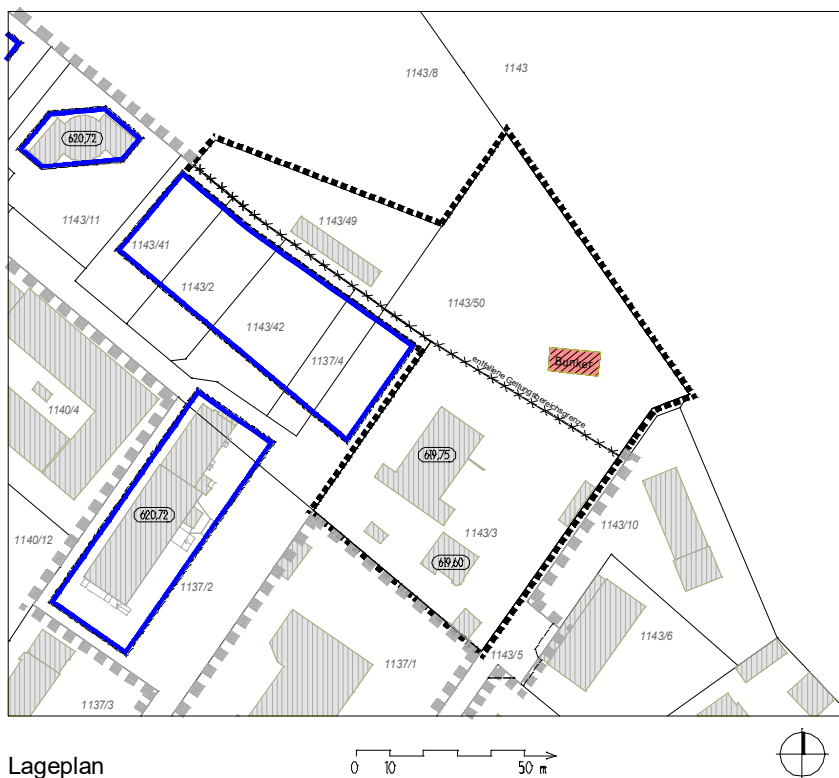


Bebauungsplan „Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente“ der Stadt Penzberg

1. Änderung



Planung:

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

Penzberg,

14.11.2021

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 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
- 8.4 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Schallschutz

10. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

- 10.1 Denkmalschutzbelange
- 10.2 Ehemaliger Bergbau

11. Entwässerung und Wasserwirtschaft

12. Brandschutz

13. Bunker

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1143/3, /49 und /50 Gemarkung Penzberg sowie - durch den Baugrenzen-Anschluss - auch die Fl.-Nrn. 1143/41, /2, /42 und 1137/2 und /4.

Der Änderungsbereich liegt im und am Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente**“ der Stadt Penzberg vom 10.11.2017.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Änderungsbereich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „**Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente**“ der Stadt Penzberg ist als Gewerbegebiet - GE – festgesetzt.

Der Änderungsbereich außerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der **33. Flächennutzungsplanänderung** und ist als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Änderungsbereich liegt nördlichen Rand der Stadt Penzberg, an der Seeshaupter Straße. Er grenzt im Süden an eine bestehende Gewerbebebauung an.

Die Grundstücksfläche des Änderungsgrundstücks Fl.-Nr. 1143/3 beträgt ca. 4.291 m², des Änderungsgrundstücks Fl.-Nr. 1143/49 ca. 1.450 m² und des Änderungsgrundstücks Fl.-Nr. 1143/50 ca. 3.908 m².

Der Änderungsbereich ist topographisch kaum bewegt und fällt nur im Nordosten und Osten auf kurze Distanz ca. 1 m ab.

Das Änderungsgrundstück Fl.-Nr. 1143/3 ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus und einer teilweise zweigeschossigen Halle.

Das Änderungsgrundstück Fl.-Nr. 1143/49 ist bebaut mit einer Garagenanlagen. Dieser Gebäudetrakt ist technisch und wirtschaftlich stark verbraucht und wird zur Zeit nur noch für die Lagerung minderwertiger Lagergüter etc. genutzt.

Das Änderungsgrundstück Fl.-Nr. 1143/50 ist bebaut mit dem sog. Bunker – ein Gebäude, das früher ein Atomschutzbunker war, die letzten Jahre aber als Lager für Feuerwerkskörper

diente. Diese tief aus der bestehenden Bauflucht herausreichende Anlage ist rückwärtig erschlossen und befindet sich auf teilweise ausgebauten Wirtschaftsflächen. Der Bunker soll erhalten bleiben.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich – innerhalb des bestehenden Bebauungsplans - neu zu ordnen.

Ziel der Änderungsplanung ist, das Baurecht im Änderungsbereich – außerhalb des bestehenden Bebauungsplans - neu zu ordnen und weitere Nutzflächen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans "Gewerbezentrum Seeshaupter Straße / Westtangente" der Stadt Penzberg vom 10.11.2017 sind weiterhin gültig. Sie werden durch die Festsetzungen im Geltungsbereich der Änderungen ergänzt.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Es kann von der Seeshaupter Straße her erschlossen werden.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentlich zugängliche Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind auf dem Grundstück öffentlich zugängliche Stellplätze vorgesehen.

Private Stellplätze:

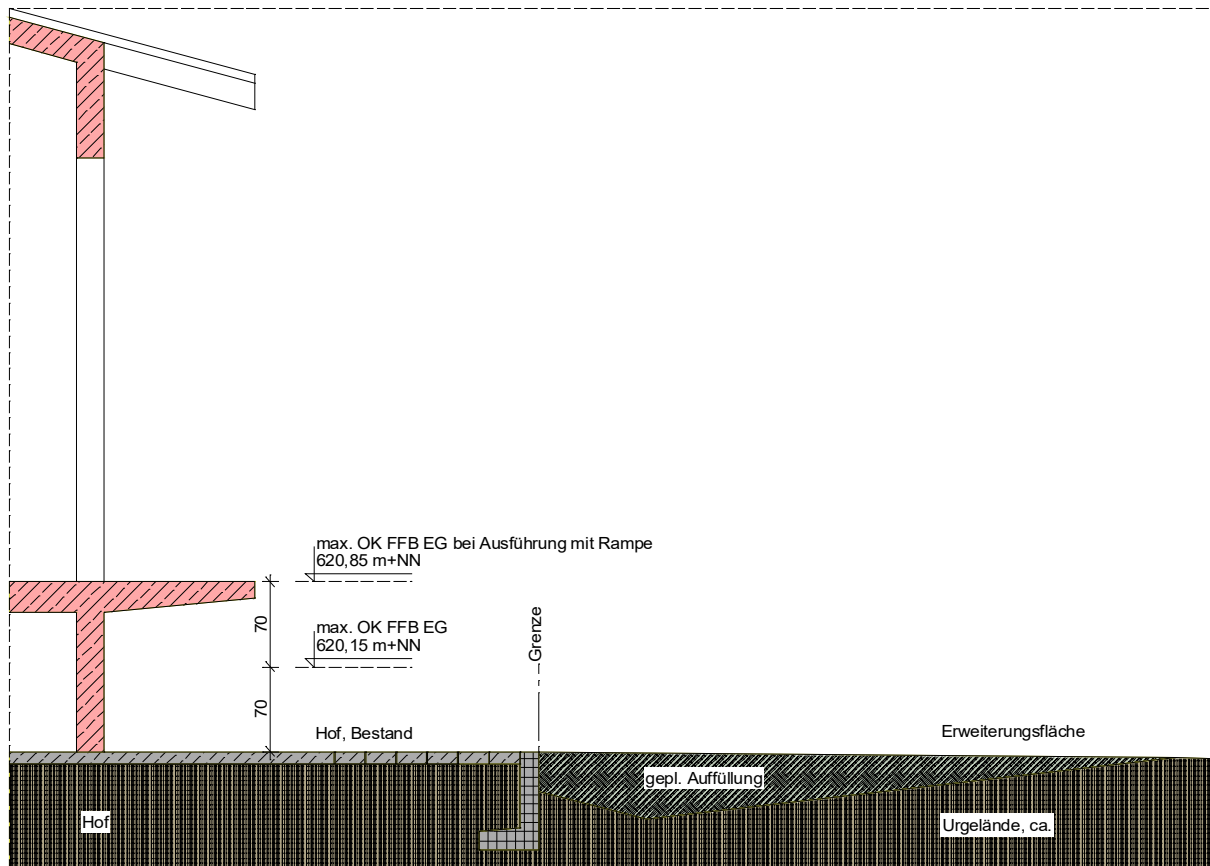
Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 03.12.2015) sind Flächen für den ruhenden Verkehr vorgesehen.

3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Für die Regelung zur Höhenlage der Gebäude wird im Regelfall die Festsetzung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen. Dieser lässt eine Höhe des OK FFB EG mit 70 cm über Gelände bzw. - bei Errichtung eines Gebäude mit Laderampe - eine Höhe des OK FFB EG mit 140 cm über Gelände zu.

Die Höhenlage der Gebäude soll im nordöstlichen Bauraum (= überbaubare Grundstücksfläche) durch die Änderungsplanung stärker präzisiert werden. Die max. EG-Höhenlage soll aufgrund der topographisch bewegten Geländesituation an den Grundstücksrändern für diesen Bauraum festgesetzt werden – mit ca. 70 cm über der heutigen Hofoberfläche.

Um alle betrieblichen Anforderungen weiterhin berücksichtigen zu können, soll bei Errichtung eines Gebäudes mit Laderampe die Möglichkeit der Erhöhung der Erdgeschosslage bestehen; so dass OK FFB EG mit 140 cm über Gelände errichtet werden kann.



Nordostgrenze - Schnitt mit Beispiel für EG-Anschluss Gebäude

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Für den Geltungsbereich der Änderung sollen die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplan weiterhin gelten.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sie die bestehenden Anlagen oder die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Anlagen weiterentwickeln lassen.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Planungsziel soll eine Architektur sein, die die vorhandenen Strukturen weiterentwickelt, die ggf. strukturierte bzw. gerasterte Fassaden zum Ziel hat und die keine Wohnbauelemente in den Gewerbebaufassaden übernimmt.

3.9 Umweltprüfung

s. Umweltbericht

4. Grünordnung

s. Umweltbericht

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Für den Geltungsbereich der Änderung sollen die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplan weiterhin gelten.

Eine Wohnnutzung soll auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1143/49 und /50 ausgeschlossen werden.

5.2 Maß der Nutzung

GR:

Fl.-Nr. 1143/3 und Fl.-Nr. 1143/50 TF (ohne Grünfläche)
Grundstücksfläche 6.705 m²
Festsetzung: GR 1545 + 800 m² = 2.345 m² (GRZ < 0,35)

Fl.-Nr. 1143/49
Grundstücksfläche 1.450 m²
Festsetzung: GR 505 m² (GRZ < 0,35)

Die geplante Dichte GR orientiert sich an der Dichte des rechtswirksamen Bebauungsplans in diesem Bereich und bleibt mit einer GRZ von < 0,35 weit unter den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete.

GFZ(Geschossflächenzahl):

Für den Geltungsbereich der Änderung sollen die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplan weiterhin gelten und keine GFZ festgesetzt werden.

Lage zum Forstgrundstück:

Der Abstand zum Forstgrundstück unterschreitet das Maß 35 m für Wohnnutzungen.

Der Abstand zum Forstgrundstück wird für die geplante Gewerbebenutzung mit mind. 14 m als ausreichend erachtet. Wohnnutzungen werden daher in diesem Bereich ausgeschlossen.

Abstandsflächen:

Im Änderungsbereich sollen die Regelungen des Bauordnungsrechts zu den Abstandsflächen (BayBO, Art. 6) nicht gelten, da mit der Festsetzung der Gebäudehöhenlage, der Gebäudelage und der maximalen Wandhöhe eine spezielle Abstandsvermaßung eingeführt wird.

6. Werbeanlagen

Es gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

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.

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.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger

ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 6 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

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. Schallschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12:

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $LIK_{i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welche Immissionskontingente ($LIK_{i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergeben. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionskontingente liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem

Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 1.06.2017.

Hinweis:

Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren:

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO:

Es wird für den Teilbereich TF 13a ein geringeres Lärmkontingent festgesetzt als für den Teilbereich TF 12a.

Somit liegt eine Gliederung nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Es wird das Plangebiet entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Somit gibt es einen Teilbereich für Betriebe und Anlagen die weniger Lärm emittieren dürfen als der andere Teilbereich. Die tatsächliche Verteilung der Schalleistungspegel ist hiervon nicht betroffen, da es für die Anwohner nicht entscheidend ist, ob ein Betrieb eine laute Schallquelle besitzt, diese aber gut abgeschirmt hat, oder ob leisere Schallquellen ungehindert den Schall zu den Immissionsorten emittieren.

Entscheidend ist alleine, welche Lärmbelastungen entstehen. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt (hier ist Lärm mit Geräusch gleichzusetzen).

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

Bewertung der Lärmimmissionen:

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA05-147-G07-01 vom 12.11.2020 aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein.

Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist.

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden. Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt: Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant. Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung ist über die Seeshaupter Straße geplant. Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Gutachten LA05-147-G07-01 - IB Bekon, vom 12.11.2020

10. Denkmalschutzbelange und ehemaliger Bergbau

10.1 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.

10.2 Ehemaliger Bergbau

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

E.ON SE weist 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. Die Unterlagen der E.ON SE weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus.

11. Entwässerung und Wasserwirtschaft

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:

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung

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

hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)

Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit

12. Brandschutz

Das Beiblatt „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung“ ist zu beachten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Bauberechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurven-krümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehzufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.

13. Bunker

Bei dem Gebäude „Bunker“ handelt es sich um einen ehemaligen Atombunker, der eine Länge von ca. 15,00 m, eine Breite von ca. 7,00 m und eine lichte Höhe von ca. 2,50 m aufweist. Der Bunker ist der Länge nach unterteilt in drei gleich große Räume, die in der Genehmigung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände als Raum 1, Raum 2 und Raum 3 bezeichnet werden.

Die Nutzung des Gebäudes als Atomschutzbunker wurde über die Zeit aufgegeben. Der Bunker wurde an ein Unternehmen verpachtet, das dort ein Lager für Feuerwerkskörper (pyrotechnische Sätze und Gegenstände) untergebracht hat.

Die Nutzung „Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen“ soll aufgegeben werden - entsprechende Kündigungen wurden ausgesprochen.

Mit der Aufgabe der Nutzung „Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen“ wandelt sich das Gebäude zu einem Lagergebäude, in dem alle Nutzungen untergebracht werden können, die nach Art und Maß den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans bzw. dessen 1. Änderung entsprechen.

Aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

In dem mit „Schutzbereich zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände gekennzeichneten Bereich ist die Aufnahme der Nutzung erst zulässig, wenn die Nutzung zur Lagerung für pyrotechnische Gegenstände erlischt.

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt BYAK – Stadtplaner BYAK

Anlage(n):

- Schallschutzgutachten LA05-147-G07-01 - IB Bekon, vom 12.11.2020
- Stellungnahme zur Lagerung von pyrotechnischen Sätzen und Gegenständen im Gewerbegebiet Seeshaupter Straße Penzberg, Dipl.-Ing. Jürgen Busch, vom 02.06.2009
- Lagergenehmigung der Regierung von Oberbayern für die Errichtung und den Betrieb eines Lagers für pyrotechnische Gegenstände im ehemaligen Atomschutzbunker in Penzberg