



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 27.02.2018

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

8.2. Bebauungsplan „Birkenstraße West“: Billigung nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auslegungsbeschluss	3/045/2018
--	------------

1. Vortrag:

Am 24.03.2015 hat der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB angeordnet:
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2015 im Amtsblatt bekanntgemacht.

Am 23.02.2016 erfolgte der Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Südosten.
Der Stadtratsbeschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs wurde am 10.03.2016 im Amtsblatt bekanntgemacht.

Nach Erstellung eines Vorentwurfs des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ durch das Stadtbauamt hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten am 14.06.2016 die Zustimmung zu den Grundzügen der Planung zum nachfolgend dargestellten Planentwurf erteilt:

Im Rahmen des darauffolgenden Scopingtermins beim Landratsamt Weilheim-Schongau wurde der Umfang der für die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Planunterlagen festgelegt.

Hierbei wurde festgestellt, dass neben dem Bebauungsplanentwurf und der städtebaulichen Begründung auch eine schalltechnische Untersuchung und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich sind. Diese Untersuchungen wurden daraufhin beauftragt.

Nach Eingang der Untersuchungen wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ einschließlich Begründung und Umweltbericht für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstellt.

Der Bebauungsplanentwurf, der zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebend war, ist nachfolgend im Planteil dargestellt.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.03.2017 bis 07.04.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ unterrichtet und gebeten, ihre Stellungnahmen vom 17.03.2017 bis 07.04.2017 einzureichen.

Am 28.03.2017 hat der Stadtrat beschlossen, die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung bei neuen Bebauungsplänen sowie bei Bebauungsplänen, die sich im Verfahren befinden, anzuwenden.

Bis Ende Juli 2017 haben Grundstücksverhandlungen durch das Liegenschaftsamt sowie den 3. Bürgermeister, Herrn Schmuck bezüglich des Erwerbs des Grundstücks Flurnummer 1167 der Gemarkung Penzberg durch die Stadt Penzberg stattgefunden.

Am 18.08.2017 wurde durch das Stadtbauamt sowie die Kämmerei mit dem Kaufinteressenten des Grundstücks Flurnummer 1167 der Gemarkung Penzberg ein Gespräch bezüglich der Anwendung der Penzberger Richtlinie für die sozialgerechte Bodennutzung geführt.

Mit Schreiben vom 28.09.2017 wurde der Grundstückseigentümerin der Flurnummer 1167 die Grundzustimmung (Verpflichtungserklärung) zur Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung zugestellt. Im beigefügten Schreiben wurde die Grundstückseigentümerin gebeten, die Verpflichtungserklärung bis 13.10.2017 zu unterzeichnen und anschließend an die Stadt Penzberg zurückzusenden. Außerdem wurde in dem Schreiben bekundet, dass die Verwaltung bei keiner Äußerung der Grundeigentümerin bezüglich der Grundzustimmung bis zum anvisierten Termin dem Stadtrat vorschlagen muss, das Grundstück Flurnummer 1167 der Gemarkung Penzberg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ herauszunehmen.

Die Frist zur Bekundung des Einverständnisses zur Anwendung der Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung mit Unterzeichnung der Grundzustimmung durch die Grundeigentümerin ist abgelaufen.

Die Verwaltung wird deshalb dem Stadtrat im Rahmen des Billigungsbeschlusses vorschlagen, das Grundstück Flurnummer 1167 der Gemarkung Penzberg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Damit verbunden ist auch eine Umplanung der südlichen Erschließungsstraße, die derzeit mit einer Fläche von 410 m² auf der Flurnummer 1167 geplant ist.

Der vorzuschlagende zu ändernde Geltungsbereich ist in nachfolgendem Lageplan dargestellt:



Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat folgende **Stellungnahmen der Sachbereiche „Städtebau“, „Natur- und Umweltschutzverwaltung“, „technischer Umweltschutz“ und „fachlicher Naturschutz“** als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt und folgende Hinweise aus rechtlicher Sicht abgegeben.

2.1.1 Hinweise des Landratsamtes Weilheim-Schongau aus rechtlicher Sicht:

2.1.1.1

Den Festsetzungen unter Nr. 4.5 und 4.6 zufolge dürfen Terrassen die Baugrenze überschreiten. Aus Gründen der Klarheit und Bestimmtheit empfehlen wir, diese Überschreitungsmöglichkeiten genauer zu definieren.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ziffern 4.5 und 4.6 werden wie folgt ergänzt: Terrassen dürfen die Baugrenzen mit einer Tiefe von maximal 3,5 m überschreiten.

2.1.1.2

Unter 11.3 Satz 2 werden Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune als Möglichkeiten genannt. Dies schließt jedoch nicht explizit andere Zaunarten aus.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ziffer 11.3 wird zum Ausschluss anderer Zaunarten wie folgt geändert:

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig und müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einhalten. Sockelmauern sind nicht zulässig.

Einfriedungen zu Verkehrsflächen sind ausschließlich als Naturholzzäune oder als hinterpflanzte Stabgitterzäune auszuführen.

Als Ausführung für Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken werden ausschließlich Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zugelassen.

2.1.2 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ abgegeben:

2.1.2.1 Zur Planzeichnung:

2.1.2.1.1

Nutzungsbereiche werden durch öffentliche Verkehrsflächen voneinander getrennt. Deshalb sind manche Bereiche nicht durch die angegebenen Nutzungsschablonen bestimmt. Wir bitten, die Nutzungsschablonen nachzutragen und eindeutig zuzuordnen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Nutzungsschablonen werden nachgetragen und eindeutig zugeordnet.

2.1.2.1.2

Das Flächenzeichen für die Flutmulde zur Ableitung von Starkregenereignissen konnte nicht in der Legende gefunden werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Legende wird bzgl. des Planzeichens für die Flutmulde ergänzt.

2.1.2.1.3

Der Eintrag III im Kreis (zwingend 3 Vollgeschosse) widerspricht den entsprechenden Festsetzungen III (Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl) in den Nutzungsschablonen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Anzahl der Vollgeschosse (zwingend oder als Höchstmaß) wird angepasst, damit die Nutzungsschablonen mit den Eintragungen im Planteil übereinstimmen.

2.1.2.1.4

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Vollgeschoss für die Tiefgaragenabfahrten könnten z.B. auch der Wohnnutzung dienen. Wir empfehlen, die Flächen für die Tiefgaragenabfahrten nur mit der Linie des flächenumschreibenden Zeichens 15.3 PlanzV zu umgrenzen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Flächen für die Tiefgaragenabfahrten werden mit der Linie des flächenumschreibenden Zeichens 15.3 PlanzV umgrenzt.

2.1.2.1.5

Der Fußgängerbereich (Festsetzung Zeichen A. 6.7, ohne Angabe ob es sich um eine private oder eine öffentliche Verkehrsfläche handelt), hinterlegt mit der Hinweis-Farbe B. 1.7 ist wegen des Hinweischarakters nicht ausreichend bestimmt.

Dies wirkt sich auch auf die Berechnungsgrundlage der GRZ aus. Das Bauland ist nicht eindeutig bestimmbar.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Text des Hinweises Ziffer 1.7 wird überarbeitet.

2.1.2.1.6

Die beiden südlicheren Flächen für Müll und Fahrräder an der Birkenstraße überlagern Verkehrsflächen für Feuerwehzufahrten. Wir bitten, den Widerspruch zu bereinigen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Flächen für Müll und Fahrräder werden so angepasst, dass die Verkehrsflächen für Feuerwehzufahrten hierdurch nicht beeinträchtigt (überlagert) werden.

2.1.2.1.7

Die Höhenschichtlinien wurden in unterschiedlichen Höhenabständen eingetragen: Teils mit Höhendifferenzen von 25 cm, teils mit 50 cm und sogar im Abstand von 1m Differenz. Wir bitten der Lesbarkeit halber einheitlich Höhenschichtlinien gleicher Differenz einzutragen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Es werden einheitlich Höhenschichtlinien gleicher Differenz eingetragen.

2.1.2.1.8

Die Lage der Baugrenzen im Bereich D sollte eindeutig vermasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt.

2.1.2.1.9

Der im Süden von Ost nach West führende öffentliche Fuß- und Radweg sollte entlang seiner Nordgrenze durch die Straßenbegrenzungslinie begrenzt werden. Sie liegt derzeit entlang der Pkw-Fahrbahn. Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt das Bauland.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Straßenbegrenzungslinie ist im Planteil einzuzeichnen.

2.1.2.1.10

Das Zeichen A. 3.7 OK FFB ist nicht in allen überbaubaren Grundstücksflächen eingetragen. Somit ist die Wandhöhenfestsetzung nicht überall anwendbar.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die OK FFB wird für alle überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

2.1.2.2: Zu A. Festsetzungen:

2.1.2.2.1

1.4 Nutzungsschablone: Der Erklärungstext für die Nutzungsschablone stimmt bezüglich der Grundflächenzahl nicht mit dem Schabloneninhalte überein. Die Wohneinheiten sind nicht in der Schablone genannt. Der Nutzungsbereich A wird nicht erklärt. Die Zahl der Vollgeschosse (ohne Kreis) sollte mit dem Zusatz „als Höchstmaß“ erklärt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Erklärungstext für die Nutzungsschablone wird an den Schabloneninhalte angepasst.

2.1.2.2.2

3.6 Bebauung mit Doppelhaus zulässig+/- 20 cm: Hier kommt nicht zum Ausdruck worauf sich die 20 cm beziehen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Angabe +/- 20 cm wird entfernt.

2.1.2.2.3

3.9 Grünflächenzahl: „Die Grünflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche als unversiegelte Vegetationsfläche anzulegen sind.“: Diese Festsetzung ist im Grunde die nach Einhaltung der festgesetzten GRZ samt hinzugerechneter Überschreitungsmöglichkeit übrigbleibende Fläche ohne bauliche Anlagen, die für die Begrünung übrigbleiben. Bei einer Überschreitung von 100 %, wie unter Ziffer 3.1 ermöglicht, ergibt sich also eine gesamte GRZ von 0,8. Dies widerspricht bereits der Grünflächenzahl von 0,25.

Die der Grünflächenzahl von 0,25 entsprechende Fläche wiederum soll durch begrünte versickerungsfähige Stellplätze überdeckt werden dürfen, welche dann nur zu 75% angerechnet werden müssten. Somit ermöglicht die Festsetzung rechnerisch eine gesamte GRZ von 0,9375. Dies widerspricht zum einen der Festsetzung unter 3.1. Zum anderen kann aus städtebaulicher Sicht einer solch hohen Versiegelungsmöglichkeit nicht zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ von 0,4 in den Baubereichen B, C und D um maximal 100% für die in § 19 Abs. 4 Ziffern 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen (z.B. Nebengebäude für Mülltonnen und Fahrräder) und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) ist durch die für den im Baugebiet unterzubringenden Wohnungsbedarf, verbunden mit den nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg benötigten Tiefgaragenstellplätzen erforderlich und an die in Ziffer 3.1 genannte Voraussetzung der Mindesterdüberdeckung der Tiefgaragen von mindestens 1,0 m gebunden, die dann zu 50% auf die im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächenzahl anrechenbar ist. Somit besteht kein Widerspruch zwischen der Gesamt-GRZ und der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächenzahl (GÜZ). Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gesamt-GRZ von $0,4 + 0,4 = 0,8$ wird auch rechnerisch keine gesamte GRZ von 0,9375 zugelassen.

2.1.2.2.4

Als Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 17 BauNVO ist die Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet 0,4 wie festgesetzt. Die gesetzlich ohne abweichende Bestimmung vorgesehene Überschreitung beträgt 50%, somit also insgesamt 0,6. Je höher die Überschreitungsmöglichkeit durch zusätzliche Bestimmung angesetzt wird, umso höher ist auch der Rechtfertigungsdruck. Wir weisen darauf hin, dass die Kappungsgrenze bei 0,8 liegt. Diese Grenze sollte unseres Erachtens im Sinne der Wohnqualität keinesfalls überschritten werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Durch die in den einzelnen Nutzungsschablonen festgesetzte Höchstzahl der GRZ von 0,4 und die maximale Überschreitungsmöglichkeit dieser GRZ für die in § 19 Abs. 4 Ziffern 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen um 100 % in den Baubereichen B, C und D wird die Kappungsgrenze von 0,8 nicht überschritten. Im Baubereich A (Einzel- und Doppelhäuser) beträgt die maximale GRZ $0,35 + 50\%$ Überschreitungsmöglichkeit für die in § 19 Abs. 4 Ziffern 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen.

2.1.3 Stellungnahme des Sachbereichs fachlicher Naturschutz:

2.1.3.1 Einwendungen:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich fachlicher Naturschutz) hat folgende Einwendungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ erhoben:

Es wird auf eine gesetzlich geschützte Biotopfläche zugegriffen; ein Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen oder eine naturschutzrechtliche Befreiung wurde bislang weder beantragt noch genehmigt.

Als Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt Weilheim- Schongau Sachbereich fachlicher Naturschutz) § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG § 30 Abs. 4 sowie die §§ 44 und 67 BNatSchG genannt.

Als Möglichkeit zur Überwindung der Einwendungen wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „fachlicher Naturschutz“) Folgendes empfohlen:

Mit der geplanten Änderung soll der Bau einer Wohnanlage auf einer Waldfläche und südlich davon auf einer nach §30 BNatSchG geschützten Nasswiesenfläche ermöglicht werden. Damit erfolgt allerdings ein Eingriff in den Nasswiesenbereich, was im Hinblick auf den gesetzlichen Biotop- und Artenschutz nicht so ohne weiteres zulässig ist. Somit ist der Verbotstatbestand des § 30 Abs. 2 BNatSchG erfüllt. Vor Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans kann gegebenenfalls auf Antrag der Stadt über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung seitens der UNB entschieden werden (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Die Belange des Biotop- und Artenschutzes sind separat und unabhängig von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und von den Vorschriften des BauGB und dem gewählten Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen, und sie unterliegen auch nicht der gemeindlichen Abwägung. Ein Zugriff auf diese Teilfläche ist somit nur möglich, wenn die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sauber abgearbeitet und die Möglichkeiten einer Ersatzmaßnahme bzw. der Biotopverpflanzung geprüft wurden.

In der saP der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung Prof. Dr. Ulrike Prästl-Haider vom 22.07.2016 (Seite 11) wird im Übrigen deutlich auf die wertvollen Feuchtwiesenbereiche hingewiesen, die, sobald ein Eingriff erfolgt, nach der Eingriffsregelung einen Ausgleich bzw. Ersatz erfordern und zwar mindestens mit Faktor 2. Die in der saP aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (Punkt 3) sollten in die Festsetzungen des Bebauungsplans mit aufgenommen werden.

Es wird deshalb notwendig sein, zeitnah – d. h. im Frühjahr/Frühsummer dieses Jahres – in einer aktuellen Vegetationsaufnahme die Artenbestände exakt zu überprüfen und zu dokumentieren, und daraus abgeleitet konkrete Vorschläge entsprechende Ersatzmaßnahmen (ggf. Biotopverpflanzung) zu erarbeiten. Diesbezüglich sind außerdem die Verantwortlichkeiten bezüglich der konkreten Umsetzung entsprechender Maßnahmen sowie die Flächenverfügbarkeit (auf Flächen der Stadt oder erforderlichenfalls durch Grunderwerb oder dingliche Sicherung, Städtebaulicher Vertrag) rechtzeitig zu klären, damit am Ende der BPlan nicht wegen des Arten- und Biotopschutzes womöglich nicht vollzugsfähig ist.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dahingehend angepasst, dass das Grundstück Flurnummer 1167 der Gemarkung Penzberg, auf dem sich die gesetzlich geschützte Biotopfläche befindet, aus dem zu überplanenden Bebauungsplangebiet herausgenommen wird und somit kein Eingriff in den Nasswiesenbereich erfolgt.

2.1.3.2 Hinweise und Empfehlungen:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „fachlicher Naturschutz“) hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ abgegeben.

2.1.3.2.1 zur Begründung:

Unter dem Punkt 5.2. wird von einer Erdüberdeckung der Tiefgarage von mindestens 1 m ausgegangen, um eine ausreichende Bepflanzung zu gewährleisten. Bei den Festsetzungen unter Punkt 3.9 soll bereits eine Erdüberdeckung der Tiefgarage von mind. 80 cm Substrat mit 50 % auf die Grünflächenzahl angerechnet werden können. Hier sollte ebenfalls 1 m angegeben werden, da sonst eine ausreichende Bepflanzung, v.a. mit Bäumen, schwer umsetzbar wird.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Ziffer 3.9 der Festsetzungen wird entsprechend abgeändert, dass eine Anrechenbarkeit der Tiefgaragenflächen auf die Grünflächenzahl erst ab einer Erdüberdeckung von 1 m erfolgt.

2.1.3.2.2 zum Umweltbericht:

Die Bewertung der Schutzgüter Flora und Fauna unter dem Punkt 2.2 fällt zu milde aus. Durch das Roden der vorhandenen Gehölze, aber vor allem durch Überbauung der nach §30

BNatSchG geschützten Nasswiese gehen wertvolle Lebensräume und artenreiche Bestände verloren, so dass die Auswirkungen sicherlich nicht mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen sind. Es ist viel mehr von einer mittleren bis schweren Erheblichkeit auszugehen.

Beschlussvorschlag:

Durch den Wegfall des nach §30 BNatSchG geschützten Nasswiesenbereichs aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes und damit verbunden, der Erhaltung der Nasswiese können die Auswirkungen auf wertvolle Lebensräume und artenreiche Bestände erheblich reduziert werden, so dass die Einstufung der geringen Erheblichkeit angenommen werden kann.

2.1.3.2.3 zur Grünordnung:

Der Anteil der Begrünung soll mit einer Grünflächenanzahl geregelt werden. Diese wird unter 3.9. und unter 12.7 unterschiedlich beschrieben. Hier sind die Texte anzugleichen.

3.9 ermöglicht die Anrechnung von Stellplätzen zu 75 % bei einer begrünten versickerungsfähigen Ausführung. Die Festsetzung „begrünt“ ist sehr unbestimmt. Wir empfehlen hier die Stellplätze grundsätzlich auszuschließen, da sowieso nur 25 % eines Baugrundstückes begrünt sein muss und hiermit bereits eine sehr hohe Versiegelung stattfindet. Bleibt diese Festsetzung so bestehen, verbleiben im Extremfall nur ca. 6 % des Baugrundstückes zur Begrünung. Dies stimmt dann mit der jeweiligen GRZ auch nicht überein. Einer Anrechnung von 50 % der überdeckten Tiefgaragenflächen auf die Grünflächenzahl wird zugestimmt.

Alternativ kann wie bereits üblich abhängig von der Grundstückgröße eine Bepflanzung mit Bäumen festgelegt werden.

Die unter 6.7. gekennzeichneten Fußgängerbereiche sind eindeutig als private oder öffentliche Flächen zu kennzeichnen. Für diese Bereiche gibt es keine Festsetzung zur Versickerungsfähigkeit usw. Da davon ausgegangen wird, dass eine Asphaltierung dieser Flächen, die ja keine Zufahrten und kein Stellflächen sind, nicht gewünscht ist, empfehlen wir hier noch eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird dahingehend berücksichtigt, indem die Anrechenbarkeit der Stellplatzflächen zu 75 % bei einer begrünten versickerungsfähigen Ausführung auf die Grünflächenzahl entfällt. Der Hinweis, dass die unter 6.7. gekennzeichneten Fußgängerbereiche eindeutig als private oder öffentliche Flächen zu kennzeichnen sind, wird nicht berücksichtigt. Im Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB ist unter Ziffer 11 die Festsetzung von Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie z. B. Fußgängerbereiche aufgeführt. Außerdem ist geregelt, dass die Verkehrsflächen als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden können. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass eine Festlegung als öffentliche oder private Flächen nicht erfolgen muss. Da die künftigen Eigentumsverhältnisse und Wohnmodelle des Baubereichs B noch nicht geregelt sind, könnte eine frühzeitige Festlegung des Fußgängerbereichs im Baubereich B als öffentliche oder private Verkehrsfläche zu einer für das spätere Wohnmodell unbefriedigenden Festlegung führen. Der Hinweis, dass eine Asphaltierung der Fußgängerbereiche durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen wird, wird teilweise berücksichtigt. Im Hinblick auf die Hanglage des Bebauungsplangebietes kann eine zumindest teilweise Asphaltierung der Fußgängerbereiche sinnvoll und erforderlich sein, um z. B. einen ordnungsgemäßen Winterdienst zu gewährleisten und dadurch der Unfallgefahr bei Glätte, verstärkt durch das starke Gefälle, entgegenzuwirken.

Der asphaltierte Bereich muss jedoch nicht über die gesamte Breite des Fußgängerbereichs von 12 m geführt werden. Aus Gründen der Niederschlagswasserableitung durch Versickerung wird für die Fußgängerbereiche festgesetzt, dass diese lediglich mit einer Breite von 3 m asphaltiert werden dürfen und die restlichen Flächen versickerungsfähig auszuführen sind.

2.1.4 Stellungnahme des Sachbereichs „technischer Umweltschutz“:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) hat folgende Einwendungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ erhoben:

Der Sachverständige führt in Ziff. 3. der schalltechnischen Untersuchung aus, dass in begründeten Fällen die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden können. Der Bebauungsplan nennt keine besonderen städtebaulichen Gründe, warum die Wohnräume den höheren Werten ausgesetzt werden müssen. Ohne konkrete Begründung ist durch die Planung zu gewährleisten, dass vor den Fenstern der übergeordneten Wohnräume (insbesondere Kinder- und Schlafzimmer) die in der Bauleitplanung maßgeblichen Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Die Lärmberechnungen des TÜV zeigen, dass an den Nordfassaden der Gebäude entlang der Wölfstraße die Lärmgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden, an den Ost- und Westfassaden dieser Gebäude liegen die Immissionspegel immer noch über den in der Bauleitplanung maßgeblichen Schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Die im Bebauungsplan vorgesehene Grundrissorientierung wird dieser Situation nicht gerecht, weil sie nach Osten und Westen gerichtete Kinder- und Schlafzimmerfenster zulässt.

Laut TÜV-Gutachten sind auch entlang der Birkenstraße entsprechende Vorgaben erforderlich. Insbesondere an den nach Nordosten, Nordwesten und Südosten gerichteten Fassaden des an der Straße stehenden Wohngebäudes auf Fl. Nr. 1197 wird nachts der zulässige Schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 überschritten.

Als Rechtsgrundlage wird vom Landratsamt Weilheim- Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988) genannt.

Als Möglichkeit zur Überwindung der Einwendungen wurde vom Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „technischer Umweltschutz“) Folgendes empfohlen:

1. Alle Gebäude entlang der Wölfstraße werden mit dem in Ziff. 8.3 der Festsetzungen erläuterten Planzeichen 15.6 der PlanzV gekennzeichnet, zusätzlich wird die Vorgabe eingetragen GO 1

2. Das im östlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 1167 geplante Gebäude wird mit dem in Ziff. 8.3 der Festsetzungen erläuterten Planzeichen 15.6 der PlanzV und zusätzlich der Eintragung GO 2.

3. Die Grundrissorientierungen werden wie folgt definiert:

GO 1

Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume (insbes. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Südfassade des Gebäudes verfügen.

GO 2

Zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wohnräume (insbes. Kinder- und Schlafzimmer) sind so anzuordnen, dass sie über mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der Südwestfassade des Gebäudes verfügen.

Hinweis: Die o. g. Wohnräume können auch an anderen Fassaden angeordnet werden, wenn mind. ein Fenster durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Vor- oder Rücksprünge am Gebäude, vorgesetzte Wintergärten mit seitlicher Lüftung zum straßenabgewandten Bereich etc.) vor Lärmeinstrahlung geschützt wird.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird berücksichtigt.

Durch die Herausnahme des Grundstücks Flurnummer 1167 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Ziffer 2 der Empfehlung sowie der mit GO 2 bezeichnete Teil der Ziffer 3 der Empfehlung, die sich auf das Grundstück Flurnummer 1167 der Gemarkung Penzberg beziehen, nicht mehr erforderlich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachbereich technischer Umweltschutz) bezüglich der Ziffer, der Grundrissorientierung GO1 zur Ziffer 3 und des Hinweises zur Ziffer 3 abzuändern.

2.1.5 Stellungnahme des Sachbereichs „Natur- und Umweltschutzverwaltung“:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich „Natur- und Umweltschutzverwaltung“) hat folgende Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ eingereicht:

Die Flurnummern, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ der Stadt Penzberg umfasst sind, sind derzeit nicht im Altlastenkataster, vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 13.04.2017, erfasst. Es wurde ein Gutachten zur Baugrunduntersuchung „BV Baugebiet Birkenstraße West, 82377 Penzberg, Flur-Nr. 1172, 1176, 1178“ der GEOMECHING, Ingenieur- und Planungsbüro, Dipl.-Geol. Clemens Meching, Gartenstraße 32, 86938 Schondorf, vom 16.08.2016 vorgelegt. Dieses Gutachten wurde zur Beurteilung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze an das Wasserwirtschaftsamt Weilheim, das Gesundheitsamt des Landratsamtes Weilheim-Schongau sowie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing weitergeleitet.

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim äußerte bzgl. des Pfades Boden-Grundwasser, dass im Bereich des Bebauungsplanes acht Rammkernsondierungen ausgeführt wurden. Der Oberboden aus drei dieser acht Bohrungen (RKS 2, RKS 10 und RKS 12) wurde zu einer Mischprobe zusammengefasst und nach Eckpunktepapier untersucht. Der Oberboden wurde aufgrund des Parameters MKW (200 mg/kg) der Klasse Z1.1 zugeordnet. Dies entspricht einer geringen Überschreitung des Hilfs werts 1 (100 mg/kg für MKW) nach Merkblatt 3.8/1. Da eine Mischprobe untersucht wurde, kann keine Aussage getroffen werden, ob der Oberboden im ganzen Gebiet belastet ist oder z.B. nur im Bereich einer Bohrung. In untersuchten Mischproben aus folgenden Bodenschichten, die jedoch nur teilweise aus denselben Bodenaufschlüssen stammen, wurden keine MKW mehr bzw. nur noch Gehalte deutlich unterhalb des Grenzwerts Z0 bzw. Hilfs werts HW1 (100 mg/kg) nachgewiesen. Da zudem unter dem Oberboden relativ wasserundurchlässige Bodenschichten (Schluff, tonig; teilweise auch schluffiger Ton) anstehen und der Abstand des Oberbodens zum angetroffenen Grundwasser bzw. Schichtwasser meist > 1 m beträgt, ist nicht von einer Gefährdung für den Pfad Boden-Grundwasser auszugehen.

Es wird empfohlen, im Bebauungsplan darauf hinzuweisen, dass gemäß der Baugrunderkundung der Oberboden möglicherweise leicht erhöhte MKW-Gehalte aufweist. Dies ist bei der geplanten Entsorgung des Oberbodens zu beachten. Eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. Entsorgung des bei Baumaßnahmen anfallenden Aushubmaterials entsprechend der derzeit geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen hat zu erfolgen.

Das Gesundheitsamt des Landratsamtes Weilheim-Schongau äußerte zum Pfad Boden-Mensch, dass seitens des Gesundheitsamtes keine Auflagen erforderlich sind.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten äußerte zum Pfad Boden-Nutzpflanze, dass aus dem Baugrundgutachten des Büros GEOMECHNIG hervorgeht, dass sich keine Altlasten in der untersuchten Fläche befinden. Lediglich in der Probe MP1 wurde ein Kohlenwasserstoffgehalt von 200 mg/kg TS vorgefunden. Dieser Oberboden wird eventuell entnommen und vor einer Wiederverwertung untersucht (vgl. Gutachten, Seite 20, Punkt 10.1). Es wird gebeten, diese Untersuchungsergebnisse dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Straubing zu übersenden.

Sofern es bei den weiteren geplanten Untersuchungen und Baumaßnahmen nicht zu Auffälligkeiten im Hinblick auf Altlasten kommt, sind aus Sicht des AELF im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze keine Auflagen oder Maßnahmen erforderlich.

Sofern bei den Baumaßnahmen optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist die Baumaßnahme zu unterbrechen und unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen (vgl. Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Es wird gebeten, die obigen Ausführungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die städtebauliche Begründung sind bezüglich eines Hinweises entsprechend der Empfehlung des Landratsamtes zu ergänzen.

2.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde)

Die Regierung von Oberbayern (höhere Landesplanungsbehörde) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Planung:

Das rund 3,8 ha große Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Penzberg, südlich der Wölfelstraße und westlich der Birkenstraße und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Birkenstraße West" soll die vorhandene Waldfläche als Wohnbaufläche aktiviert werden, um den örtlichen Wohnbedarf zu decken.

Betroffene Belange:

Hochwasserschutz

Der südliche Teil des Planungsgebiets liegt in einem wassersensiblen Bereich. In diesen Bereichen kann es u.a. wegen hoch anstehendem Grundwasser oder bei Starkregenereignissen zu Überspülungen kommen. Der Schutz vor Gefahren des Wassers soll sich soweit erforderlich auf technische Schutzmaßnahmen und eine weitergehende Vorsorge stützen (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Dem Belang Hochwasserschutz ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim Rechnung zu tragen.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Lage des Planungsgebietes ist auf eine angemessene landschaftliche Einbindung und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G); RP 17 B 111.6 (Z)). Da es sich bei der überplanten Fläche zum großen Teil um ein Waldgebiet handelt sind ggf. betroffene forst- und naturschutzfachliche Aspekte abzuklären. Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Bewertung:

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.3 Stellungnahme des Planungsverbands Region Oberland

Der Planungsverband Region Oberland hat mitgeteilt, dass sich der Planungsverband der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde anschließt.

Beschlussvorschlag zu Nr. 2.3:

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.4 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim:

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorliegen und folgende Einwendungen zur Bauleitplanung geäußert:

2.4.1 Einwendungen zur Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§ 54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicherstellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten zum Bebauungsplan ist eine Versickerung aufgrund der bindigen, wenig durchlässigen Bodenschichten und des relativ hoch anstehenden Grund- bzw. Schichtwassers nicht möglich.

Daher ist eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.

2.4.2 fachliche Informationen und Empfehlungen

Außerdem hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim folgende fachliche Informationen und Empfehlungen zur Bauleitplanung geäußert:

1. Grundwasser

Gemäß Baugrundgutachten zum Bebauungsplan wurde Grundwasser in Tiefen von 2 m bis 3 m unter der Geländeoberkannte angetroffen. Teilweise wurden gespannte Wasservorkommen beobachtet, deren Wasserspiegel bis zur Geländeoberfläche anstieg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, 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.

Gemäß Baugrundgutachten wurden im Umgriff des Bebauungsplanes bereits Grundwasseranstiege bis in den Bereich üblicher Kellergeschosse registriert. Es wird deshalb empfohlen

Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszubilden.

Im Planungsgebiet muss mit Schichtwasser gerechnet werden.

Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen. Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnis-pflichtig, 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.

2. Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht. Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist 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. Bei der Baugrunderkundung zum Bebauungsplan wurden in einer Oberbodenmischprobe leicht erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen festgestellt, mit dem Zuordnungswert Z1.1 nach Leitfaden Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen. Bei geplanten Entsorgungen des Oberbodens ist dies zu beachten.

3. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

4. Abwasserentsorgung

4.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage, wenn möglich im Trennsystem, anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Wir weisen an dieser Stelle auf den hohen vermuteten Fremdwasseranfall innerhalb der Entwässerungsanlage und den daran geknüpften Handlungsbedarf hin (Zustandserfassung und Sanierungskonzept). Zusätzliche hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage durch eingeleitetes Niederschlagswasser sollten soweit wie möglich vermieden werden.

4.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen.

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (unter Pkt. 11.2) ausdrücklich begrüßt.

Es soll angestrebt werden, dass Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird.

Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus. Gemäß Baugrundgutachten liegen jedoch bindige, wenig durchlässige Böden und teilweise sehr geringe Grundwasserflurabstände vor. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist daher nicht möglich.

Erschwerend kommt das teilweise hängige Gelände hinzu, welches, zusammen mit ungünstigen Untergrundverhältnissen, bei einer gezielten Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser evtl. zu Problemen bei den Unterliegern führen könnte.

Wenn eine Versickerung nicht möglich ist kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet:

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre mit Extremniederschlagsereignissen sollte gerade bei einer Hanglage mit wenig sickerfähigem Untergrund ein besonderes Augenmerk auf die Höhenfestsetzung der Fußbodenoberkante Erdgeschoss gelegt werden, damit bei einem Starkregenereignis das Wasser nicht ins Haus läuft.

Zusammenfassend bittet das Wasserwirtschaftsamt Weilheim die Stadt, eine Gesamtplanung für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachzureichen.

Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Der Einwand wird berücksichtigt. Die Ziffer 2.5 der Hinweise durch Text ist dahingehend zu ändern, indem die Niederschlagswasserableitung durch den Regenwasserkanal an der Birkenstraße erfolgt.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen werden in die Begründung aufgenommen.

2.5 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ abgegeben:

1. Allgemein

Zur von der Stadt vordringlich gewünschten Umsetzung dieses Baugebietes waren vorab die GEP-Maßnahmen Nr. 17 Wiesenstraße, 18 Rothwiese und Nr. 19 Saelweiherstraße durchzuführen.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung war das (Wald-)Gebiet nördlich der Wölfelstraße planerisch einzubeziehen, da eine ggfs. künftig dort erforderliche RW-Ableitung nach Norden/Osten zum Stocksee nicht möglich ist.

2. Bestandssicherung Industriekanal

Am westlichen Rand des Baugebietes in der Senke verläuft der bekannte Industriekanal, der von jeglicher Überbauung bzw. Bepflanzung freizuhalten ist, im Plan als „Flutmulde zur Ableitung von Starkregenereignissen“ bezeichnet und mit Planzeichen markiert – Hinweis: Die Markierung bezeichnet „nur“ Regenwasserkanäle, der Industriekanal ist ein Mischwasserkanal.

3. Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser des Baugebietes einschl. der nördlich gelegenen Waldfläche (siehe oben) ist in den RW-Kanal in der Birkenstraße anzuschließen. Zwangspunkt ist dort, wo dieses RW gerade noch im freien Gefälle diesem Kanal zuläuft, dabei besteht wenig Spielraum zum Verschieben der Trasse. Dabei könnte auch die Baumgruppe am östlichen Rand der Birkenstraße betroffen sein.

Im Plan sind Schutzbereiche für die RW-Kanalisation markiert. Die Ziffer 2.5 der Hinweise zum Bebauungsplan ist insofern etwas überraschend und wird auch vom KU problematisch gesehen, da das Vorliegen der Voraussetzungen des Versickerns zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestenfalls unbekannt ist. Daher rühren auch die rechtlich verbindlichen Einwendungen des WWA Weilheim unter Nr. 2.1.1, vorletzter Absatz.

4. Schmutzwasser

Die SW-Ableitung erfolgt westlich zur Saelweiherstraße und im weiteren Verlauf zum RÜB Seeshaupter Straße.

Vorstehender Beschrieb ist ein Erschließungskonzept, die noch offene detaillierte Erschließungsplanung setzt die endgültige Bebauungsplanung voraus. Künftige Änderungen der parzellenscharfen Erschließung dürfen keine Mehrkosten für das KU begründen. Die konkrete Erschließungsplanung muss dann auch in die von der Stadtkämmerei vorgesehenen Zusammenarbeit mit dem Erschließungsträger integriert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.6 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Weilheim:

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Birkenstraße West“ Belange des Staatlichen Bauamtes nicht betroffen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

2.7 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern):

Die Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) hat mitgeteilt, dass aus Sicht des Bergamtes Südbayern keine Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Bergamt Südbayern) wird zur Kenntnis genommen.

2.8 Stellungnahme der E.ON SE Immobilien Montan:

Die E.ON SE (Immobilien/Montan) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Der 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 noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Unterlagen weisen für diesen Bereich weder Schächte, noch Tagesöffnungen, oder tagesnahen Abbau 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.

Für die unmittelbare Nachbarschaft, nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entnehmen wir unseren Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam.

Daher empfehlen wir durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und ggf. weiterer informativer Kartenunterlagen bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Maximilianstraße 39, 80538 München, durchzuführen.

In diesem Zusammenhang fügen wir diesem Schreiben unsere Liste der Fachinstitute als Anlage bei.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der E.ON SE (Immobilien Montan) wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist ein Sachverständiger für Markscheidewesen und Bergschadenskunde zu beauftragen.

2.9 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim hat folgende Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ abgegeben:

1. Aus landwirtschaftlicher Sicht:

Aus landwirtschaftlicher Sicht sind keine Einwendungen vorzutragen, da landwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind.

2. Aus forstwirtschaftlicher Sicht:

Wir verweisen auf den Bescheid v. 21.11.2016 (unser Az: 7711.5) mit dem der Rodung der Waldflächen zugestimmt wurde.

Um die durch die Rodung wegfallenden Waldfunktionen zu kompensieren, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Für den Fall, dass das Bauleitplanverfahren erfolgreich abgeschlossen wird, ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung zu pflanzen.

Die Genehmigung der Ersatzaufforstung erfolgt im Bauleitplanverfahren für die Erstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die Belange des Artenschutzes, sowie die Abstimmung eines Ersatzaufforstungskonzeptes sind im Bauleitplanverfahren abzuarbeiten und die betroffenen Behörden entsprechend zu beteiligen.

Die von der Stadt Penzberg vorgeschlagene Ausgleichsfläche ist vom AELF Weilheim schriftlich zu befürworten um sicherzustellen, dass alle wegfallenden Waldfunktionen kompensiert werden.

Die Pflanzung und die Wahl der Baumarten sowie Pflege und evtl. Zaunbau sind in enger Abstimmung mit dem AELF Weilheim Forstrevier Weilheim, derzeitiger Revierleiter Herr Marco Walbrecker, Tel.: 0881/994-162 oder Handy 0173/6389778 abzustimmen.

Die Ausgleichsaufforstung ist innerhalb von drei Jahren nach durchgeführter Rodung durchzuführen.

Für den Fall, dass das Bauleitplanverfahren scheitert, ist die vorab gerodete Fläche innerhalb von drei Jahren wieder aufzuforsten.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim wird zur Kenntnis genommen.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB der naturschutzrechtliche Eingriff per gesetzlicher Regelung zulässig und bedarf keiner Abarbeitung. Die Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt, indem die artenschutzrechtlich relevante Fläche im Süden des Baugebietes (Nasswiese) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird.

Das Ersatzaufforstungskonzept wird mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten abgestimmt.

2.10 Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim:

Die Kreisbrandinspektion Weilheim hat folgende Hinweise und Empfehlungen zum des Bebauungsplan „Birkenstraße West“ mitgeteilt und auf das Beiblatt zur Beteiligung der Brandschutzdienststelle verwiesen.

Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden, die in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Straße entfernt liegen, eine Feuerwehrezufahrt und ggf. Feuerwehraufstellflächen erforderlich sind (Art. 5 BayBO). Das ist insbesondere auch bei der statischen Bemessung von Tiefgaragendecken zu berücksichtigen.

Aus einsatztaktischer Sicht wird es für erforderlich erachtet, dass der als öffentlicher Fuß- und Radweg ausgewiesene Verbindungsweg zwischen der neuen Ring-Erschließungsstraße und der neuen Verlängerung der Wiesenstraße als Feuerwehrezufahrt ausgebildet wird.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion wird zur Kenntnis genommen.

Die Feuerwehrezufahrten in den einzelnen Wohnwegen sind mit dem Planzeichen 6.4 versehen und bereits im Planentwurf enthalten. Die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Flächen für Tiefgaragen befinden sich außerhalb der Wohnwege, so dass diese durch die Feuerwehrezufahrten nicht tangiert werden. Eine Erstreckung der Feuerwehrezufahrten auf den Fußgängerbereich im Plangebiet B wird als nicht notwendig erachtet, da jeder Wohnweg als Feuerwehrezufahrt festgesetzt ist.

Die Inhalte des Beiblattes sind in die Begründung zu übernehmen.

2.11 Stellungnahme des Bund Naturschutz:

Der Bund Naturschutz hat folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ abgegeben:

Für die geplante Baumaßnahme wird eine Fläche von 3,8 ha beansprucht, die zuvor zum großen Teil aus Wald bestand, aber auch aus einem Waldsaum, einer geschützten Wiese, aus Einzelgehölzen und gärtnerischen Strukturen.

Die Rodung und Bebauung der Flächen zerstört in großem Ausmaß Lebensräume. Dennoch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna als gering bewertet (Begründung, Teil II, Umweltbericht, Seite 6). Die betroffenen Lebensräume fänden sich im direkten Anschluss nach Norden in großem Umfang wieder, so dass es sich um keine populationswirksame Maßnahme handle (Seite 4).

Der Fichtenforst nördlich der Wölfstraße ist jedoch in größerem Ausmaß von Monokultur geprägt als der gerodete Wald, der neben Fichten auch Laubgehölze (Buchen, Bergahorn, Birken, Schwarzerle, Zitterpappel, Weiden und Hasel) und diverse Kleinstrukturen aufwies. Zudem können v. a. Vögel nicht einfach ausweichen, da die Brutreviere in dem in Frage kommenden umliegenden Gebiet meist besetzt sind. Schließlich sind auch die sogenannten Allerweltsarten in starkem Rückgang begriffen, so dass der ständige Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten zur weiteren Dezimierung der Arten führen muss.

Umso wichtiger sind sinnvolle Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der Bebauungsplan legt zu pflanzende Bäume II. Wuchsordnung fest. Damit nicht nur für die heimische Tierwelt wertlose sterile Ziergehölze gepflanzt werden, ist es notwendig, in den Privatgärten mind. 50 Prozent standortgerechte, heimische Gehölzarten festzulegen (z. B. Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Wildapfel, Vogelkirsche, Traubenkirsche, Wildbirne, Salweide, Mehlbeere, Vogelbeere).

Siehe dazu auch die saP, Seite 16: „Im Rahmen der Grünordnung ... unter Berücksichtigung einer angemessenen Artenauswahl, neue Lebensraumstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten.“

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sollen Nisthilfen für Fledermäuse und Fassadenbrüter in Dachflächen- und Fassadenelemente integriert werden (Bebauungsplan 12.5). Siehe auch saP S.23: „Die konkrete Anzahl und Auswahl geeigneter Gebäude sowie die Gestaltung der zu schaffenden Quartiermöglichkeiten ist mit der UNB abzustimmen“. Die Frage ist hier, wie das konkret zu bewerkstelligen ist und ob die Behörde diese Arbeit (im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauplan?) leisten kann.

Als Kompensation für die entfallenden Brutplätze wäre es nötig gewesen, noch vor der Rodung der Bäume entsprechende Nisthilfen im Umfeld aufzuhängen (CEF-Maßnahme). Dies sollte auch jetzt noch geschehen.

Im Süden des Baugebietes befindet sich eine nach § 30 BNatschG geschützte artenreiche Nasswiese von 2.800 m², die ebenfalls beseitigt werden soll. Dies ist allerdings nur möglich, wenn auf Antrag eine Ausnahme vom Biotopschutz erteilt wird und wenn die Zerstörung dieses Biotops ausgeglichen werden kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen.

Der Bebauungsplan „Birkenstraße West“ wird dahingehend angepasst, dass die im Süden befindliche nach §30 BNatschG geschützte artenreiche Nasswiese von 2.800 m² sowie die bereits bebaute Restfläche des Grundstücks Flurnummer 1167 der Gemarkung Penzberg zur Erhaltung der geschützten Fläche aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird.

Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna zu vermindern, sind Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Es wird festgelegt, dass in Privatgärten mindestens 50 Prozent standortgerechte, heimische Gehölzarten gepflanzt werden müssen um somit siedlungsbegleitenden Tierarten neue Lebensraumstrukturen zu bieten. Als Kompensation für die entfallenden Brutplätze von Fledermäusen und Fassadenbrütern werden zum nächstmöglichen Zeitpunkt entsprechende Nisthilfen im Umfeld als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ installiert. Zudem wird festgelegt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden ebenfalls Nisthilfen in Dachflächen- und Fassadenelementen integriert werden. Die konkrete Anzahl sowie Auswahl geeigneter Gebäude sowie die Gestaltung der zu schaffenden Quartiersmöglichkeiten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.12 Stellungnahme der Bayernwerk AG:

Die Bayernwerk AG hat mitgeteilt, dass gegen das Planungsvorhaben keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk AG nicht beeinträchtigt werden.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und an- derer 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.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Bayernwerk AG wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

2.13 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH:

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

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:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services für Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, für Geschäftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhauseigentümer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

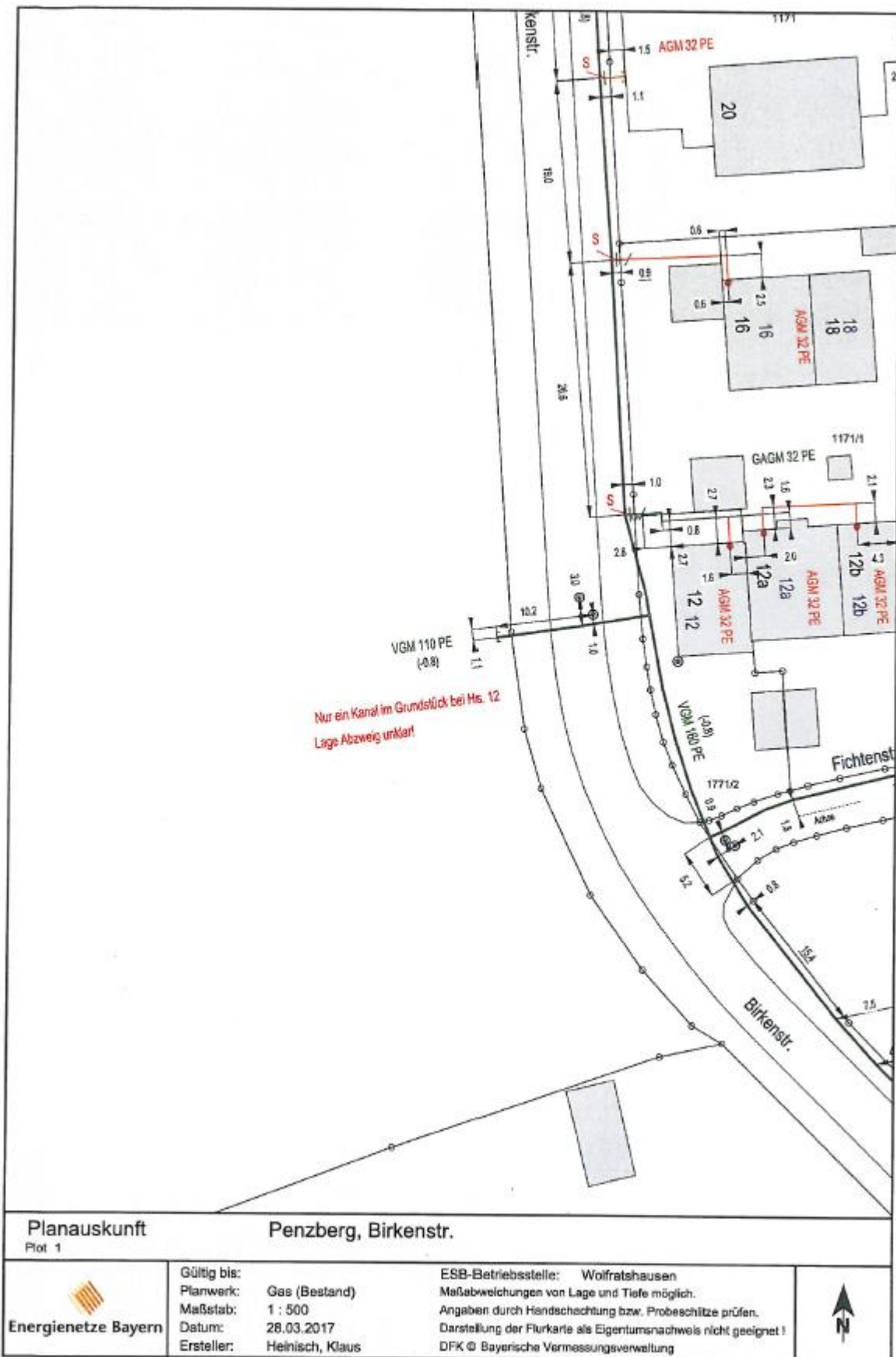
Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung (Sparten) zu berücksichtigen.

2.14 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:

Die Energie Südbayern GmbH hat als fachliche Information folgenden Lageplan mit Darstellung des bestehenden Anschlusses übermittelt.



Beschlussvorschlag:

Der Anschlussplan der Energie Südbayern GmbH ist bei der Erschließungsplanung (Sparten) zu berücksichtigen.

2.15 Stellungnahme der Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH:

Die Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Die berufsgenossenschaftlichen Vorschriften zu Arbeitsschutz und Unfallverhütung bei der Abfallentsorgung (BGI5104, UVV Müllbeseitigung §16 (BGV C 27) untersagen das Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen und fordern ausreichend bemessene Wendeanlagen (Wendekreis, -hammer). Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Müllfahrzeuge insbesondere an Straßeneinmündungen und Kurven einen höheren Platzbedarf haben als bei geradem Straßenverlauf.

Die Grundlagen für die Bereitstellung der Tonnen und Säcke zur Müllabfuhr sind in § 15 (6) der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Weilheim-Schongau geregelt:

(6) Die Behältnisse sind nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag auf oder vor dem Grundstück an einer öffentlichen Verkehrsfläche so aufzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können.

Können Grundstücke mit dem Abfuhrfahrzeug nicht oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten oder Gefährdungen angefahren werden, müssen die Überlassungspflichtigen die Abfallbehältnisse selbst an der nächsten vom Abfuhrfahrzeug ordnungsgemäß anfahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche verbringen. Das gleiche gilt, wenn Grundstücke aus sonstigen Gründen, z. B. bei Straßensperrungen, Baumaßnahmen oder widerrechtlich abgestellten Fahrzeugen nicht angefahren werden können.

Das aktuell größte im Landkreis eingesetzte Müllfahrzeug ist ein Mercedes-3-Achser der Fa. Heinz zur Abholung der Gelben Säcke mit folgenden Maßen:

Gesamtlänge: 11,30 m

Radstand: 6,60 m

Das größte Müllfahrzeug - ein 4-Achser - der Fa. Oberland Recycling zur Abholung der Rest- und Biomülltonnen hat folgende Maße:

Gesamtlänge: 10,25 m

Radstand: 5,10 m

Nach Aussage der Firma Heinz sollte ein Wendekreis nach heutigem Stand der Fahrzeuggrößen einen Durchmesser von 22 m haben (BO Kraftkreis). Platzsparender ist natürlich die Wendemöglichkeit mit einem T-Stück.

Aus den genannten Maßen wäre die notwendige Größe einer Wendeanlage zu berechnen. Die gern verwendeten Normmaße hinken oft dem heutigen Stand der Fahrzeugtechnik bzw. -länge hinterher.

In dem Bebauungsplan Birkenstraße West wäre nach unserer Einschätzung insbesondere im Bereich der Ringstraße darauf zu achten, dass die Kurvenradien ausreichend bemessen sind.

Parkplätze in den Kurven und im Bereich der Kurvenein- und -ausgänge könnten die Müllfahrzeuge behindern und zu einer platzgreifenden „Schlangenlinienfahrt“ zwingen.



Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungs-Gesellschaft mbH wird zur Kenntnis genommen und ist sowohl bei der Bemessung der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan als auch bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden folgende Bedenken, zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ geäußert:

3.1 Bedenken und Anregungen der Anlieger Waldstraße/Rothwiese/Saelweiherstraße

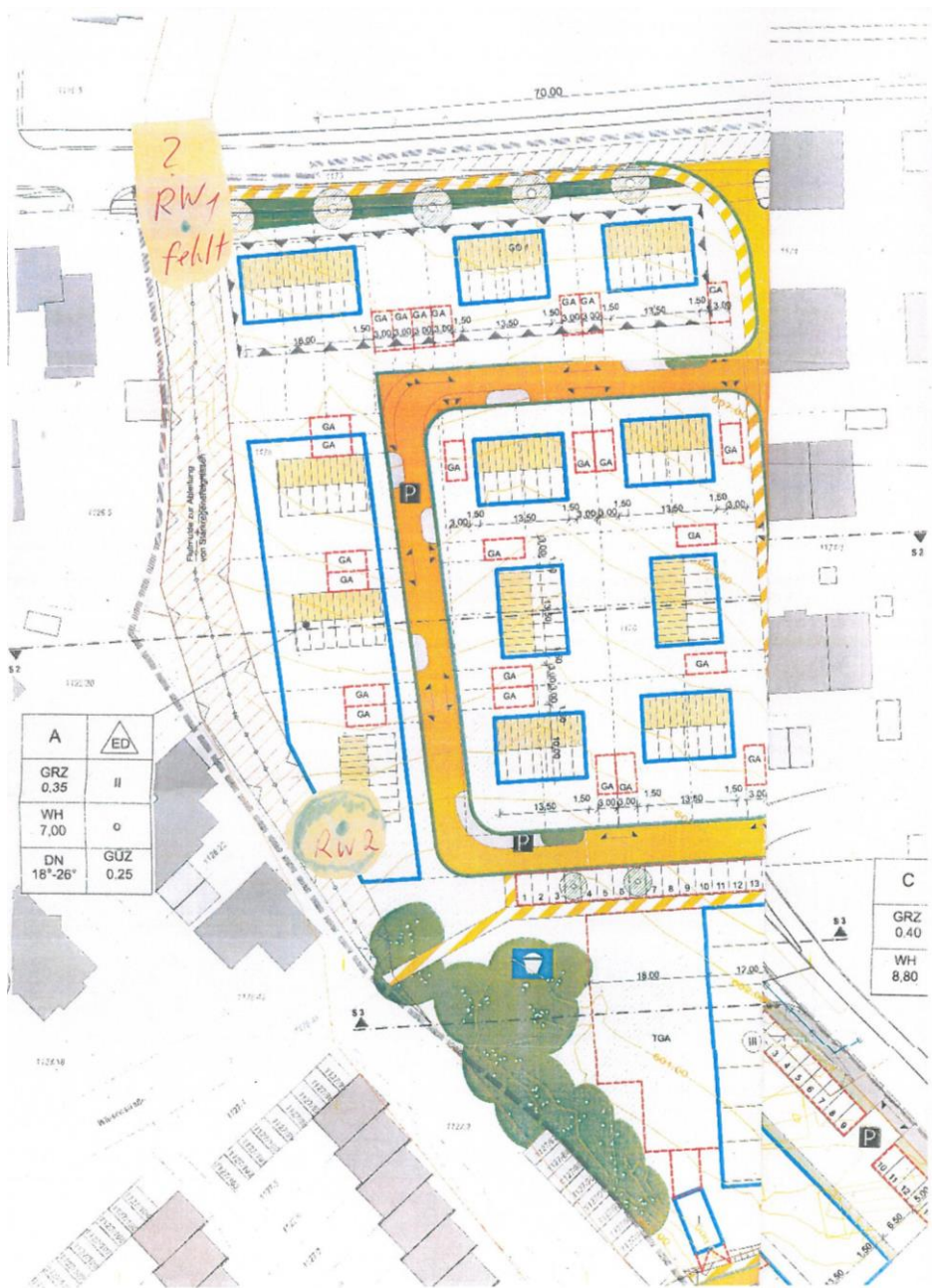
Die Anlieger der Waldstraße/Rothwiese/Saelweiherstraße haben folgende Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ geäußert:

3.1.1 Anregung bezüglich der Bäume an der Wölfstraße:

Der Baum am westlichen Ende des Neubaugebietes an der Wölfstraße mit der Bezeichnung „RW1“ ist nicht mehr vorhanden und ist gefällt worden, obwohl er schützenswert gewesen wäre.

Es sollte eine Ersatzpflanzung hier erfolgen.

Ferner steht an der Flutmulde zum Grundstück Flurnummer 1128/43, Waldstraße 2 a, noch ein Baum mit der Bezeichnung „RW2“. Dieser Baum steht zu nahe an der geplanten Bebauung. Der **Mindestabstand nach DIN 18920** ist hier nicht eingehalten. Die geplante Bebauung sollte zu Gunsten des Baumes verändert werden.



Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und ist nicht zu berücksichtigen. Die Bäume RW 1 und RW 2 führen durch den Wurzelbereich zu einer Beeinträchtigung/Gefährdung des bestehenden Industriekanals. Als Ersatzpflanzung für die entfallenen Bäume sind 11 Neupflanzungen in der öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

3.1.2 Geplante oberirdische Parkplätze

Laut dem derzeit vorgelegten Bebauungsplan sind für die große Anzahl von Wohneinheiten viel zu wenig oberirdische Parkplätze ausgewiesen. Für Besucher und Mehrautobesitzerfamilien wird meiner Meinung nach viel zu wenig Parkraum angeboten was zur Folge hätte, dass all diese Fahrer bei Nichtauffinden von Parkplätzen in unserer Wohngegend Rothwiese und Saelweiherstraße parken würden.

Wir haben hier schon heute an diversen Tagen mit der Suche nach Parkplätzen erhebliche Schwierigkeiten.

Warum werden nicht entlang der geplanten Straße Rothwiese – Birkenstraße die größtmögliche Anzahl von Parkbuchten eingepplant. Ferner ist überhaupt nicht ersichtlich, dass an der

Birkenstraße, ab Abzweigung Wölfstraße, Parkbuchten vorgesehen sind. Hier könnte eine Vielzahl von Parkmöglichkeiten angeboten werden.

Es ist doch abzusehen, dass die abgestellten Fahrzeuge nicht weniger, sondern immer mehr werden. Hier muss doch entsprechende Vorsorge getroffen werden, noch dazu wo ein neues Baugebiet komplett neu geplant wird. Dies kann doch nur in der jetzigen Planungsphase erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen behandelt:

Das Ingenieurbüro Thuma wurde beauftragt, mittels zweier Varianten zu untersuchen, ob öffentliche Stellplätze entlang der Birkenstraße geschaffen werden können.

Durch die Herausnahme des Grundstücks Flurnummer 1167 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt auch die Verbindungsstraße Rothwiese mit der Birkenstraße, so dass eine vermehrte Beparkung des bestehenden Siedlungsgebietes Rothwiese/Saelweiherstraße durch Anwohner/Besucher des neuen Baugebietes unwahrscheinlich ist.

Der Bebauungsplanentwurf sieht vor allem im Teilbereich A (Einzelhäuser und Doppelhäuser) eine Vielzahl von Besucherstellplätzen vor. So werden für die 25 geplanten Wohneinheiten im Teilbereich A insgesamt 21 Besucherstellplätze vorgesehen. Dies entspricht fast einem Stellplatzschlüssel von einem Besucherstellplatz pro Wohneinheit und stellt im Vergleich zu anderen Wohngebieten ein üppiges Angebot an Besucherstellplätzen dar. Zusätzlich sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg je Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück zu errichten, wobei jedoch der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet wird. Da die Stellplatzsatzung für Ein- und Zweifamilienhäuser keinen Besucheranteil vorsieht und der Stauraum vor der Garage als Stellplatz angerechnet wird, ist die hohe Anzahl der öffentlichen Besucherstellplätze im Teilbereich A gerechtfertigt.

Im Teilbereich B und C sind lediglich vier öffentliche Besucherstellplätze im Bebauungsplanentwurf vorhanden. Entlang der Birkenstraße könnten eventuell weitere öffentliche Besucherstellplätze geschaffen werden. Da im Bereich B und C Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen sind und nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg bei Mehrfamilienhäusern von der Gesamtanzahl der Stellplätze (1,5 Stellplätze je WE bis 65 m² Wohnfläche und 2 Stellplätze je WE ab 65 m² Wohnfläche) 35% als Besucherstellplätze nachzuweisen sind (dies entspricht bei Wohnungen über 65 m² Wohnfläche 0,7 Besucherstellplätze pro Wohneinheit) ist durch die Forderung der Stellplatzsatzung, den Besucheranteil auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken unterzubringen, der Bedarf an öffentlichen Besucherstellplätzen wesentlich geringer als bei Einzel- und Doppelhausbebauung (Teilbereich A), zumal die durchschnittliche Personenzahl sowie die durchschnittliche Anzahl der PKWs je Wohneinheit bei Einzel- und Doppelhausbebauung wesentlich höher ausfällt als bei Mehrfamilienhäuser.

Bei den bestehenden Siedlungsgebieten Rothwiese / Saelweiherstraße mussten lediglich 1,5 Stellplätze je Wohneinheit/Reihenhaus nachgewiesen werden. Durch die Änderung der Stellplatzsatzung mit Forderung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit wurde bereits auf die zunehmende PKW-Anzahl je Wohneinheit reagiert.

3.1.3. Geplante Verbindungsstraße Rothwiese/Birkenstraße

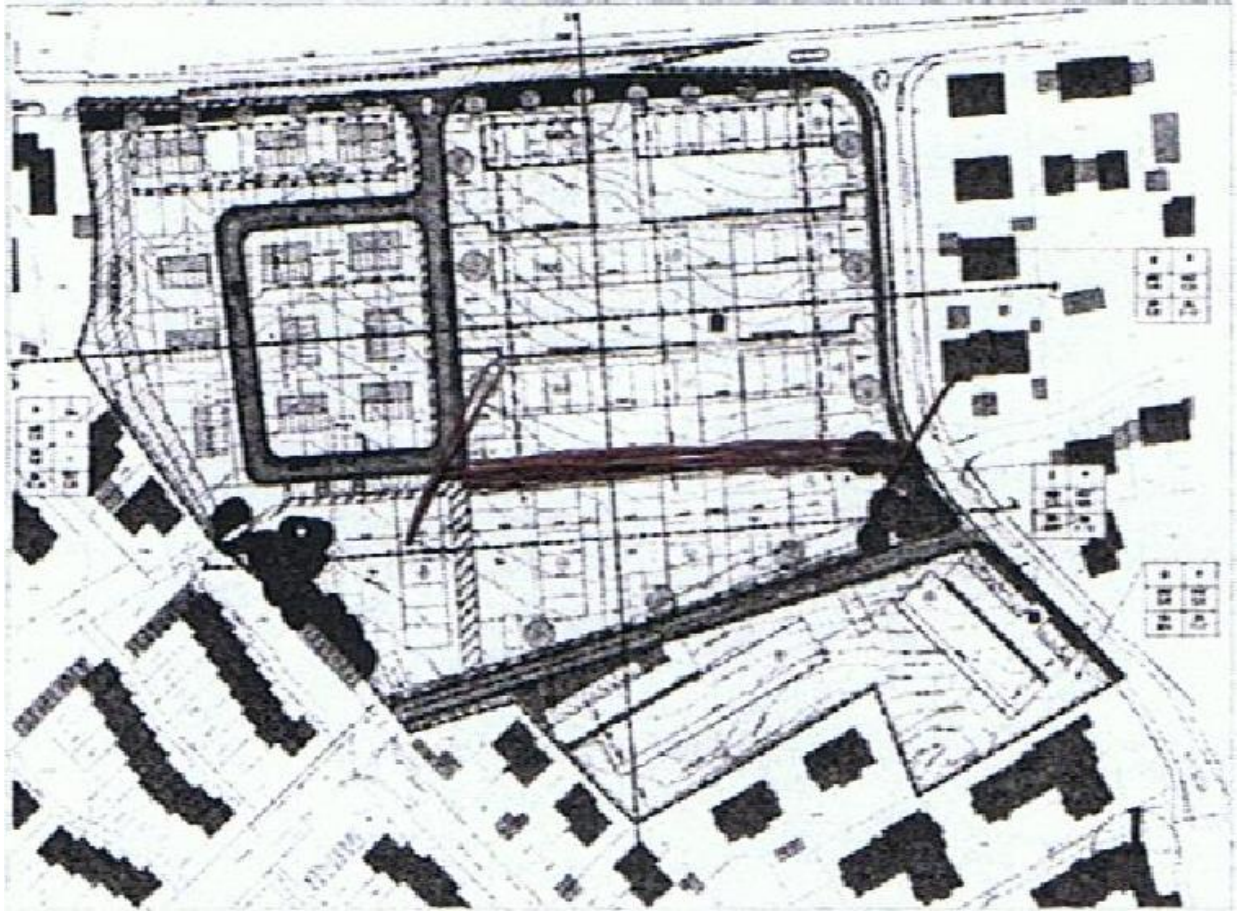
Wie Sie selbst heute in dem Gespräch angeführt haben, ist noch nicht ganz geklärt ob diese Straßenverbindung überhaupt erstellt werden kann, da ein Teil der Straße Richtung Birkenstraße über Privatgrund laufen würde.

Warum kommen Sie nicht von dieser unsicheren Planung ab und planen diese Erschließungsstraße an den südöstlichen unteren Bogen der Runderschließungsstraße von der Wölfstraße, weiter bis zu den letzten Häusern oder gleich bis zur Birkenstraße.

(Siehe anliegenden Plan), dann könnte die momentan geplante, evtl. nicht baubare Straße von der Rothwiese zur Birkenstraße entfallen. Die geplante Anbindung zur

Rothwiese/Saelweiherstraße könnte dann doch, wie geplant als Fußgänger- oder Radweg erstellt werden.

Falls die Verbindungsstraße Rothwiese – Birkenstraße wie geplant gebaut werden sollte, so müsste diese unbedingt als **Spielstraße** ausgelegt werden, damit jeder Durchgangsverkehr (Verkürzung der Fahrtroute zu Roche) unterbunden wird. Ferner wären weitere Verkehrsstaus vorprogrammiert, wenn diese Umfahrer in die Seeshaupter Straße einbiegen wollen. Hier haben wir jetzt schon unsere entsprechenden Probleme.



Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und folgendermaßen behandelt:
Durch die Herausnahme des Grundstücks Flurnummer 1167 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfällt auch die Verbindungsstraße Rothwiese mit der Birkenstraße im Süden des Baugebietes. Der neue Bebauungsplanentwurf sieht lediglich eine Verbindung der Wiesenstraße mit der Birkenstraße als Geh- und Radweg vor.
Der Anregung kann somit entsprochen werden.

3.1.4. Spielplatz

Für dieses große Baugebiet wird nur ein Spielplatz ausgewiesen, der ausgerechnet unter den Eichen am Baugebietsrand Platz finden soll. Auf Gut Hub wurde aus Sicherheitsgründen der Spielplatz unter den Eichen abgebaut. Damit die Kinder gefahrlos spielen können, ist ein zentraler Standort - auch zum Überblick durch die Eltern - wünschenswert.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Umplanung des Bebauungsplangebietes im südlichen Bereich wird auch eine Verlagerung des Spielplatzes an die Südostseite zur Birkenstraße hin durch das mit der Planung beauftragte Architekturbüro untersucht.

3.2 Anregungen des Herrn Drexel

Herr Drexel hat folgende Anregungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ geäußert:

Gerne möchte ich Ihnen mit dieser Mail einige Anregungen und Ideen zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ in Penzberg übermitteln. Ich sehe dieses Projekt als dringend notwendig an zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für junge Familien und möchte es deshalb nach besten Kräften mit meinem Fachwissen unterstützen. Auch bin ich als Bewerber um einen Bauplatz bzw. eine Wohneinheit natürlich persönlich daran interessiert, dass das Projekt möglichst gut umgesetzt wird.

Mir ist bewusst, dass nicht alle Ausführungen direkt das Bebauungsplan-Verfahren betreffen. Doch ist es so, dass manche guten Ideen nicht mehr verwirklicht werden können, wenn das Projekt bereits zu weit fortgeschritten ist.

Zunächst möchte ich vorschlagen, die Anliegerstraße, die bereits als Einbahnstraße im Bebauungsplan ausgewiesen ist, als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Dies hat sich meines Erachtens in vielen Penzberger Baugebieten, wie etwa Westend, Kapellenwiese oder Katzenbuckel bewährt und schafft gerade für Familien mit Kindern ein angenehmes Verkehrsumfeld.

Ein weiterer Punkt sind die momentan sehr klein geplanten Tiefgarageneinheiten. Teilweise umfassen diese Stellplätze für nur drei Hauseinheiten. Größere Tiefgaragen sind jedoch deutlich wirtschaftlicher, da sie z.B. weniger Einfahrtsbauwerke benötigen und in Summe weniger Fahrwege in der Tiefgarage notwendig sind, so dass mehr Platz für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden kann. Die Einfahrtsbauwerke verbrauchen viel Platz an der Oberfläche und stellen einen potentiellen Gefahrenherd für Fußgänger und Radfahrer dar. Deshalb sollte man ihre Zahl möglichst klein halten. Der Nachteil der größeren Verwaltungseinheiten tritt gegenüber den Vorteilen in den Hintergrund.

Für den östlichen Teil des Bebauungsplans ist nach meinen Informationen noch nicht entschieden, ob dort Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser oder beides entstehen soll. Ich möchte hier für eine große Anzahl von Reihenhäusern und wenige Mehrfamilienhäuser plädieren. Denn wie man bei dem südlich des Baugebiets gelegenen Mehrfamilienhaus-Komplex Birkenstr. 11 – 33, auch als Boehringer-Siedlung bekannt, beobachten kann, kommt es bei den Mehrfamilienhäusern typischerweise zu hoher Fluktuation. Die wenigsten Familien bleiben auf Dauer in den Wohnungen, sondern bauen dann doch irgendwann ein Haus und vermieten die Wohnung. Bei den Reihenhäusern auf der anderen Straßenseite dagegen findet sehr wenig Wechsel statt. Das schafft ein stabiles Umfeld, in dem Menschen sich verantwortlich fühlen für das Zusammenleben. So kann eine lebenswerte Wohnumgebung entstehen, aus der kaum einer mehr weg möchte.

Dann möchte ich noch einen Vorschlag zur Bauabwicklung machen. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser können durch die Eigentümer selbst als Bauherren beauftragt werden. In diesen Fällen müssen sich maximal zwei Parteien einigen. Für Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser ist es üblich, dass Bauträger als Bauherren auftreten und dann die fertigen Häuser und Wohnungen an die späteren Eigentümer verkaufen. Der Nachteil hierbei ist jedoch, dass die Wünsche der späteren Eigentümer nur als teure Sonderwünsche erfüllt werden und die Gestaltungsfreiheit fehlt. Zusätzlich schlägt der Bauträger eine Gewinnmarge auf die Baukosten, die vom späteren Eigentümer mitfinanziert werden muss. Eine Alternative stellt die Baugemeinschaft dar, in der sich die späteren Eigentümer zusammenfinden und gemeinsam einen Architekten und einen Bauherrenvertreter mit der Planung und Überwachung des Bauprojekts beauftragen.

Dieses Modell erfordert das Engagement der einzelnen späteren Eigentümer, bietet jedoch den Vorteil, dass in der Regel deutlich kostengünstiger gebaut werden und die Qualität der

Bauausführung beeinflusst werden kann. Die Architektur kann innovativer gestaltet werden und bereits in der Bauphase entsteht ein starkes Gemeinschaftsgefühl. Ein Beispiel für eine funktionierende Baugemeinschaft finden Sie hier:

<http://stadtblau.de/index.php/gemeinschaftliches-bauen/die-baugemeinschaft>

Diese Baugemeinschaft könnte später in einen Verein übergehen und so die bestehende Siedlung verwalten und instandhalten. Das Konzept der Verwaltung aller Gemeinschaftsflächen durch einen Verein, in dem jeder Eigentümer Mitglied sein muss, ist eine kostengünstige und ganz in der Nähe lang erprobte Alternative zur kommerziellen Hausverwaltung. Während die professionelle Hausverwaltung samt Hausmeisterdienst im Monat rund 250 € pro Wohneinheit kostet, fallen beim Hausverein 200 € im Jahr an. Der Hausverein Birkenstraße e.V., der die Gemeinschaftsflächen der Reihenhaussiedlung Ahornstr. 2 – 78 verwaltet, pflegt und instand hält, besteht seit mehr als 30 Jahren. In ehrenamtlicher Arbeit sorgen die Vorstände, die sich immer wieder aus den Reihen der Eigentümer finden, dafür, dass Parkplätze, Wege und Spielplatz in Schuss gehalten werden. Selbst Rasen mähen und Schnee räumen werden auf ehrenamtlicher Basis erledigt. Zweimal im Jahr finden Aufräumaktionen statt, bei denen vom Kind bis zur Oma jeder nach seinen Möglichkeiten mitarbeitet und anschließend beim Grillfest am Spielplatz das Gemeinschaftsgefühl gestärkt wird.

Der nächste Punkt betrifft den Baustandard, der für das Neubaugebiet gewählt werden könnte. Penzberg ist eine moderne Stadt, die nicht nur bei Roche Innovationen schafft. Gerade deshalb ist es notwendig, dass Penzberg eine Vorreiterrolle im Oberland übernimmt und in Neubaugebieten den Passivhausstandard fordert. In Deutschland gibt es bereits einige ambitionierte Projekte, wie etwa in Heidelberg, wo ein kompletter Stadtteil für 5000 Bewohner in Passivhausbauweise entsteht. Mit Passivhäusern ist es möglich unsere vorhandenen Ressourcen möglichst effizient zu nutzen und einzusparen. Die Häuser, die jetzt gebaut werden, werden mindestens die nächsten 50 Jahre bestehen. Deshalb ist es wichtig, dass jetzt der beste Standard gebaut wird, der wirtschaftlich möglich ist. Ein Passivhaus ist in den Baukosten nur noch unwesentlich teurer, als ein konventioneller Bau, hat dafür dann aber geringere Betriebskosten. Viele Menschen meinen, dass man im Passivhaus keine Fenster öffnen kann, im Winter frieren muss oder die Häuser futuristisch aussehen. Diese Vorurteile können beim Besuch von Passivhäusern, z.B. während den Tagen des Passivhauses im November jeden Jahres (http://www.ig-passivhaus.de/index.php?page_id=157&level1_id=75) entkräftet werden. Das Passivhaus bietet viele Vorteile, wie etwa eine große Behaglichkeit der Räume, hoher Wohnkomfort, durchgehend gute Luftqualität, geringer CO₂-Ausstoß sowie geringe Betriebskosten, auch für die nächsten 50 Jahre.

Der ideale Baustoff für Passivhäuser ist Holz, da dieses im Gegensatz zu Ziegeln und Beton ein CO₂-Speicher ist. Ein konventionelles Haus aus Ziegeln und Beton hat eine viel schlechtere CO₂-Bilanz. Denn beim Reduktionsprozess des Zements werden große Mengen an CO₂ freigesetzt. Der Holzständerbau macht es möglich, dass die volle Wandstärke mit Dämmmaterial gefüllt werden kann. Somit übernimmt die Wand neben der Tragfunktion auch die Dämmfunktion. Holz ist darüber hinaus ein regionaler Rohstoff, der hier auch nachhaltig genutzt, und nicht nur im Kachelofen verbrannt werden sollte.

Ich würde mich freuen, wenn meine Anregungen und Ideen wenigstens teilweise Eingang in den weiteren Planungsprozess finden. Gerne stehe ich auch für weiterführende Gespräche und Diskussionen zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Abwägung folgendermaßen behandelt.

Die Ausweisung der vorgesehenen Ringstraße im Baugebiet A als verkehrsberuhigter Bereich erfordert entsprechende Ausbauvorgaben.

Die Verwaltung (Ordnungsamt) untersucht in Abstimmung mit der Polizeiinspektion Penzberg, ob ein Ausbau der Ringstraße mit Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich sinnvoll erscheint (Vor- und Nachteile).

Der Bereich C des Bebauungsplangebietes wird neu überplant. Bei der neuen Überplanung des Bereiches C kann u.a. berücksichtigt werden, dass nicht zu kleine Tiefgaragenbereiche festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht in den Bereichen B und C sowohl die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als auch die Errichtung von Reihenhäusern sowie auch eine Durchmischung beider Bautypen. Diese Flexibilität soll beibehalten bleiben, so dass eine spätere Festlegung des Bautyps durch den Grundstückseigentümer je nach Bedarf erfolgen kann.

Für Vorgaben zu Baumaterialien durch entsprechende Festsetzungen ist keine Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch vorhanden.

3.3 Anregungen der Oberland Holzhaus GmbH

Die Oberland Holzhaus GmbH hat folgende Anregungen zum Bebauungsplan „Birkenstraße West“ geäußert, die sich auf den Bereich D (Grundstück Flurnummer 1167) beziehen.

1. Bei dem Bereich der Nutzungsschablone D fehlt die Festsetzung der Höhenkote für die OK FFB, damit die Wandhöhe von 8,80 m definiert werden kann.
2. Gemäß Textteil 4.2 wird für die Nutzungsschablone D eine geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 festgesetzt.
Da dies jedoch bedeutet, dass ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden muss, stellt sich hier die Frage, ob die Festsetzungen einer abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 mit der Zulässigkeit von Gebäuden über 50 m rechtlich gesehen nicht besser wäre.
3. Beim Textteil unter Punkt 7 fehlt das geplante Pult,- bzw. bei Dachneigung unter 7 Grad das Flachdach. Dies sollte auch definiert werden.
4. Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen widerspricht sich meines Erachtens mit der Festsetzung der privaten Parkplätze und deren Zufahrten, zumindest entlang der Gebäudekörper. Sollte dies so bleiben, obliegt die Pflege und der Unterhalt der Stadt Penzberg. Wir können uns nicht vorstellen, dass dies so gewollt ist.
5. Die T Überdeckung mit min 0,80 m erscheint sehr hoch. (Größere Masse beim Erdaushub der TG, zusätzliche statische Maßnahmen) 40 - 60 cm reichen auch.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Da der Stadtrat mit Beschluss vom 28.03.2017 festgelegt hat, dass bei den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen die Penzberger Richtlinie zur sozialgerechten Bodennutzung anzuwenden ist, und sich die Grundstückseigentümerin des Grundstücks Flurnummer 1167 nicht dazu bereit erklärt, hat, die Grundzustimmungserklärung zur sozialgerechten Bodennutzung zu unterzeichnen, sowie durch die Tatsache, dass der bisher nicht bebaute Grundstücksbereich der Flurnummer 1167 eine gemäß § 30 BNatSchG geschützte Nasswiesenfläche darstellt, wird der Teilbereich D (Flurnummer 1167) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenstraße West“ herausgenommen. Die Anregungen, die den Baubereich D betreffen, sind somit nicht zu berücksichtigen.

4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 14.11.2017:

Zur Vorberatung der Billigung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und die öffentlichen und privaten Belange der

eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.3 erörtert und abgewogen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplanentwurf „Birkenstraße West“ nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nr. 3.1.1 bis 3.1.3 sowie 3.2 und 3.3 zu billigen.

Der Beschlussvorschlag Nr. 3.1.4 wird folgendermaßen gefasst:
Der Standort für den Spielplatz soll im Westen (im Bereich der Eichen) verbleiben. Der Anregung der Anliegergemeinschaft zur Verlagerung des Standortes für den Spielplatz Ziffer 3.1.4 wird nicht gefolgt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, zu beschließen, dass der Bebauungsplanentwurf „Birkenstraße West“ entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.3 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Abänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind, wobei noch folgende zusätzliche Änderung einzuarbeiten ist:

Die Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Wiesenstraße und der Birkenstraße soll eine Anbindung an die Rothwiese erhalten.

Außerdem wird beschlossen, dass die Energieversorgung zentral über das Fernwärmenetz des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg zu erfolgen hat.

Der Anschluss- und Benutzungszwang soll im Rahmen der privatrechtlichen Verträge zur Bebauung der Grundstücke erfolgen.

5. Beschluss des Stadtrats vom 28.11.2017:

Zur Vorberatung der Billigung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.3 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplanentwurf „Birkenstraße West“ nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nr. 3.1.1 bis 3.1.3 sowie 3.2 und 3.3 zu billigen.

Der Beschlussvorschlag Nr. 3.1.4 wird folgendermaßen gefasst:
Der Standort für den Spielplatz soll im Westen (im Bereich der Eichen) verbleiben. Der Anregung der Anliegergemeinschaft zur Verlagerung des Standortes für den Spielplatz Ziffer 3.1.4 wird nicht gefolgt.

Der Stadtrat beschließt, dass der Bebauungsplanentwurf „Birkenstraße West“ entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.15 sowie den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.1 bis 3.3 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Abänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind, wobei noch folgende zusätzliche Änderung einzuarbeiten ist:

Die Geh- und Radwegeverbindung zwischen der Wiesenstraße und der Birkenstraße soll eine Anbindung an die Rothwiese erhalten.

Außerdem wird beschlossen, dass die Energieversorgung zentral über das Fernwärmenetz des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg zu erfolgen hat.
Der Anschluss- und Benutzungszwang soll im Rahmen der privatrechtlichen Verträge zur Bebauung der Grundstücke erfolgen.

6. Beschluss des Stadtrats vom 31.01.2018:

Der Stadtrat beauftragt das Stadtbauamt die ausgewählten 11 Einheimischen Wohneinheiten alle in die Bauform des sog. Dreispanners bzw. in Reihenhäuser geändert planen zu lassen.

7. weiterer Vortrag:

Da die Umplanung der vorgesehenen Doppelhausgrundstücke in Dreispänner bzw. in Reihenhäuser Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung für die bereits vorbereitete öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes aufweist, ist der Auslegungsbeschluss vom 28.11.2017 diesbezüglich zu ergänzen.

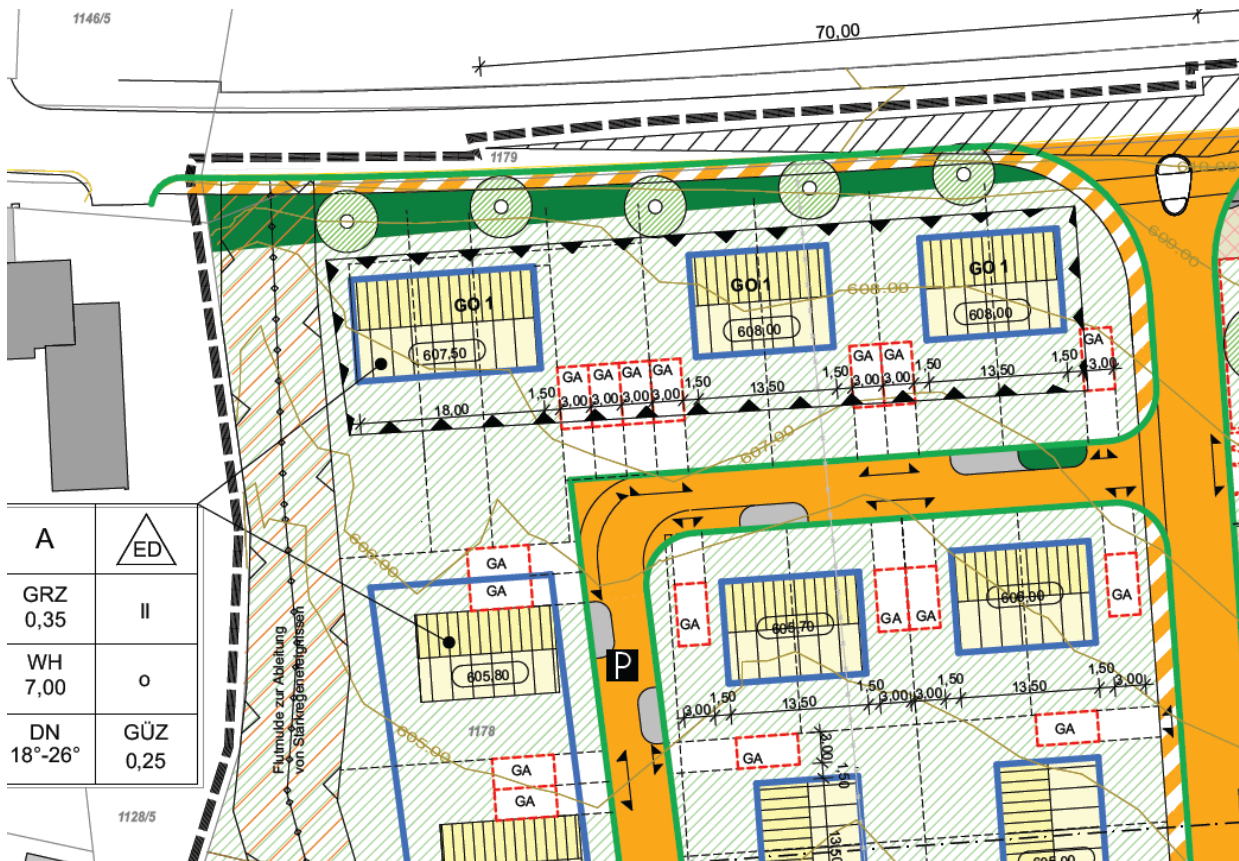
Das Stadtbauamt hat das mit der Planung beauftragte Architekturbüro mit der vom Stadtrat am 31.01.2018 beschlossenen Änderung beauftragt und bereits folgendes Ergebnis hierzu erhalten.

Eine Umplanung der Doppelhausgrundstücke südlich der neuen Planstraße ist aufgrund der beengten Grundstückssituation und der für die Wohnnutzung nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg nicht möglich bzw. würde zu nicht mehr akzeptablen Wohnhäusern führen, da die Doppelhäuser derzeit bereits so dicht geplant sind, dass die Abstandsflächen gerade noch eingehalten werden können.

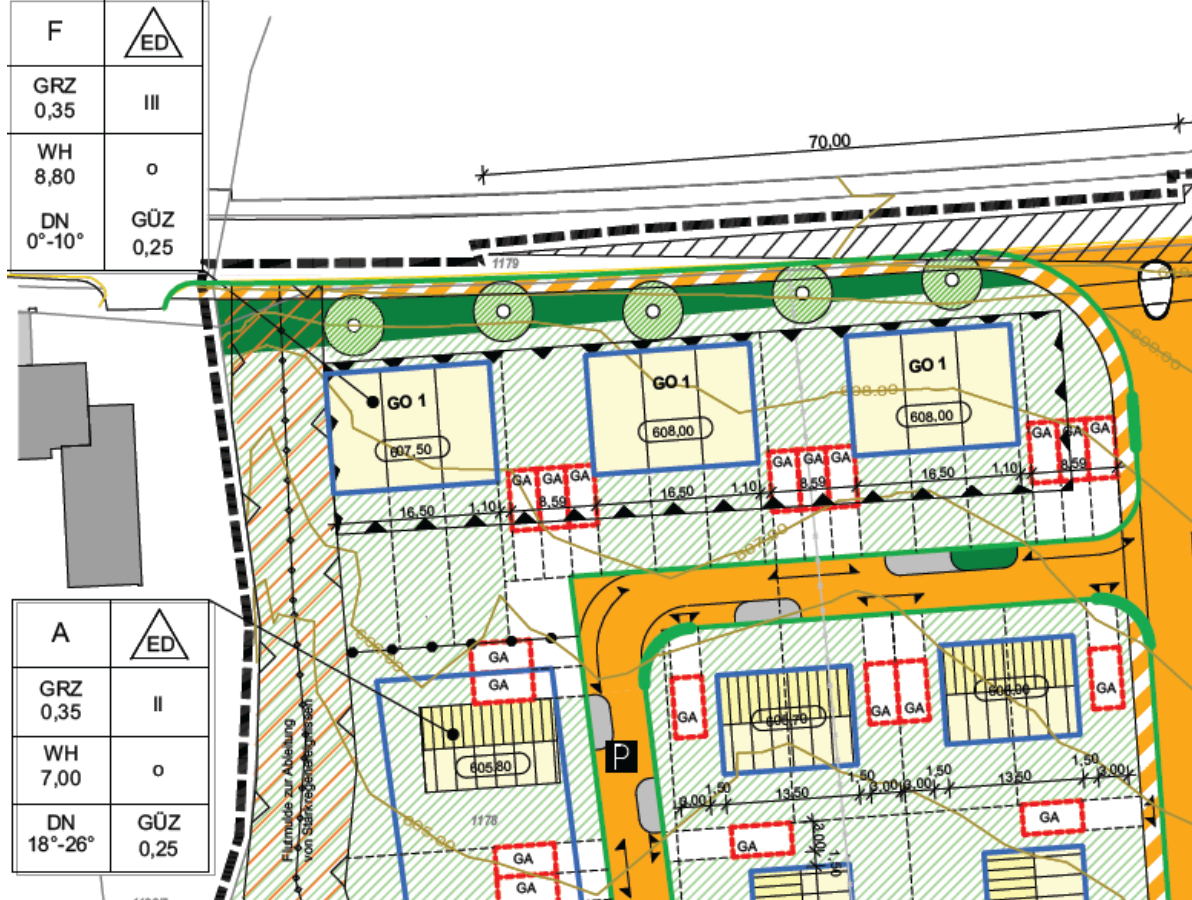
Die Umplanung der beiden Doppelhäuser nördlich der neuen Planstraße zu Dreispännern konnte mit einer Reduzierung der Hausbreite von 6,25 m auf 5,50 m unter Beibehaltung des Schutzstreifens für den bestehenden Industriekanal im Westen sowie unter Berücksichtigung der Mehrung der erforderlichen Garagen und Stellplätze gerade noch erfüllt werden.

Nachfolgend ist die bisherige Planung sowie die neue Planung gegenübergestellt:

Bisherige Planung



Neue Planung:



Aufgrund der Verringerung der Hausbreite und der immissionsschutzrechtlichen Festsetzung bezüglich der Grundrissorientierung, der mit „GO1“ bezeichneten Gebäude, dass Wohnräume nur im Süden der Wohnhäuser angeordnet werden dürfen, wird zur Kompensation dieser

Einschränkung für die künftigen Hausinhaber vom Planungsbüro und dem Stadtbauamt eine dreigeschossige Bebauung mit flachgeneigtem Dach mit einer Dachneigung von maximal 10° vorgeschlagen.

Durch diese Umplanung können an Stelle der ursprünglich 11 Grundstücke im Einheimischenmodell nun 13 Grundstücke vergeben werden.

Außerdem beinhaltet der neue Planentwurf eine Anhebung der Anzahl der Vollgeschosse in den Bereichen B und C von drei Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse. Durch diese Erhöhung der Geschossigkeit können im Baugebiet mehr Wohneinheiten verwirklicht werden.

Der neue Bebauungsplanentwurf mit Geländeschnittdarstellung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

8. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt, ergänzend zum bereits am 28.11.2017 gefassten Auslegungsbeschluss, dass der neu erarbeitete Bebauungsplanentwurf vom 14.02.2018, der die Beschlussfassung vom 28.11.2017 bereits berücksichtigt und zudem die im weiteren Vortrag genannten Änderungen (Bereich F mit dreigeschossiger Reihenhausbebauung sowie Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse in den Bereichen B und C) berücksichtigt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie nach § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

9. Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Beschlussvorschlag der Verwaltung zum Beschluss zu erheben.

Einstimmig beschlossen Ja 22 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 07.03.2018

Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin