



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 11.07.2023

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

- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 7. | 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB für das Grundstück Karlstraße 33: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/154/2023 |
|-----------|--|-------------------|

1. Vortrag:

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

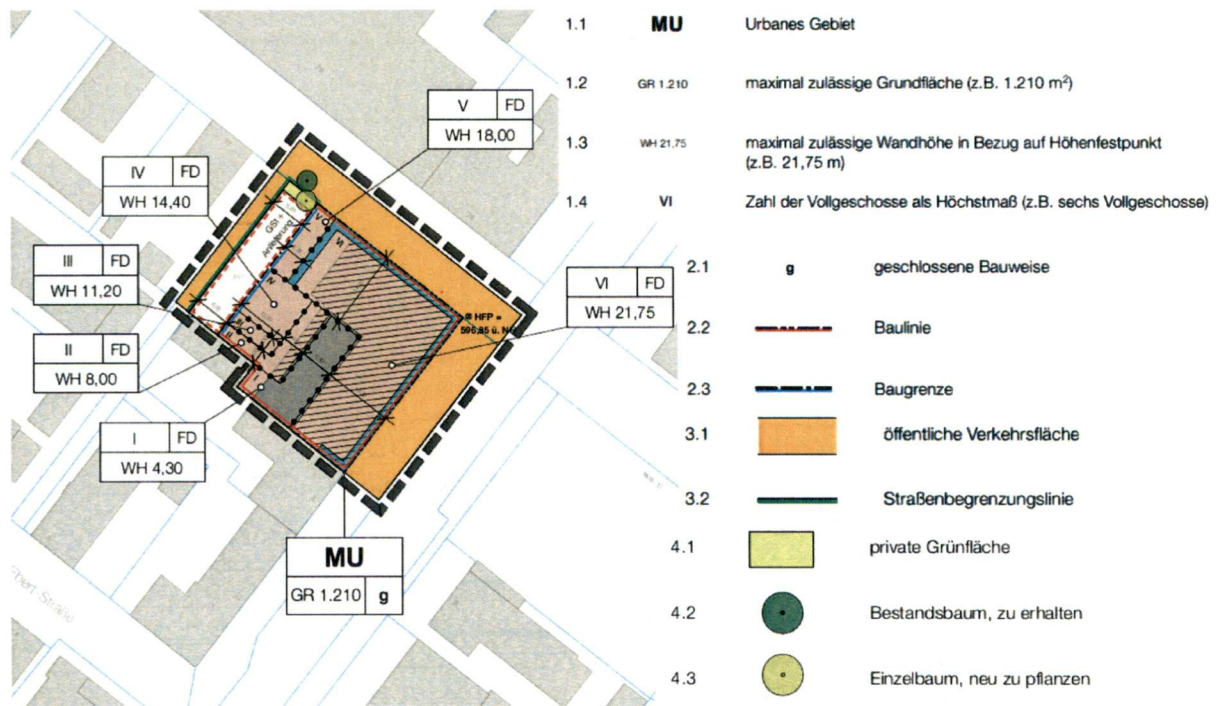
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2023 bekannt gemacht.

In der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 14.03.2023 wurde dem Planentwurf vom 23.03.2023 (Planteil) und 14.03.2023 (Planzeichen und textliche Festsetzungen) die Zustimmung mit der Maßgabe erteilt, dass die textlichen Festsetzungen bezüglich einer Festsetzung zu Nisthilfen und Gebäudebrüter ergänzt wird und dem Planentwurf eine Begründung beigelegt wird. Außerdem wurde nach Änderung/Ergänzung der Planunterlagen der Auslegungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf der 73. Änderung des Bebauungsplanes „Altstadtsanierung“ wurde einschließlich Begründung vom 04.04.2023 bis 04.05.2023 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 27.03.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 08.05.2023 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 09.06.2023 einzureichen.

Nachfolgend ist der Planteil des Planentwurfs in der Planfassung vom 14.03.2023 dargestellt:



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

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

Regierung von Oberbayern
Schreiben vom 16.05.2023

Regierung von Oberbayern - Bergoberrat
Schreiben vom 24.05.2023

Planungsverband Region Oberland
Schreiben vom 17.05.2023

Staatliches Bauamt Weilheim
Schreiben vom 12.05.2023

Wasserwirtschaftsamt Weilheim
Schreiben vom 11.05.2023

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim
Schreiben vom 22.05.2023

BUND Naturschutz
Schreiben vom 06.06.2023

bayernets GmbH,
Schreiben vom 09.05.2023

Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
Schreiben vom 10.05.2023

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH,
Schreiben vom 09.06.2023

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:

Landratsamt Weilheim-Schongau; Technischer Umweltschutz Schreiben vom 01.06.2023:

Einwendungen:

„Der Bereich der 73. Bebauungsplanänderung befindet sich an der Kreuzung von den beiden Staatsstraßen 2370 und 2063 und ist somit entsprechenden Lärmimmissionen ausgesetzt. Außerdem soll hier gemäß der Begründung die Vergrößerung des bestehenden Hotels erfolgen. Die immissionsschutzfachlichen Probleme, die durch die Vereinfachte Änderung verursacht werden, sollen auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verschoben werden.

Die durch die Änderung entstehenden immissionsschutzfachlichen Probleme sind jedoch ohne entsprechende Untersuchung weder bekannt noch kann abgeschätzt werden, ob/wie sie gelöst werden können und wenn ja, ob es einer entsprechenden Abwägung durch den Stadtrat bedarf. Mit der derzeitigen Formulierung kann der Bauherr mehr oder weniger nach Gutdünken handeln.

Im Rahmen der Vereinfachten Änderung sind daher einerseits die auf das Gebäude einwirkenden (von den beiden Staatsstraßen verursachten) Lärmimmissionen und andererseits die vom Neubau verursachten Lärmimmissionen (insbesondere (nächtlicher) Hotelgäste-, Hotelpersonal- sowie Lieferverkehr) zu ermitteln und die erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Möglichkeiten zur Überwindung:

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen im Sinne von § 29b BImSchG sind im Rahmen dieses Änderungsverfahrens die einwirkenden Lärmimmissionen als auch die an benachbarten Immissionsorten verursachten Lärmimmissionen zu ermitteln. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan (Planteil, Textteil) festzusetzen sowie in der Begründung zu beschreiben und zu erläutern.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:

Aufgrund der exponierten Lage an der Kreuzung von zwei Staatsstraßen ist das Grundstück für die Errichtung von Wohnungen wenig geeignet. Trotzdem (und obwohl hier weiterhin ein Hotel geplant ist) wird im Bebauungsplan eine entsprechende Nutzung nicht ausgeschlossen. Da Wohnnutzung in Richtung der beiden Staatsstraßen nicht nur wegen dem Lärm, sondern auch wegen luftverunreinigender Immissionen (NOx, Feinstaub, ...) nicht wünschenswert ist, wird dringend empfohlen festzusetzen, dass Wohnungen nur auf den nicht direkt an den Staatsstraßen liegenden Gebäudeseiten zulässig sind.“

Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahme (Einwendungen und fachliche Empfehlungen) wird berücksichtigt. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen im Sinne von § 29b BImSchG sind im Rahmen dieses Änderungsverfahrens die einwirkenden Lärmimmissionen als auch die an benachbarten Immissionsorten verursachten Lärmimmissionen zu ermitteln. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan (Planteil, Textteil) festzusetzen sowie in der Begründung zu beschreiben und zu erläutern.

Landratsamt Weilheim-Schongau; Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege Schreiben vom 06.06.2023:

„Die Erhöhung der GRZ auf 0,95 ist ausführlich zu begründen und die Maßnahmen zur Kompensierung strukturiert aufzuführen, z.B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung. So wichtig auch das Ziel ist, weniger neue Flächen in Anspruch zu nehmen, so ist es auch dringend notwendig alle möglichen Maßnahmen zu ergreifen, um durch Begrünung die Temperatur in den Innenstädten zu senken.“

Beschlussempfehlung:

Nachdem das Grundstück derzeit bereits zu 100% versiegelt ist, wird mit der Neuplanung und

der Festlegung einer maximalen GRZ von 0,95 bereits eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht. Darüber hinaus werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg die neuen Stellplätze mit einem Versickerungsfähigem Belag befestigt und die neuen Flachdächer intensiv begrünt. Diese Kompensierungsmaßnahmen werden in der Begründung noch detailliert aufgeführt.



Luftbild Bestand

**Landratsamt Weilheim-Schongau; Brandschutzdienststelle
Schreiben vom 17.05.2023:**

„Bei Entfall des zweiten baulichen Rettungsweges, müssen Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr geschaffen werden. Hierzu sind gegebenenfalls Halteverbotszonen zu errichten.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in der Änderungsplanung sowie als eigener Punkt in der Begründung übernommen. Die Objektplanung ist diesbezüglich zu überprüfen.

**Stadtwerke Penzberg
Schreiben vom 26.05.2023:**

„Erschließungssituation Trinkwasser: erschlossen
Erschließungssituation Abwasser: erschlossen

Abwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf dem Grundstück ist bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen. Sämtliche Grundstücksentwässerungsanlagen sind innerhalb des zu entwässernden Flurstücks anzuordnen. Bei wesentlichen Änderungen der Grundstücksentwässerungsanlage (GEA) des Bestandsgebäudes ist dessen gesamte GEA ins Trennsystem umzubauen.

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

Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Das Grundstück Karlstraße 33, Fl. Nr. 897, ist über die nördlich sowie östlich verlaufende öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen.

Fernwärme:

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

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in der Änderungsplanung sowie als eigener Punkt in der Begründung übernommen.

Abteilung 6 / Umwelt- und Klimaschutz

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

Weiterhin empfehlen wir bei der Neuerrichtung bzw. Erweiterung von Gebäuden, Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel) und Fledermäuse mit dem Faktor 0,2 Quartiere je lfm an bzw. in Dachflächen und Fassadenelemente zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

Als Nisthilfen sind im Handel erhältliche, fertige Niststeine in die Fassade einzubauen.

Die Nisthilfen sind im Eingabeplan zu kennzeichnen.

Im Bebauungsplan, welcher am 10.02.1984 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht wurde, sind auf der Flurnummer 879/6 drei heimische Laubbäume als zu pflanzen und zu erhalten festgesetzt. Diese sind in der Planzeichnung vom 14.03.2023 der 73.

Bebauungsplanänderung nicht mehr enthalten. Kann diese Festsetzung nicht erhalten werden, sollte adäquater Ersatz geschaffen werden, um die Anzahl zu erhaltender Bäume im Innenstadtbereich auf mindestens dem derzeitigen Niveau zu halten.

Die in der Planzeichnung geplante Einzelbaumpflanzung sollte zudem als „zu erhalten“ festgesetzt werden. Dieser kann auf die gewünschten Ersatzpflanzungen aufgerechnet werden.“



Beschlussempfehlung:

Die genannte Leitlinie wird soweit möglich bei dem neuen Bauvorhaben berücksichtigt.

Absatz 2 der Stellungnahme erübrigt sich, da die Anregung unter der Festsetzung „Spezieller

Artenschutz“ (Punkt 6) enthalten ist.

Die im Bebauungsplan von 1984 festgesetzten drei Laubbäume wurden nie gepflanzt, da sie bezüglich der Anlieferung funktional nicht möglich waren. Bei der Neuplanung des Grundstücks ist ebenfalls wegen der Anlieferung nur ein Baum im Zufahrtbereich möglich. Ein zweiter Baum ist aufgrund des bereits auf öffentlichem Grund stehenden Bestandsbaumes nicht möglich. Als weitere Kompensation enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, dass die neuen Flachdächer intensiv begrünt werden müssen. Die Begründung wird hierzu ebenfalls angepasst.

Die Anregung den zu pflanzenden Baum auch als „zu erhalten“ festzusetzen wird aufgenommen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege **Schreiben vom 25.05.2023:**

„Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.

E.ON SE

Schreiben vom 09.05.2023:

„Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.“

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

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

Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Sie haben dort die Möglichkeit eine Grubenbild-einsichtnahme zu beantragen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link:https://www.regierung.oberbayern.bayern.de/ueber_uns/zentralezustaeendigkeiten/bergamt_suedbayern/index.html

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgenommen.

Bayernwerk netz

Schreiben vom 09.05.2023:

„gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.“

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung aufgenommen.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Schreiben vom 06.06.2023:

„mit der 73. Änderung des Bebauungsplans "Altstadtsanierung" besteht aus Sicht der IHK für München und Oberbayern Einverständnis.“

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

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen zur 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg vorgebracht.

3. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den in Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in

Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 73. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ sowie die Begründung entsprechend den in Nr. 2 B enthaltenen Beschlussvorschlägen zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Änderung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist.

4. Sitzungsverlauf:

Im Zuge der Diskussion um die Beschlussfassung und die Inhalte der Bebauungsplanänderung werden außerhalb des Beschlusses folgende Aufgaben an die Verwaltung übertragen:

- Die Abteilung Umwelt- und Klimaschutz wird beauftragt, das Thema Fassadenbegrünung innerstädtischer Gebäude aufzubereiten und in einer der nächsten Sitzungen dem Gremium vorzustellen.
- Das Stadtbauamt wird beauftragt, den Entfall von Stellplätzen im Bereich des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes für die Schaffung von neuen Baumstandorten zu prüfen.
- Die Verwaltung wird gebeten, die Anregung zur Berücksichtigung von Fassadenbegrünung an dem beantragten Gebäude an den Bauherrn weiter zu geben.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 14.07.2023


Stefan Korpan
Erster Bürgermeister