



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 20.09.2022

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

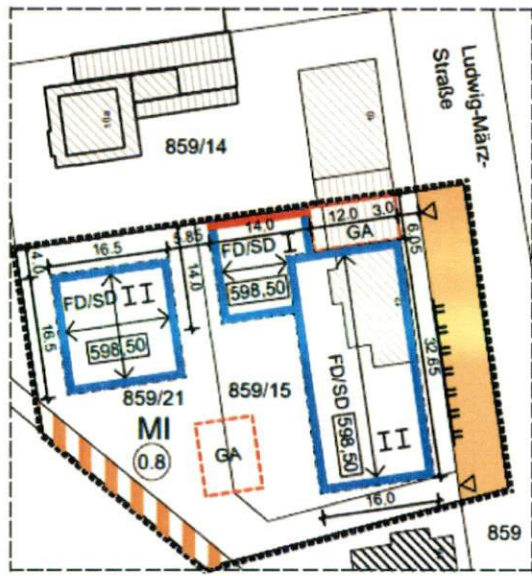
7.	78. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadtsanierung" für das Grundstück Ludwig-März-Straße 12, Fl. Nr. 859/15: Beratung über die Grundzüge der Planung und Billigung des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung	3/213/2022
-----------	---	-------------------

1. Vortrag:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat am 21.06.2022 die Aufstellung der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg für die Grundstücke Flurnummern 859/15 und 859/21 der Gemarkung Penzberg, mit dem Hinweis beschlossen, dass im Rahmen der Erstellung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung

- der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung zu erbringen ist
- der schützenswerte Baumbestand durch einen Sachverständigen festzustellen und zu berücksichtigen ist
- die im Bereich des Grundstücks liegende Bushaltestelle durch eine überdachte Wartemöglichkeit zu qualifizieren ist.

Mit der Erstellung der Planunterlagen wurde durch den Planbegünstigten das Architekturbüro Zach beauftragt. Das Architekturbüro hat folgende Plangrundlage erarbeitet:



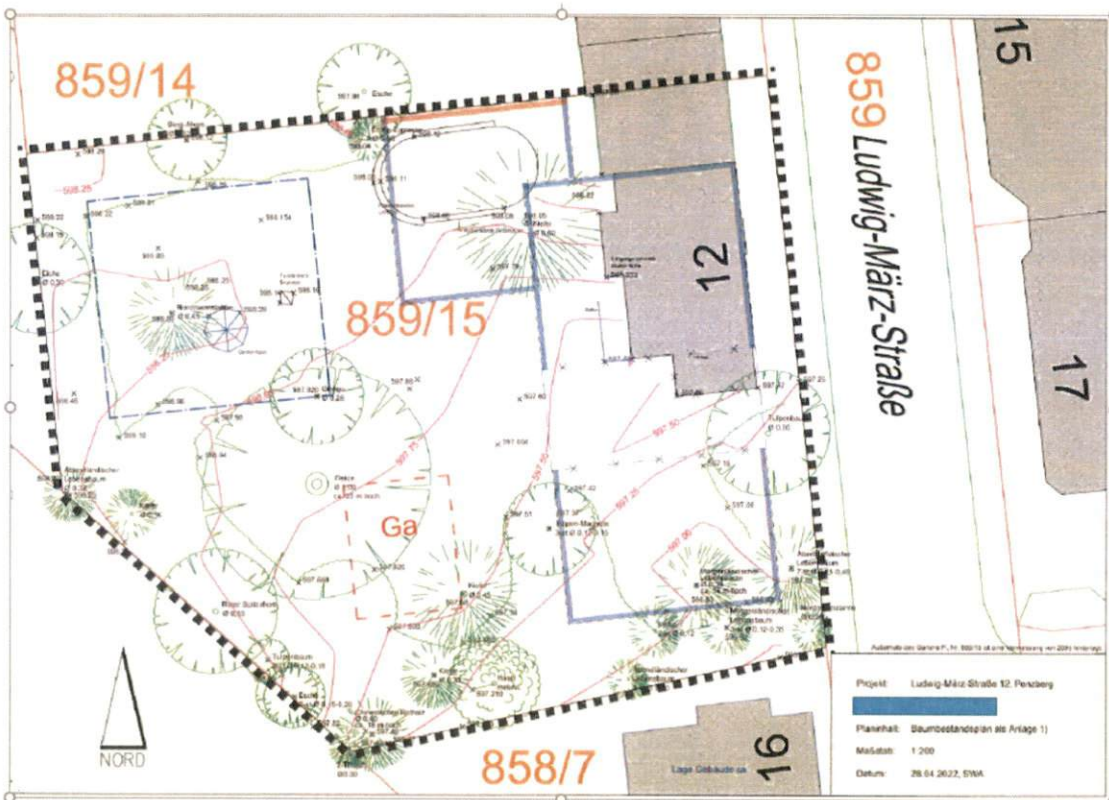
Lageplan M 1 : 1000

LEGENDE zur Bebauungsplanänderung

- MI Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
- 0,8 Maß der baulichen Nutzung: Zulässige Geschossflächenzahl GFZ; hier 0,8
- Maß der baulichen Nutzung: Baugrenze/Baulinie
- z.B. II Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse VG als Höchstgrenze; hier z.B. 2 VG
- FD/SD Zulässige Dachform: Flachdach/Satteldach
- ↔ festgesetzte Firstrichtung Satteldach
- Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
- öffentliche Verkehrsfläche öffentlicher Fuß- und Radweg
- Ein- und Ausfahrt
- Hinweis Bestandsgebäude/Bestandsgarage
- Hinweis Maßangabe: Maßzahl im Metern, zB. 10,00 m
- || || || Bereich für Bushaltestelle

Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung wurde ein Sickertest an zwei Stellen im Grundstück mit dem Ergebnis durchgeführt, dass der Einbau einer oberflächigen Versickerung möglich ist.

Der Baumbestand wurde durch einen Sachverständigen festgestellt. Hierbei kam der Sachverständige zu folgendem Ergebnis:



Die Bäume entlang der Bahnlinie könnten zur Eingrünung erhalten werden, sofern Belange der Verkehrssicherheit dies nicht verbieten.

Thujen und Nadelgehölze stellen keine Erhaltenswürdigkeit dar, die die Verhinderung eines Baurechts rechtfertigen könnten.

Die beiden kritischen Bäume (Tulpenbaum und Weide) wurden sorgfältig abgewogen, auch hier würde die Festsetzung als erhaltenswürdig eine unangemessene Härte darstellen, zumal Penzberg über keine Baumschutzverordnung verfügt.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Die Abteilung „Umwelt- & Klimaschutz“ empfiehlt zur Kontrolle die Abstimmung der 78. Änderung mit der Ersterstellung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“.

Unter Punkt 10.6 besteht ein „Pflanzgebot zur Anlage einer lückenlosen, heckenartigen Abpflanzung“.

Außerdem fehlen die im Ursprungsplan unter Punkt 10.3 festgesetzten „Heimische Laubbäume mit einer Mindestpflanzhöhe von 3,00 m zu pflanzen und zu erhalten“.

In der Begründung zur 78. Änderung unter Punkt „4. Grünordnung“ wird beschrieben: „Für die vorhandenen Bäume wurde ein Gutachten erstellt, das der Begründung beigelegt wird“. Da dieses noch fehlt, sollte es noch vorgelegt werden.

Da durch das Bauvorhaben Altbäume gefällt werden müssen, empfehlen wir die Darstellung von Bestands- sowie zu erhaltenden Bäumen.

Weiterhin empfehlen wir, die „Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen“ zu berücksichtigen.

Stellungnahme Abteilung 4 / Ordnungsamt:

Die Bushaltestelle gehört zur der (noch) zeitlich befristeten Linie 3 des Stadtbusverkehrs, die u. a. die Ludwig-März-Straße, die Südstraße und die Bürgermeister-Rummer-Straße an das Stadtbusnetz anbindet.

Die Lage ist auf dem nachfolgenden Foto dokumentiert.



Wenn der Mast der Haltestelle genau in einer geplanten Zufahrt liegt, müsste die Haltestelle in der Ludwig-März-Straße um einige Meter an eine andere geeignete Stelle verlegt oder mit der Schulbushaltestelle in der Südstraße zusammengelegt werden. Nach meiner rechtlichen Einschätzung dürfte das Eigentumsrecht aus Art. 14 GG höher wiegen als das öffentliche Interesse an einer Haltestelle an genau dieser Stelle. Andererseits wird eine Haltestelle nicht nur deshalb verlegt, weil sich ohne Haltestelle ein potenziell höherer Wert des anliegenden Grundstücks ergeben würde.

Stellungnahme Grundstückseigentümer zur Bushaltestelle:

Der Grundstückseigentümer Ludwig-März-Straße 12 teilt mit, dass die an der jetzigen Stelle bestehende Bushaltestelle nicht geduldet wird. Die Behelfseinfahrt in den Garten wird dadurch nicht nur behindert, sondern unmöglich gemacht. Diese Einfahrt ist für das geplante Bauvorhaben notwendig.

Stellungnahme Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Das Flurstück 859/15 ist durch die Trinkwasserleitung und den Mischwasserkanal in der Ludwig-März-Straße erschlossen. Der Kanal ist unterstrom in der Sonnenstraße bzw. im Bereich der Grundschule sowie der Friedrich-Ebert-Straße jedoch bereits schon jetzt gemäß IST-Zustand GEP überlassen, so dass die Einleitung weiterer Abflüsse in diesen Kanal aktuell grundsätzlich kritisch zu sehen ist, da sich hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter ergeben könnte. Nach der Sanierung entsprechend der GEP-Maßnahme 28 und deren hydraulischen Vorläufern könnten auch weitere Flächen gemäß Prognosezustand GEP angeschlossen werden, so dass dann auch zusätzliche Abflüsse infolge der Nachverdichtung im Bereich des Flurstücks 859/15 aufgenommen werden könnten. Da die zusätzlichen Abflüsse aus dem Flurstück 859/15 im Vergleich zum vorherrschenden Durchfluss im Hauptkanal insbesondere bei satzungsgemäßer Niederschlagswasserretention bzw. -versickerung sehr klein sind, könnte hier durch die Stadt Penzberg geprüft werden, inwieweit die oben dargelegte rechnerische Verschlechterung im Hinblick auf den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausreichend schwer wiegt, um die Umsetzung des Vorhabens zu verhindern.

Stellungnahme Stadtbauamt:

Die beantragte Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Erhöhung der Geschossfläche (Geschossflächenzahl bleibt bei 0,8). Die Penzberger SoBoN-Richtlinie ist somit nicht anwendbar.

2. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Planentwurf der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg vom 28.08.2022 dahingehend zu ergänzen ist, indem in Abstimmung mit der Abteilung 6 (Umwelt- und Klimaschutz) und unter Berücksichtigung des vorliegenden Baumgutachtens Festsetzungen zur Grünordnung einschließlich dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Bäumen aufgenommen werden.

Der künftige Standort der Bushaltestelle ist in Abstimmung mit dem Grundeigentümer so zu wählen, dass eine potentielle Beeinträchtigung der künftigen Nutzung des Grundstücks minimiert wird bzw. mit der Schulbushaltestelle in der Südstraße zusammengelegt wird.

Nach Durchführung der Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs der 78. Änderung des Bebauungsplans „Altstadtsanierung“ der Stadt Penzberg kann die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Die Leitlinie der Stadt Penzberg über den Erhalt und Schaffung von Blüh- und Grünflächen im privaten Bereich sowie die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Begrünung baulicher Anlagen ist zu berücksichtigen.

3. Sitzungsverlauf:

Es folgt eine Diskussion über das Erfordernis einer Bushaltestelle im Bereich des Grundstücks Ludwig-März-Straße 12 mit folgendem Ergebnis:

Da die Buslinie 3, die u. a. die Ludwig-März-Straße, die Südstraße und die Bürgermeister-Rummer-Straße an das Stadtbusnetz anbindet, derzeit noch eine zeitlich befristete Buslinie darstellt, ist für eine Entscheidung über das Erfordernis der Bushaltestelle eine Kenntnis über die Fahrgastzahlen erforderlich.

4. Beschluss:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Die Verwaltung (Ordnungsamt) wird beauftragt, dem Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss die Fahrgastzahlen der derzeit befristeten Buslinie 3 mitzuteilen.

Abstimmungsergebnis: Ja 7 Nein 1

Gegenstimme: StR Janner

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 27.09.2022



Stefan Korpan
Erster Bürgermeister