An der neugeplanten Erschließung liegt die **Fahrbahn 45 cm über dem Gelände** einer möglichen Zufahrt. Die Länge der neuen Grundstückszufahrt ermöglicht eine flache Anrampung zur Garage. Der westliche Geländetiefpunkt an der Mulde im Urgelände kann durch Schüttung angeformt werden oder die Mulde in das vorhandene Entwässerungssystem zu dem naheliegenden Graben abgeleitet werden. Das Orts u. Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die städtebaulich erforderliche Höhenstaffelung ist in der Erschließungsplanung berücksichtigt, sodass die Anwohnergrundstücke von den befürchteten Auswirkungen geschützt sind. Eine Absenkung der Hausgruppen um die angeregten 50 cm, hat im Verhältnis zur Bestandsbebauung erhebliche **Auswirkungen auf das Orts- u. Landschaftsbild sowie der Wohnqualität der Hausgruppen** am südlichen Anschluss zu den Gebäuden der Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Fußböden der Erdgeschoss kommen mit der vorliegenden Planung jetzt schon bis zu 1,5 m unter die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen zu liegen. Eine weitere Absenkung würde den Eindruck von Kellerwohnungen entstehen lassen. Erheblich sind auch technische und wirtschaftliche Auswirkungen auf die Infrastruktur und den geförderten Wohnungsbau zu erwarten. Dagegen sind die Auswirkungen der Höhenstaffelung für die nördliche Bestandsbebauung geringfügig und bautechnisch beherrschbar. Durch die geordnete Erschließung mit Flutungsschutz wird der materielle Wert des nördlichen Gebäudebestandes erheblich aufgewertet. In der Gesamtbetrachtung ist zu beachten, dass die künftigen Hausgruppen im Norden der Bestandsgebäude ebenfalls in 1 m –Abständen abgestaffelt werden müssen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Höhenstaffelung der geplanten Hausgruppen trägt den städtebaulichen Anforderung für die Weiterentwicklung der Ortsteilverbinding nach Westen und Süden Rechnung und soll zur Bildung eines homogenen Orts- und Landschaftsbildes und zur weiteren städtebaulichen Entwicklung beibehalten werden.

#### **2.1.2.1.18**

Mit Blick auf die dargestellten Geländeschnitte mit der hohen Geländeaufschüttung ebenso wie auf die nur reduziert aus dem Flächennutzungsplan übernommene Grünfläche entlang des Baches ist zu befürchten, dass der schöne Grünzug letztlich nur noch eine geringe Wirkung entfalten könnte. Wir empfehlen, dies nochmals zu überdenken.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

Das Urgelände des Grünzuges liegt in einer durchgehenden Geländemulde. Eine Absenkung der Hausgruppen auf das vorhandene Ufergelände setzt Wohnbauten einer Flutungsgefahr bei Vollbebauung aus. Das Orts- u. Landschaftsbild erfährt durch Berg und Talbebauung ein inhomogenes Erscheinungsbild. Zwischen den Einzelgrundstücken entstehen an den Grundstücksgrenzen Grenzmauern zum Höhenausgleich. Zudem ragen Kellergeschosse deutlich über das Gelände. Die Erschließung muss entgegen den technischen Richtlinien der Berg- u. Talstruktur angepasst werden. Der Kanal und Leitungsbau erfordert zur Überwindung der wechselnden Höhenlagen energieintensive Pumpvorrichtungen die aufwändige Wartungsarbeiten verursachen. **Anlage 2**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Höhenstaffelung der geplanten Hausgruppen trägt den städtebaulichen Anforderung für die Weiterentwicklung der Ortsteilverbinding nach Westen und Süden Rechnung und soll zur Bildung eines homogenen Orts und Landschaftsbildes sowie zur weiteren städtebaulichen Entwicklung beibehalten werden.

Die Anmodellierung des Urgeländes ist durch die Freiflächenplanung im Zuge der Erschließung landschaftsschonend darzustellen.

#### **2.1.2.2: Zu B Geländeprofile:**

##### **2.1.2.2.1**

Die in Schnitt CC (längs des geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) dargestellte Aufschüttung zum Bach erscheint sehr mächtig.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Der Schnitt C-C stellt die Strassenachse der Planstrasse in Planteil B dar. Dadurch wird deutlich, dass mit der künftigen Ortsteilverbindungsstrasse die Tallage durch Anhebung zu überwinden ist. Der Schnitt macht auch deutlich, dass die Geländeanhebung eine flachgeneigte Uferausbildung ermöglicht. Die Strassenachse fällt vom Daserweg aus um 1,5 m (1 % Längsneigung) ab und steigt nach Westen zur Neuen Heimat um 2,5 m wieder an. Dazwischen liegt eine Strecke von 250 m.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Überwindung der Tallage durch die Planstrasse ist beizubehalten. Im Zuge der Erschliessungsplanung ist der neu festgesetzte Höhenpunkt von 610.4 über NN in Ost und Westrichtung zu überprüfen und mit der Entwurfsplanung der nach Westen weiterführenden Planstrasse abzustimmen.*

**2.1.2.2.2**

In den Geländeprofilen sollte eingetragen werden, welches dargestellte Gelände das natürliche vorhabene und welches das geplante Gelände ist. Die verwendeten Zeichen sollten in der Legende erklärt werden.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Das Urgelände ist in grau dargestellt, die zulässigen Anschüttungen der geschnittenen Geländeflächen in grün und der Strassenkörper in gelb.*

**Beschlussvorschlag:**

*In der Legende sind die Schnittdarstellungen zu erklären.*

**2.1.2.3: C Festsetzungen durch Planzeichen und Text:**

**2.1.2.3.1**

2.0 Maß der baulichen Nutzung: Die Anrechnung der befestigten Flächen gemäß dem Versiegelungsgrad kann nicht akzeptiert werden. Letztlich kann es mittels dieser Berechnung zu einer vollflächigen Überdeckung des gesamten Grundstückes kommen, ohne die rechnerischen Grenzwerte zu übertreten.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Eine Doppelhaushälfte mit 115 m<sup>2</sup> Grundfläche hat bei einer Standartgrösse von 7,0 x 11,0 m eine Hauptgrundfläche von 77 m<sup>2</sup>. Ein dreiseitiges Vordach von 1,0 m verursacht eine anzurechnende Fläche von rd. 30 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus vortretende An – u. Vorbauten sowie Terrassen sind damit auf weitere rd. 10 m<sup>2</sup> beschränkt.*

*Bei Anrechnung von 1 Garage mit 25 m<sup>2</sup>, Stellplatz mit 15 m<sup>2</sup>, Zufahrten mit 8,0 m<sup>2</sup> und Nebengebäude mit 10 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zusätzliche Überbauung von 58 m<sup>2</sup>.*

*Bei 50 % zulässiger Überschreitung ergibt sich eine zusätzliche Bruttogrundfläche von 57,5 m<sup>2</sup>.*

*Die vorgeschlagene Grundstücksfläche Netto der Doppelhaushälften beträgt im Mittel 340 m<sup>2</sup>.*

*Die gesamte Bruttogeschosfläche kann somit maximal 173 m<sup>2</sup> betragen. Die sich daraus ergebende Geschossflächenzahl beträgt **0,50 GRZ**.*

*Bei Anwendung von boden u. klimaschonenden Oberflächenbefestigungen kann mit einem Minderungsbeiwert der Flächen mit 50 % i. M. kalkuliert werden. Somit sind weiter 25 m<sup>2</sup> an Oberflächenbefestigung möglich, also 173 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> ergibt eine Gesamtfläche von rd. 200 m<sup>2</sup>, was einer **GRZ von 0,60 < 0,80**.*

*Gemäss § 19 Abs 4 darf eine Grundflächenzahl von 0,80 nur in begründeten Ausnahmefällen zum Bodenschutz überschritten werden. Bei Anrechnung einer **GRZ von 0,8 und 340 m<sup>2</sup>***

*Grundstücksfläche wäre eine Bruttogrundfläche von **272 m<sup>2</sup> möglich**. Eine weitere Begrenzung der Grundfläche ist durch die Festsetzung von Baufelder für Garagen und Stellplätze gegeben.*

**Beschlussvorschlag:**

*Nach den vorgenannten Beispielrechnungen ist eine Oberflächenbefestigung des gesamten Grundstückes wie angenommen nicht möglich. Die Kappungsgrenze von GRZ 0,8 nach BauNVO § 19 muss auf allen Grundstücken unterschritten werden. Die Festsetzungen sind wie dargestellt beizubehalten.*

**2.1.2.3.2**

Wir empfehlen, falls gewünscht, Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GR für Hauptanlagen festzusetzen (Terrassen, Balkone, Wintergärten?).

**Fachliche Stellungnahme:**

*Unter Beibehaltung der Festsetzungen sind zusätzliche Regelungen zu den Hauptanlagen nicht erforderlich. Der Ausschluss von Terrassen, Balkonen und Wintergärten würde zum gleichen Ergebnis führen. Ausgenommen davon sind hervortretenden Tiefgaragen mit einer Vegetationsüberdeckung von 80 cm.*

**Beschlussvorschlag:**

*Mit der Festsetzung der Tiefgaragenüberdeckung auf eine Vegetationsschicht von 80 cm zu Gunsten des Bodenschutzes kann die Anrechnung auf die Grundfläche entfallen. Grundflächenanrechnung soll wie geplant beibehalten werden.*

**2.1.2.3.3**

3.4.4 Abstandsflächen: Der Bestimmtheit halber ist klarzustellen, ab welchem Gelände die Abstandsflächen zu messen sind. Im Normalfall sind Abstandsflächen ab dem natürlichen Gelände zu rechnen. Sollten Abstandsflächen ab einem neu festgesetzten Gelände zu messen sein, wäre dies festzusetzen und das geplante Gelände entsprechend ausreichend bestimmt darzustellen.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Da im Plangebiet mit unterschiedlichen Geländemodellierungen zu rechnen ist, ist der Ansatzpunkt für die Abstandsflächenbemessung vom neu festgesetzten Gelände zu ermitteln. Das neue Gelände am Bauwerk ist auf 20 cm unter Erdgeschossfußboden an allen Einfamilienhaus, Doppelhaus und Hausgruppen festzusetzen. An den Mehrfamilienhäusern nördlich der Planstrasse liegt der Ansatz des neuen 60 cm unter dem Erdgeschossfußboden.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die neuen Geländehöhen sind im Bebauungsplan festzusetzen.*

**2.1.2.3.4**

Wir empfehlen, für flachgeneigte Dächer und Flachdächer Dachbegrünung festzusetzen.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Eine entsprechende Festsetzung ist im Planentwurf enthalten. Siehe 4.3.4*

**Beschlussvorschlag:**

*Es sind darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen erforderlich*

**2.1.2.3.5**

Auch die Überdeckungshöhe des durchwurzelbaren Bodens auf der Tiefgarage sollte festgesetzt werden.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Die Mindeststärke der Vegetationsfläche ist aus Gründen des Bodenschutzes auf 80 cm festzusetzen.*

### **Beschlussvorschlag:**

*Die Mindeststärke der vorstehenden Tiefgarage ist festzusetzen.*

### **2.1.2.4 Zur Begründung:**

#### **2.1.2.4.1**

Die Begründung Ziffer 3.1.1 spricht für den Planteil B versehentlich von Doppelhaushälften mit 100 m<sup>2</sup> während die Nutzungsschablone 115 m<sup>2</sup> festsetzt.

Die ebenfalls unter Ziffer 3.1.1 genannten „6 Hausgruppen“ sollen vermutlich die als Vorschlag eingetragenen zwei Hausgruppen mit je 3 Häusern bezeichnen.

### **Fachliche Stellungnahme:**

### **Beschlussvorschlag:**

*sind richtig zu stellen Die fehlerhaften Begründungstexte.*

#### **2.1.2.4.2**

Der Flächennutzungsplan ist auf dem Weg der Berichtigung zu ändern.

### **Fachliche Stellungnahme:**

### **Beschlussvorschlag:**

## **2.1. 3 Stellungnahme des Sachbereichs fachlicher Naturschutz:**

### **2.1.3.1 Einwendungen:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) hat folgende Einwendungen zum Bebauungsplan „Daserweg West I“ erhoben:

#### **2.1.3.1 zur Grünordnung**

Wir empfehlen die Mauer zu Fl.Nr.742/7 zum Ausgleich des Höhensprungs aus landschaftsgestalterischen Gründen zu überdenken.

Bedauerlich ist die Reduzierung des Umfeldes des Bachlaufes, welches im FNP breiter dargestellt ist.

Besteht die Möglichkeit, dass fußläufig die Bewohner der nordöstlichen Häuser über die Eigentümerwege die neue Straße fußläufig erreichen?

### **Redaktionelle Hinweise:**

In der Legende sind die gelben dünnen Linien und die lila Füllfarbe nicht erläutert.

Der Kleinkinderspielplatz fehlt in der Legende.

### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die Fl. Nr. 742/7 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.*

*Der Eigentümerweg überwindet entlang des Grundstückes eine Geländemulde. Das Urgelände des Geltungsbereiches bildet eine Nordhanglage. Zwischen der geplanten Hausgruppe im Süden und der bestehenden Hausgruppe im Norden liegt ein Höhenunterschied von 1,0 m. Die Fahrbahn befindet sich in der Mittellage von 50 cm. Die Höhe des Geländeunterschiedes beträgt zwischen 30 u. 70 cm auf ca 20 m Länge. Eine naturnahe Gestaltung des Höhensprunges hat keine schädlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit Zustimmung des Grundstückseigentümers kann das Gelände an die Erschließungsstrasse angegliedert werden. Eine weitere Möglichkeit zu Ausgleich besteht darin, die Fahrbahn um die Böschungsbreite zu reduzieren.*

*Das Umfeld des Bachlaufes entspricht nur am südlichen und nördlichen Ende nicht der Breite des Flächennutzungsplanes. Beide Enden können nachgebessert werden. Das südliche Ende ist zugleich auch das Ende des Grenzgrabens am Grundstück der Kinderkrippe. Auch hier ist eine Verbreiterung um 2 m möglich. Die westliche Zufahrt zu den Freiflächen des Kindergartens begrenzt jedoch die Möglichkeiten.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 742/7 ist über eine Zustimmung zum Höhenausgleich auf seinem Grundstück zu verhandeln. Die Grabenbegleitende Grünfläche ist im Rahmen der Möglichkeiten zu verbreitern.*

#### **2.1.4. Stellungnahme des Sachbereichs „technischer Umweltschutz“:**

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) hat folgende Einwendungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West I“ erhoben:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Insbesondere wegen der voraussichtlich hohen Zahl an Tiefgaragenstellplätzen (108 mögliche Wohneinheiten mit jeweils erforderlichen 1,5 Stellplätzen) und der immissionsschutzfachlich ungünstigen Lage der östlichen Tiefgaragenrampe (diese liegt direkt südlich der Reihenhäuser) wird dringend empfohlen - analog zu anderen Bebauungsplänen der Stadt Penzberg - auch hier eine Festsetzung zur Minderung der von den Fahrzeugen auf den Tiefgaragenrampen verursachten Lärmimmissionen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Wir empfehlen folgende Formulierung:

„Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen; die Einhausungen sind innen schallabsorbierend (mind. Schallabsorptionsklasse A2 nach DIN EN 1793-1; Schallabsorption 4 - 7 dB) auszuführen. Hierzu ist ein entsprechender Nachweis zu führen. Tiefgaragentore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z. B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Tore müssen auch mittels Funkfernsteuerung geöffnet werden können. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z. B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“

Außerdem sollte im vorliegenden Fall festgesetzt werden, dass die beiden Rampen nur in jeweils eine Fahrtrichtung genutzt werden dürfen (ansonsten konzentriert sich der Verkehr erfahrungsgemäß auf die östliche Tiefgaragenrampe, da mit dieser geringfügig kürzere Wege verbunden sind).

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*In der Tiefgarage sind nicht nur die Bewohnerstellplätze nachgewiesen, sondern auch die Besucherstellplätze. Auch die Stellplätze für die 2 Mittelhäuser der Hausgruppen gegenüber der Planstrasse im Norden von Plangebiet A. In der Wohnanlage über der TG sind max. 36 WE nach den Festsetzungen der Nutzungsschablone zulässig. Nach der Stellplatzverordnung der Stadt Penzberg sind insgesamt 74 Stellplätze nachzuweisen. Die Bewohnerstellplätze sollten abschliessbare Garagenboxen erhalten um die Tiefgarage für Besucher offenhalten zu können.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die technischen Vorgaben sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.*

#### **2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)**

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **Planung:**



Das Plangebiet liegt im am westlichen Ortsrand des Orsteils Reindl, westlich des Daserwegs und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Wohnbaufläche, im südlichen Teil als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt werden. Das Areal wird in zwei Teilbereiche untergegliedert, in Teil A (vorhabenbezogener Planbereich) sollen drei Doppelhäuser in Teilbereich B sechs Doppelhäuser sowie ein Einfamilienhaus errichtet werden. Für den südlichen Teilbereich soll der Flächennutzungsplan im Zuge des Verfahrens angepasst werden.

### **Berührte Belange**

#### **Natur und Landschaft**

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten. (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B II 1.6 (Z)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

#### **Bewertung:**

*Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.*

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt keine Ortsrandlage dar. Das Baugebiet ist der östliche Ansatzpunkt für die Weiterentwicklung nach Westen und Süden zu den Ortsteilen Reindl und Neue Heimat.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Bauaufsichts u. Naturschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt.*

### **2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland**

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

### **2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:**

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorliegen und folgende Einwendungen zur Bauleitplanung geäußert:

#### **2.4.1 Einwendungen zur Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser über einen bestehenden Regenwasserkanal im Daserweg in einen Graben (Gewässer III.Ordnung) einzuleiten. Bei Einleitung in den Regenwasserkanal ist die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg zu beachten.

Wir bitten die gesicherte Erschließung der Flächen durch Vorlage eines Schreibens der Stadtwerke nachzuweisen, das bestätigt, dass der Regenwasserkanal das Niederschlagswasser (bei nach Entwässerungssatzung gedrosselter Einleitung) sämtlicher zukünftig ggf. versiegelter Flächen aufnehmen kann. Alternativ kann natürlich ein abweichendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgelegt werden.

Dem Wasserwirtschaftsamt ist nicht bekannt, ob für den bestehenden Regenwasserkanal ein gültiges Wasserrecht vorliegt. Es ist zu prüfen, ob ein bestehendes Wasserrecht hinsichtlich der zusätzlichen Einhaltung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet anzupassen ist. Falls vorhanden, ist für den Kanal mit einem gesamten Einzugsgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

## **2.4.2 fachliche Informationen und Empfehlungen**

Außerdem hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim folgende fachliche Informationen und Empfehlungen zur Bauleitplanung geäußert:

### **2.4.2.1. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messtellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Ist zu erwarten, dass bei Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

### **2.4.2.2. Lage zu Gewässern**

Der bestehende Graben ist in den Unterlagen berücksichtigt. Der Abstand erscheint ausreichend. Allerdings ist die Abflusssituation nicht bekannt, hier ist eigenverantwortlich zu handeln.

#### **2.4.2.3. Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### **2.4.2.4. 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.

#### **2.4.2.5. Abwasserentsorgung**

##### **2.4.2.6. Häusliches Schmutzwasser**

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von §54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Den Hauptkanal in den Plangebiet A und B als Rückstaukanal zu dimensionieren, ist zu begrüßen. Die geplante Neuerschließung muss im aktuellen Wasserrechtsantrag (GEP) enthalten sein.

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.

##### **2.4.2.7. Niederschlagswasserbeseitigung**

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (unter Pkt. 7.1.1) ausdrücklich begrüßt.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach Kenntnisstand aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist.

Wir schließen uns deshalb der (unter Punkt 7.1.3) genannten Festsetzung an, die Ableitung des Niederschlagswassers die vorhandenen Oberflächenwasserkanäle über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzunehmen.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

***Fachliche Stellungnahme:***

*Die Fussbodenoberkanten der Gebäude sind auf mindestens 20 cm über der neuen Geländehöhe festgesetzt.*

*Das Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen wird gedrosselt abgeleitet. Das dadurch rückstauende Wasser in unterirdischen Rückhaltebehältern gesammelt. Die Dimensionierung erfolgt nach den Vorgaben der Satzung des Kommunalunternehmens der Stadtwerke Penzberg. Das Rückhaltesystem erhält einen zusätzlichen Überlauf zum naheliegenden Grenzgraben.*

**Zusammenfassend**

Wir die Stadt Penzberg, uns die gesicherte Erschließung der Flächen durch Vorlage eines Schreibens der Stadtwerke nachzuweisen, das bestätigt, dass der Regenwasserkanal das Niederschlagswasser (bei nach Entwässerungssatzung gedrosselter Einleitung) sämtlicher zukünftig ggf. versiegelter Flächen aufnehmen kann.

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

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Das WWA WM hat in seinem Schreiben gefragt, ob für den bestehenden RW-Kanal in diesem Bereich eine gültige Einleitungserlaubnis existiert. Dazu teilen wir folgendes mit: Im Hinblick des zur Genehmigung beim LRA/WWA vorliegende Generalentwässerungsplan wurde von den Beteiligten mit Bedauern festgestellt, dass es kein vollständiges übersichtliches Register mit sämtlichen Einleitungsgenehmigungen gibt, weder beim KU Stadtwerke Penzberg und nicht beim LRA als Genehmigungsbehörde. Es ist vorgesehen, mit der künftigen GEP-Genehmigung sämtliche bestehenden RW-Einleitungen zusammen zu fassen bzw. zu genehmigen*

**Beschlussvorschlag:**

*Die technischen Vorgaben des Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg sind in die Erschließungsplanung einzuarbeiten und in einem Durchführungsvertrag zu vereinbaren.*

**2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:**

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat keine Stellungnahme abgegeben.

**2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim:**

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass seitens des staatlichen Bauamtes keine Bedenken bestehen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern):**

Das Bergamt Südbayern hat mitgeteilt, dass seitens des Bergamtes keine Einwendungen erhoben werden.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **2.8 Stellungnahme der E.ON SE Immobilien Montan:**

Die E.ON SE (Immobilien/Montan) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **2.8.1**

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 findet sich beim Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme zu beantragen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Das Bergamt Südbayern wurde am Verfahren beteiligt und hat keine Bedenken zum überplanten Geltungsbereich geäußert.*

### **Beschlussvorschlag**

In den Festsetzungen sind keine oberflächennahen Abbaugelände festzusetzen.

### **2.9 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:**

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim hat keine Stellungnahme abgegeben.

### **2.10 Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim:**

Die Kreisbrandinspektion Weilheim hat keine Stellungnahme abgegeben.

### **2.11 Stellungnahme des Bund Naturschutz:**

Der Bund Naturschutz e. V. hat keine Stellungnahme abgegeben.

### **2.12 Stellungnahme der Bayernwerk AG:**

Die Bayernwerk AG hat folgende Stellungnahme abgegeben:



Die Bayernwerk AG hat mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und an- derer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

#### **Beschlussvorschlag:**

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

#### **2.13 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:**

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg

[Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de](mailto:Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen  
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services für Privatkunden finden Sie unter [www.vodafone.de](http://www.vodafone.de), für Geschäftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentümer unter [www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen](http://www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen).

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter [www.vodafone.de/pflichtangaben](http://www.vodafone.de/pflichtangaben)

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung (Sparten) zu berücksichtigen.

#### **2.14 Stellungnahme der Bayernets:**

##### **Gashochdruckleitungen und Nachrichtenkabel der bayernets GmbH**

Im Geltungsbereich liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

#### **2.15 Stellungnahme der EVA Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH:**

Die Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stichstraße hat keine vorgeschriebene ausreichend große Wendemöglichkeit für LKW und wird daher von Müllfahrzeugen nicht angefahren. Das Rückwärtsfahren ist für Müllfahrzeuge verboten. Die Anwohner müssen die Müllbehältnisse an der Einmündung zum Daserweg bereitstellen (s. Anlage „Freie Fahrt für Müllfahrzeuge“ und die darin einschlägig genannten Vorschriften).

Die südliche Straße im Bebauungsplan Daserweg West kann erst dann von Müllfahrzeugen befahren werden, wenn eine ausreichend große Wendemöglichkeit bzw. die Durchfahrt zur Neuen Heimat fertig gestellt ist.

#### **Beschlussvorschlag:**

#### **2.16 Stellungnahme der Telekom Deutschland:**

Die Deutsche Telekom GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Im Planungsbereich 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.

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:

E-Mail:

[Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

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

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

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

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

### **2.17 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege:**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

#### **2.17.1. 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:**

**Art.8 Abs. 2 BayDSchG**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

### **2.18. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Ortsplanerische oder städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sprächen, sind nicht zu erkennen.

Um spätere Rechtsunsicherheiten zu vermeiden, verweisen wir auf die aktuelle Rechtsprechung, die die Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 b BauGB nicht lediglich von einem bloßen Angrenzen des neuen Plangebiets an den bestehenden Siedlungsbereich für ausreichend hält. Stattdessen wird gefordert, dass – letztlich alle – Flächen, durch die im Wege der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden sollen, an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. (vgl. Bay VGH, Urteil vom 04.05.2018, Az. 15 NE 18.382 - Rn. 30)

Es sollte daher in Betracht gezogen werden, das gewählte Verfahren anzupassen. Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 b BauGB liegt vor.

Voraussetzung zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB sind folgende Kriterien:

- Aufstellungsbeschluss bis 31.12.2019
- Satzungsbeschluss bis 31.12.2021

- Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
- Ausschließliche Zulässigkeit von Wohnnutzung
- Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Die Punkte 1 bis 4 sind unkritisch, sofern der Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2021 erfolgt.

Bezüglich des Punktes 5 (Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile) wird von der Verwaltung nachfolgende rechtliche Würdigung dargestellt:

- Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.
- Ein Bebauungszusammenhang ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, U11. v. 30.06.2015-4 C 5/ 14 Rn. 11).
- Anschluss an solche Gebiete kann nur als unmittelbarer räumlicher Anschluss verstanden werden.
- Auch die vom Ortsrand am weitesten entfernte Bauparzelle muss noch in städtebaulich räumlichem Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich stehen.
- Eine Anbindung nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze, so dass im Ergebnis ein neuer, selbstständiger Siedlungsansatz entsteht, genügt nicht.
- Erforderlich ist eine maßvolle Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.
- Aktuelle Rechtsprechung: VGH München. Beschl. v. 04.05.2018 - I 5 NE 18 .382 Rn. 30

Der aktuellen Rechtsprechung des VGH München vom 04.05.2018 lag folgender Bebauungsplan zugrunde:



Diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB hat der VGH München vorläufig außer Vollzug gesetzt und folgende amtlichen Leitsätze vorgegeben:

1. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § BAUGB § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur



Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht. (Rn. BECKRS Jahr 2018 Randnummer 30)

2. Soweit § BAUGB § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § BAUNVO § 1 Abs. BAUNVO § 1 Absatz 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § BAUNVO § 4 Abs. BAUNVO § 4 Absatz 3 Nr. BAUNVO § 4 Absatz 3 Nummer 1 – Nr. BAUNVO § 4 Absatz 3 Nummer 5 BauNVO i.V. mit § BAUGB § 31 Abs. BAUGB § 31 Absatz 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

Beurteilung der Anwendbarkeit des § 13b BauGB anhand der Leitsätze des VGH München:

Zu 1)

Der Bebauungsplan „Daserweg West – I“ schließt sich nicht nur an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Reindl-Daserweg“ an, sondern wird sogar von diesem Ortsteil 3-seitig (Südseite, Ostseite und Nordseite) umschlossen. Im Westen des Bebauungsplangebiets befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 80 m zum Baugebiet der bestehende Ortsteil „Neue Heimat“.

Das Bebauungsplangebiet stellt somit eine größere Baulücke dar, die jedoch nicht nach § 34 BauGB bebaubar ist. Dies ist aus nachfolgender Luftbilddarstellung ersichtlich.



Zu 2)

Damit diejenigen Nutzungen ausgeschlossen werden, die keine Wohnnutzung darstellen, beinhaltet der Bebauungsplanentwurf unter der Ziffer 1.1.2 den Ausschluss der in § 4 Abs. 3 genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)



Zusätzlich wird zur Rechtssicherheit empfohlen, die in § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) unter Ziffer 1.1.1 auszuschließen.

#### Beschlussvorschlag:

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

Entsprechend dem Ergebnis der Fachlichen Stellungnahme wird beschlossen, den Bebauungsplan weiter nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplans ist dahingehend zu ergänzen, indem die Ziffer 1.1.1 folgendermaßen ergänzt wird:

Im Geltungsbereich sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

### 3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken, zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Daserweg West I“ geäußert:

#### 3.1 Bedenken und Anregungen der Anlieger Daserweg 13 und 13a, Flurnummer 742/7

Die Anlieger vom Daserweg 13 und 13a haben folgende Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Daserweg West I“ geäußert:

##### 3.1.1 Entwässerungsproblem:

Die geplante Höhenstaffelung beinhaltet ein gravierendes Entwässerungsproblem. Bezüglich der Grundstücksentwässerung ist eine fachgutachterliche Beurteilung erforderlich, da davon auszugehen ist, dass die bestehende Bebauung bei Starkregen geflutet wird, insbesondere da der geplante öffentlich gewidmete Eigentümerweg bis zu 0,7 m über der bisherigen Bebauung angesetzt ist (auch was aus ästhetischen Gründen fragwürdig erscheint.). Erschwerend kommt hinzu, dass es sich bei der zu bebauenden Fläche um Lehmboden handelt; es ist daher unerlässlich eine Sickerprüfung durchzuführen und die Ergebnisse offenzulegen....

#### Fachliche Stellungnahme:

*Die unbebaute Nordhanglage hat das **wildfliessende Oberflächenwasser aus ca. 5.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlicher Grünfläche zur tiefliegenden Grundstückszufahrt von Fl. Nr. 775/28 geführt. Durch die Bebauung des Nordhanges wird das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken gesammelt und kontrolliert über das Kanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Erschliessung wird der Tiefpunkt nur noch mit 200 m<sup>2</sup> Strassenfläche belastet. Die Entwässerung der Restfläche erfolgt kontrolliert über Strassensinkkästen in das Rückhaltesystem mit Überlastungssicherung zum westlichen Grundstücksgraben.***

*Dem Grundstückseigentümer wird angeboten, an der Einfahrt zu seinem Grundstück noch eine zusätzliche Grabenrinne einzubauen.*

*Die Höhenlendifferenz von 0,7 m wird nur am Schnittpunkt der westlichen Grundstücksgrenze zu einer Geländemulde mit der Fahrbahnhöhe erreicht. Die Grundstückszufahrt ist von dieser Annahme nicht betroffen.*

*Mit der Berechnung und Planung der Erschliessungsanlagen sowie Regen u.*

*Schmutzwasserkanäle ist das ISOzertifizierte Ingenieurbüro INFRA beauftragt, die auch mit der Überwachung der Ausführung beauftragt ist.*

*Das Ergebnis des Ingenieurgeologischen Bodengutachten von Dipl.Geol. Norbert Kampik ist in die Erschliessungsplanung bereits eingearbeitet.*

### **Beschlussvorschlag:**

*Zur Vermeidung von Einwirkungen auf die nördlichen Grundstücke mit Gebäudebestand ist die Erschließungsplanung der sachverständigen Ingenieure des Büro INFRA fachgerecht umzusetzen und im Durchführungsvertrag zu sichern. Das ingenieurgeologische Gutachten des Sachverständigen GHB Consult N. Kampik liegt vor und ist Grundlage der vorliegenden Entwässerungsplanung. Die Einwandführer sind in die Erschliessungsplanung einzubinden.*

### **3.1.2 Höhenstaffelung:**

Die bereits sehr hohe Bebauung wird dadurch künstlich noch höher gesetzt, führt zu höherer Verschattung und passt nicht in den geplanten Bestand. Es erschließt sich uns nicht, warum die gesamte neue Bebauung künstlich aufgeschüttet wird; dies ist sehr gut schichtbar in Profil A-A: ..... der neue Planteil schließt zu Grundstück 742/7 mit einer Stufe von 0,7 m ab. Man könnte alles einen halben Meter tiefer planen und das Profil A-A würde qualitativ genauso wie jetzt aussehen.

Wir bitten um Stellungnahme, warum die Grundstücke von Anwohnern, die teilweise seit mehr als 80 Jahre dort wohnen, ohne erkennbaren Grund optisch entwertet und der Flutung ausgesetzt werden. Ist Inklusion nicht der Exklusion vorzuziehen?

### **Fachliche Stellungnahme:**

*Das Plangebiet Daserweg West I bildet den städtebaulichen Ansatzpunkt für die Siedlungsentwicklung zum westlich liegenden Ortsteil Neue Heimat und südlich liegenden Ortsteil Reindl. Das Geländere relief weist*

*Von Ost nach West, auf 250 m Länge einen Höhenunterschied von 4 m, von Süd nach Nord auf 400 m Länge eine Höhendifferenz von 15 m auf. Dazwischen liegen Hügel und Mulden. Um ein homogenes Orts- und Landschaftsbild zu ermöglichen, ist eine Gebäudestaffelung sowohl in Süd wie auch Westrichtung erforderlich. Die dazwischenliegenden Senken und Geländemulden sind durch Auf und Abtrag auszuformen. **Anlage 1 und 2.***

*Um die Einbindung der Bebauung in den landschaftlichen Rahmen eines Nordhanges städtebaulich harmonisch zu gestalten, sind die Hausgruppen in Ost/Westrichtung parallel zum Hangverlauf ausgerichtet und nach Süden in der Höhe gestaffelt.*

*Die Höhenstaffel der südlichen Hausgruppe zu den Bestandsgebäuden beträgt 1,0 m in einem Achsabstand von mindestens 25 m. Die sich hangaufwärts fortsetzende Staffelung erfolgt ebenfalls in 1,0 m Abschnitten in ebenfalls 25 m Achsabstand. Die Gebäudeabstände gewährleisten sowohl für die Bestandsgebäude als auch den Neubauten eine **Vollbelichtung** wie auch **Besonnung** der Grundstücke in allen Jahreszeiten. (hoch und flachstehende Sonne, Sommer wie Winter) Einer vermuteten Entwertung der Gebäudebestände wurde damit entgegengewirkt. Zudem sind trotz erforderlicher Geländeaufträge die nachbarschützenden Belange durch Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO, ab der neuen Geländehöhe zu allen Gebäuden gewährleistet. Die Erschliessungsplanung von Planteil A liegt an einer Geländemulde im Westen von Fl.Nr.742/2 **70 cm über** dessen Urgelände. An der Ostgrenze kommt die **Fahrbahn 20 cm unter** das Nachbargelände zu liegen. An der neugeplanten liegt die **Fahrbahn 45 cm über dem Gelände** einer möglichen Zufahrt. Die Länge der neuen Grundstückszufahrt ermöglicht eine flache Anrampung zur Garage. Der westliche Geländetiefpunkt an der Mulde im Urgelände kann durch Schüttung angeformt werden oder die Mulde in das vorhandene Entwässerungssystem zu dem naheliegenden Graben abgeleitet werden. Das Orts u. Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die städtebaulich erforderliche Höhenstaffelung ist in der Erschliessungsplanung berücksichtigt, sodass die Anwohnergrundstücke von den befürchteten Auswirkungen geschützt sind.*

*Eine Absenkung der Hausgruppen um die angeregten 50 cm, hat im Verhältnis zur Bestandsbebauung erhebliche **Auswirkungen auf das Orts- u. Landschaftsbild sowie der Wohnqualität der Hausgruppen** am südlichen Anschluss zu den Gebäuden der Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Fußböden der Erdgeschosse kommen mit der vorliegenden Planung jetzt schon bis zu 1,5 m unter die vorhandenen und geplanten Verkehrsfläche zu liegen. Eine weitere Absenkung würde den Eindruck von Kellerwohnungen*

entstehen lassen. Erheblich sind auch technische und wirtschaftliche Auswirkungen auf die Infrastruktur und den geförderten Wohnungsbau zu erwarten. Dagegen sind die Auswirkungen der Höhenstaffelung für die nördliche Bestandsbebauung geringfügig und beherrschbar. Eine optische Entwertung der geänderten Sichtbeziehung der Bestandsgebäude auf Neubauten ist weder privat noch planungsrechtlich wirksam. Durch die geordnete Erschliessung mit Flutungsschutz wird der materielle Wert des nördlichen Gebäudebestandes erheblich aufgewertet. Der Anspruch auf Inklusion wird mit der vorliegenden städtebaulichen Planung durch die Einbindung in die nördliche und südliche Höhenstaffelung begründet und erfüllt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Eine städtebauliche Planung nach Planungsrecht hat die Aufgabe, gegenwärtige und zukünftige Belange der Kommune zu erfüllen. Die städtebauliche Entwicklung nach bauordnungsrechtlichen Kriterien §34 BauBGB sind für den Bebauungsplan nur von nachrangiger Bedeutung. Planungsansätze die sich nur am Bestand orientieren liefern ausschliesslich rückwärtsgewandte städtebauliche Ergebnisse.

Die Höhenstaffelung der geplanten Hausgruppen trägt den städtebaulichen Anforderung für die Weiterentwicklung der Ortsteilverbinding nach Westen und Süden Rechnung und soll weiter entwickelt werden.

#### **3.1.3. Übersteigung der Anliegerhäuser um mehr als 3 Meter.**

Bei Antragstellung zum Bau des Hauses Daserweg 13A wurde nur ein Haus mit Kniestock von 1,60 m im ersten Stock genehmigt, dies zudem aussch. als Anbau an das bestehende Haus 13 (Begründung Außenbereich). Im Falle der Baugenehmigung für das Anwesen Nr. 11 a musste als Gegenleistung für die Baugenehmigung ein Grundstücksteil an die Stadt Penzberg abgetreten werden. Zu Recht stellt sich die Frage, ob hier gleiches Recht aller Bürger gilt?

#### **Fachliche Stellungnahme:**

Die Genehmigung der Bestandsbebauung in zweiter und dritter Reihe, westlich des Daserweg in den Aussenbereich ( unverplanter Innenbereich) wurde offensichtlich mit sehr wohlwollender Beurteilung genehmigt. Um eine Erschliessung vorweisen zu können, hat die Stadt Penzberg die Erschliessungsverpflichtung durch Grundstücksabtretung obligatorisch übernommen.

Die Baugenehmigung erfolgte nach den Kriterien § 35 BauGB. Eine Erschliessungsstrasse wurde nicht eingefordert, da die Neubauten die vorhandene Feldstrasse auf den südlichen Nachbargrundstücken genutzt haben. Es wurden Trinkwasser, Medien und Stromleitungen über die südlichen Nachbargrundstücke ohne dingliche Sicherung zugeführt.

Das von Nord nach Süd ansteigende Gelände erfordert eine städtebauliche Planung mit moderater Höhenstaffelung im Verhältnis von Staffelhöhe und Abstand der Hausgruppen. Die Belichtung und Besonnung der tieferliegenden Gebäude wird durch die Abstände von i. M. 25 m der Hausgruppen und den zulässigen Wandhöhen sowie dem ansteigenden Gelände, nicht beeinträchtigt.

#### **Rechtliche Stellungnahme**

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Teil A und des qualifizierten Teil B handelt es sich nicht mehr um eine Aussenbereichslage, sondern um einen beplanten Innenbereich gem. § 30 BauBG, für den die Festsetzungen des jeweiligen BPlanes gelten. Dies ist ein sachliches Differenzierungskriterium, das gesetzlich festgelegt ist und nicht gegen den Gleichheitsgrundsatz verstösst.

#### **Beschlussvorschlag:**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht die Stadt Penzberg den Bestandsgebäuden eine geordnete Erschliessung. Den Einwandführern wird empfohlen mit dem Erschließungsträger, bzw. Grundstückseigentümer bestandskräftige Vereinbarungen zur dauerhaften Nutzung des Eigentümerweges zu treffen. Die Stadt Penzberg verpflichtet sich zur Mitwirkung.

#### **3.1.4. Grundbuchbereinigung für 742/7**

Es ist nicht zu ersehen, dass der öffentl. gewidmete Eigentümerweg in Planteil A auch für den landw. Verkehr von Fl. Nr. 742/6 tauglich ist und eine Zufahrt erhält, damit die Dienstbarkeiten aus dem Jahr 1906 weiter bereinigt werden können. Es ist die Tauglichkeit des Weges für landwirtschaftl. Fahrzeuge festzuschreiben. Dienstbarkeiten sind unter Punkt 3.1.0 fehlerhaft eingetragen

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Auf dem Grundstück Fl.Nr. 742/7 lastet ein Geh- Fahr und Viehtriebsrecht zu Gunsten des westlichen Grundstücks 742/6. Das dienende Grundstück hat den Ausübungsbereich durch Rücksprung des südlichen Gartenzaunes pflichtgemäss vorgegeben und hat scheinbar die angedachte Tauglichkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge. **Anlage 3***

*Der Eigentümerweg wird nach den technischen Strassenbauvorschriften der Stadt Penzberg errichtet. Das landwirtschaftliche Grundstück der Fl.Nr.742/6 erhält zum Eigentümerweg eine Grundstückszufahrt die ebenfalls der Höhe nach an die Fahrbahn anzugleichen ist.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Bedenken der Befahrbarkeit des Eigentümerweges sind unbegründet.*

*Die Erschliessungsplanung entspricht den technischen Vorschriften für Ortsstrassen den Stadt Penzberg. Zur Entlastung des Grundstückes Fl. Nr.742/7 bleibt es dem Eigentümer überlassen, mit dem Eigentümer des herrschenden Grundstückes eine Grundbuchbereinigung zu durchzuführen.*

#### **3.1.5. Abwasser-Situation**

Das Kanalsystem am Daserweg ist bereits jetzt nicht mehr ausreichend und eine korrekter Schmutzwasserbehandlung ist nicht sichergestellt. Die in der Begründung bereits angekündigte Verzögerung bei den Entlastungsmaßnahmen bis 2021 erscheint nicht akzeptabel für die Ausweisung eines derart großen Wohngebietes

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*In der Beratung zum Aufstellungsbeschluss hat das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg darauf hingewiesen, dass die GEP-Massnahme Reindl mit Priorität 2018 auf 2020 verschoben wurde.*

*Der Erschliessungsträger hat sich entsprechend der Grundvereinbarung verpflichtet eine gleichwertige technische Lösung im Erschliessungsgebiet auf eigene Kosten zu erstellen.*

*Am Verfahren hat ein detaillierter Erschliessungsplan der Stichstrasse teilgenommen.*

*In diesem Erschliessungsplan ist die geforderte Übergangslösung in Form eines **Stauraumkanals** verbindlich eingeplant*

*Die unbebaute Nordhanglage hat das **wildfließendes Oberflächenwasser aus ca. 5.000 m<sup>2</sup>** landwirtschaftlicher Grünfläche zur tiefliegenden Grundstückszufahrt von Fl. Nr. 775/28 geführt.*

*Durch die Bebauung des Nordhanges wird das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken gesammelt und kontrolliert über das Kanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Erschliessung wird der Tiefpunkt nur noch mit 200 m<sup>2</sup> Strassenfläche belastet. Die Entwässerung der Restfläche erfolgt kontrolliert **über Straßensinkkästen in das Rückhaltesystem** mit Überlastungssicherung zum westlichen Grundstücksgraben.*

*Dem Grundstückseigentümer wird angeboten, an der Einfahrt zu seinem Grundstück noch eine zusätzliche Grabenrinne einzubauen.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Erschliessungsplanung mit Stauraumkanal wird Bestandteil des Durchführungsvertrages deren Umsetzung terminlich und monetär mit einer Erfüllungsbürgschaft abgesichert wird.*

*Die technischen Massnahmen zur Sicherung des Überflutungsschutzes sind Bestandteil der Erschliessungsplanung die Grundlage des Durchführungsvertrages wird.*

*Die zur Erschliessung erforderliche Strassenfläche befindet sich im Eigentum der südlichen Anlieger. Den Anliegern wird empfohlen, für eventuelle Schadensansprüche eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschliessen.*

### **3.1.5. Zufahrtsregelung zum Grundstück**

Laut BBP ist nur eine einzige Zufahrt zum Grundstück vorgesehen. Da es sich bei der Bebauung um Wohneigentumsanteile handelt, zudem erst kürzlich ein Besitzerwechsel stattfand und eine Realteilung in Vorplanung ist, ist für jede Wohneinheit eine eigen Zufahrt vorzusehen. Aufgrund der geplanten Mauer an der geplanten Stichstraße ist eine Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge wegen der beengten Verhältnisse nicht möglich. Außerdem war die Einfahrt zu Haus Nr. 13 a bisher als Wendehammer freizuhalten. Wir bitten letzteres zu korrigieren.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die vorliegende städtebauliche Entwurfsplanung hat alle bestehenden Grundstückzufahrten zu den Bestandsgebäuden erfasst. Die geplanten Grundstückszufahrten entsprechen der Stellplatzsatzung die auch in den Festsetzungen des BPlanes als Bestandteil verbindlich erfasst wurde. Danach ist für jedes Grundstück eine Zufahrtsbreite von 6,0 m zulässig. Da die Erschliessung von Planteil A der Öffentlichkeit gewidmet wird, kann die Grundstückszufahrt der Lage nach in einer Breite von 6 m gewählt werden, jedoch nicht gegenüber von öffentlich festgesetzten Parkflächen. Die Anpassung eines erforderlichen Höhenausgleichs zum Eigentümerweg ist auf dem Grundstück des Anschlussnehmers durchzuführen. Es ist auszuschliessen, dass das Oberflächenwasser aller Zufahrten auf den Eigentümerweg entwässert wird. Da der Eigentümerweg öffentlich gewidmet ist, sind keine Geh u. Fahrtrechte erforderlich.*

*Die Strassenbreite von 6,5 m vor der möglichen Zufahrt zu Haus 13 a ist ausreichend dimensioniert um Ver und Entsorgungs sowie Rettungsfahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen. Ein Wendehammer vor dem Grundstück hat zu keiner Zeit planerisch noch real existiert.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Dem Grundstückseigentümer wird empfohlen, der Stadt Penzberg den Bedarf der zusätzlichen Grundstückszufahrt zu nennen und mit dem Erschliessungsträger die bauliche Ausbildung zu vereinbaren.*

### **3.1.7. Kontrollschächte**

Die vorgesehenen Kontrollschächte auf Fl.Nr. 742/7 befinden sich beide Privatgrund. Dies ist mit den Anliegern abzuklären.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*In der Erschliessungsplanung sind für die nördlichen Bestandsgebäude Hausanschlüsse für Schmutzwasser und Regenwasser vorgesehen. Die Hauptsammler in der Strasse sind dafür dimensioniert. Die Hausanschlussleitungen mit Kontrollschacht sind mit gestrichelter Linie als Anschlussmöglichkeit an das städtische Kanalsystem dargestellt. Es handelt sich hierbei um eine Vorschlagsplanung. Hausanschlussleitungen vom Hauptsammler in das Grundstück müssen von den Anliegern auf eigene Veranlassung hergestellt werden. Da sich das Strassengrundstück in Privatbesitz befindet, ist für die Hausanschlussleitung ein dingliches Leitungsrecht erforderlich.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Den Anliegern wird empfohlen mit den Grundstückseigentümern ein Leitungsrecht zu vereinbaren.*

### **3.1.8. Verkehrliche Erschließung**

Heißt es, dass Unterhalt und Wartung des öffentlichen Eigentümerweges den jeweiligen Anliegern obliegt? Rechtlich ist das nicht möglich - Unterhalt und Wartung obliegen den Eigentümern. Dies ist mit den Anliegern abzuklären..

#### **Rechtliche Stellungnahme:**

*Nach Art. 55 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) sind bei Eigentümerwegen die Grundstückseigentümer die Träger der Straßenbaulast. Die Herstellung des vorliegenden Eigentümerwegs obliegt nach den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen dem Erschliessungsträger. Für die Zukunft beschränkt sich die Straßenbaulast dann auf den Unterhaltung dieser Wege. Die Grundstückseigentümer sind berechtigt, die Benutzung eines derartigen Eigentümerwegs von einem Entgelt abhängig zu machen. Die Höhe des Entgelts bedarf der Genehmigung der Straßenaufsichtsbehörde, das ist vorliegend das Landratsamt Weilheim-Schongau. Das Entgelt darf nach Art. 55 Abs. 1 BayStrWG nicht höher angesetzt werden, als dies zur Deckung der Unterhaltskosten erforderlich ist. Es ist strikt darauf zu achten, dass das Entgelt nicht nur von einzelnen Benutzern, sondern möglichst von allen Benutzern angefordert wird. Zur Berechnung des Entgelts ist eine konkrete Schätzung der Unterhaltskosten, die üblicherweise anfallen.*

**Beschlussvorschlag:**

*Der oder den Eigentümern des Strassengrundstückes bleibt es überlassen, das Genehmigungsverfahren für die Erhebung eines Nutzungsentgelts bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzuleiten. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht. Den Altanliegern wird empfohlen, mit den Neuanliegern eine einvernehmliche Unterhaltsbeteiligung zu vereinbaren.*

### **3.1.9. Verkehrssituation am Daserweg**

Wir weisen darauf hin, dass die verkehrliche Problemstellung durch den partiellen Ausbau keineswegs entschäft sind. Gerade im Abschnitt Kindertages-stätte bis zur Einmündung in die Staatsstr. besteht aufgrund der unübersichtl. Kurve und weiterer Ein- u. Ausfahrten eine hohe Gefährdung der Verkehrsteilnehmer (inkl. der Kinder) was durch die geplante dichte Bebauung noch verschärft würde. Da auch LKW-Verkehr zugelassen ist, ist eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erforderlich.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Der Ausbau des Daserweges von der Einmündung zur Staatsstrasse ist im Trennsystem hergestellt. Fussgänger und Kraftfahrzeugverkehr findet auf gesonderten Verkehrsflächen mit Höhenabsatz statt. Die Verkehrsfläche für Fußgänger von der Staatsstrasse bis zum Kindergarten befindet sich auf der westlichen Strassenseite. Dadurch müssen zum Zielpunkt Kindergarten keine Strassequerungen der Verkehrsteilnehmer erfolgen. Die östliche Strassenseite stellt keinen Zielpunkt dar, da es sich um einen Hausgarten ohne Gehweg handelt. Der Zugang vom Parkplatz zum Kindergarten kann ohne Strassenquerung erfüllt werden. Die Fahrbahn des Daserweges im Kurvenbereich hat eine nutzbare Breite von 6,5 m. Die Fahrbahnbreite ist damit auch für den Begegnungsverkehr mit LKWs ausgelegt. Die ausgeprägte Kurvenbildung der Fahrtrasse bewirkt eine vorteilhafte Verkehrsberuhigung, die an dieser Stelle angebracht ist. Damit wird auch die Beachtung der Einmündung in die Staatsstrasse durch langsames Anfahren gefördert. Eine Änderung der Fahrbahnführung von West nach Ost am Einmündungsbereich, würde bedeuten, dass Fußgänger (Kinder) vom neu positionierten Parkplatz die Straße zum Kindergarten queren müssten.*

**Beschlussvorschlag:**

*Auch bei zusätzlicher Verkehrsbelastung durch das Baugebiet Daserweg West I ist die Sicherheit an der Einmündung zur Staatsstrasse gewährleistet, sodass keine zusätzlichen Massnahmen veranlasst werden müssen.*

### **3.1.10. Umgang mit Grund und Boden**

Die Erfordernis des **sparsamer Umgangs mit Grund und Boden** hat in der Planung keine Beachtung gefunden, siehe dazu Bodenschutzklausel § 1a, Abs. 2. Ebenso wurde die Erfordernis der Innenraum vor Außenraum-Bebauung nicht berücksichtigt. Es erschließt sich



nicht, warum bei Abwanderung ansässiger Arbeitgeber dringend ein neues Wohngebiet im Außenraum entstehen soll, wo 2 weitere geplante Wohnbaugebiete seit längerem brach liegen. Da der BBP überdies nicht aus einem Flächennutzungsplan entstanden ist, ist der Bedarf zu begründen. Des Weiteren fehlen in Bebauungsplan Angaben, wie und wo eine Ausgleichsfläche für diese massive Verbauung geschaffen wird. Ein Nachweis ist zu erbringen.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die Stadt Penzberg hat in der Region 17 der Regionalplanung Oberland die Aufgaben als Mittelzentrum zu erfüllen. Die Baufläche zwischen Daserweg, Reindl u. Neue Heimat wurde bereits im Zuge der Neuaufstellung des FLNP 2002 im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfung und Abwägung aller erforderlichen Belange als Wohnbaufläche ausgewiesen. Unter Prüfung einer Vielzahl geeigneter Flächen als Suchräume für mögliche Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet, unter Einbeziehung eines landschaftsökologischen Gutachtens, Prüfung der Bauungseignung verschiedenster Bewertungskriterien, ist die Darstellung im FLNP erfolgt. Das Harmonisierungsgebot nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 ROG als Grundsatz der Raumordnung wurde erfüllt. Es muss sichergestellt sein, dass kein Ungleichgewicht zwischen gewerblicher Entwicklung und dem Wohnungsbau entsteht. Die Industriefläche der Fa. Hörman bleibt trotz Schliessung des Betriebes als gewerbliche Fläche erhalten. Die genannte Wohnbaufläche Wöfl befindet sich in der Umsetzung und kann den tatsächlichen Wohnungsbedarf nicht decken. Kimberg dient im Wesentlichen der Konfliktlösung Immisionsschutz von Gewerbe und dem Wohnungsbestand, das Schlachthofgelände als kleine Mischgebietsfläche kann nur zu 50 % als Wohnbaufläche genutzt werden. Die möglichen Nachverdichtungspotentiale sind im Rahmen der unverbindlichen Bauleitplanung FLNP nachvollziehbar abgearbeitet worden. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht war in der zweiten Jahreshälfte 2001 zur Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Bedenken u. Einwände dazu liegen vom Beschwerdeführer nicht vor. Die verbindliche Bauleitplanung wurde aus dem FLNP entwickelt.*

*Die Anforderungen nach § 1 BauGB sind in der städtebaulichen Planung, deren Festsetzungen und der vollständigen Begründung, einschliesslich Natur u. Landschaft eingeplant und dargestellt.*

*Eine Betriebsschliessung sagt nichts darüber aus, dass eine nachfolgende gewerbliche Nutzung der ausgewiesenen Industrieflächen entfällt*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die Stadt Penzberg hat nach pflichtgemässen Ermessen nach den Vorgaben der Landesplanung und des Regionalplanes Oberland die Erforderlichkeit auf der Basis des gültigen Flächennutzungsplanes beurteilt und mit Beschluss vom 20.3.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen*

#### **3.1.11. Hinweis auf Fehler im Bebauungsplan**

- Fehlende Erläuterung zu SOBON
- Anrechnung Stellplätze §23 Abs. 5 NVO
- Regelung der Nebenanlagen
- Zweckbestimmung Verkehrsflächen (Eigentümerweg)
- Fehlende Festsetzung der Dachform und Dachneigung.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die Dachformen im Planbereich sind zwar symbolisch als Sattel oder Pultdach mit festgesetzter Firstrichtung dargestellt, es fehlen jedoch im Planteil B die zuzuordnenden Planzeichen nach 4.2.1 bis 4.2.3*

*Der Stadtrat hat die Richtlinien der sozialgerechten Bodenordnung vom 5.4.2017 im Aufstellungsbeschluss des BPlanes verbindlich festgelegt. Die Grundlagenvereinbarung ist Gegenstand des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans. In den Festsetzungen sind die der SOBON unterliegenden Grundstücksflächen mit Planzeichen 1.1.3 festgesetzt.*

*Die Anzahl sowie deren Anrechenbarkeit regelt sich nach der örtlichen Stellplatzsatzung die im Bebauungsplan festgesetzt ist.*

*Die Zweckbestimmung des Eigentümerweges ist durch die Schraffur für öffentliche Widmung und mit Planzeichen V = verkehrsberuhigt in 5.2.5 dargestellt.*

*Nebenanlagen sind unter 3.4.3 der Grösse u. Lage nach verbindlich bestimmt.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die fehlenden Planzeichen sind in der Städtebaulichen Planung nach den festgesetzten Planzeichen nachzutragen.*

### **3.2 Anregungen der Grundstückseigentümer Daserweg 11 und 11a, Flurnummer 775/28**

Der Eigentümer des Grundstücks Daserweg 11 und 11a haben folgende Anregungen zum Bebauungsplan „Daserweg West I“ geäußert:

#### **3.2.1. Grundstücksabtretung aus 1986**

Bei Grundstück 775/29 handelt es sich um meine Grundstücksabtretung aus dem Jahre 1986 an die Stadt Penzberg zum Bau einer öffentlichen Durchgangsstraße, welche bis heute nicht verwirklicht wurde. Wie im BBP vorgesehen wird dieses Grundstück nun anteilig für einen öffentlich gewidmeten Eigentümerweg verwendet. Wie wird die im Notarvertrag festgelegte Erstattung der Erschließungskosten nun geregelt. Ein Antrag zur Rückabwicklung der Grundstücks- Straßenabtretung wurde am 13.11.2017 an die Stadt Penzberg gerichtet; **ich bitte um eine Stellungnahme dazu!**

**Fachliche Stellungnahme:**

*Auf der abgetretenen Grundstücksfläche befindet sich die vom Bedenkenträger vermutlich schützenswerte Thujenhecke. An den Erschließungsträger wurde im Rahmen des Ringtauses ein Grundstücksstreifen von 1,0 m Breite in sein Eigentum übertragen. Die Abtretung erfolgte mit der Verpflichtung eine insgesamt 5 m breite Erschließungsstrasse für die Hinterliegergrundstücke zu errichten. Die Erschließungskosten hat der jetzige Eigentümer und Erschließungsträger alleine zu tragen. Nach Beseitigung der gesamten Hecke auf Fl.Nr.775/29 könnte die Erschließung auf der gesamten Grundstückfläche durchgeführt werden. Alternativ dazu besteht die Möglichkeit die Restfläche gegen eine Abtretung entlang der Ostgrenze zum Daserweg flächengleich zur Strassenverbreiterung zu tauschen.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadt Penzberg kommt der Erschließungsverpflichtung aus dem Abtretungsvertrag nach. Die Verpflichtung wird dem Erschließungsträger als Erfüllungsgehilfe im Durchführungsvertrag übertragen.*

#### **3.2.2. Eigentümerweg der Gumberger BAU GmbH Flur Nr. 775/88 und 775/89**

Es ist zu klären, wie die Zufahrt zum Grundstück 775/28 erfolgen soll. Vorhandene Fahrt- und Wegerechte zu weiteren Grundstücken im Außenbereich sind nicht geregelt und wurden im BBP nicht berücksichtigt.

**Rechtliche Stellungnahme :**

*Als Zufahrt für alle Baugrundstücke ist die Errichtung eines dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Eigentümerweges i.Sd. Art. 55 BayStrWG vorgesehen. Damit ist auch die Erschließung des Grundstückes HsNr. 13 a gewährleistet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Eigentümer des des genannten Eigentümerweges für die Benutzung ein Benutzungsentgelt erheben wird, das von der Straßenaufsichtsbehörde zu genehmigen ist.*

**Fachliche Stellungnahme:**

Auf dem Grundstück des Bedenkenträgers Fl. Nr. 775/28 bestehen seit Grundbucheintrag von 1966 ein Geh und Fahrrecht sowie ein Abwasserleitungs und Wasserleitungsrecht für den Hinterlieger der Fl. Nr. 742/7. Des Weiteren besteht ein Geh- Fahr und Viehtriebsrecht für den Hinterlieger Fl. Nr. 742/6 sowie der entfernt liegenden Nachbarn von Fl. Nr. 742/3 und 775/23. Der Ausübungsbereich ist nicht konkret festgelegt und wird auch nicht auf den belasteten Grundstücksflächen ausgeübt. Vertragsgerecht ausgeübt wird nur das Abwasserleitungsrecht. Strom, Medien und Trinkwasserversorgung für die Hinterlieger erfolgt dagegen wiederum auf Teilflächen der Nachbargrundstücke. Auch als Zufahrt für sein Grundstück nutzt der Bedenkenträger das Nachbargrundstück. Darauf wurde der Eigentümer vom südlichen Nachbarn durch Schreiben vom 29.09.2017 unmissverständlich hingewiesen. Die Grundstückszufahrt über den öffentlichen Eigentümerweg ist durch das Planzeichen dargestellt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Erschliessungsträger wird mit Durchführungsvertrag verpflichtet die Geh Fahr u. Leitungsrechte auf der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche verbindlich zu regeln und in Verbindung mit einer gegenseitigen Grundbuchbereinigung die Geh- Fahr und Leitungsrechte nach dem gegenwärtigen u. zukünftigen Bedarf grundbuchrechtlich zu sichern. Ein uneingeschränktes Geh u. Fahrrecht kann entfallen, da der Erschliessungsträger einer öffentlichen Widmung zugestimmt hat.

**3.2.3. Dienstbarkeit als Fahrt- und Wegerecht vom Daserweg zum Grundstück 775/2 (ehemals Schwandtner)**

Eine Dienstbarkeit als Fahrt- und Wegerecht vom Daserweg zum Grundstück 775/2 (ehemals Schwandtner) war lt. Grundbuchauszug auf meinem enteigneten Grundstück 775/29 niemals eingetragen. Wie kann dieser Grundstücksteil von 775/29 nun Eigentum von Gumberger BAU GmbH werden?

**Fachliche Stellungnahme:**

Die Grundstücksfläche wurde nicht wie beschrieben durch **ENTEIGNUNG** an die Stadt Penzberg übertragen, sondern durch einen Abtretungsvertrag mit gegenseitigen Rechten u. Pflichten an die Stadt Penzberg übertragen. Vertragszweck der Abtretungsvereinbarung war in Verbindung mit den Geh – Fahr und Leitungsrechten von 1966 die gesicherte Erschliessung der Neubaumassnahme auf Fl.Nr. 742/7.

**Beschlussvorschlag:**

Der Beschwerdeführer ist über den tatsächlichen Sachverhalt mit der Bitte zu unterrichten, auf sachfremde Begriffsbestimmungen zu verzichten.

**3.2.4. Ursprünglicher Vorbescheid zum Bau von 6 DDH von der Gumberger BAU plan GmbH**

Ein Vorbescheid zum Bau von 6 DHH wurde bereits am 17.09.2017 von der Gumberger BAU plan GmbH den Nachbarn zur Unterschrift vorgelegt. Die Aufforderung zur Unterschrift wurde durch die beiliegende Drohung den bestehenden Zufahrtsweg im Bereich von Grundstück 775/2 bis zum 1.4.2018 zurück bauen zu müssen eingefordert. Da niemand unterschrieben hat, wird nun versucht über §13 b im Außenbereich zu bauen. Es gab seitdem keinen weiteren Kontakt zwischen Gumberger Plan GmbH und den Anwohnern über das BV und den geplanten Eigentümerweg.

**Rechtliche Stellungnahme:**

BauGB §13 b ist ein vom Gesetzgeber vorgesehenes Planinstrument. Da es die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert, ist die Öffentlichkeit nach den gesetzlichen Vorschriften eingebunden. Weiter Notwendigkeiten zur Einbindung bestehen nicht. Der Vorhabenträger wird jedoch im Hinblick auf den Eigentümerweg noch Gespräche mit den Anschlusswilligen Anliegern führen.

### **Fachliche Stellungnahme:**

*Nach Rücksprache mit der Fa.gumberger BAU plan GmbH ist die Information eingegangen, dass mehrere Versuche zur Kontaktaufnahme vom Beschwerdeführer zurückgewiesen wurden. Ein Vermittlungsversuch durch Stadtrat Ludwig Schmuck wurde ebenfalls zurückgewiesen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den unbeplanten Innenbereich stellt keine Umgehung des Planungsrechtes nach § 34 dar, sondern regelt insbesondere auch die Belange der Altanlieger zur geordneten Erschließung, einschliesslich der Ver u. Entsorgung.*

### **Beschlussvorschlag:**

*Den Beschwerdeführern und dem Erschließungsträger wird ein erneuter Versuch zur Kontaktaufnahme empfohlen um einvernehmlich die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen treffen zu können.*

### **3.2.5. zu Punkt 7.3.0 Verkehrliche Erschließung der Begründung zum Bebauungsplan**

Unterhalt und Wartung des öffentlich gewidmeten Eigentümerweges obliegt den jeweiligen Anliegern. Die Anlieger bilden auf der Grundstücksfläche Fl.Nr. 742/20 eine Eigentümergemeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz. Dies ist ein Widerspruch zum BaySTRWG und ist mit den Anwohnern abzustimmen. Auszug BayStrWG Art.55 - Straßenbaulast.

### **Fachliche Stellungnahme:**

*Nach Art. 55 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) sind bei Eigentümerwegen die Grundstückseigentümer die Träger der Straßenbaulast. Die Herstellung des vorliegenden Eigentümerwegs obliegt nach den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen dem Erschließungsträger. Für die Zukunft beschränkt sich die Straßenbaulast dann auf die Unterhaltung dieser Wege. Die Grundstückseigentümer sind berechtigt, die Benutzung eines derartigen Eigentümerwegs von einem Entgelt abhängig zu machen. Die Höhe des Entgelts bedarf der Genehmigung der Straßenaufsichtsbehörde, das ist in Ihrem Fall das Landratsamt Weilheim-Schongau. Das Entgelt darf nach Art. 55 Abs. 1 BayStrWG nicht höher angesetzt werden, als dies zur Deckung der Unterhaltskosten erforderlich ist. Es ist strikt darauf zu achten, dass das Entgelt nicht nur von einzelnen Benutzern, sondern möglichst von allen Benutzern angefordert wird. Zur Berechnung des Entgelts ist eine konkrete Schätzung der Unterhaltskosten, die üblicherweise anfallen.*

### **Beschlussvorschlag:**

*Der oder den Eigentümern des Strassengrundstückes bleibt es überlassen, das Genehmigungsverfahren bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzuleiten, oder mit den Altanliegern eine einvernehmliche Unterhaltsbeteiligung zu vereinbaren.*

### **3.2.6. Voraussetzungen für einen BBP nach §13b BauBG sind nicht gegeben**

Die Voraussetzungen für einen BBP nach §13b BauBG sind nicht gegeben, da die geforderte zusammenhängende Bebauung mit einem Ortsteil fehlt: die vorhandene Bebauung ist durch Außenbereichs- Wiesen abgetrennt (keine Baulücke) und hat keinen Anschluss an den Ortsteil; es würde ein neuer Siedlungsansatz entstehen. Siehe Punkt 3.3.0 „Begründung zum Bebauungsplan“.

### **Fachliche Stellungnahme:**

*Der Tatbestand des 13b BauGB wird durch die städtebauliche Entwicklung erfüllt, da der Geltungsbereich an bereits besiedelte Flächen anschliesst. Der Einwendungsführer und seine Nachbarn haben mit der Bebauung auf Fl. Nr. 775/28 u. 742/7 mit jeweils mehreren Gebäuden eine Bebauungszeile in Ost – Westrichtung geschaffen, die von der Stadt Penzberg nun weiter*

arrondiert werden. Der Gesetzgeber hat diese Vorschrift gerade im Hinblick auf diese Arrondierungsflächen geschaffen. Die Arrondierung der Bebauung westlich des Daserweges entspricht der gewünschten städtebaulichen Weiterentwicklung, da die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

**Beschlussvorschlag:**

*Die Arrondierung der Bebauung westlich des Daserweges entspricht auch der beabsichtigten Weiterentwicklung die im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.*

**3.2.7. Die vorgesehene Bebauung passt nicht zu den vorhandenen Wohngebäuden**

Die vorgesehene Bebauung passt nicht zu den vorhandenen Wohngebäuden. (5 Einfamilienhäuser, 1 Zweifamilienhaus). Eine Wandhöhe von 6,5 m stört das Orts- und Landschaftsbild. Die Bebauung von Plan A ist nicht dem vorhandenen Gelände angepasst. Siehe Begründung zum BBP 3.3.2.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Im direkten und näheren Umfeld befinden sich Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten Dachgeschoss die entsprechende Wandhöhen aufweisen. Das Gelände ist in Süd und Westrichtung ansteigend. In beiden Richtungen sind im Relief starke Geländemulden mit Grenzgraben zum Ortsteil Neue Heimat in der städtebaulichen Planung zu überwinden.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die vorliegende Planung entspricht dem Anspruch einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung zu den umliegenden Ortsteilen. Soweit die neugebildeten Geländehöhen zu Unterschieden zu den Bestandsgebäuden führen, sind Beeinträchtigungen durch baulich – technische Massnahmen zu entschärfen.*

**3.2.8. Fehlende Begründung des Bedarfs an neuen Wohnflächen**

Es fehlt die Begründung des Bedarf an neuen Wohnflächen. Da momentan im Stadtgebiet viele neue Wohnbaugebiete entstehen(Wölfl, Kirnberg, alter Schlachthof..) ist der Bedarf von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Außenbereichsfläche nicht nachvollziehbar. Zusätzlich ist eine Abwanderung von großen Industriebetrieben zu verzeichnen (Hörmann) siehe BauGB Auszug § 1 a.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Die Stadt Penzberg hat in der Region 17 der Regionalplanung Oberland die Aufgaben als Mittelzentrum zu erfüllen. Die Baufläche zwischen Daserweg, Reindl u. Neue Heimat wurde bereits im Zuge der Neuaufstellung des FLNP 2002 im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfung und Abwägung aller erforderlichen Belange als Wohnbaufläche ausgewiesen. Unter Prüfung einer Vielzahl geeigneter Flächen als Suchräume für mögliche Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet, unter Einbeziehung eines landschaftsökologischen Gutachtens, Prüfung der Bebauungseignung verschiedenster Bewertungskriterien, ist die Darstellung im FLNP erfolgt. Das Harmonisierungsgebot nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 ROG als Grundsatz der Raumordnung wurde erfüllt. Es muss sichergestellt sein, dass kein Ungleichgewicht zwischen gewerblicher Entwicklung und dem Wohnungsbau entsteht. Die Industriefläche der Fa. Hörman bleibt trotz Schliessung des Betriebes als gewerbliche Fläche erhalten. Die genannte Wohnbaufläche Wölfl befindet sich in der Umsetzung und kann den tatsächlichen Wohnungsbedarf nicht decken. Kirnberg dient im Wesentlichen der Konfliktlösung Immisionsschutz von Gewerbe und dem Wohnungsbestand, das Schlachthofgelände als kleine Mischgebietsfläche kann nur zu 50 % als Wohnbaufläche genutzt werden. Die möglichen Nachverdichtungspotentiale sind im Rahmen der unverbindlichen Bauleitplanung FLNP nachvollziehbar abgearbeitet worden. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht war in der zweiten Jahreshälfte 2001 zur*

*Bürgerbeteiligung öffentlich ausgelegt. Bedenken u. Einwände dazu liegen vom Beschwerdeführer nicht vor. Die verbindliche Bauleitplanung wurde aus dem FLNP entwickelt. Die Anforderungen nach § 1 BauGB sind in der städtebaulichen Planung, deren Festsetzungen und der vollständigen Begründung, einschliesslich Natur u. Landschaft eingeplant und dargestellt.*

*Eine Betriebsschliessung sagt nichts darüber aus, dass eine nachfolgende gewerbliche Nutzung der ausgewiesenen Industrieflächen entfällt .*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Stadt Penzberg hat nach pflichtgemässen Ermessen nach den Vorgaben der Landesplanung und des Regionalplanes Oberland die Erforderlichkeit auf der Basis des gültigen Flächennutzungsplanes beurteilt und mit Beschluss vom 20.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.*

**3.2.9. Erhalt der 80 Jahre alten Hecke als Vogelbrutsätte und ökologisch wertvollen Bereich**

Die ca 80 Jahre alte Hecke auf Grundstück 775/29 dient als Vogelbrutstätte und ist als ein ökologisch wertvoller Bereich anzusehen und zu erhalten.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Hecke auf Fl. Nr. 775/29 – falls ein Eingriff notwendig ist: Es handelt sich um eine Schnitthecke ohne besondere ökologische Bedeutung. – Vogl u. Kloyer – Grünordnung.*

*Die Hecke befindet zum Teil sich auf Fl. Nr. 775/88 und ist mit einem Wegerecht für den Beschwerdeführer belastet. Zudem ist die überpflanzte Wegefläche im Besitz des Erschliessungsträgers und dient der Errichtung des Eigentümerweges.*

*Der hauptsächlich Heckenbewuchs befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr,775/29 der Stadt Penzberg. Dies trifft auch auf die gesamte Länge der östlichen Grundstücksgrenze zum Daserweg zu.*

**Beschlussvorschlag:**

*Dem Erschliessungsträger wird aufgegeben, im Zuge der Erschliessungsmassnahme den Rückschnitt der Hecke schonend, auf das unbedingt erforderliche Mass vorzunehmen.*

**3.2.10. Bebauung der Wiese zerstört Lebensraum für Kleintiere und reduziert die Artenvielfalt**

Die Bebauung der Wiese mit ihren vielen Ackerkräutern zerstört den Lebensraum zahlreicher Kleintiere und reduziert weiter die Artenvielfalt. Nach dem Volksbegehren zum Artenschutz sollen weitere Blühwiesen und Biotope entstehen und nicht zu betoniert werden.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Der formulierte Einwand ist nicht in Kenntnis der Abwägung von Schutzgütern in der Begründung. Womöglich bezieht sich der Einwand auf die Arbeitsversion auf der Internetseite der Stadt Penzberg. Die öffentlich ausgelegte Endversion der Begründung beinhaltet folgende Beurteilung durch Landschaftsarchitekt: Die Wiesenflächen stellen keinen geeigneten Lebensraum für geschützte Tier und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalen Rech geschützter Arten dar. Wiesenbrüter sind auf den siedlungsnahen Flächen nicht zu erwarten. Damit sind Konflikte mit dem Artenschutzrecht nicht zu befürchten.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung entfällt im beschleunigten Verfahren. Minimierungsmassnahmen, wie der Grünzug entlang des Grenzgrabens sind wie in der Planzeichnung dargestellt, einzuplanen.*

**3.2.11. Massive Bebauung einer Hanglage führt bei starken Regenfällen zu Überflutung der vorhanden nordöstlichen Bebauung**



Die massive Bebauung einer Hanglage führt bei starken Regenfällen zu Überflutung der vorhandenen nordöstlichen Bebauung. Die Keller der angrenzenden EFH sind bereits mehrfach überflutet worden. Es ist zu erwarten, dass Oberflächenwasser zu weiteren Überschwemmungen führt. In den Rinnen an den geplanten Mauern wird das Oberflächenwasser gebündelt und fließt in die Einfahrt meines Grundstückes, da die der tiefste Punkt ist Ggf. werden Schadensersatzansprüche geltend gemacht.

**Fachliche Stellungnahme:**

*In der Begründung ist unter 7.2.0 das **Mass der baulichen Nutzung** nach GRZ ermittelt, da in der Nutzungsschablone die GR als absolute Zahl festgesetzt wurde. Die bauliche Nutzung über den Geltungsbereich beträgt i.M. **GRZ 0,33** und unterschreitet damit die Obergrenze nach BauNVO von 0,4.*

*Die unbebaute Nordhanglage hat das **wildfließende Oberflächenwasser aus ca.5000 m<sup>2</sup>** landwirtschaftlicher Grünfläche zur tiefliegenden Grundstückszufahrt von Fl. Nr. 775/28 geführt. Durch die Bebauung des Nordhanges wird das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken gesammelt und kontrolliert über das Kanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Erschliessung wird der Tiefpunkt nur noch mit 200 m<sup>2</sup> Strassenfläche belastet. Die Entwässerung der Restfläche erfolgt kontrolliert **über Straßensinkkästen in das Rückhaltesystem mit Überlastungssicherung** zum westlichen Grundstücksgraben.*

*Dem Grundstückseigentümer wird angeboten, an der Einfahrt zu seinem Grundstück noch eine zusätzliche Grabenrinne einzubauen.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die technischen Massnahmen zur Sicherung des Überflutungsschutzes sind Bestandteil der Erschliessungsplanung die Grundlage des Durchführungsvertrages wird.*

*Die zur Erschliessung erforderliche Strassenfläche befindet sich im Eigentum der südlichen Anlieger. Den Anliegern wird empfohlen, für eventuelle Schadensansprüche eine entsprechende Haftpflichtversicherung abzuschliessen.*

**3.2.12. Hinweis auf unzureichende Fachgutachten und Begründungen der Grundstücksentwässerung zum BBP**

Ein Fachgutachten bzw. eine Begründung bezgl. der Festsetzungen zur Grundstücksentwässerung im BBP oder Ausführung hierzu sind unzureichend. (siehe Gebot der Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung).

**Fachliche Stellungnahme:**

*Die Grundstücksentwässerung stellt keine Konfliktbewältigung nach § 1 Abs. 6 BauGB dar. Ein Ingenieurgeologisches Gutachten mit Bodenerkundung liegt vor und ist Bestandteil der Erschließungsplanung.*

**Beschlussvorschlag:**

*Auf privatrechtliche Gestaltungsformen kann die Gemeinde bei der Bewältigung eines planbedingten Konflikts allenfalls zurückgreifen, wenn oder soweit das Recht der Bauleitplanung weder hoheitliche Anordnungen ermöglicht noch andere Handlungsformen, z. B. nach §§ 11, 12 BauGB, zur Konfliktbewältigung bereitstellt.*

*Die technischen Lösungen zur wirksamen Grundstücksentwässerung sind in der Erschließungsplanung eingearbeitet. Die Planung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.*

**3.2.13. Forderung einer Sickerprüfung**

Da es sich um Lehmboden handelt, ist die Durchführung einer Sickerprüfung obligatorisch.

**Fachliche Stellungnahme:**

*Die Ergebnissen des Ingenieurgeologischen Gutachtens machen einen Sickertest überflüssig.*

**Beschlussvorschlag:**

*Die Grundstücksentwässerung erfolgt nach der vorliegenden Erschliessungsplanung mit*

*Stauraumkanal für Schmutzwasser und Regenrückhaltungen mit gedrosseltem Ablauf in den Regenwasserkanal. Für ein eventuelles Überlastungsereignis, ist ab der Stauhöhe NN 606,40 ein Notablauf in den westlichen Grundstücksgraben eingeplant.*

#### **3.2.14. Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung ist nicht sichergestellt. Das Kanalsystem ist nicht für eine weitere Bebauung ausgelegt, da die Kläranlage nicht vor 2021 erweitert wird. (siehe Begründung BBP 15.1.1)

##### **Fachliche Stellungnahme:**

*In der Beratung zum Aufstellungsbeschluss hat das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg darauf hingewiesen, dass die GEP-Massnahme Reindl mit Priorität 2018 auf 2020 verschoben wurde.*

*Der Erschließungsträger hat sich entsprechend der Grundvereinbarung verpflichtet eine gleichwertige technische Lösung im Erschließungsgebiet auf eigene Kosten zu erstellen.*

*Am Verfahren hat ein detaillierter Erschließungsplan der Stichstrasse teilgenommen.*

*In diesem Erschließungsplan ist die geforderte Übergangslösung in Form eines Stauraumkanals verbindlich eingeplant.*

##### **Beschlussvorschlag:**

*Die Erschließungsplanung mit Stauraumkanal wird Bestandteil des Durchführungsvertrages deren Umsetzung terminlich und monetär mit einer Erfüllungsbürgschaft abgesichert wird.*

#### **3.2.15. Umsetzungsvertrag zwischen der Stadt Penzberg und der Gumberger BAU projekt GmbH**

Es ist zu prüfen, ob ein Umsetzungsvertrag zum Bauvorhaben zwischen der Stadt Penzberg und der Gumberger BAU projekt GmbH vorhanden ist.

##### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die Fa. Gumberger BAU projekt GmbH hat den Antrag auf Durchführung eines Vorhabens bezogenen Bebauungsplanes gestellt. Dem Antrag lag gemäss den Sobornrichtlinien eine Grundvereinbarung bei. Auf Basis der Grundvereinbarung hat der Stadtrat die Aufstellung des vorhaben bezogenen sowie qualifizierten Bebauungsplanes Daserweg West I am 20.3.2018 beschlossen.*

##### **Beschlussvorschlag:**

*Vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ist mit dem Erschließungsträger ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Das Vertragsangebot liegt vor und ist in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln.*

#### **3.2.16. Punkt 3.1. des BBP ist fehlerhaft**

Die Dienstbarkeiten für Grundstück 742/7 sind auf Straße 775/88 eingetragen, nicht aber auf 775/28 ?! Das Fahrt- und Wegerecht zum Grundstück 775/28 sind nur auf 775/29 nicht aber auf Straße 775/87 und 775/88 eingetragen!

Auf Straße 775/85 sind Dienstbarkeiten für 742/7 und 775/29 eingetragen! Diese Grundstücke sind über Straße 775/85 nicht erreichbar usw.

##### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die Fl. Nr. 785/85 wurde im Rahmen des Ringtauses Abtretung Petzenhamer/Schwanter/ Stadt Penzberg neu gebildet und dient der Verbreiterung des Daserweges als öffentliche Verkehrsfläche, kann somit von Jederman befahren werden.*

*Sämtliche Dienstbarkeiten auf den Grundstücken sind auf die Urkunde aus dem Jahre 1906 zurückzuführen. Danach wurden alle angrenzenden Grundstücke von 742/3 mit einem Geh-,*

*Fahr- u. Viehtriebsrecht belastet. Die Grundstücke des Einwandführers haben sich aus der genannten Fl.Nr. 742/3 entwickelt und damit die Geh- u. Fahrtrechte übernommen, obwohl die neugebildete Fl. Nr. 742/7 u. 775/28 im Grundbucheintrag nicht explizit genannt wird. Außerdem wurde für die Fl. Nr.742/7 im Jahre 1966 auf Fl. Nr. 775/ 28 ein Geh- u. Fahrtrecht sowie auch ein Leitungsrecht eingetragen. Darüber hinaus lastet noch ein Geh-, Fahr- u. Viehtriebsrecht für das Hinterliegergrundstück Fl. Nr. 742/6. Durch den Wechsel von landwirtschaftlicher auf bauliche Nutzung fehlen die Berechtigungen aller Leitungsrechte für Ver- u. Entsorgung auf den neugebildeten Verkehrsflächen des festgesetzten Eigentümerweges.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch die Liegenschaften eine Grundbuchbereinigung eingeleitet. Das Viehtriebsrecht wurde in einem vorgezogenen Verfahren mit dem Eigentümer der Restfläche von 742/3 bereits gelöscht. Die Fl. Nrn. 742/7 u. 775/28 erhalten auf den neugebildeten Verkehrsflächen 742/20 u.21 sowie 775/87 u. 88 ein dinglich gesichertes Leitungsrecht. Ein Geh- u. Fahrtrecht ist nicht erforderlich, da der Eigentümer der Strassenfläche einer öffentlichen Widmung durch die Grundvereinbarung bereits zugestimmt hat. Die Grundstückszufahrten sind durch Planzeichen festzusetzen. Die Zufahrtsberechtigten verpflichten sich im Gegenzug zur Löschung der altrechtlichen Geh-, Fahr- und Viehtriebsrechte. Eine notarielle Urkunde liegt dazu vor.*

#### **3.2.17. Fehlerhafte Angaben im BBP**

- grünplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung (3.38 der Begründung)
- Stellungnahme zur SOBON
- im Planbereich B fehlen Kurzzeichen für Pult- oder Satteldächer und eine zwingende Dachneigung
- bei den Eigentümerwegen im Planbereich B fehlt der besondere Zweck
- ich kritisiere die Zulassung von Nebenanlagen im BBP (3.4.3)
- um eine Begründung, weshalb der Flächennutzungsplan von geplanter Schule zu Wohnungsbau geändert wurde, wird gebeten.

#### **Fachliche Stellungnahme:**

*Die im Internet eingestellte Begründung ist eine **Arbeitskopie**, in der die grünplanerischen Bewertungen noch einzuarbeiten waren. Die **Endfassung** der Begründung vom 01.04.2019 beinhaltet die Bewertung von Natur u. Landschaft in Abs. 3.3.8.*

*Die **Dachformen** im Planbereich sind zwar symbolisch als Sattel oder Pultdach mit festgesetzter Firstrichtung dargestellt, es fehlen jedoch im Planteil B die zuzuordnenden Planzeichen nach 4.2.1 bis 4.2.3.*

*Der Stadtrat hat die Richtlinien der **sozialgerechten Bodenordnung vom 05.04.2017** im Aufstellungsbeschluss des BPlanes verbindlich festgelegt. Die Grundlagenvereinbarung ist Gegenstand des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans. In den Festsetzungen sind die der **SOBON** unterliegenden Grundstücksflächen mit Planzeichen 1.1.3 festgesetzt.*

*Die **Zweckbestimmung** des Eigentümerweges ist durch die Schraffur für **öffentliche Widmung** und mit Planzeichen **V** = verkehrsberuhigt in 5.2.5 dargestellt.*

***Nebenanlagen** sind unter 3.4.3 der Größe u. Lage nach verbindlich bestimmt. Ein Verbot der festgesetzten Nebenanlagen ist nicht nachvollziehbar.*

*Der ursprüngliche Standort einer **Grundschule** für diesen Schulsprenkel wurde zwischenzeitlich an der **Birkenstraße** verwirklicht.*

#### **Beschlussvorschlag:**

*Die fehlenden Planzeichen sind in der städtebaulichen Planung nach den festgesetzten Planzeichen nachzutragen.*

#### **4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen in Nrn. 2.1 bis 2.18 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2.17 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Daserweg West - I“ nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen in Nrn. 2.1 bis 2.18 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2.17 zu billigen.

Der Stadtrat beschließt, dass der Bebauungsplanentwurf „Daserweg West - I“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2.17 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Abänderung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

#### **5. Beschluss:**

Der Stadtrat hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen in Nrn. 2.1 bis 2.18 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2.17 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Daserweg West - I“ nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen in Nrn. 2.1 bis 2.18 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2.17 und den im Vortrag der Sitzung erläuterten Ergänzungen zu billigen.

Vor der öffentlichen Auslegung ist ein Termin mit allen an der Planung Beteiligten und den betroffenen Nachbarn abzuhalten. Der Stadtrat ist über diesen Termin zu informieren. In dem Termin sind die Höhenlage des Gebietes sowie die grundbuchrechtlichen Aspekte in Übereinstimmung mit den unterschiedlichen Interessenslagen zu bringen.

Der Stadtrat beschließt, dass der Bebauungsplanentwurf „Daserweg West - I“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.2.17 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Abänderung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

**Mehrheitlich beschlossen Ja 20 Nein 1 (StR Bocksberger)**

---

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 15.07.2019



Elke Zehetner  
Erste Bürgermeisterin

