STADT PENZBERG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "DENKMAL AN DER FREIHEIT, TEIL B"

TEIL 1: PLANUNGSBERICHT

Der Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

Flurnummern 845/291, 845/428 Tfl., 845/425 Tfl., 825/115 Tfl., 828/116, 828/117, 828/118, 845/429/Tfl., 845/430, 845/50 Tfl., 942 Tfl. und 845/296 Tfl.

PLANVERFASSER

JOCHER · STECHL
Architekten
Hochbau · Städtebau · Energie

Jocher & Stechl

Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher-stechl.de
www.jocher-stechl.de

GRÜNORDNUNG

probst planen

Dipl.-Ing. TU Anselma Probst
Dipl.-Ing. FH Josef Probst

Landschaftsarchitekten - Stadtplaner
Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg

Tel.: +49 (0)8856 – 92 10 0
Fax: +49 (0)8856 – 92 10 11
E-mail: probst.landschaft@t-online.de

03.03.2015

INHALT

1 Geltungsbereich

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

4 Bestandsbeschreibung, Topographie

5 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

6 Ziele der Planung

7 Städtebauliches- und planerisches Konzept

8 Bauliche Nutzung

9 Begleitende Studien und Gutachten
9.1 Baugrunduntersuchung
9.2 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung
9.3 Schalltechnische Untersuchung
9.4 Natur und Landschaft
9.5 Nachweis der Hochwasserfreiheit
9.6 Niederschlagswasser-Aufnahmefähigkeit des Säubachs

10 Schalltechnische Untersuchung

11 Fachliche Informationen des Wasserwirtschaftsamtes

12 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen
12.1 Grund- und Schichtwasser
12.2 Auffüllungen
12.3 Wasserversorgung
12.4 Abwasserentsorgung
12.5 Stromversorgung
12.6 Gasversorgung
12.7 Müllbeseitigung

13 Städtebauliche Daten (Information)

Anhang Orthofoto

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit, Teil B" liegt im Südosten des Stadtgebietes von Penzberg und kann als zentrumsnah bezeichnet werden.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Baugebiete "An der Freiheit" und "Freiheit Süd", im Süden schließt das Plangebiet, durch den Säubach und die Oskar-von-Miller-Straße getrennt, an das Gewerbegebiet "Bichler Straße" an, westlich an das Planungsgebiet "Denkmal an der Freiheit, Teil A" für das zwischenzeitlich ebenfalls ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt wurde.

Im Norden des Geltungsbereiches befinden sich private bewaldete Hangflächen und daran anschließend ein "Reines Wohngebiet" (WR).

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Penzberg besitzt seit dem 25.04.2002 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird angepasst, sodass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt wird.

3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Penzberg gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau und liegt in der Planungsregion 17 (Oberland) im Regierungsbezirk Oberbayern. Penzberg ist als Mittelzentrum ausgewiesen und gehört zum ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes von München. Penzberg wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort festgesetzt. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Mittelzentrums Penzberg ist dessen Lage am Kreuzungspunkt zweier überregional bedeutsamer Entwicklungsachsen aus West, Ost und Nord sowie einer als regional bedeutsam geltenden Entwicklungsachse aus Richtung Süden. Das nächstgelegene Oberzentrum ist München sowie das mögliche Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen.

4 Bestandsbeschreibung, Topographie

Das Planungsgebiet für das künftige Allgemeine Wohngebiet, ein Hartplatz der Stadt Penzberg, diente ehemals als Schulsportplatz und zusätzlich als Trainingsplatz des 1. FC Penzberg.

Beim nördlichen Teil des Geltungsbereiches, auf dem ein Spielplatz entstehen soll, handelt es sich um eine städtische Grünanlage, auf der auch das Denkmal für die Opfer des 28. April 1945 steht.

Das Gelände ist eben, im Süden befindet sich eine Böschung zum Säubach.

5 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Durch die Verlegung des Sportplatzes und die Umwidmung des Geländes wird der ehemalige Hartplatz als Trainingsplatz ebenfalls nicht mehr benötigt. Um eine sinnvolle Nachfolgenutzung für das Gelände zu erreichen und somit eine langfristige, geordnete städtebauliche Entwicklung im Planungsgebiet zu sichern, wurde seitens der Stadt Penzberg im August 2013 ein Wettbewerb ausgelobt. Für die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der auch die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen bildet, wie z.B. die Vermessung und die Erschließung des Gebietes.

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 23.10.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit" für die Grundstücke östlich des Rewe-Marktes und westlich der bestehenden Wohnbebauung "Freiheit Süd" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB angeordnet. Ferner hat der Stadtrat mit Beschluss vom 25.02.2014 die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit" im Nordwesten des Plangebietes angeordnet und beschlossen, dass der Bebauungsplan in zwei Teilbebauungspläne (Teil A im Westen und Teil B im Osten) aufgeteilt wird.

In beiden Teilbebauungsplänen soll ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

6 Ziele der Planung

Auf der ca. 7.600 m² großen Grundstücksfläche des ehemaligen Hartplatzes soll ein attraktives Wohnquartier im Sinne einer energetischen Mustersiedlung mit Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Baustrukturen entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Penzberg der planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Maßgebliches Ziel der Stadt Penzberg ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Folgende städtebaulichen Zielsetzungen werden der Planung zugrunde gelegt:

- Schaffung von zentrumsnahen Wohnungen
- der Innenstadtnähe geschuldete ressourcenschonende verdichtete Bauweise
- Verknüpfung des Plangebietes mit dem Stadtkern für Fußgänger u. Radfahrer
- Sicherstellung der Funktionsfähigkeit zu den angrenzenden Verkehrswegen
- Erschließung des Planungsgebietes als Funktionsraum
- wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen
- Sicherung des ökologisch Bestandes (Säubachufer)
- Stadtökologische Ausrichtung

Der vorliegende Bebauungsplan "Denkmal an der Freiheit, Teil B" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und trägt allen den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen Rechnung.

7 Städtebauliches- und planerisches Konzept

Auf dem ehemaligen Hartplatz wurde ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt, in dem Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser verwirklicht werden sollen.

Wesentliche Aspekte des städtebaulichen Wettbewerbs waren die Reduzierung des Flächenverbrauchs durch eine höhere Wohndichte, die Ausrichtung der Gebäude zur Nutzung passiver und aktiver Solareinträge sowie der Einsatz erneuerbarer Energien zur Beheizung und die Verwendung von natürlichen Bau- und Dämmstoffen. Als Kennwert für die energetische Bilanz der Gebäude musste mindestens der Niedrigenergiehausstandard KfW 55 sichergestellt sein.

Die zwei- bis viergeschossigen Gebäude werden weitgehend in Richtung Süden ausgerichtet. Mit den geplanten Balkonen und Terrassengeschossen eröffnet sich für die künftigen Bewohner die Möglichkeit, auch ohne Gartenanteil im Sommer im Freien sitzen zu können.

Bei Ausnutzung der festgesetzten max. möglichen Wandhöhen kommt es teilweise zwischen benachbarten Gebäuden zu einer geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen im Sinne des § 6 BayBO. Aus städtebaulicher Sicht wird in diesem Areal eine Verdichtung angestrebt, die eine Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen nach BayBO rechtfertigt. Durch die große Nachfrage nach Baugrundstücken im Stadtgebiet soll aus Gründen der möglichst geringen Flächenversiegelung eine vergleichsweise große Verdichtung erreicht werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen ist gewährleistet.

Die gemäß Bayrischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zu allen angrenzenden Nachbargebäuden bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen werden eingehalten. Dazu wurde der Stadt Penzberg vom Vorhabenträger ein Abstandsflächenplan, Datum 19.02.2015, vorgelegt.

Innerhalb des Baugebietes sind in diesem Plan drei Bereiche mit geringfügiger Abstandsflächenüberlagerungen dargestellt, die aus städtebaulicher Sicht vertretbar sind. Sie werden vom Bauwerber im Rahmen der Teilungserklärung für die Wohnanlage gesichert.

Für die Dächer der Gebäude wurden begrünte Flach- oder Pultdächer festgesetzt, alternativ sind Photovoltaikanlagen möglich. Somit werden sowohl energetischen als auch ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die bestehende Straße des 28. April 1945. Die Zufahrt von Osten über die Sophie-Scholl-Straße bzw. die interne Erschließung des Baugebietes über private Wohnwege dient nur der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen sowie ausnahmsweise dem Anlieferverkehr der Anwohner.

Die notwendigen Stellplätze für die Wohnungen werden größtenteils in Tiefgaragen nachgewiesen, an der Straße des 28. April 1945 sind vier private Stellplätze geplant.

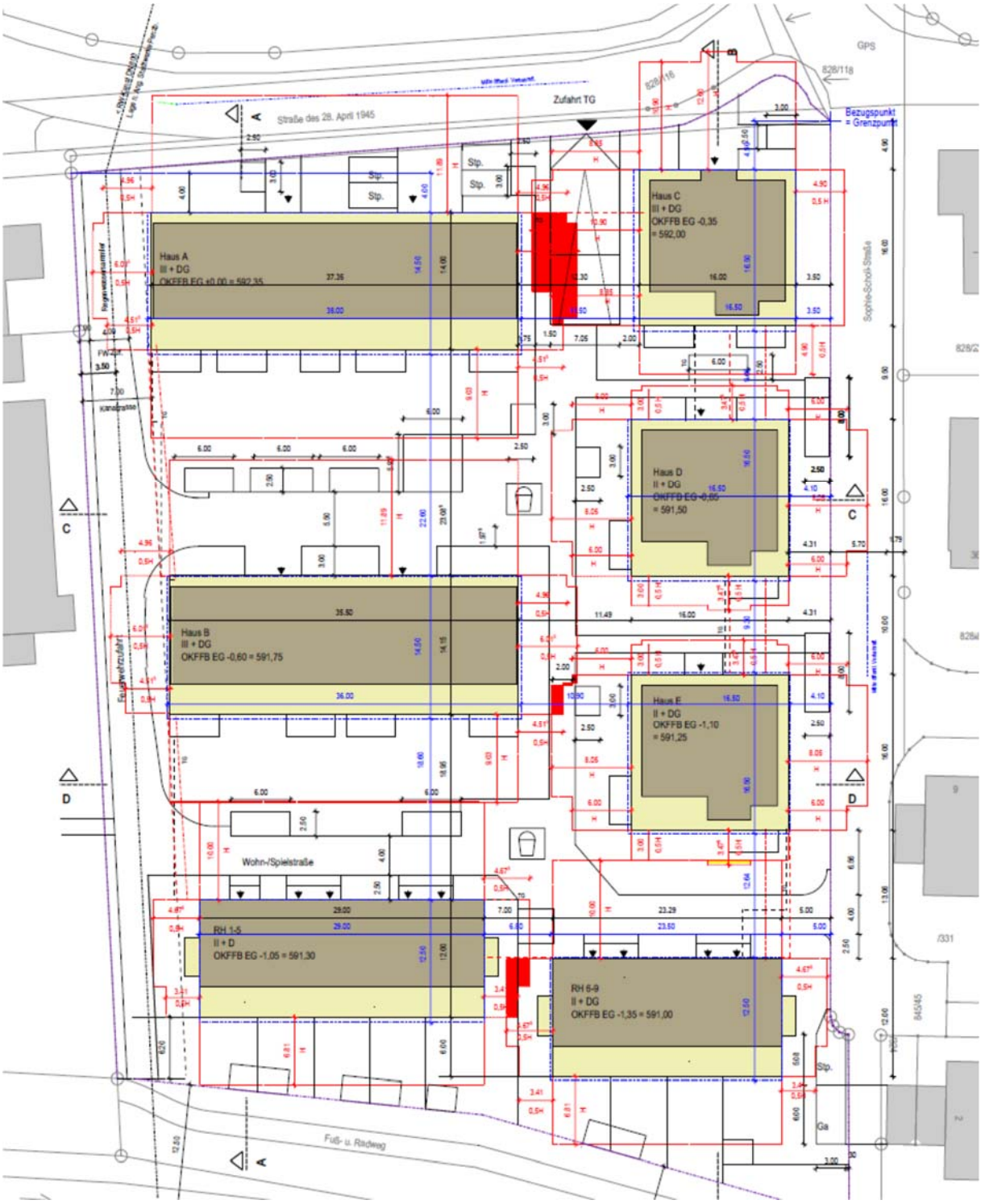
Im Beb.-Plan wurde festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Diese Festsetzung begründet sich auf der Tatsache, dass für die Baumaßnahme umfangreiche Flächen für die Tiefgaragen benötigt werden. Die Festsetzung wurde im Vorfeld mit der Stadt Penzberg abgestimmt.

Ein Anschluss an den ÖPNV ist im direkten Standortumfeld gegeben. Die Haltestelle "Sportplatz" befindet sich an der Straße des 28. April 1945.

Die Aufstellflächen und Feuerwehrzufahrten wurden mit dem Kreisbrandrat abgestimmt. An der Sophie-Scholl-Straße in direkter Nachbarschaft des Baugebietes ist ein Löschwasserhydrant vorhanden. Ein zusätzlicher Löschwasserhydrant wird am westlichen Feuerwehrrettungsweg (Kanaltrasse) zwischen Haus A und B angeordnet.

Entlang des nördlichen Säubachufers wird der bereits bis zur Südwestgrenze gebaute öffentliche Geh- und Radweg fortgesetzt.



Abstandsflächenplan o. M.

8 Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen von GRZ, GFZ, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Gebäudehöhen vorgegeben.

9 Begleitende Studien und Gutachten

Um eine raumverträgliche Einbindung des Vorhabens in sein räumlich-funktionales Umfeld zu gewährleisten, wurden bis dato die folgenden, die Bebauungsplanung begleitenden Studien und Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einfließen. Ziel ist es, auf diese Weise Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt, von Raumstruktur und Siedlungsfunktionen zu vermeiden.

9.1 Baugrunduntersuchung

Ende 2011 wurde das Ing.-Büro GHB-Consult, Moosstraße 7, 82319 Starnberg beauftragt, detailliert die Untergrundverhältnisse, die Bodenkennwerte, den Verbau, eine Gründungsempfehlung, die Altlastensituation sowie die Versickerung zu untersuchen. Das Gutachten mit der Bezeichnung 110804 vom 13.01.2012 liegt in der Stadt Penzberg zur Einsichtnahme auf.

9.2 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

Höhenkartierungen vom 10.12.2010
Ingenieurbüro für Bauwesen OSS Osterrieder - Sobotta - Schmidbauer,
Primelweg 9, 82327 Tutzing

9.3 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt. Die schalltechnische Untersuchung der BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH, Schaezlerstraße 9, 86150 Augsburg zu den Bebauungsplänen "Denkmal an der Freiheit, Teil A und "Denkmal an der Freiheit, Teil B" vom 17.02.2015 mit der Bezeichnung LA11-023-G61-1.docx liegt in der Stadt Penzberg zur Einsichtnahme auf.

9.4 Natur und Landschaft

Bestandserfassung und Bewertung , Entwurfsplanung Säubachufer
Probst planen, Dipl.-Ing. (TU) Anselma Probst, Am alten Bahnhof, 82377 Penzberg

9.5 Nachweis der Hochwasserfreiheit

Das Ing.-Büro Dr. Blasy - Dr. Overland, Beratende Ingenieure GmbH & Co. KG, Moosstraße 2, 82279 Eching am Ammersee, hat in einem Gutachten mit der Bezeichnung "ea-krämmel-001.01/vo" vom 17.10.2014 nachgewiesen, dass bereits durch den bisherigen Bachausbau (Teilbaumaßnahme I) für das Baugrundstück bei einem 100-jährigen Bemessungshochwasser inkl. Klimazuschlag keine Überflutungsgefährdung besteht.

9.6 Niederschlagswasser-Aufnahmefähigkeit des Säubachs

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser mittels geeigneter Rückhalteeinrichtungen im Bereich der südlichen Gärten zu sammeln und den gedrosselten Abfluss in den Säubach einzuleiten. Vom Ing.-Büro Dr. Blasy - Dr. Overland wurde

im vorgenannten Wasserrechtsantrag ebenfalls der Nachweis geführt, dass der Säubach das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen kann. In dem Gutachten wurde auch das notwendige Rückhaltevolumen und die Drosselung ermittelt.

9.7 Wassertechnische Erschließungsplanung

Die Firma Krämmel hat am 24.02.2015 eine wassertechnische Erschließungsplanung erstellt, die im KU Stadtwerke Penzberg zur Einsichtnahme ausliegt.

10 Schalltechnische Untersuchung

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Südlich des Plangebietes befindet sich das "Gewerbegebiet Bichler Straße" und westlich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit, Teil A" die Gaststätte "Glück-Auf-Stüberl".

Daher wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen "Denkmal an der Freiheit, Teil A" und "Denkmal an der Freiheit, Teil B" in Penzberg - Textvorschläge" mit dem Datum 17.02.2015 entnommen werden.

Nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden. Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden. Da diese Werte nicht überschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Es sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden. Für die Fassaden der Wohngebäude mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV), vom 12. Juni 1990 werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese Werte werden an einigen geplanten Wohngebäuden um maximal 3 dB(A) überschritten.

Entsprechend den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation (WHO – Guidelines for community Noise) sind bei Pegeln tagsüber über 55 dB(A) ernsthafte Belästigungen und bei Pegeln tagsüber über 50 dB(A) geringe Belästigungen zu erwarten. Die Schallpegel vor den geöffneten Fenstern von Schlafräumen (also auch Kinderzimmer) sollen nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Gewerbegebiet Bichler Straße
Südlich des Plangebietes befindet sich das "Gewerbegebiet Bichler Straße". Für das Gewerbegebiet sind immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Durch die Emissionen des "Gewerbegebietes Bichler Straße" werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (entsprechend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm) an den geplanten Wohngebäuden eingehalten.

Glück-Auf-Stüberl
Westlich des Plangebietes befindet sich die Gaststätte "Glück-Auf-Stüberl".

Nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der umliegenden Wohnbebauung überschritten. Diese Überschreitung resultiert aus der Nutzung der vorhandenen PKW-Stellplätze.

Ebenso werden aufgrund der geringen Entfernung der PKW-Stellplätze zur vorhandenen und geplanten Wohnnutzung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Spitzenpegel in der Nachtzeit überschritten.

Es ist sicherzustellen, dass nachts keine Nutzung durch die Gaststätte "Glück-Auf-Stüberl" im Außenbereich (PKW, etc.) stattfindet.

Kinderspielplatz, Bolzplatz
Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes "Denkmal an der Freiheit, Teil B" ist ein Kinderspielplatz geplant.

Es wurde überprüft, ob hier auch der Bau eines Bolzplatzes möglich ist.

Im Bericht des Bayerischen Landesamtes für Umwelt /Z/ wird für die Nutzung eines Bolzplatzes ein Mindestabstand von 55 m (Rand der Anlage bis zur schutzbedürftigen Bebauung) angegeben. Dieser gilt bei einer Nutzung von 6 Stunden tagsüber außerhalb der Ruhezeit.

Bei einer längeren Nutzungsdauer, bzw. einer Nutzung innerhalb der Ruhezeit vergrößert sich dieser Mindestabstand.

Da der Abstand eines evtl. geplanten Bolzplatzes von der geplanten Bebauung nur ca. 20 m beträgt, kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV überschritten werden. Somit ist die Errichtung eines Bolzplatzes nicht zu empfehlen.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen
Da der planbedingte Fahrverkehr direkt auf die "Straße des 28. April 1945" führt werden keine bestehenden Wohngebäude in relevanter Weise betroffen.

11 Fachliche Informationen Wasserwirtschaftsamt

Grundwasser
Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Laut Begründung zum Bebauungsplan liegen im Bereich des Vorhabens inhomogene Untergrundverhältnissen vor. In Torf- und Schluffschichten muss mit Stau- und Schichtwasserhorizonten gerechnet werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

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

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

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

Altlastenverdachtsflächen
Im nördlichen Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Stadt sind nach Kenntnisstand des Amtes Flächen unter der Altlasten-Nr. 19000101 im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt. Diese im Altlastenverdacht stehenden Flächen sind im Bebauungsplan in gebotener Weise zu berücksichtigen. Laut Planunterlagen soll in diesem Bereich die Zufahrt für das Baugebiet angelegt werden. Der Bodenaushub aus diesen Flächen ist entsprechend den abfallrechtlichen Regelungen zu verwerten oder zu entsorgen.

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

Wasserversorgung
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasserentsorgung
a) Häusliches Schmutzwasser
Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen.

b) Niederschlagswasserbeseitigung
Im vorliegenden Fall wurde eine Gesamtplanung der Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgelegt. Da eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Wir schließen uns deshalb dem Gesamtkonzept an, dass die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter (Säubach) über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen gemäß der Entwässerungssatzung der Stadtwerke Penzberg vorsieht.

Um einen möglichst großen Rückhalt von Niederschlagswasser in der Fläche zu erhalten, sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden.

Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind daher in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen. Dies gilt nur für Flächen, die nachweislich frei von schädlichen Bodenverunreinigungen sind.

Nicht im Gesamtkonzept enthalten sind allerdings die ebenfalls im Umgriff des Bebauungsplan liegende Straßenflächen der Straße des 28. April 1945 sowie daran südlich angrenzen-de öffentliche Parkflächen. Informationen über die derzeitige Entwässerung dieses Gebietes liegen hier nicht vor.

Eine Umgestaltung der Entwässerung ist laut Gesamtkonzept in diesem Bereich nicht geplant. Falls die Flächen über Versickerungsanlagen entwässert werden, ist bei der Versickerung über Auffüllungen –soweit noch nicht vorhanden- eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Es ist nachzuweisen dass im Sickerkegel der Anlage keine Bodenverunreinigungen vorliegen. Wird über natürlich gewachsenen Boden versickert, ist die TRENGW sowie die NWFreiV einzuhalten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist ebenfalls beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

12 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen

12.1 Grund- und Schichtwasser

In den Bohrungen zur Baugrunduntersuchung wurde nur Schichtwasser beobachtet, das entweder im Torf oder in der Auffüllung angetroffen wurde. Das Schichtwasser wurde in Tiefen von 1,02 - 2,4 m unter GOK (entspricht den Höhenkoten 590,90 - 589,21 mNN) angetroffen. Es ist eine "Fließrichtung" in Richtung Vorflut Säubach erkennbar. Anscheinend kann nach Niederschlägen sehr viel Wasser anstehen. Deshalb wurde das ehemalige Spielfeld drainiert.

Bodenuntersuchungen im Umfeld haben gezeigt, das in den anstehenden Böden und Gesteinen kein zusammenhängender oberflächennaher Grundwasseraquifer vorkommt. Man muss allerdings in Abhängigkeit der Witterungs- und Niederschlagssituation mit Schichtwasserfluss rechnen, da z.B. Regenwasser in den bindigen Böden schlecht versickert.

12.2 Auffüllungen

Auf dem zu bebauenden Grundstück befinden sich Auffüllungen aus dem ehemaligen Bergbau.

Zuoberst liegt an allen Bohrstellen der Baugrunduntersuchung eine Auffüllung, die mit Schichtdicken zwischen ca. 1,1 m und 2,7 m gemessen wurde.

Die Auffüllung besteht an allen Punkten zuoberst (bis 0,1 m Tiefe) aus schwach feinkiesigem Fein- bis Grobsand des Spielfelds, darunter folgt eine 0,1 m mächtige Schicht aus aufgefülltem, schwach sandigem bis sandigem Kies. Bis in 1,1 m bis 2,7 m Tiefe folgt an allen Bohrpunkten aufgefülltes Material aus kiesigem, sandigem, lokal tonigem Schluff mit Bauschutt, Ziegeln, Kohle und Ascheresten (Altlastensituation siehe Kap. 2.3 des Gutachtens).

Im Bereich der BS 2 wurde außerdem darunter eine Schicht Auffüllung aus schluffigem Ton mit organischen Beimengungen angetroffen. Die Basis der Auffüllung liegt bei etwa 588,9 – 590,8 mNN.

12.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet kann von den bestehenden Straßen aus an die städtische Wasserversorgung erschlossen werden.

12.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße des 28. April 1945. Der Kanal wurde bereits für das Bauvorhaben REWE für die Schmutzwasseraufnahme umgebaut.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadtwerke Penzberg) einzuholen.

12.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG. Die Erschließung ist über die bestehende Trafostationen möglich. Gegebenenfalls müssen diese erweitert werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse

12.6 Gasversorgung

In der Straße des 28. April 1945 liegt eine Erdgasleitung der Erdgas Südbayern, von der aus bereits das Vereinsheim des 1.FC Penzberg (Haus Nr. 3) mit Erdgas versorgt wird. Der Anschluss für das Plangebiet ist folglich problemlos möglich.

12.7 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die öffentliche Müllabfuhr der "EVA" -einer Landkreisgesellschaft- sichergestellt.

13 Städtebauliche Daten (Information)

Größe des Geltungsbereiches:	ca. 14.000 m²
<u>davon:</u>	
überplante Fläche Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.600 m²
öffentl. Straßen einschl. Gehsteige	ca. 1.600 m²
öffentl. Grünfläche mit Denkmal nördl. der Str. des 28. April 1945	ca. 3.350 m²
Umgriff Säubachufer einschl. Geh- und Radweg	ca. 1.450 m²

Planung: Architekten + Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH)
Jocher & Stechl
Marienplatz 25
83512 Wasserburg a. Inn

Grünordnung: probst planen
Dipl.-Ing. (TU) Anselma Probst
Landschaftsarchitekt Josef Probst
Am Alten Bahnhof 5
82377 Penzberg

Stadt Penzberg
Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin

Orthofoto

Orthofoto mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes