

19te vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“

Satzung der Stadt Penzberg zur **19ten** vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Auf der Grube“

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) – erlässt die Stadt Penzberg folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1 Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg vom 07.11.1989 wird wie folgt geändert:

Inhalt der Änderung:

Der bisherige Planteil wird für den Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 943/65 der Gemarkung Penzberg durch den beiliegenden Plan ersetzt.

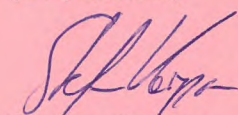
§ 2 – In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 23.07.2019
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 beteiligt.
4. Satzungsbeschluss am 19.05.2020 (§ 10 BauGB)

Penzberg, 25.05.2020
(Ort, Datum)



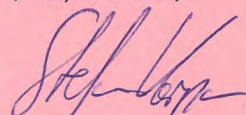
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB) am 19.05.2020

6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 10.06.2020

Penzberg, 10.06.2020
(Ort, Datum)



Stefan Korpan
Erster Bürgermeister





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 23.07.2019

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

9. 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ für das Grundstück Flurnummer 943/65, Am Alten Kraftwerk 5: Aufstellungsbeschluss

3/170/2019

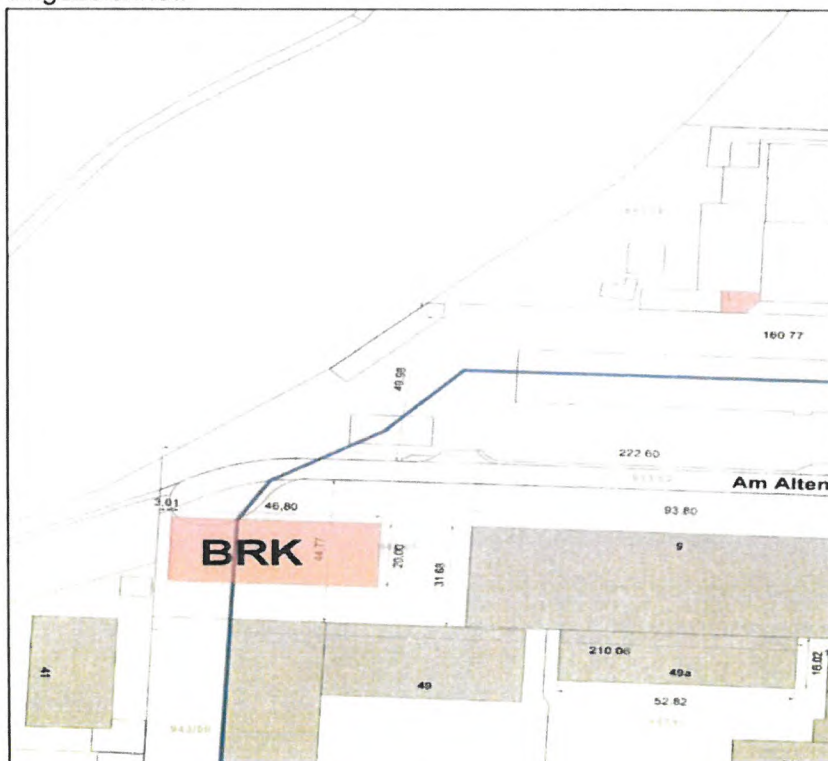
1. Vortrag:

Das Grundstück Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5, befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“.

Die Planungen bezüglich der Errichtung eines Blaulichtzentrums auf dem Gelände der Layritzhalle sehen für das „Bayerische Rote Kreuz (BRK)“ die Errichtung eines neuen Gebäudes mit den Ausmaßen von 46,80 m x 20 m westlich der bestehenden Layritzhalle vor.

Hierdurch wird die im Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelte überbaubare Grundstücksfläche nach Westen überschritten.

Im nachfolgenden Lageplan ist die künftig vorgesehene Lage des neuen BRK-Gebäudes eingezeichnet.



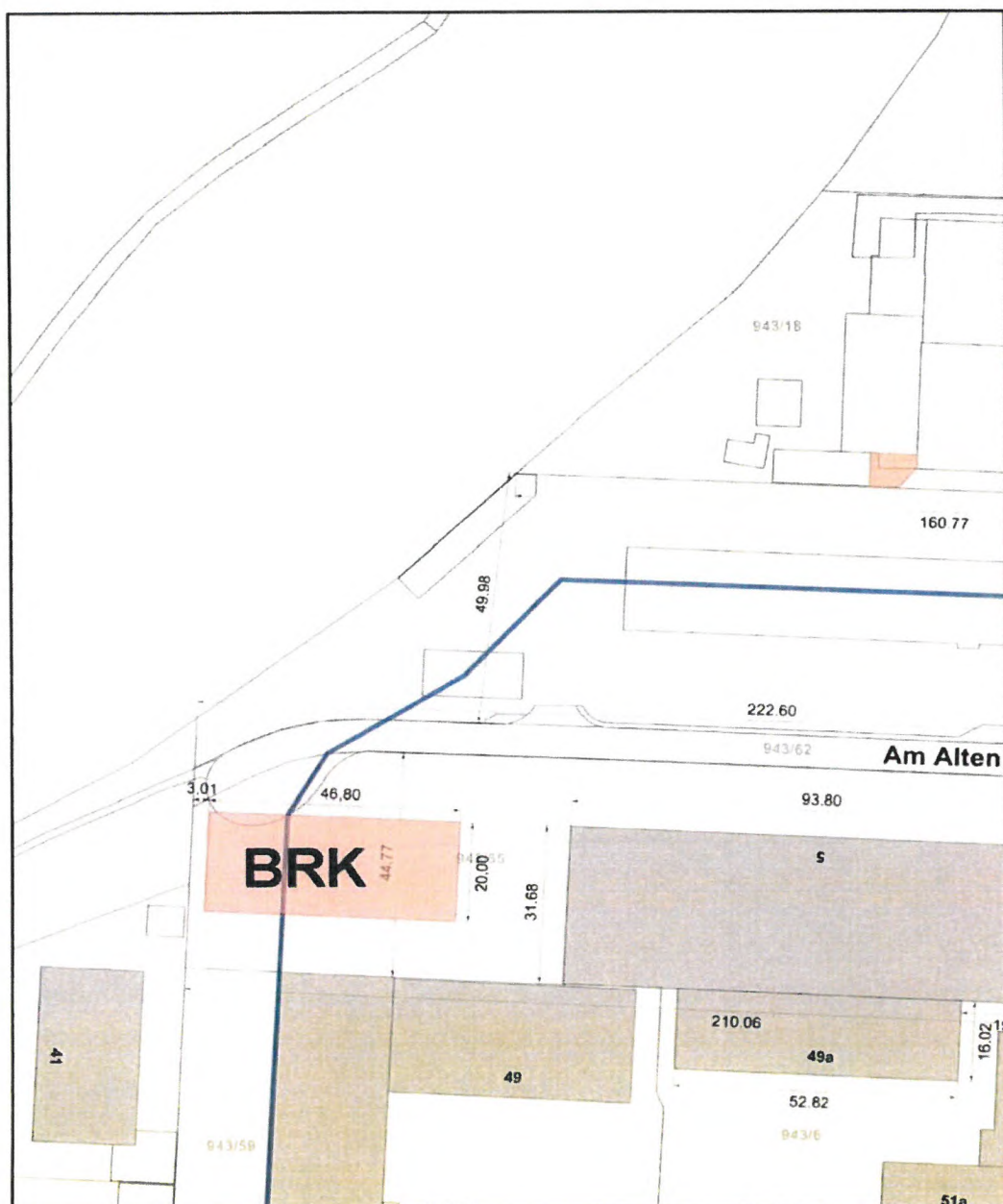
Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des BRK-Gebäudes geschaffen werden können, ist die Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ erforderlich.

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5, zur Erweiterung der westlichen Baugrenze für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung des „Bayerischen Roten Kreuzes (BRK)“.

Im nachfolgenden Lageplan ist die künftig vorgesehene Lage des neuen BRK-Gebäudes eingezeichnet.

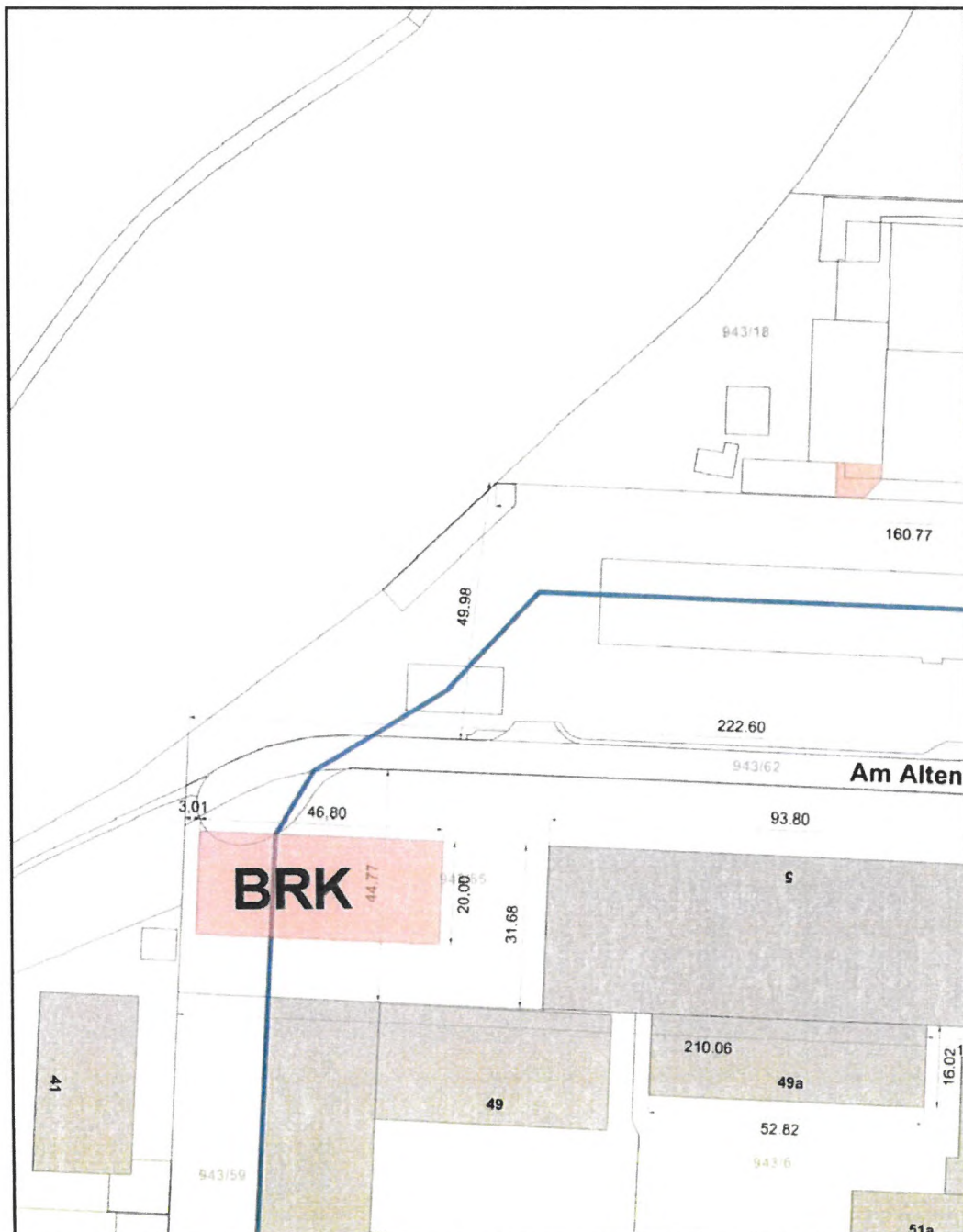


Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

3. Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5, zur Erweiterung der westlichen Baugrenze für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung des „Bayerischen Roten Kreuzes (BRK)“.

Im nachfolgenden Lageplan ist die künftig vorgesehene Lage des neuen BRK-Gebäudes eingezeichnet.

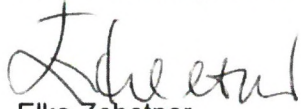


Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann diese Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 17 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 04.09.2019



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

INHALTSVERZEICHNIS:

- Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB;
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
- Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1562/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11;
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
- Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5;
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
- Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
Bekanntmachung über das Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1003/6 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 12 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB

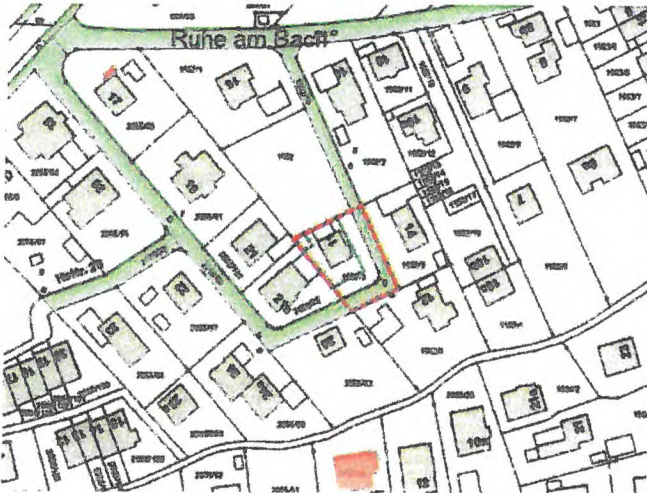
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ der Stadt Penzberg beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt und umfasst die Grundstücke Flurnummern 815/3, 815/4, 815/5, 815/6, 815/7, 815/8, 815/9, 815/10, 815/11, 815/12, 815/14, 815/15, 815/16, 815/19, 815/26, 815/27, 943/19 Teilfläche, 943/29, 943/66, 943/67 und 943/68 der Gemarkung Penzberg.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Nonnenwaldstraße“ der Stadt Penzberg.

für das Grundstück Fl. Nr. 1562/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg.



Penzberg, 18.10.2019
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5, zur Erweiterung der westlichen Baugrenze für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung des „Bayerischen Roten Kreuzes (BRK)“, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg.



Penzberg, 18.10.2019
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Bekanntmachung über das Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1003/6 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 12 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1003/6 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 12, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) tritt die Einbeziehungssatzung mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Jedermann kann die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1003/6 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 12, jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

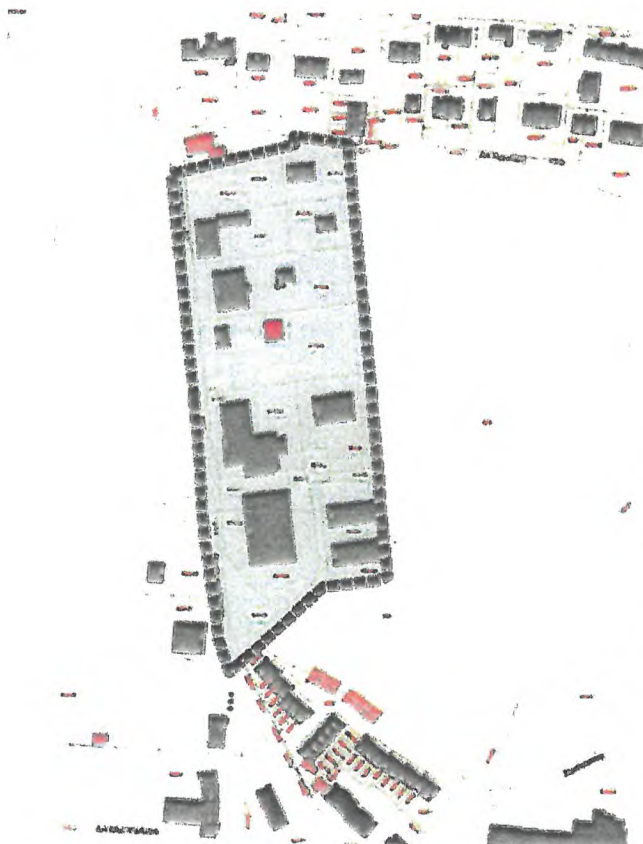
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1003/6 der Gemarkung Penzberg, Breunetsrieder Weg 12, schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.



Penzberg, 18.10.2019
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin



Penzberg, 18.10.2019
STADT PENZBERG
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB für das Grundstück Flurnummer 1562/9 der Gemarkung Penzberg, Ruhe am Bach 11; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB
Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ruhe am Bach I“ der Stadt Penzberg

Abt	I	II	III	IV	V
BGM	Stadt Penzberg				Vorg.
GL	23. Dez. 2019				Kopie
VZ					Rückspr.
zwV	zK	EA	VvA	T....	



GESCANNT

E.ON SE
Mining Management
Brüsseler Platz 1
45131 Essen
www.eon.com

Armin Schucht
T 01 78-3 56-59 59
armin.schucht@eon.com

17. Dezember 2019

Aktenzeichen: 01/3022 9901

Bebauungsplan „Auf der Grube“

hier: Bebauungsplanänderung für das Biomassenkraftwerk

Ihre E-Mail vom 26.11.2019 und 03.12.2019

Ihr Zeichen: Astrid Schug

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o.a. Mail vom 26.11.2019 und den uns im Nachgang mit E-Mail vom 03.12.2019 zugesandten Planunterlagen.

Wir haben den Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung dem Lageplan im Maßstab 1: 1000 vom 25.10.2019 (E-Mail vom 03.12.2019) entnommen.

Wir stellen fest, dass wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ bereits mit Schreiben vom 15.04.1987 unsere Stellungnahme an die Stadt Penzberg abgegeben haben.

An der 1., 2. und 3. förmlichen Änderung des o.a. Bebauungsplanes wurden wir ebenfalls beteiligt. Die diesbezüglichen Stellungnahmen haben wir Ihnen ebenfalls zugesandt.

Durch die Bebauungsplanänderung „Auf der Grube“ für das Biomassenkraftwerk wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Westen erweitert.

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Karl-Ludwig Kley

Vorstand:
Dr. Johannes Teyssen
(Vorsitzender)
Dr.-Ing. Leonhard Birnbaum
Dr. Thomas König
Dr. Marc Spieker
Dr. Karsten Wildberger

Sitz: Essen
Amtsgericht Essen
HRB 28196

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v.g. erweiterten Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung für das Biomassenkraftwerk lautet wie folgt:

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

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

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

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

Das amtliche Grubenbild befindet sich beim Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München. Wir empfehlen dort eine Grubenbildeinsichtnahme durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde zu beantragen.

Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Freundliche Grüße

E.ON SE



Roy Wings



Armin Schucht

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Bauverwaltung, Stadtbauamt
z. Hd.: Frau Schug
Karlstraße 25
82377 Penzberg

Bearbeitet von B. Dührsen	Telefon/Fax +49 89 2176-2174	Zimmer 4308	E-Mail bjoern.duehrsen@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen -	Ihre Nachricht vom 26.11.2019/03.12.2019	Unser Geschäftszeichen 26.3851-F-3146	München, 03.01.2020

**Bebauungsplan „Auf der Grube“;
Bebauungsplanänderung zur Errichtung eines Biomassekraftwerks;
Fl. Nrn. 943/17T und 944T, Gemarkung Penzberg, Stadt Penzberg, Land-
kreis Weilheim-Schongau;
Bergamtliche Stellungnahme**

Anlage
Lageplan (Maßstab 1:2000)

Sehr geehrte Frau Schug,
sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 26.11.2019 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Grube“ bestehen. Der Planbereich liegt zwar oberhalb der ehemaligen Pechkohlegrube Penzberg, es sind uns hier weder Tagesöffnungen noch tagesnahe Abbaue bekannt. Die tieferliegenden Grubenbaue sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Abweichungen in der geplanten Lage des Heizkraftwerkes in Richtung Norden oder Westen dazu führen könnten, dass das Bauwerk u. U. im Einwirkungsbereich der tagesnahen

Grubenbaue liegt. Die Stellungnahme gilt daher nur für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich und somit ausschließlich für die Teilflächen der betroffenen Grundstücke Fl. Nrn. 943/17 und 944 Gmkg. Penzberg.

Bei wesentlichen Änderungen in der Lage des Heizkraftwerkes bitten wir um erneute Beteiligung.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf



Dührsen
Bergoberrat

Regierung von Oberbayern

Bergamt Südbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Bauverwaltung, Stadtbauamt
z. Hd.: Frau Schug
Karlstraße 25
82377 Penzberg

Abt.	I	II	III	IV	V
BGM	Stadt Penzberg				Vorg.
GL	0 8. Jan. 2020				Kopie
VZ					Rückspr.
zwV	zK	EA	VvA	T....	



GESCANNT

Bearbeitet von
B. Dührsen

Telefon/Fax
+49 89 2176-2174

Zimmer
4308

E-Mail
bjoern.duehrsen@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
26.11.2019/03.12.2019

Unser Geschäftszeichen
26.3851-F-3146

München,
03.01.2020

**Bebauungsplan „Auf der Grube“;
Bebauungsplanänderung zur Errichtung eines Biomassekraftwerks;
Fl. Nrn. 943/17T und 944T, Gemarkung Penzberg, Stadt Penzberg, Land-
kreis Weilheim-Schongau;
Bergamtliche Stellungnahme**

Anlage

Lageplan (Maßstab 1:2000)

Sehr geehrte Frau Schug,
sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 26.11.2019 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Grube“ bestehen. Der Planbereich liegt zwar oberhalb der ehemaligen Pechkohlengrube Penzberg, es sind uns hier weder Tagesöffnungen noch tagesnahe Abbaue bekannt. Die tieferliegenden Grubenbaue sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Abweichungen in der geplanten Lage des Heizkraftwerkes in Richtung Norden oder Westen dazu führen könnten, dass das Bauwerk u. U. im Einwirkungsbereich der tagesnahen

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
bergamt@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de



Grubenbaue liegt. Die Stellungnahme gilt daher nur für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich und somit ausschließlich für die Teilflächen der betroffenen Grundstücke Fl. Nrn. 943/17 und 944 Gmkg. Penzberg.

Bei wesentlichen Änderungen in der Lage des Heizkraftwerkes bitten wir um erneute Beteiligung.

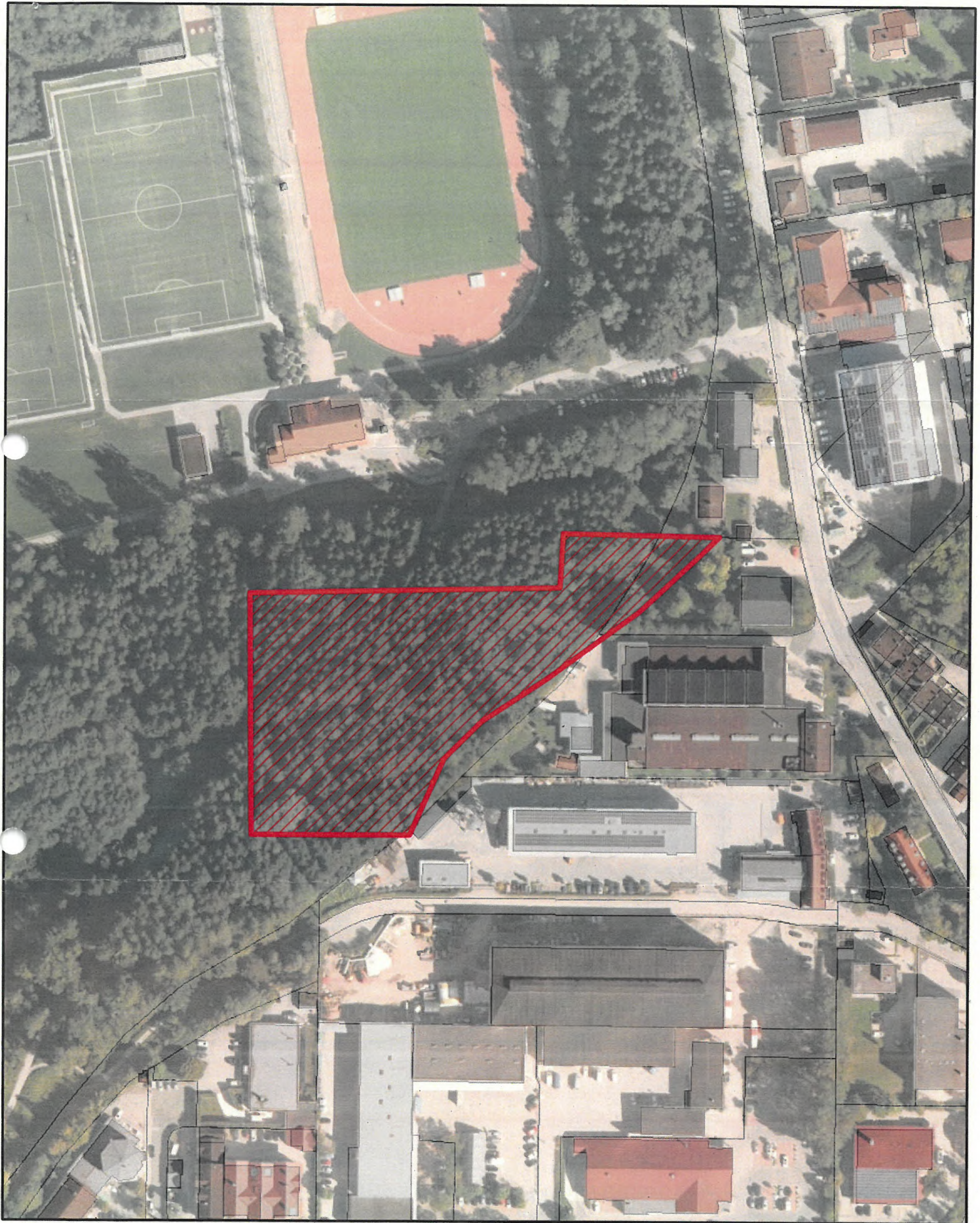
Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf



Dührsen
Bergoberrat

Stadt Penzberg, Bebauungsplanänderung "Auf der Grube"



Geltungsbereich für die bergamtliche Stellungnahme (Az. 26.3851-F-3146 vom 03.01.2020)

1:2.000



Schug, Astrid

Von: Schug, Astrid
Gesendet: Mittwoch, 4. März 2020 14:03
An: Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Bayernets (Erdgas); Bayernwerk; Beirat für Menschen mit Behinderung; Bergamt Südbayern; Bund Naturschutz in Bayern e. V. ; E.On SE Herr Schucht; Energie Südbayern; EVA ; Industrie- und Handelskammer (ihkmail@muenchen.ihk.de); KU Stadtwerke Penzberg; Landratsamt; Ott; Planungsverband; Regierung höherer Landesplanungsbehörde; Sobotta Dr. Rüdiger; Staatliches Bauamt; Telekom; Verein für Denkmalpflege & Penzberger Stadtgeschichte ; Vermessungsamt; Vodafone Kabel Deutschland; Wasserwirtschaftsamt
Betreff: Beteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB - Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Auf der Grube" - Penzberg
Anlagen: 01 - 19. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Auf der Grube - Entwurf vom 14.02.2020 .pdf; 02 - 19. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Auf der Grube -Begründung vom 14.02.1.pdf; 03 - Aufstellungsbeschluss vom 23.07.2019.pdf; 04-Formblatt für Stellungnahme.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg für das Grundstück Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5, zur Erweiterung der westlichen Baugrenze für die Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung des „Bayerischen Roten Kreuzes (BRK), im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 25.10.2019 bekannt gemacht.

Im Amtsblatt Nr. 4 vom 25.02.2020 wurde bekannt gemacht, dass die 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ einschließlich Begründung vom 04.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 während der Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Stadtbauamt - Rathauspassage, 2. Stock, Zimmer-Nr. P 225) öffentlich ausliegt und die Planunterlagen auch auf der Homepage der Stadt Penzberg vom 04.03.2020 bis einschließlich 06.04.2020 zur Verfügung stehen und während der Auslegungszeit Bedenken und Anregungen bei der Stadtverwaltung Penzberg abgegeben oder per e-mail an stadtbauamt@penzberg.de eingereicht werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können und dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert wird.

Als Anlage übersenden wir Ihnen den Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ einschließlich Begründung und Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ und bitten dazu um Ihre Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bis **06.04.2020**.

Mit freundlichen Grüßen

Astrid Schug



Bauverwaltung, Stadtbauamt
Stadt Penzberg
Karlstraße 25, 82377 Penzberg
Tel.: 08856 813 - 312, Fax: 08856 813 - 309
www.penzberg.de
astrid.schug@penzberg.de

E.ON SE · Brüsseler Platz 1 · 45131 Essen

Stadt Penzberg
Bauverwaltung, Stadtbauamt
Karlstraße 25
82377 Penzberg

Abt.	I	II	III	IV	V
BGM	Stadt Penzberg				Vorg.
GL	25. März 2020				Kopie
VZ					Rückspr.
zwV	zK	EA	VvA	T....	

19. März 2020

E.ON SE

Mining Management
Brüsseler Platz 1
45131 Essen
www.eon.com

Armin Schucht
T 01 78-3 56-59 59
armin.schucht@eon.com

Aktenzeichen: 01/3022 9901

**Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 943/65 der
Gemarkung Penzberg, Am alten Kraftwerk 5**

Ihre E-Mail vom 04.03.2020

Ihr Zeichen: Astrid Schug

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o.a. Mail vom 04.03.2020 und den als Anhang beige-
fügten Unterlagen.

Wir haben den Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung der Begründung
zur Bebauungsplanänderung entnommen.

Wir stellen fest, dass wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet
Auf der Grube“ bereits mit Schreiben vom 15.04.1987 unsere Stellungnahme an
die Stadt Penzberg abgegeben haben.

An der 1., 2. und 3. förmlichen Änderung des o.a. Bebauungsplanes wurden wir
ebenfalls beteiligt. Die diesbezüglichen Stellungnahmen haben wir Ihnen ebenfalls
zugesandt.

Durch die Bebauungsplanänderung „Auf der Grube“ für das Grundstück mit der Fl.
Nr. 943/65 wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Karl-Ludwig Kley

Vorstand:
Dr. Johannes Teyssen
(Vorsitzender)
Dr.-Ing. Leonhard Birnbaum
Dr. Thomas König
Dr. Marc Spieker
Dr. Karsten Wildberger

Sitz: Essen
Amtsgericht Essen
HRB 28196



Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v.g. Geltungsbereich der o.a. 19. Bebauungsplanänderung lautet wie folgt:

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

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

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich der o.a. 19. Änderung 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.

Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Freundliche Grüße

E.ON SE



Roy Wings



Armin Schucht

Regierung von Oberbayern • 80534 München

Bauverwaltung, Stadtbauamt
z. Hd.: Frau Schug
Karlstraße 25
82377 Penzberg

Abt.	I	II	III	IV	V
EGM	Stadt Penzberg				Vorg.
GL	27. März 2020				Kopie
VZ					Rückspr.
zwV	zK	EA	VvA	T....	Rückruf

Bearbeitet von
M. Musial

Telefon/Fax
+49 89 2176-2174

Zimmer
4308

E-Mail
mateusz.musial@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom
04.03.2020

Unser Geschäftszeichen
26.3851-F-0664

München,
23.03.2020

Stellungnahme des Bergamtes Südbayern;

19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“; Stadt Penzberg, Landkreis Weilheim-Schongau

Sehr geehrte Frau Schug,
sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 04.03.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ bestehen. Der Planbereich liegt zwar oberhalb der ehemaligen Pechkohlegrube Penzberg, es sind uns hier weder Tagesöffnungen noch tagesnahe Abbaue bekannt. Die tieferliegenden Grubenbaue sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf!

Frhr. von Pastor
1. Lt. Bergdirektor

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
bergamt@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de





GESCANNT

**Amt für Digitalisierung, Breitband
und Vermessung Weilheim i. OB**



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung • Hofstraße 21 • 82362 Weilheim i. OB

Stadt Penzberg

Bauverwaltung, Stadtbauamt

Karlstraße 25

82377 Penzberg

Abt.	I	II	III	IV	V
SGM	Stadt Penzberg				Vorg.
GL	02. April 2020				Kopie
VZ					Rückspr.
zwV	zK	EA	VvA	T....	

Ihre Zeichen. Ihre Nachricht vom

Bitte bei Antwort angeben
Unser Zeichen. Unsere Nachricht vom
VM 2323

Name
Simon Cegla

E-Mail
Simon.Cegla@adbv-wm.bayern.de

Telefon
0881 986-146

Telefax
0881 986-123

Datum
01. April 2020

Stellungnahme zu Bauleitplänen, gesetzliche Bau- und Planungsvorschriften

19. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Grube" der Stadt Penzberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

Cegla

Dienstgebäude
Hofstraße 21
82362 Weilheim
Internet
www.adbv-weilheim.de

Öffnungszeiten
Mo.-Do. 8.00-15.00
Fr. 8.00-12.30
und nach Vereinbarung

Telefon
0881 986-0
E-Mail
poststelle@adbv-wm.bayern.de

AMTSBLATT DER STADT PENZBERG

Nr. 2 Penzberg, den 10.2.2021

Herausgegeben von der Stadt Penzberg, Karlstraße 25, 82377 Penzberg, Telefon: 08856/813-0

Das Amtsblatt erscheint in der Regel zum 10. und 25. jeden Monats.

Verantwortlich: Erster Bürgermeister Stefan Korpan

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

(1) In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

(2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

(3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten

Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 4 Entschädigung

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre nach § 18 und des § 18 Abs. 3 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

§ 5 Inkrafttreten und Außerkrafttreten der Veränderungssperre

(1) Die Veränderungssperre tritt gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung des Satzungs-

beschlusses in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

(3) Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Bichler Straße“ für das in § 2 genannte Gebiet in Kraft getreten ist.

Penzberg, 02.02.2021
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Regierung von Oberbayern

Bergamt Südbayern



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Bauverwaltung, Stadtbauamt
z. Hd.: Frau Schug
Karlstraße 25
82377 Penzberg

Abt	I	II	III	IV	V
BGM	Stadt Penzberg				Vorg.
GL	08. Jan. 2020				Kopie
VZ					Rückspr
zwV	zK	EA	VvA	T....	

Bearbeitet von
B. Dührsen

Telefon/Fax
+49 89 2176-2174

Zimmer
4308

E-Mail
bjoern.duehrlen@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen
-

Ihre Nachricht vom
26.11.2019/03.12.2019

Unser Geschäftszeichen
26.3851-F-3146

München,
03.01.2020

**Bebauungsplan „Auf der Grube“;
Bebauungsplanänderung zur Errichtung eines Biomassekraftwerks;
Fl. Nrn. 943/17T und 944T, Gemarkung Penzberg, Stadt Penzberg, Land-
kreis Weilheim-Schongau;
Bergamtliche Stellungnahme**

Anlage

Lageplan (Maßstab 1:2000)

Sehr geehrte Frau Schug,
sehr geehrte Damen und Herren,

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 26.11.2019 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Grube“ bestehen. Der Planbereich liegt zwar oberhalb der ehemaligen Pechkohlegrube Penzberg, es sind uns hier weder Tagesöffnungen noch tagesnahe Abbaue bekannt. Die tieferliegenden Grubenbaue sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Abweichungen in der geplanten Lage des Heizkraftwerkes in Richtung Norden oder Westen dazu führen könnten, dass das Bauwerk u. U. im Einwirkungsbereich der tagesnahen

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

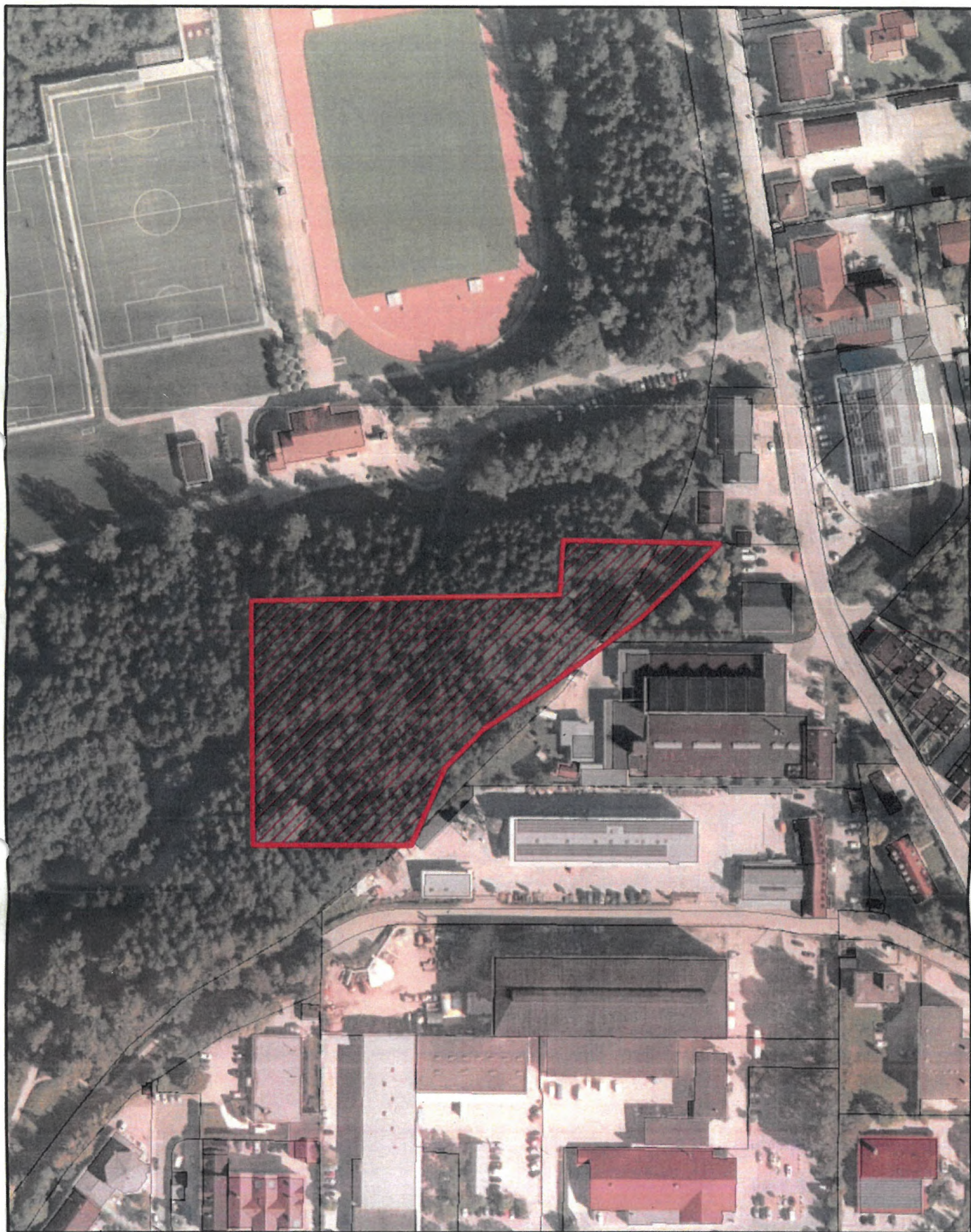
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
bergamt@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung-oberbayern.de



Stadt Penzberg, Bebauungsplanänderung "Auf der Grube"



Geltungsbereich für die bergamtliche Stellungnahme (Az. 26.3851-F-3146 vom 03.01.2020)

1:2.000





Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung-, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 19.05.2020

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

- | | | |
|-----------|---|------------|
| 4. | 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB: Billigung nach öff. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öff. Belange und Satzungsbeschluss | 3/121/2020 |
|-----------|---|------------|
-

1. Vortrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau – und Verkehrsangelegenheiten der Stadt Penzberg hat am 23.07.2019 den Entwurf der 19. Änderung Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ der Stadt Penzberg im Verfahren nach § 13 BauGB für das Grundstück Fl. Nr. 943/65 der Gemarkung Penzberg, Am Alten Kraftwerk 5, angeordnet und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst.

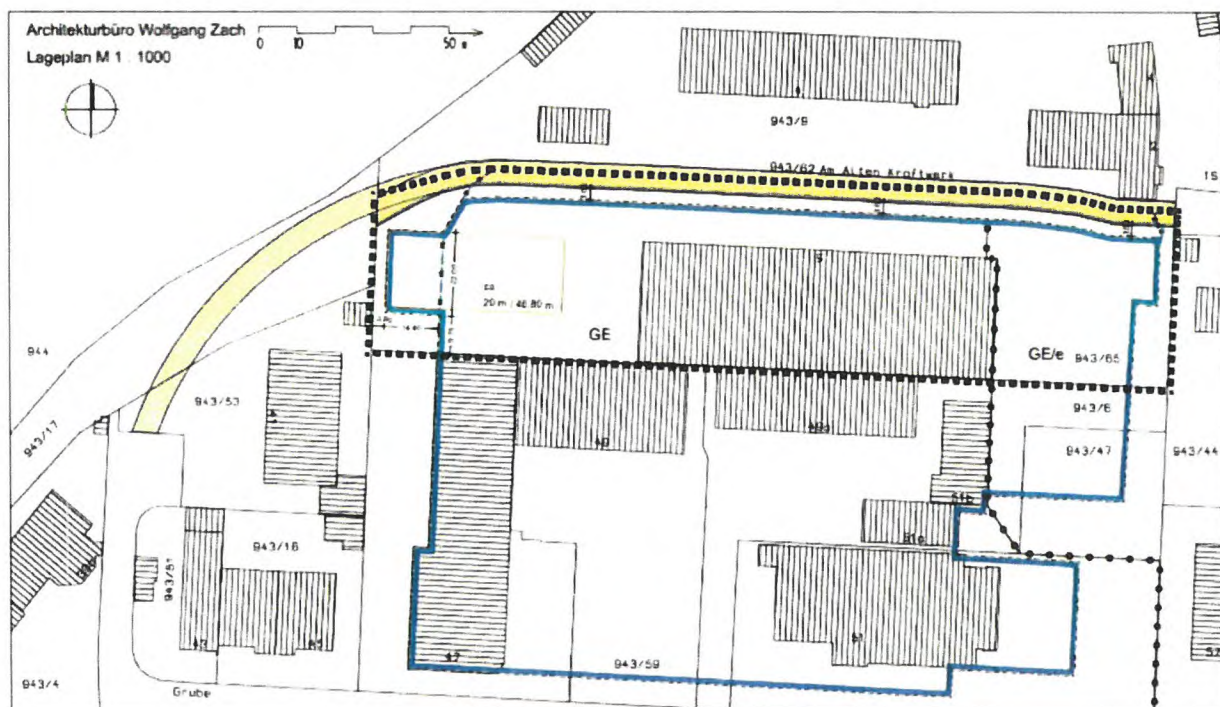
Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Penzberg am 25.10.2019 bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.03.2020 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 06.04.2020 einzureichen.

Der Planteil der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ ist nachfolgend dargestellt



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

2.01.1 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau/Bauleitplanung) am 03.04.2020:

Die Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg, die von der Änderung des Bebauungsplans umfasst ist, ist unter der Katasternummer 19000827 im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 03.04.2020, eingetragen.

Zur Beurteilung der geplanten Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die Pfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze haben wir die zuständigen Fachstellen (Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Gesundheitsamt des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg) um Stellungnahme gebeten.

Zum Pfad Boden-Grundwasser äußerte das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, dass im Bereich der ehemaligen Layritz-Halle in den Jahren 2014 bis 2016 Untersuchungen hinsichtlich der Ursache eines Ölschadens unternommen wurden. Die Untersuchungen sind der Stadt Penzberg bekannt. Insbesondere wurden an einer Grundwassermessstelle Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Mit Stellungnahme vom 18.01.2017 wurden seitens des WWA weitere Grundwasseruntersuchungen zur Verifizierung der Ergebnisse gefordert. Die Stadt Penzberg wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau mit E-Mail vom 31.01.2017 zur Durchführung dieser Untersuchungen aufgefordert. Gemäß der uns vorliegenden Informationen wurden die Untersuchungen zwar wohl bereits durchgeführt, jedoch liegen uns die Ergebnisse dieser Untersuchungen bislang trotz vielfacher Nachfragen und Aufforderungen zur Vorlage der Ergebnisse nicht vor. Die Frage, ob Sanierungsmaßnahmen für das Grundwasser notwendig sind, kann ohne die Untersuchungsergebnisse aus Sicht des WWA nicht beantwortet werden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann vor Beantwortung dieser Frage einer Bebauung der Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg nicht zugestimmt werden. Die ergänzenden Grundwasseruntersuchungen werden weiterhin gefordert.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, schließt sich dieser Beurteilung für den Pfad Boden-Grundwasser an, sodass einer Bebauung bzw. Änderung der bestehenden Verhältnisse auf der Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg nicht zugestimmt werden kann, solange die weiteren erforderlichen Maßnahmen für den Pfad Boden-Grundwasser nicht abgestimmt und veranlasst worden sind.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg äußerte zum Pfad Boden-Nutzpflanze für gärtnerische Kulturen und Gärten zur gegenständlichen Angelegenheit folgendes:

Wie dem AELF vom Landratsamt Weilheim-Schongau mitgeteilt wurde, plant die Stadt Penzberg die 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 943/62 (Teilfläche) und 943/65 der Gemarkung Penzberg. Laut Begründung liegt der Änderungsbereich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg und ist als Gewerbegebiet (GE und GE/e) festgesetzt. Der Änderungsbereich befindet sich auf einem Teilbereich der ehem. Bergwerkstätten in Penzberg. Aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts in diesem Bereich ist die Flurnummer 943/65 der Gemarkung Penzberg im Altlastenkataster (Katasternummer 19000827) eingetragen. Ziel der Änderungsplanung ist u.a. die Ausweisung einer Fläche für ein weiteres Gebäude des Bayerischen Roten Kreuzes.

Eine gartenbauliche Nutzung im Gewerbegebiet erscheint unwahrscheinlich, wäre aber planungsrechtlich möglich, sofern grundsätzlich mögliche Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 der BauNVO (z.B. Wohnung für Betriebsinhaber und –leiter) nicht ausgeschlossen werden. Da im Änderungsbereich ein Altlastenverdacht besteht, kann eine gartenbauliche Nutzung (Anbau von Obst und / oder Gemüse) nur zugelassen werden, wenn keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgarten) besteht. Eine solche Gefährdung könnte nur durch eine orientierende Bodenuntersuchung nach den Vorgaben in Anhang 1 und 2 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeschlossen werden. An dieser Stelle sei erwähnt, dass die Untersuchungsergebnisse aus einer Untersuchung vor der Bebauung bedingt auf die spätere Situation übertragbar sind. Generell ist zu überlegen, ob Bodenuntersuchungen nach Fertigstellung der oberen Bodenschichten sinnvoller wären. Letztendlich ist in Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze (Nutzgärten) der Nachweis für unbelasteten Boden in der nach der Bebauung vorliegenden Schicht von 0 bis 60 cm unter Geländeoberkante entscheidend.

Dieser Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg zum Pfad Boden-Nutzpflanze schließt sich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, an.

Eine Äußerung des Gesundheitsamtes zum Pfad Boden-Mensch ist bislang leider nicht erfolgt, was vermutlich insbesondere auf die aktuelle Corona-Problematik und der damit verbundenen hohen Arbeitsbelastung des Gesundheitsamtes zurückzuführen ist. Belange des Gesundheitsamtes zum Pfad Boden-Mensch sind jedoch bei der gegenständlichen Planung trotzdem zwingend zu berücksichtigen und können nicht außen vor bleiben. Wir empfehlen, die Erforderlichkeit etwaiger Maßnahmen für den Pfad Boden-Mensch im Zusammenhang mit der gegenständlichen Änderungsplanung entweder direkt mit dem Gesundheitsamt abzustimmen oder dies über uns als Bodenschutzbehörde durchführen zu lassen.

Um Beachtung der obigen Ausführung im weiteren Verfahren wird gebeten.

Würdigung der Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen:

Um die Einwendungen des Sachgebiets Städtebau/Bauleitplanung zu würdigen, sollen Bodenuntersuchungen und die Einbindung der entsprechenden Behörden im Rahmen des Bauantrags- oder Freistellungsverfahrens verpflichtend gefordert werden.

Um die Einwendungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu würdigen, sollen für den Zeitpunkt nach Fertigstellung des Bauvorhabens Bodenuntersuchungen in der oberen Bodenebene und die Einbindung der entsprechenden Behörden im Rahmen des Bauantrags- oder Freistellungsverfahrens verpflichtend gefordert werden.

Diese Untersuchung soll unabhängig von der Errichtung einer Betriebsleiterwohnung etc. erfolgen, da damit zu rechnen ist, dass auch Wachen und andere Aufsichtspersonen sich ggf. einen Nutzgarten errichten.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau/Bauleitplanung) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgende Festsetzungen eingefügt werden:

Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren sind die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung im Baubereich einzureichen und die entsprechenden Behörden einzubinden.

Mit der Fertigstellung der oberen Bodenschichten ist für Grünflächen, die für eine Gartennutzung geeignet oder vorgesehen sind, der Nachweis für unbelasteten Boden in der nach der Bebauung vorliegenden Schicht von 0 bis 60 cm unter Geländeoberkante beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einzureichen.

2.01.2 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) am 05.03.2020:

Wir empfehlen nicht nur die Forderung nach einen Entwässerungsplan unter Hinweise aufzunehmen, sondern auch die Forderung nach einem Freiflächengestaltungsplan.

Für das neue Blaulichtzentrum sind ansprechende Grünanlagen wünschenswert und auch bei einer GRZ von 0,65 möglich.

Verbindliche grünordnerische Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht enthalten. Wir empfehlen hier moderate Festsetzungen zu ergänzen.

Würdigung der Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Sachgebiets Fachlicher Naturschutz:

Hr. Wowra, Grünordnung, Klimaschutz, Stadt Penzberg

Folgende grünordnerische Festsetzungen sollten in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden:

Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten.

Bei Neuanlage von Einfriedungen ist ab OK Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgende Festsetzungen eingefügt werden:

Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftssträchtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.

Bei Neuanlage von Einfriedungen ist ab OK Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem folgende Hinweise eingefügt werden:

Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) am 19.03.2020

Planung:

Die Stadt Penzberg plant die 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ vorzunehmen. Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Innenstadt, umfasst das die Grundstücke Fl.-Nrn. 943/62 TF und 943/65 und weist eine Fläche von ca. 0,9 ha auf. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf genannter Fläche soll die bebaubare Grundstücksfläche nach Westen erweitert werden, um die Errichtung eines Gebäudes für das Bayerische Rote Kreuz umzusetzen.

Ergebnis:

Die o. g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Mit den Einwendungen sowie sonstigen Hinweisen und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 02.04.2020

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 04.03.2020 an.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsverband schließt sich der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 19.03.2020 an; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.04 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 06.04.2020

Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung:

Keine.

Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen:

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

Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Eine Abgrenzung des wassersensiblen Bereichs ist nicht möglich. Z. T. liegt das Planungsgebiet außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden.

Wildabfließendes Wasser kann nicht ausgeschlossen werden, daher wird empfohlen

Bauvorhaben zu sichern und geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (vgl. § 37 WHG).

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von

Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Festsetzungen

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

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

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

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

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Entsprechend den uns vorliegenden Erkenntnissen kann der Grundwasserflurabstand bei < 4 m u. GOK liegen. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten.

Altlasten und Bodenschutz

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Das Flurstück Flurnummer 943/65 ist im Altlastenkataster unter der Katasternummer 19000827 eingetragen. Im Bereich der ehemaligen Layritzhalle wurden in den Jahren 2014 bis 2016 Untersuchungen hinsichtlich der Ursache eines Ölschadens unternommen. Die Untersuchungen sind der Stadt Penzberg bekannt. Insbesondere wurde an einer Grundwassermessstelle Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt. Mit Stellungnahme vom 18.01.2017 wurden seitens des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim weitere Grundwasseruntersuchungen zur Verifizierung der Ergebnisse gefordert. Die Stadt Penzberg wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau mit E-Mail vom 31.01.2017 zur Durchführung dieser Untersuchungen aufgefordert. Ergebnisse liegen uns bis dato keine vor. Die Frage, ob Sanierungsmaßnahmen für das Grundwasser notwendig sind, kann demnach nicht beantwortet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann vor Beantwortung dieser Frage einer Bebauung der Flurnummer nicht zugestimmt werden. Die ergänzenden Grundwasseruntersuchungen werden weiterhin gefordert.

Es besteht beim Bodenaushub das Risiko belasteter Bausubstanz bzw. belasteten Bodenmaterials. Hier sollte vor Baubeginn der Entsorgungspfad geklärt sein und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Wasserversorgung

Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Häusliches Schmutzwasser

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

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

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

Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen.

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

Eine Versickerung über Auffüllungen oder schädlichen Bodenveränderungen ist nicht zulässig. Sollte eine Abgrenzung der betroffenen Bereiche (s. a. Teil „Altlasten“) nicht möglich sein, muss ein alternatives Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet werden.

Bei Einleitung in den Regenwasserkanal (Erschließung erfolgt im Trennsystem) ist zu bestätigen, dass der Kanal das zusätzliche Wasser aufnehmen kann. Wir empfehlen die Festsetzung eines Drosselabflusses und Rückhaltevolumens auf dem privaten Grundstück zur dezentralen Rückhaltung.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser (z. B. Einleitung in ein Gewässer) ordnungsgemäß möglich ist. Es reicht nicht, vom Bauherrn einen Entwässerungseingabeplan zu fordern, wenn vorher nicht die Grundsätze der Niederschlagswasserbeseitigung geregelt sind.

Vorschlag für Festsetzungen

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als

Brauchwasser genutzt werden kann, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind.m³ pro m² Flächenanschluss) und gepuffert (... l/s pro Baugrundstück oder m² Flächenanschluss) direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“
„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen bzgl. der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe.

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- folgende Festsetzungen eingefügt werden:
- o „Die bekannten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“
- o „Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).
- o „Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- o „Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“
- o „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“
- o „In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

- o „In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“
- o „Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“
- o „Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten (mind.m³ pro m² Flächenanschluss) und gepuffert (... l/s pro Baugrundstück oder m² Flächenanschluss) direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“
- folgende Hinweise eingefügt werden:
- o „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
- Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
- „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“
- o „Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“
- o „Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“
- folgende Hinweise in die Begründung aufgenommen werden:
- o Gegen den Bebauungsplan bestehen grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken.
- o Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:
 - Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen bzgl. der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe
 - Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 19.03.2020

Wir haben den Geltungsbereich der o.a. Bebauungsplanänderung der Begründung zur Bebauungsplanänderung entnommen.

Wir stellen fest, dass wir zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ bereits mit Schreiben vom 15.04.1987 unsere Stellungnahme an die Stadt Penzberg abgegeben haben.

An der 1., 2. und 3. förmlichen Änderung des o.a. Bebauungsplanes wurden wir ebenfalls beteiligt. Die diesbezüglichen Stellungnahmen haben wir Ihnen ebenfalls zugesandt.

Durch die Bebauungsplanänderung „Auf der Grube“ für das Grundstück mit der Fl. Nr. 943/65 wird der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v. g. Geltungsbereich der o. a. 19. Bebauungsplanänderung lautet wie folgt:

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

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

Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich der o. a. 19. Änderung 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.

Beschlussvorschlag:

Von E.ON SE werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Der Hinweis, dass der Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann, soll in die Begründung zur Bplan-Änderung übernommen werden.

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) am 23.03.2020

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 04.03.2020 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ bestehen.

Der Planbereich liegt zwar oberhalb der ehemaligen Pechkohlegrube Penzberg, es sind uns hier weder Tagesöffnungen noch tagesnahe Abbaue bekannt.

Die tieferliegenden Grubenbaue sollten heute keine Auswirkungen mehr auf die Tagesoberfläche haben.

Beschlussvorschlag:

Von der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Weilheim i. OB vom 01.04.2020

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

Beschlussvorschlag:

Vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim am 23.03.2020

1. Aus dem Bereich Landwirtschaft:

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

Aus dem Bereich Forsten:

Seitens des Bereichs Forsten bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschlussvorschlag:

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk Netz AG am 05.04.2020

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei uns 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.

Anlage: Bestandsplan vom 05.04.2020

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen der Bayernwerk Netz AG sind zu berücksichtigen.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgende Hinweise mit aufgenommen werden:

- o Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.
- o Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- o Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH am 27.03.2020

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

Beschlussvorschlag:

Von Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Industrie- und Handelskammer am 20.03.2020
Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben sprächen, sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht Einverständnis.

Beschlussvorschlag:

Von der Industrie- und Handelskammer werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken noch Anregungen zur 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ geäußert.

3.01 Schreiben der Fa. MESSTEC vom 11.03.2020

Die Firma MESSTEC ein weltweit tätiges High-Tech Unternehmen mit hochpräziser Produktion von Elektronik- und Mechanikkomponenten.

Gemäß Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 4 vom 25.02.2020 und nach weiteren Informationen plant die Stadt Penzberg in mehreren Bauabschnitten:

- eine Straße auf dem Gelände der Firma MESSTEC
- eine „Blaulichtzentrale“ auf dem angrenzenden Grundstück östlich direkt hinter der Firma MESSTEC
- ein Biomasseheizkraftwerk auf dem angrenzenden Grundstück westlich direkt vor der Firma MESSTEC

Aus Sicht der Firma MESSTEC werden die Bauvorhaben grundsätzlich abgelehnt, da diese eine hohe negative Auswirkung auf den regulären Unternehmensbetrieb, auf die geforderte Produktqualität und damit auf die Existenz des Unternehmens hätten.

Begründungen Firma MESSTEC

Es wird Lärm, Staub und Erschütterungen direkt am Firmengebäude durch Einsatzfahrzeuge, LKWs zum Biomasseheizkraftwerk, Fahrzeuge des Bauhofes und private Fahrzeuge (Rache), die dann diese Abkürzung ebenfalls verwenden würden, geben.

Anmerkung: bereits heute spüren wir negative Auswirkungen durch die Firma Lachmuth auf dem benachbarten Grundstück des alten Kraftwerkes.

Es besteht ein hohes Risiko von Erschütterungen, z. B. wenn LKW über Bodenwellen oder Gullideckel fahren. Bereits minimale Erschütterungen wirken sich als Störquelle bei der mechanischen und elektronischen Fertigung negativ aus!

Wer übernimmt alle (!) entstehenden Folgekosten im In- und Ausland (auch USA)? Eine Produkthaftpflichtversicherung würde im Schadensfall nicht eintreten.

Eine mittelfristig geplante neue Fertigungsgeneration mit noch genaueren Toleranzen könnte nicht eingeführt werden.

Ein konzentriertes Arbeiten im Büro und in der Technik wäre nicht mehr gewährleistet.

Staub und Abgase des Biomasseheizkraftwerkes würden eine saubere (reinraumähnliche) Elektronikproduktion stark beeinträchtigen.

Ein Lüften der Betriebsräume wäre nicht mehr möglich.

Wer finanziert dann eine entsprechende staubabhaltende Klimaanlage?

Das Be- und Entladen von LKWs wären nur noch sehr eingeschränkt auf dem Firmenparkplatz möglich, da die Straße mit Halteverboten freigehalten würde. Durch ineffiziente Logistik entstehen der Firma MESSTEC Mehrkosten.

Anmerkung: Unser Nachbar Equiva schränkt uns schon heute häufig ein.

Erweiterungsmöglichkeiten für das Firmengebäude wären nur noch bedingt nach Norden möglich, maximal bis zur geplanten Straße.

Wir haben bereits heute in externen Nachbargebäuden Räume angemietet (>100 m² Lager, >230 m² Entwicklung und Produktion), d. h. eine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit muss mindestens 50 % ... 80 % der heutigen Grundstückgröße umfassen; man muss dabei auch die erforderlichen Parkplätze und Be- und Entlademöglichkeiten berücksichtigen.

Eine Erweiterung in Richtung Firmennachbar Richter + Frenzel scheidet aus:

- Man würde nur wenige Quadratmeter hinzugewinnen
- Ein Gebäude mit 5 m Höhe direkt bis an die Grundstücksgrenze wäre nicht erlaubt
- Wer übernimmt die Mehrkosten für eine Überbauung der vorhandenen Gebäudeteile?

Im Bereich der geplanten Straße steht eine alte Buche und es befindet sich ein Pausenbereich für die Mitarbeiter.

Sollen die Mitarbeiter direkt neben (<3 m) der Straße mit LKW-Verkehr Getränke und Mahlzeiten einnehmen? Dazu muss man erst die Genehmigungen der Berufsgenossenschaft und des Gewerbeaufsichtsamtes einholen. Selbstverständlich erwarten wir hier die Federführung bei der Stadt Penzberg.

Gibt es adäquaten Ersatz von der Stadt, d. h. gleiche Baumgröße, Sitzgruppe, usw.?

Sollte die Straße tatsächlich gebaut werden, so können wir während der Bauphase keine, auch nicht stundenweise(!) Unterbrechung der Zufahrt für Mitarbeiter und Lieferverkehr akzeptieren. Alle Folgekosten durch Unterbrechungen würden zu Lasten der Stadt Penzberg weiterberechnet.

Aus unserer Sicht handeln sich die Bauvorhaben um absolute Fehlplanungen!

Begründungen Allgemein

Warten die Einsatzfahrzeuge an der neu geplanten Straße im Notfall bis Equiva, MESSTEC oder das Küchenstudio auf-/abgeladen haben bzw. bis die LKWs in die jeweiligen Grundstücke rangiert haben?

Wir sehen hier ein Nadelöhr: LKWs für 3 Firmen, LKWs Bauhof, LKWs Biomasseheizkraftwerk, Einsatzfahrzeuge und PKW Durchgangsverkehr.

Ist die vorhandene Stichstraße überhaupt ausreichend für 2 LKWs bzw. ein LKW und ein schnell vorbeifahrendes Einsatzfahrzeug?

Biomasseheizkraftwerk

1. Muss für ein Heizkraftwerk ein Wald gerodet werden? Wo ist hier der ökologisch-grüne Gedanke?
2. Wenn man Berichte über andere Biomasseheizkraftwerke liest, wird das Material teilweise über hunderte von Kilometern mit Diesel-LKWs herangeschafft.
3. Ist das in der Gesamtheit CO₂ neutral?
4. Gibt es eine Stromauskopplung?
5. Wer nimmt die Wärme im Sommer ab?
6. Gibt es eine Wirtschaftlichkeitsrechnung auch bei geringer Abnahme im Sommer?
7. Wie viel Energie geht beim Transport über Fernwärmeleitungen bis in die Stadtmitte verloren?
8. Gibt es genaue Angaben zu den Emissionen?
9. Vor 8 Jahren wurde ein Heizkraftwerk am Nonnenwald abgelehnt. Warum plant man jetzt ein neues Heizkraftwerk mitten in der Stadt?

Für ein Biomasseheizkraftwerk und eine Blaulichtzentrale gibt es in Penzberg geeignetere Standorte, wie z. B. das EDEKA Gelände. Im Süden, Osten und Westen gibt es auch zentrumsnahe Standorte.

Leider hat sich im Vorfeld niemand von der Stadt Penzberg mit uns in Verbindung gesetzt bzw. hat die Lage vor Ort tatsächlich begutachtet.

Gelder für Planungen und viele Diskussionen hätte man sparen können.

Fazit

Nach Umsetzung der geplanten Bauvorhaben würde der Standort Grube 41 für High-Tech Unternehmen erheblich an Wert verlieren. Mittelfristig wäre der Standort für die Firma MESSTEC nicht mehr tragbar. Da keine passenden Grundstücke in Penzberg zur Verfügung stehen, wäre ein kurzfristiger Auszug an einen anderen Standort außerhalb von Penzberg die zwingende Folge.

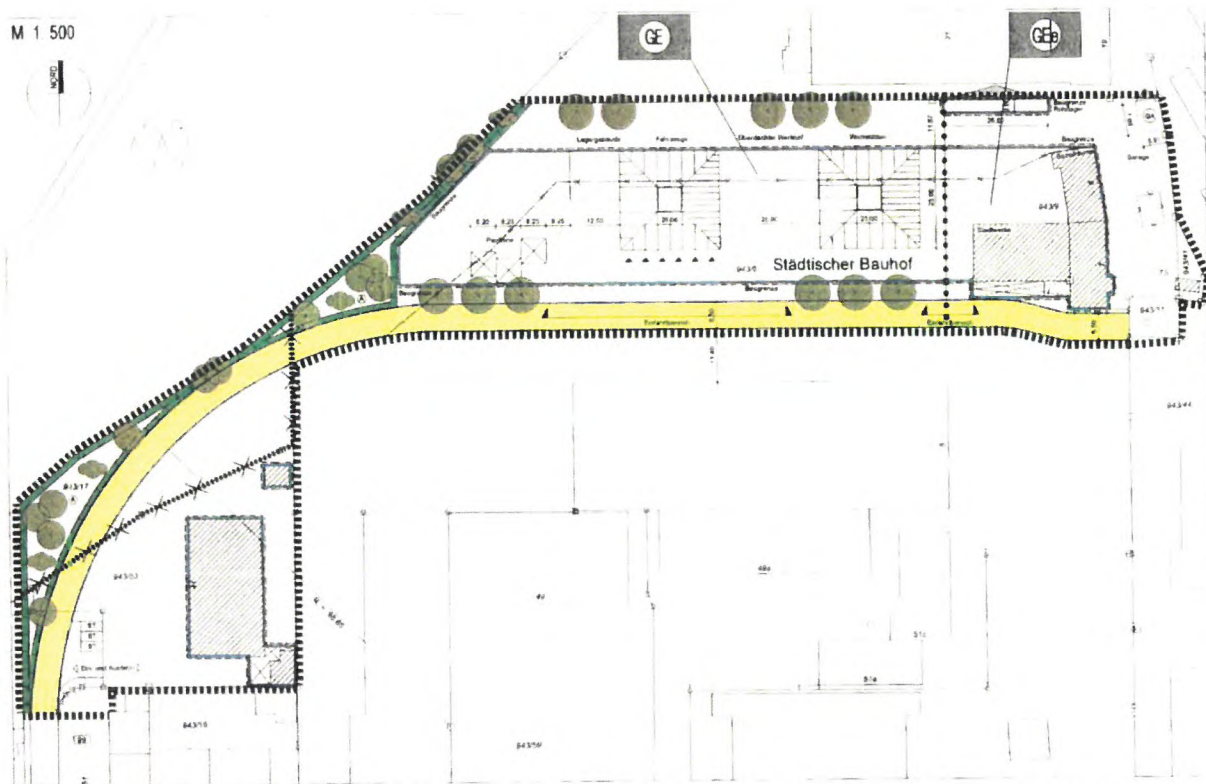
MESSTEC als ein zuverlässiger Zahler von Gewerbesteuern würde für die Stadt Penzberg wegfallen.

Würdigung der Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Fa. MESSTEC:



Grundstück Fa. MESSTEC – Fl. Nr. 943/53 - Planauszug

Fa. MESSTEC befindet sich mit seinem Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans **GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE**. Der rechtswirksame Bebauungsplan in der Fassung der 1. förmlichen Änderung vom 26.11.2003 regelt sowohl die Art und das Maß der Nutzung auf dem Gelände der Fa. MESSTEC als auch die nördlich gelegene Erschließung des Gebiets.



Bebauungsplan GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE, 1. förmliche Änderung - Planauszug

Erschließung des Gebiets, Maß der Nutzung im Gebiet:

Mit der geplanten 19. Änderung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE werden weder die Erschließung des Gebiets noch die Dichtekennzahlen im Gebiet geändert.

Die Einwendungen der Fa. MESSTEC bzgl. der Auswirkungen durch die Erschließung sind unbegründet, da mit der 19. Änderung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE weder die Erschließung des Gebiets noch die Dichtekennzahlen im Gebiet geändert werden.

Lediglich mit der Neu-Situierung der überbaubaren Grundstücksflächen (= Lage von Baugrenzen = sog. Bauraum) wird das Maß der Nutzung im Gebiet verändert.

Die Neu-Situierung der überbaubaren Grundstücksflächen führt zu einem Mindestabstand von 15,20 m zwischen dem Bestandsgebäude der Fa. MESSTEC und einem möglichen Baukörper auf dem Änderungsgrundstück.



Bebauungsplan GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE, 19. Änderung - Planauszug

Die in der Bayerische Bauordnung BayBO geregelten Abstandsflächen für baulichen Anlagen sichern Fa. MESSTEC - wie auch jedem anderen Nachbarn im Gebiet - bei Neubauten und Ersatzbauten im Gebiet die Einhaltung der vom Gesetzgeber geforderten notwendigen Gebäudeabstände durch diese Neubauten und Ersatzbauten zu.

Die 19. Änderung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE setzt die Einhaltung der Bestimmungen des Abstandsflächenrechts (Art. 6 BayBO) fest

Die Neu-Situierung der überbaubaren Grundstücksflächen hält die in der Bayerischen Bauordnung BayBO geregelten Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) ein.

Die Neu-Situierung der überbaubaren Grundstücksflächen schöpft zudem nach Süden hin die Mindestabstandsflächen gemäß den Bestimmungen der BayBO bei weitem nicht aus.

Art der Nutzung auf dem Änderungsgrundstück:

Die geplante Nutzung auf dem Änderungsgrundstück - vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes für das Bayerische Rote Kreuz - richtet sich, wie auch alle anderen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE, nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung BauNVO; hier insbesondere nach den Bestimmungen des § 8 Gewerbegebiete.

Die in der Baunutzungsverordnung BauNVO geregelten Bestimmungen, hier insbesondere die Bestimmungen des § 8 Gewerbegebiete sichern der Fa. MESSTEC - wie auch allen anderen Nachbarn im Gebiet - die Einhaltung der gebietstypischen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE zu.

Auszug BauNVO:

§ 8 Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

Das geplante Gebäude für das Bayerische Rote Kreuz erfüllt die Anforderungen des § 8 BauNVO.

Weitere Einwendungen: Änderung der Erschließung, Errichtung einer Energiezentrale etc.:

Diese Einwendungen beziehen sich u. E. nicht auf die 19. Änderung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE, sondern auf die Planungen einer Energiezentrale und deren Erschließung der Nähe des Geltungsbereichs der 19. Änderung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE.

Diese Einwendungen sind u.E. formal nicht in der Billigung der 19. Änderung des Bebauungsplans GEWERBEGEBIET AUF DER GRUBE abzuhandeln, sondern im späteren Verfahren um die Energiezentrale und der Erschließung in diesem Bereich.

Gleichwohl sollen die Einwendungen um die Änderung der Erschließung und Errichtung einer Energiezentrale im Rahmen dieser Billigung diskutiert und Lösungsansätze aufgezeigt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Fa. MESSTEC sind nicht zu berücksichtigen. Durch die Bebauungsplanänderung zur Erweiterung der Baugrenzen nach West werden keine nachbarschützenden Belange beeinträchtigt; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.11 und Nrn. 3.01 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, die 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.11 und Nr. 3.01 zu billigen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt, dass der Entwurf der 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet auf der Grube“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01 bis 2.13 und Nr. 3.01 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Da die durchzuführenden Planänderungen nur redaktioneller Art sind beziehungsweise Dritte hierdurch nicht abwägungsrelevant berührt werden, besteht kein Anlass zu einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beschließt die 19. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Auf der Grube“ als Satzung.

Mit der Firma MESSTEC sowie dem Grundstückseigentümer der Flurnummer 943/53 ist eine Ortsbesichtigung in einer der nächsten Sitzungen durchzuführen. Für diese Ortsbesichtigung ist das beabsichtigte BRK-Gebäude abzustecken. Die Rettungsorganisationen sind bezüglich der Auswirkungen einer eventuellen Einschränkung der geplanten 2. Zufahrtsstraße zu beteiligen.

5. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 03.06.2020



Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

- **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB ; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
- **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):**
Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB ; Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 26.11.2019 die Aufstellung der 3. des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg vom 11.12.2000 für das Grundstück Fl. Nr. 770/19 TF der Gemarkung Penzberg, nahe Untermaxkron, gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Nordwesten des Plangebiets mit Festsetzung eines zweigeschossigen Bauraumes zur Errichtung eines Wohngebäudes auf einer Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 770/19 der Gemarkung Penzberg.

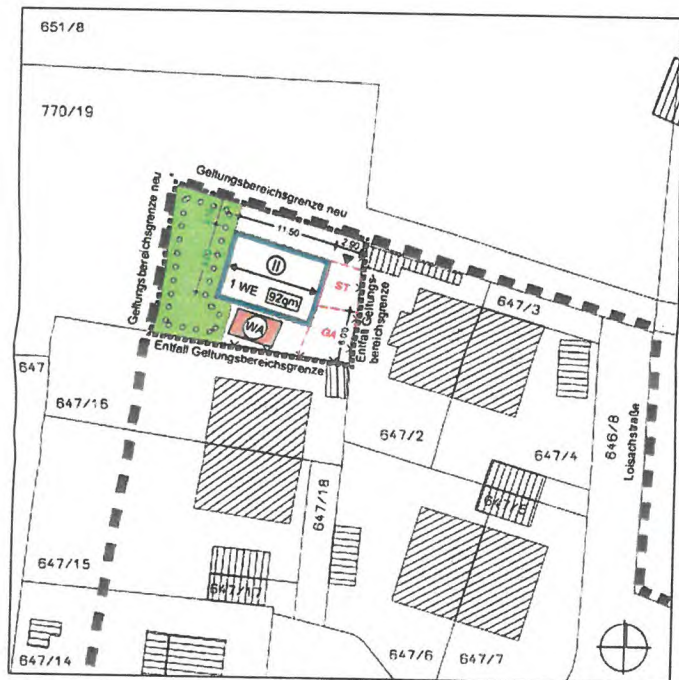
Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt hiermit die Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung der 3. des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 3. des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ der Stadt Penzberg einschließlich Begründung bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, in der Zeit vom **18.06.2020 bis 20.07.2020** während der Öffnungszeiten zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Während dieser Zeit können von jedermann Bedenken und Anregungen vorgetragen werden. Zusätzlich stehen die Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Penzberg unter www.penzberg.de während der Auslegungszeit (vom 18.06.2020 bis einschließlich 20.07.2020) zur Verfügung. Innerhalb der Auslegungszeit können Stellungnahmen (Bedenken und Anregungen) bei der Stadtverwaltung Penzberg abgegeben oder per E-Mail an stadtbauamt@penzberg.de eingereicht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben können.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB durchgeführt wird und von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Nachfolgend ist der Plananteil des Planentwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Loisachstraße Nord“ dargestellt:

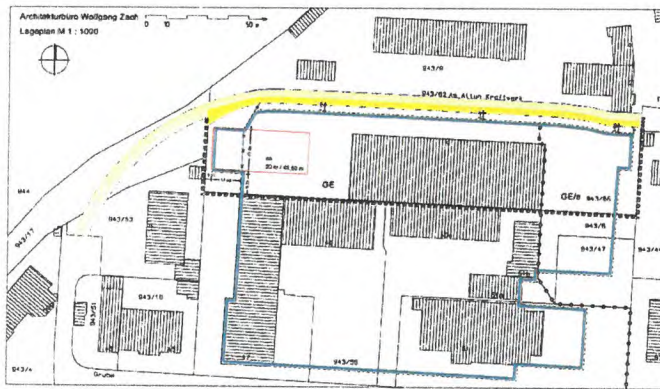


Penzberg, 03.06.2020
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten hat am 19.05.2020 die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) tritt die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses in Kraft. Jedermann kann die 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg und die Begründung jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.



Hinweis gemäß § 215 BauGB:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 19. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

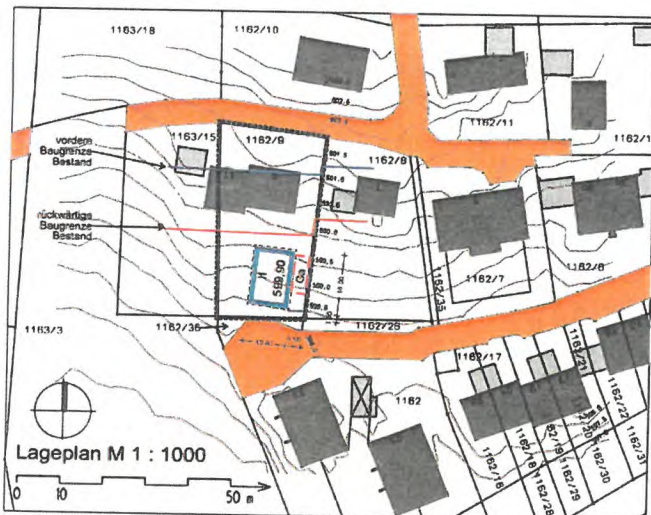
Sind durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit seines Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Penzberg, 03.06.2020
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):
Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 26.05.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg als Satzung beschlossen. Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses in Kraft. Jedermann kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg und die Begründung jederzeit während der üblichen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Penzberg (Rathauspassage, 2. Stock), Zimmer-Nr. P 225, Bauverwaltung, einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.



Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. nach § 214 Abs. 2 a beachtliche Fehler

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wölfl“ der Stadt Penzberg schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweis gemäß § 44 BauGB:

Sind durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten, kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit seines Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Penzberg, 03.06.2020
STADT PENZBERG
Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplanänderung



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auf der Grube“ der Stadt Penzberg

19. Änderung



Planung:

Architekturbüro Wolfgang Zach
Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstraße 15, 82377 Penzberg

Penzberg,

19.05.2020



Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Änderungsplanung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Lage-/ Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

6. Werbeanlagen

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft



1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 963/62 TF und 963/65 Gemarkung Penzberg.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Auf der Grube**“ der Stadt Penzberg vom 07.11.1989.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Gewerbegebiet Auf der Grube**“ der Stadt Penzberg und ist als **Gewerbegebiet - GE und GE/e** - festgesetzt.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Penzberg Innenstadt, an der Straße „Am Alten Kraftwerk“.

Die Änderungsbereich ist ein Teil der damaligen Bergwerkstätten in Penzberg; er besteht aus einer Halle und deren Außenbereich im Osten, Norden und Westen.

Der Änderungsbereich wurde in der Zeit nach der Stilllegung des Bergwerks von einem Maschinenbaubetrieb genutzt, der - wegen der vorhandenen Erschließung des mit einem Gleisanschluss - in der ca. 25 m hohen Bestandshalle und im Außenbereich vor der Halle Lokomotiven und Eisenbahnwagons lagerte, reparierte und verwertete.

Die Verwertung der Lokomotiven und Eisenbahnwagons wurde schon vor Jahren aufgegeben.

Der westliche, unbebaute Teil des Änderungsgrundstücks wird heute als Außenlager für einen Landschafts- und Gartenbaubetrieb genutzt.



Ansicht von Westen

Das Grundstück wurde vor kurzem von der Stadt Penzberg erworben.

Die Grundstücksfläche des Änderungsbaugrundstücks Fl.-Nr. 963/65 Gemarkung Penzberg (Fläche innerhalb der Straßenbegrenzungslinie) beträgt 9245 m².

Der Änderungsbereich ist nahezu eben.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und eine Fläche für ein weiteres großes Gebäude auf dem Grundstück auszuweisen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes für das Bayerische Rote Kreuz.

Die geplante Nutzung in diesem Neubau soll die zukünftig geplanten Nutzungen in der Bestandshalle auf dem Grundstück ergänzen – vorgesehen ist dort die Errichtung eines sog. „Blaulicht-Zentrums“.

Mit dieser Verdichtung auf dem Grundstück sollen Nutzungen unter dem Oberbegriff „Blaulicht-Zentrum“ noch stärker konzentriert werden.

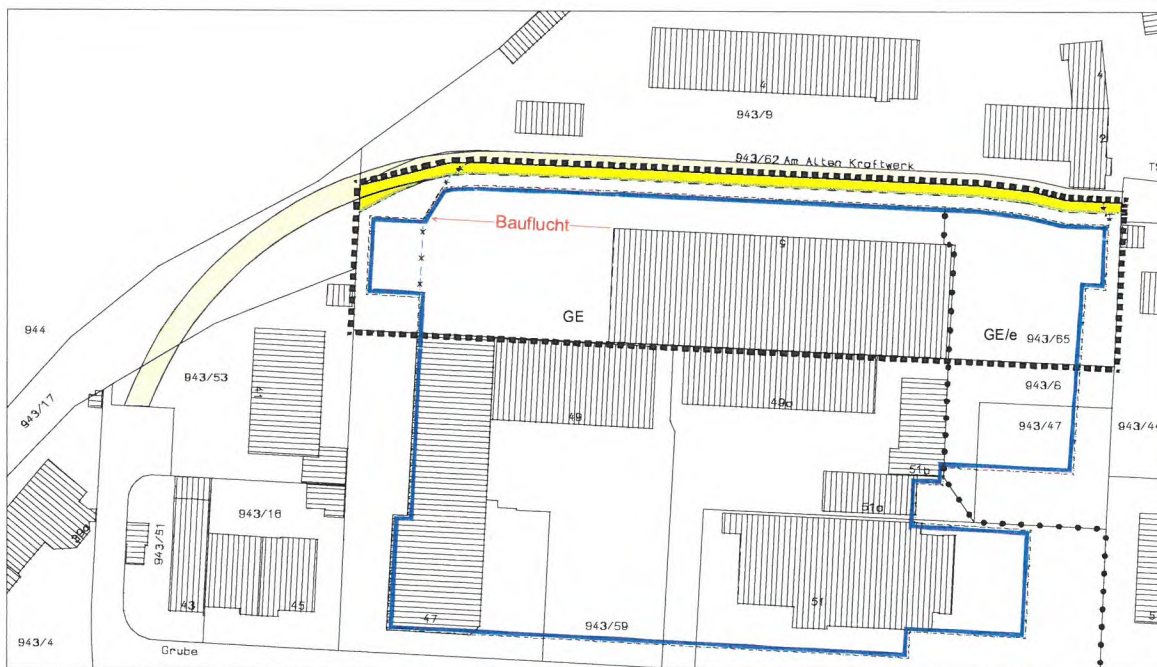
Im Rahmen der Schaffung und Nutzung von gemeinsamen infrastrukturellen Einrichtungen sollen zudem Synergieeffekte erzeugt und vorteilhaft genutzt werden.



Um die Verdichtung auf dem Änderungsgrundstück zu erreichen, soll die bebaubare Grundstücksfläche nach Westen erweitert werden.

Zudem wird die Baugrenze, die im rechtswirksamen Bebauungsplan einen sog. fließenden Bauraum definiert, an der Straße Am Alten Kraftwerk mit einem Abstand von 3 m zur Straße geschlossen.

Die mit der Ausweisung dieser weiteren bebaubaren Grundstücksfläche geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.



Bauflucht der Bestandshalle

Die Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche orientiert sich hinsichtlich ihrer nördlichen Lage an Bauflucht der Bestandshalle

Die Einhaltung/Respektierung der nördlichen Bauflucht im übrigen Grundstücksbereich soll im abzuschließenden Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer Stadt Penzberg und dem Nutzer Bayerisches Rotes Kreuz geregelt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.



3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Das bereits bebaute Grundstück wird nach wie vor von der Straße „Am Alten Kraftwerk“ her erschlossen.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze:

Entfällt.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind im Erweiterungsbereich Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

3.5 Lage und Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Lage und Höhenlage der Gebäude, zur Gebäudehöhe und Geländeformung sollen beibehalten werden.

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) gelten.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan zur Dachgeschossausbildung und Dachform sollen beibehalten werden.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Für die Bestandsbaukörper im Geltungsbereich der Änderung werden die Regelungen im rechtswirksamen Bebauungsplan beibehalten.



3.8 Vorstellungen zur Architektur

Es wird eine Architektur vorgeschlagen, dessen hauptsächliches Gestaltungsmerkmal die Ablesbarkeit von Bestand und Neubau ist.

3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Eine grundsätzliche Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Änderung nicht notwendig.

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung – GE (Gewerbegebiet) – wird nicht verändert.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der Nutzung, die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgeschrieben sind, gelten weiterhin.

5.2 Maß der Nutzung

GRZ:

Das Maß der Grundflächenzahl GRZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit GRZ 0,65 festgelegt.

Dieses Maß soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.



BMZ:

Das Maß der Baumassenzahl BMZ ist im ursprünglichen Bebauungsplan mit BMZ 3,2 festgelegt.

Dieses Maß soll im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht geändert werden.

6. Werbeanlagen

Entfällt

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Änderungsbereich wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

Die Bayernwerk Netz AG weist darauf hin:

- Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.
- Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.
- Bei der Bayernwerk Netz AG dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.



8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Änderungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

9. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

9.1 Denkmalschutzbelange

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

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.

9.2 Ehemaliger Bergbau

Sowohl über das Bergamt Süd als auch über E.ON SE wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden das mögliche Einwirken von Einrichtungen des ehemaligen Bergbaus erkundet werden.

Mitteilung der E.ON SE:

- 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, hat E.ON SE weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen.



- Die Unterlagen der E.ON SE weisen für den Geltungsbereich der o.a. 19. Änderung weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Bergbau aus.
- Die E.ON SE weist darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich ein Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

Gegen den Bebauungsplan bestehen grundlegende wasserwirtschaftliche Bedenken.

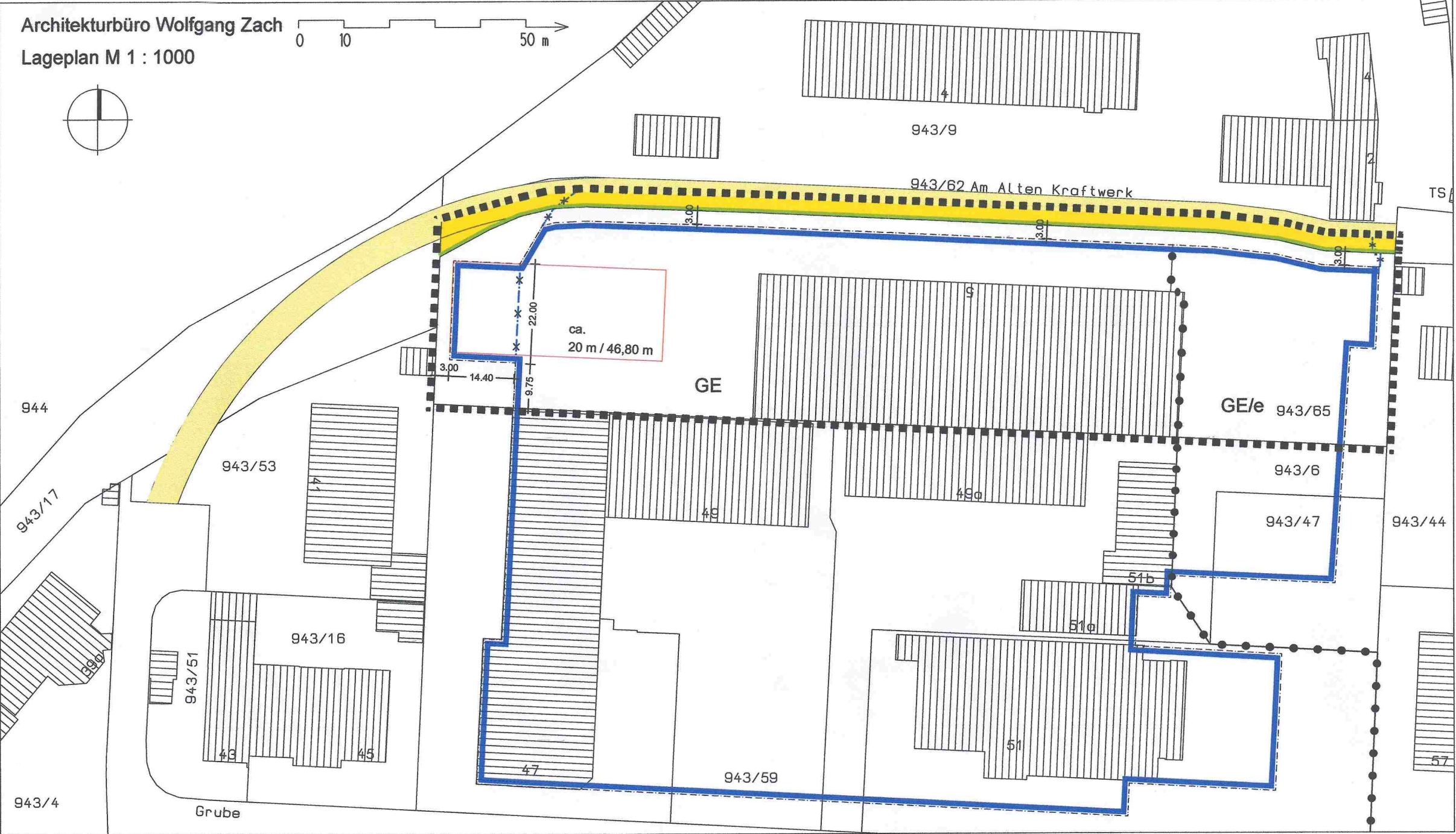
Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen bzgl. der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt – Stadtplaner



19. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Grube" der Stadt Penzberg.

Satzung der Stadt Penzberg zur 19. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Grube" vom 07.11.1989.

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

§ 1 - Änderung
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Auf der Grube" der Stadt Penzberg vom 07.11.1989 wird für den Geltungsbereich der Änderung wie folgt geändert:

1. Den Festsetzungen durch Planzeichen werden folgende Planzeichen angefügt:

- ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Verkehrsflächen

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

- Die Abstandsflächenbestimmungen des Bauordnungsrechts (BayBO) sind einzuhalten.
- Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren sind die Ergebnisse einer Bodenuntersuchung im Baubereich einzureichen und die entsprechenden Behörden einzubinden.
- Mit der Fertigstellung der oberen Bodenschichten ist für Grünflächen, die für eine Gartennutzung geeignet oder vorgesehen sind, der Nachweis für unbelasteten Boden in der nach der Bebauung vorliegenden Schicht von 0 bis 60 cm unter Geländeoberkante beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten einzureichen.
- Die Pflanzung von heimischen Sträuchern und heimischen oder zukunftsfrächtigen Stadtbaumarten ist vorzusehen.
- Bei Neuanlage von Einfriedungen ist ab OK Boden 10 cm freizuhalten, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Die bekannten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.
- Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrhahn-oberkante/ über Gelände festgesetzt.
- Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Stark- regen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.
- In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.
- Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

3.1. Hinweise durch Planzeichen

- entfallene Baugrenzen
- Vorschlagsgebäude, mit Angabe der ca.-Größe in Metern, z.B. 20 m x 46,80 m
- Verkehrsflächen außerhalb Geltungsbereich gem. 1. förmlicher Änderung des B-Plans

3.2. Hinweise durch Text

- 3.2.1 Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdachrinnen und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher - wenn möglich - zu vermeiden.
- 3.2.2 Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.
- 3.2.3 Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Entwässerungseingabeplan einzureichen.
- 3.2.4 Der Anschluss von Wasser- sowie Abwasseranlagen erfolgt an das städtische Wasser- bzw. Abwasserleitungssystem. Die entsprechenden Satzungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu beachten.
- 3.2.5 Mit dem Einreichen der Unterlagen zum Bauantrags- oder Freistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen.
- 3.2.6 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.
Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrhahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Keller- eingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
- 3.2.7 Behandlung von Niederschlagswasser:
Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.
Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 3.2.8 Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.

4. Der bisherige Planteil wird für den Geltungsbereich der Änderung durch den vorstehenden Planteil ersetzt.

§ 2 - In Kraft treten
Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Verfahrensvermerke

Die Stadt Penzberg erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), des Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachtenVerfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 25.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2020 bis 06.04.2020 beteiligt.

4. Satzungsbeschluss:

Die Stadt Penzberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.05.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Penzberg, den2.5. MAI 2020..

Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister

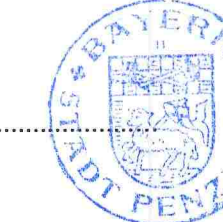


5. Ausgefertigt:

Penzberg, den2.8. MAI 2020..

Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister



6. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.06.2020 durch Amtsblatt Nr. 13/2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und schalltechnischer Verträglichkeitsuntersuchung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Penzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Penzberg, den10. JUNI 2020

Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister



VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - sowie die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Stadt Penzberg gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägungen der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt Penzberg geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzungen oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Penzberg, den10. JUNI 2020..

Stadt Penzberg

Stefan Korpan
Erster Bürgermeister



Vereinfachtes Verfahren

Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB



19. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Auf der Grube" der Stadt Penzberg

Planung:

19.05.2020

Architekturbüro Wolfgang Zach

Dipl.-Ing. Univ. Wolfgang Zach
Architekt - Stadtplaner
Bahnhofstrasse 15 82377 Penzberg
Tel. 08856/9356-11 Fax /9356-15
E-mail: zach@zach-architekten.de