



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 31.01.2018

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

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 2.1. Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB: Billigung nach öffentl. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/019/2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat mit Beschluss vom 25.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ für das Grundstück Fl. Nr. 865/44 der Gemarkung Penzberg, Gartenstraße 2 und Zugspitzstraße 3, zur Errichtung eines Seniorenzentrums mit Pflegeheim, ambulanter Tagespflege, Tagesbetreuung, betreuten Wohnen und Mehrgenerationenwohnen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB angeordnet.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2017 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekanntgemacht.

Am 14.11.2017 erfolgte der Auslegungsbeschluss.

Der Bebauungsplan „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ wurde vom 04.12.2017 bis 04.01.2018 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 25.11.2017.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 29.11.2017 gebeten, ihre Stellungnahmen bis 04.01.2018 einzureichen.



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

2.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau

2.1.1 Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat Stellungnahmen der Sachbereiche

- Städtebau,
- Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege,
- Natur- und Umweltschutzverwaltung und
- Technischer Umweltschutz

als Stellungnahme des Landratsamtes übermittelt und nimmt zusätzlich zur Bauleitplanung wie folgt Stellung:

zu A.3.1

Werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen sind auch stets die Grundflächenzahl und/oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen (BVerwG, Beschluss vom 18.12.1995, Az. 4 NB 36/95). Lediglich im Teil B wurde eine GR festgesetzt, im Teil A fehlt jedoch eine entsprechende Festsetzung. Da im Teil A die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt wurde (max. III) und diese Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zählt muss auch eine GR und/oder GRZ festgesetzt werden. Im Übrigen wird auf die beiliegende Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis des Landratsamtes Weilheim-Schongau ist zu berücksichtigen. Für den Teil A ist unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes und einer entsprechenden Beaufschlagung eine GRZ festzusetzen

zu A.8.4

Durch die „Knödellinie“ nach Nr. 15.14 der PlanZV werden Bereiche nach Art und Maß der baulichen Nutzung voneinander abgegrenzt. Die Planzeichnung könnte missverständlich so gelesen werden, dass das Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ nur für den Teil B gelten soll. Der Klarheit halber empfehlen wir, die Gebietsart für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Das Planzeichen "SO Seniorenwohnheim" wird auch im Teil A eingefügt.

zu B.1.1

Nach dieser Festsetzung sind unter anderem auch Wohnungen zulässig, für die eine einkommensorientierte Förderung (EOF) mit einer Mindestbindung von 25 Jahren nachgewiesen wird. Diese Festsetzung ist von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gedeckt. Um der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen und -pflege“ hinreichend Rechnung zu tragen empfehlen wir entweder bestimmte Gebäude hierfür zu bezeichnen oder einen Anteil der Wohngebäude oder Wohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen prozentual anzugeben, für die die Festsetzung nach Nr. 7 gelten soll.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Bestimmte Gebäude festzusetzen, in denen Wohnungen zulässig sind, für die eine einkommensorientierte Förderung (EOF) mit einer Mindestbindung von 25 Jahren nachgewiesen wird, stellt eine räumliche Einschränkung dar.

Damit sichergestellt werden kann, dass die Zweckbestimmung „Seniorenwohnen und -pflege“ die Hauptnutzung darstellt, ist für die EOF-geförderten Wohnungen ein maximaler prozentualer Anteil festzusetzen.

zu B.2.1

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Ermöglicht werden hiermit Ausnahmen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Die Festsetzung einer unmittelbaren Zulässigkeit ist demgegenüber nicht zulässig (Blechsmidt in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Lfg. 107, Stand Januar 2013, Rn. 44 zu § 23 BauNVO).

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Ziffer 2.1 der Festsetzungen durch Text wird wie folgt geändert:

2.1 *Baukörper
Vorsprünge durch Gebäudeteile (z.B. Eingangsüberdachungen, Erker, Treppenhäuser etc.) bis zu 1,5 m über die Baufenster hinausragend können zugelassen werden, sofern sie eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten und der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Penzberg nicht widersprechen.*

Balkone bis maximal 2,0 m über die Baufenster hinausragend können ebenfalls zugelassen werden, sofern sie nicht mehr als 1/3 der Breite der Außenwand

des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen und mindestens 3,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben.

2.1.2 Stellungnahme des Sachbereichs Städtebau

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum Bebauungsplan abgegeben:

Zur Planzeichnung:

A) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Flächennutzungsplan eine Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können. Wir empfehlen, die Fläche zu kennzeichnen.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Kennzeichnung des Areals wird in die Planzeichnung übernommen, die Festsetzungen werden mit folgendem Planzeichen ergänzt:

"Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)"

B) Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist im Nordwesten an der Zugspitzstraße wesentlich höher als an der Gartenstraße. Der Geländeverlauf sollte mittels Höhenschichtlinien dargestellt werden um die Situation realistisch wiederzugeben. Auch Geländeschnitte wären zweckdienlich. Momentan kann selbst die festgesetzte FOK EG nicht in Bezug zum umgebenden Gelände gesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung, den Geländeverlauf mittels Höhenschichtlinien darzustellen, wird gefolgt. Für die höhenmäßige Geländeaufnahme ist ein Ing.-Büro für Vermessung zu beauftragen. Die Höhenlinien sind in den Beb.-Plan zu übernehmen. Auf Geländeschnitte wird verzichtet, da die festgesetzte FOK EG für den gesamten Neubau gilt, also keine versetzten Geschosse geplant sind. Aus diesem Grund sind Höhenlinien ausreichend, um die Situierung des Neubaus im bestehenden Gelände nachzuvollziehen.

C) Im Innenhof zwischen dem geplanten neuen Gebäude und dem denkmalgeschützten Bestand wurde keine private Grünfläche eingetragen. Besteht die Absicht, gemäß B 3.6 „Stellplätze ... auch außerhalb der Baugrenzen“ zu errichten“, jedoch nicht in den Flächen nach Planzeichen 6.3 (private Grünfläche)“, also in diesem Innenhof? Wir empfehlen, im Sinne der Wohnqualität, der Gartengestaltung und um die Wirkung des Denkmals zu erhalten, dort keine Stellplätze zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Ziffer 3.6, Satz 3 der Festsetzungen durch Text wird wie folgt geändert:

Sollten zusätzlich zu den dargestellten Stellplätzen weitere Stellplätze benötigt werden, dürfen diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in den Flächen nach Planzeichen 6.3 und nicht im Innenhof zwischen dem geplanten neuen Gebäude und dem denkmalgeschützten Bestand.

D) Zudem empfehlen wir, den Innenhof nach Südosten zu vergrößern, um dem Denkmal den gebührenden Raum zu bewahren. Ebenso erscheint es diesbezüglich empfehlenswert, die beiden geplanten parallelen Baukörper im Nordwesten zu verkürzen.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung, den Innenhof nach Südosten hin zu vergrößern, kann aus planerischen Gründen nicht gefolgt werden.

- Der Ersatzneubau muss zur Beibehaltung des Pflegebetriebs im Bestand in mehreren Abschnitten ausgeführt werden. Freier Bauraum für den ersten Bauabschnitt besteht nur in der Grundstücksmitte sowie im westlichen Grundstücksteil. Der südliche Grundstücksbereich ist durch den Bestandsbau blockiert (hier ist im Westteil mit der Zentralküche eine zwingend zu erhaltende Funktion vorhanden). Nach Teilneubau des ersten Neubauabschnitts können die Bewohner aus dem Bestand umziehen und der weitere Bauraum kann freigemacht werden.
- Für den geplanten Pflegebetrieb sollen gleichwertige hausgemeinschaftsähnliche Wohngruppen mit jeweils 10 – 12 Bewohnern realisiert werden. Hierfür ist die möglichst zentrale Anbindung des Verbindungsbaus an den westlichen Baukörper wesentlich. Nur über einen zentralen Knotenpunkt kann eine gleichwertige Erschließung aller Wohngruppen ermöglicht werden. Es sind drei Wohngruppen je Ebene in den Obergeschossen vorgesehen, dies ist nur mit der vorliegenden Grundrisskonfiguration bzw. städtebaulichen Aufteilung möglich.
- Neben o.g. Punkten ist auch eine Vorplatzsituation mit einem ausreichenden Abstand zur Gartenstraße für die Vorfahrt, Besucherstellplätze etc. erforderlich, die benötigte Tiefe ist hier jedoch variabel.

Es wird darauf verwiesen, dass die Breite des im Bebauungsplan mit 22,00 m vermassten Baufensters für den Querbau nicht annähernd ausgeschöpft wird. Nach derzeitigem Planungsstand wird der Querbau zwischen ca. 10,70 m und ca. 13,40 m breit werden, sodass der Innenhof mind. ca. 5,00 m bis ca. 6,20 m größer wird.

E) Wir weisen in diesem Zusammenhang auch auf die geplante Zulässigkeit von „Verkleidungen aus zementgebundenen Faserwerkstoffen“ hin (B 2.5).

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt.

Zu A Festsetzungen durch Planzeichen:

3.1 „GR = 3150 maximale Grundfläche für den Neubau“: Wir empfehlen, zusätzlich zur GR eine GRZ festzusetzen und die Überschreitungsmöglichkeit zu regeln. Es bestünde auch die Möglichkeit, eine abweichende Bestimmung gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO zu treffen und eine maximale GRZ festzusetzen, die bereits die Anlagen gemäß § 19 (4) BauNVO einschließt. Ein Summenmaß aller Anlagen ist zu nennen (Urteile BayVGH 1 N 04.3519 und 1 N 04.1371). Dies dient auch der fundierten Abwägung.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung, zusätzlich zur GR eine GRZ festzusetzen, wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt. Die festgesetzte maximale Grundfläche von 3.150 m² für den Neubau ist großzügig bemessen. Ebenso wurde im Vorfeld geprüft, dass eine mögliche Überschreitung der Grundfläche von bis zu 50% für Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ausreichend sind.

2.4 „...Absturzgeländer sowie technische Aufbauten ...“: Die Festsetzungen sind nicht ausreichend bestimmt. Wir empfehlen genauere Angaben, da die genannten Anlagen im Allgemeinen zur Wandhöhe zu zählen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der letzte Satz der Ziff. 2.4 der Festsetzungen durch Text wird wie folgt geändert:

Notwendige Absturzgeländer für Brandschutz- oder Revisionszwecke, sowie technische Aufbauten wie z. B. Lüftungs- und Blitzschutzanlagen, Abluftröhre oder Aufzugsüberfahrten zählen nicht zur Wandhöhe.

2.6 Mit Hinblick auf die Nähe zum Denkmal empfehlen wir, die Aufständigung von Photovoltaikanlagen nicht zu ermöglichen. Wir regen an, die Formulierung „Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren“ aus der Bay- BO Art. 57 (1) 3. zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ziff. 2.6 der Festsetzungen durch Text wird wie folgt geändert:

2.6 *Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren
Auf den Dächern sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. Die Module und die Modulkombinationen müssen eine klare rechteckige Form aufweisen. Die Module müssen parallel zur Dachneigung montiert werden und dürfen nicht aufgeständert werden.*

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich Städtebau) hat sich ebenfalls zur **Berichtigung des Flächennutzungsplanes** geäußert:

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde beigelegt. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes wurde jedoch nicht genannt. Sie ist nachzutragen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In der Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird die Zweckbestimmung "Seniorenwohnheim" nachgetragen

2.1.3 Stellungnahme des Sachbereichs "Fachlicher Naturschutz"

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich "Fachlicher Naturschutz") hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum Bebauungsplan abgegeben:

Naturschutz:

Auch wenn es im Rahmen einer Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung unter den im § 13 a BauGB gegebenen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung keinen Umweltbericht gibt und die Kompensationspflicht ausgesetzt ist, bleibt es bei der uneingeschränkten Beachtung der Natur- und Artenschutzbelange in der Abwägung. Das heißt, dass die Belange des Natur- und Artenschutzes nicht unberücksichtigt bleiben oder weggewogen werden können, sondern sehr wohl zu beachten sind.

Im Hinblick auf anstehende Abbrucharbeiten und die notwendigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung möchten wir deshalb darauf hinweisen, dass Belange des Artenschutzes nicht der Abwägungsentscheidung des Stadtrats unterliegen und ihre Beachtung auch nicht im Ermessen des Bauherrn/Bauträgers liegen, sondern diese grundsätzlich immer zu beachten sind. Fledermäuse und in oder an Gebäuden brütende Wildvogelarten gehören nach § 44 BNatSchG zu den streng geschützten bzw. besonders geschützten Arten. Nicht nur die Tiere selbst, sondern auch ihre Nist- und Zufluchtsstätten an und in Gebäuden sind geschützt. Die Beschädigung oder gar Zerstörung der Quartiere oder Veränderungen daran sind zu jeder Jahreszeit untersagt. Den Tieren darf auch der Zugang zu ihren Nist- und Schlafplätzen – z. B. durch Staubnetze oder Baugerüste – nicht

versperrt werden. Ist ein jahreszeitliches Ausweichen in nicht störungsempfindliche Zeitfenster nicht möglich und sind derlei Maßnahmen unvermeidbar, bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung der Höheren Naturschutzbehörde. Diese ist dann rechtzeitig im Voraus bei der Reg. v. Obb. zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

Die fachlichen Informationen zum Thema Naturschutz werden zur Kenntnis genommen und sind zu beachten. Die Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes beim Gebäudeabbruch werden in die Begründung aufgenommen.

Grünordnung:

Es ist gut, dass ein großer Teil des Baumbestandes erhalten werden soll. Das Landratsamt kann Verstöße nur bearbeiten, wenn bereits im Bebauungsplan folgende Bedingungen erfüllt sind.

Der vorhandene Baumbestand ist aufgrund seiner Bedeutung für das Ortsbild **zwingend** zu erhalten. Seine Entfernung würde einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan werden die Bäume - genau eingemessen und beschrieben – rechtlich gesichert.

Dazu ist wie folgt zu verfahren:

Grundlage ist ein Baumbestandsplan mit Beschreibung von Baumart, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser und Höhe des Baumes. Die Bäume sind dazu lagemäßig exakt zu vermaßen. Der Baumbestandsplan ist als Fachgutachten differenziert auszuarbeiten mit einer Bewertung hinsichtlich des ortsbildprägenden Charakters und des Gesundheitszustandes der Bäume.

Der Baumbestand kann entweder im Lageplan des Bebauungsplanes integriert oder als Beiplan dokumentiert werden. Die Beschreibung sollte Bestandteil der Begründung werden.

Beschlussvorschlag:

Die fachlichen Informationen zum Thema Grünordnung werden zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung, einen Baumbestandsplan für den gesamten als zu erhalten dargestellten Baumbestand zu erstellen, wird aus folgenden Gründen nur bedingt aufgegriffen:

Die zu erhaltenden Eichen und die Kugelrobinien südlich des Baudenkmals sind eingemessen worden und maßstäblich im Bebauungsplan enthalten. Der Baumbestand an der Ostgrenze ist aus dem Luftbild entnommen. Ein Aufmaß der Einzelbäume wird hier nicht für erforderlich erachtet, weil es sich um einen Bestand handelt, der sich nicht durch die Qualität der Einzelexemplare auszeichnet, dennoch aber als Gesamtstruktur erhaltenswert ist. Dabei ist es wenig erheblich, ob vereinzelt Bäume, z.B. aus Verkehrssicherheitsgründen, entnommen werden müssten. Aufgrund der fehlenden eindeutigen Bestimmbarkeit wurde der zu erhaltende Gehölzbestand bewusst in die Hinweise aufgenommen und nicht in die Festsetzungen. Dass damit die Zugriffsmöglichkeiten des Landratsamtes eingeschränkt sind, ist der Stadt Penzberg bewusst, das gewählte Vorgehen wird jedoch als praktikabel bewertet. Auf eine Umsetzung des Baumschutzes wird hingewirkt.

Die Begründung wird mit einer Anlage mit den eingemessenen zu erhaltenden Bäumen sowie dem aus dem Luftbild entnommenen Baumbestand ergänzt.

Bei den Kugelrobinien muss das Symbol teilweise korrigiert werden. Sechs Bäume sind als zu erhaltender Bestand darzustellen.

Unter Teil A (Zeichenerklärung für die Festsetzung) ist aufzunehmen:

Zwingend zu erhaltender Baumbestand mit Maßangabe.

Die erhaltenswerten Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhaltend festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagene Ergänzung der Zeichenerklärung wird nicht für erforderlich erachtet, die Festsetzung ist bereits eindeutig.

Dies darf nur als Hinweis aufgenommen werden:

Wer gegen diese Festsetzung zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB mit einem Bußgeld bis 10.000 € belegt werden. Die Beschreibung der erhaltenswerten Bäume (Art, Größe, Kronendurchmesser, Stammdurchmesser, Vitalitätsbeurteilung) kann der Begründung (Baumbestandsplan) entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf ein mögliches Bußgeld bei Zuwiderhandlung gegen die Festsetzungen zum Baumerhalt wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.1.4 Stellungnahme des Sachbereichs "Natur- und Umweltschutzverwaltung"

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich "Natur- und Umweltschutzverwaltung") hat aus bodenschutzrechtlicher Sicht zum Bebauungsplan "Seniorenwohnheim Gartenstraße" wie folgt Stellung genommen:

Die Flächen (Flurnummer 865/44 der Gemarkung Penzberg), die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ der Stadt Penzberg umfasst sind, sind derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 30.11.2017, erfasst. Ferner sind uns keine Informationen bekannt, dass sich auf den betroffenen Flächen Altlasten befinden

Es wird gebeten, folgenden Hinweis unter „Altlasten und schädliche Bodenveränderungen“ im Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.“

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Ziffer 2.5 der Hinweise durch Text wird wie folgt neu formuliert:

- 2.5 *Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.*

2.1.5 Stellungnahme des Sachbereichs "Technischer Umweltschutz"

Das Landratsamt Weilheim-Schongau (Sachbereich "Technischer Umweltschutz") hat folgende Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit auf Grund fachgesetzlicher Regelungen erhoben:

Einwendungen

Für die Anlage ist eine Tiefgarage erforderlich, deren Rampe im nordöstlichen Grundstücksbereich vorgesehen ist. Von dem Zu-/Abfahrtslärm sind hauptsächlich die beiden Gebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1005/10 bzw. 865/92 betroffen. Da nicht bekannt ist, wie viele Stellplätze (für welche Nutzungen) in der Tiefgarage errichtet werden

sollen, kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte, insbesondere während der Nachtzeit, überschritten werden.

Rechtsgrundlagen

§ 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);

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist zu überprüfen, ob die Tiefgaragenrampe an der vorgesehenen Stelle schalltechnisch verträglich ist, bzw. welche Maßnahmen (z.B. lückenlose Umbauung der Rampe, Lage von Schlüsselschaltern o.ä. am unteren Rampenende, ...) hierfür erforderlich sind. Die ermittelten Maßnahmen sind in den Bebauungsplan (Plan- und Textteil sowie Begründung) einzuarbeiten.

Beschlussvorschlag:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es wird ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, um zu untersuchen, welche Maßnahmen erforderlich sind, die Tiefgaragenrampe im südöstlichen (*nicht im nordöstlichen, wie in der Stellungnahme beschrieben*) Grundstücksbereich schalltechnisch verträglich zu errichten. Die Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens sind in den Bebauungsplan (Plan- und Textteil sowie Begründung) einzuarbeiten.

Des Weiteren hat der Sachbereich "Technischer Umweltschutz" folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zum Bebauungsplan abgegeben:

In den Festsetzungen durch Text wird unter Nr. 2.5 „Außenwände“ gefordert, dass die „Einfahrtsgebäude für TG-Abfahrten ... mit schallabsorbierenden Materialien auszustatten“ sind. Aus schallabsorbierenden Materialien sollen jedoch die Innenwände von Tiefgaragenabfahrten bestehen.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird nicht gefolgt. In Ziff. 2.5 der Festsetzungen durch Text heißt es im 1. Satz des letzten Absatzes: "Einfahrtsgebäude für TG-Abfahrten sind mit schallabsorbierenden Materialien auszustatten." Dies schließt nicht aus, dass schallabsorbierende Maßnahmen innenseitig der Gebäudewände vorgesehen werden. Die Bezeichnung "Innenwände" kann missverstanden werden, weil es keine Innenwände im Bereich der Einfahrtsgebäude gibt, sondern es sich um die Innenseiten der Außenwände handelt.

2.2 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Weilheim hat folgende Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" abgegeben:

Durch die Planungen sind weder land- noch forstwirtschaftliche Belange betroffen. Insofern bestehen unsererseits keine Einwände bzw. Hinweise.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.3 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" abgegeben:

Das Penzberger Altersheim ist ein Baudenkmal gemäß Art. 1 BayDSchG:

„Städtisches Altersheim, zweigeschossiger langgestreckter Bau mit Mansardwalmdach und Mittelrisalit, im neoklassizistischen Stil, von Josef Linder, 1925/26; Nebengebäude, schmaler erdgeschossiger Walmdachbau, teilweise verbrettert, gleichzeitig.“

Sein Architekt entwarf auch den Generallinienbauplan für Penzberg, der sich maßgeblich durch eine knapp 700 m lange Straßenachse kennzeichnet, die südöstlich auf die Stadthalle (ebenfalls Josef Linder) und nordöstlich auf das Altersheim zuläuft. Altersheim und Stadthalle sind zudem architektonisch durch die Fassadengestaltung (barockisierender Risalit am Altersheim und neoklassizistische Tempelfassade an der Stadthalle) aufeinander bezogen. Bei der Erweiterung des Altersheims in den 1960er-Jahren wurde dieser städtebauliche Bezug nicht beachtet und durch den seinerzeit errichteten Gebäudeteil im ehem. Park des Altersheims (daher Parkstraße) völlig verunklärt. Die zur Stellungnahme vorgelegte Planung sieht nun als Ersatz der Erweiterung einen H-förmigen Baukörper vor, dessen Querflügel parallel zum Altersheim ebenfalls im Bereich des Parks verlaufen soll.

Mit den beiden längs des Parks vorgesehenen Gebäudeflügeln besteht aus denkmalpflegerischer Sicht Einverständnis. Nicht hingenommen werden kann jedoch der Querflügel, aus den genannten Gründen. Ist ein Querflügel erforderlich, so sollte dieser unmittelbar entlang der Gartenstraße verlaufen (um den Park wieder erlebbar zu machen) und mittels eines großen Tors oder über transparente Elemente im Bereich der Mittelachse geöffnet werden (um die Straßenachse wieder kenntlich zu machen). Die geplante Erweiterung sollte den Grundcharakter des Altersheims als Zitat eines Barockschlosses – durchaus bemerkenswert für eine Arbeiterstadt – aufgreifen und dieses in diesem Sinne zu einer Vierflügelanlage mit Park erweitern.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Einwand bezüglich des Querflügels kann auf Grund der Planung aus nachfolgenden Gründen nicht berücksichtigt werden:

- Der Ersatzneubau muss zur Beibehaltung des Pflegebetriebs im Bestand in mehreren Abschnitten ausgeführt werden. Freier Bauraum für den ersten Bauabschnitt besteht nur in der Grundstücksmitte sowie im westlichen Grundstücksteil. Der südliche Grundstücksbereich ist durch den Bestandsbau blockiert (hier ist im Westteil mit der Zentralküche eine zwingend zu erhaltende Funktion vorhanden). Nach Teilneubau des ersten Neubauabschnitts können die Bewohner aus dem Bestand umziehen und der weitere Bauraum kann freigemacht werden.
- Für den geplanten Pflegebetrieb sollen gleichwertige hausgemeinschaftsähnliche Wohngruppen mit jeweils 10-12 Bewohnern realisiert werden. Hierfür ist die möglichst zentrale Anbindung des Verbindungsbaus an den westlichen Baukörper wesentlich. Nur über einen zentralen Knotenpunkt kann eine gleichwertige Erschließung aller Wohngruppen ermöglicht werden. Es sind drei Wohngruppen je Ebene in den Obergeschossen vorgesehen, dies ist nur mit der vorliegenden Grundrisskonfiguration bzw. städtebaulichen Aufteilung möglich.
- Neben o.g. Punkten ist auch eine Vorplatzsituation mit einem ausreichenden Abstand zur Gartenstraße für die Vorfahrt, Besucherstellplätze etc. erforderlich, die benötigte Tiefe ist hier jedoch variabel.
- Da es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind weitergehende planerische Überlegungen nicht abwägungsrelevant.

Der Architekt Amberg als verantwortlicher Planer für den Neubau wird zeitnah mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Kontakt aufnehmen, um die Situation mit den planerischen Zwängen zu erläutern.

Fortsetzung der Stellungnahme:

Für jede Art von Veränderungen am denkmalgeschützten Altersheim und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Das Landesamt für Denkmalpflege wird beim baurechtlichen Genehmigungsverfahren beteiligt.

2.4 Stellungnahme der bayernets GmbH, München

Die bayernets GmbH hat mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" keine Anlagen der bayernets GmbH liegen und dass aktuelle Planungen der bayernets GmbH hier ebenfalls nicht berührt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.5 Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Penzberg

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.6 Regierung von Oberbayern - Bergamt Südbayern-, München

Das Bergamt Südbayern hat mitgeteilt, dass gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" Einwendungen bestehen.

Unter dem angefragten Grundstück Fl. Nr. 865/44 Gmkg. Penzberg ist tagesnaher Bergbau umgegangen. Dieser Bergbau kann sich schädigend auf das geplante Bauvorhaben auswirken. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf unser Schreiben vom 12.07.2017 (Az. 26.0228-F-1849) hin, in dem wir bereits Auskunft zu der bergbaulichen Situation auf dem Grundstück gegeben haben. Die vermutete Lage der tagesnahen Abbaubereiche können Sie dem beigefügten Lageplan (Maßstab 1:1000) des heutigen Schreibens entnehmen. Da sich der Altbergbau bis unter das neu zu errichtende Gebäude erstreckt, empfehlen wir dringend, vor Veränderung des Grundstücks dieses durch ein Fachingenieurbüro für Altbergbau bewerten und freigegeben zu lassen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Grundstück ist vor Beginn der Bauarbeiten durch ein Fachingenieurbüro für Altbergbau zu bewerten und freigegeben zu lassen.

2.7 Stellungnahme der E.ON SE, Land Management & Mining, Essen

Die E.ON SE, Land Management & Mining, hat folgende Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" abgegeben:

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o. a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde. Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v. g. Geltungsbereich lautet wie folgt:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir haben den gesamten Geltungsbereich in einem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000 gekennzeichnet als:

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB).

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Kennzeichnung des Areals wird in die Planzeichnung übernommen, die Festsetzungen durch Planzeichen werden wie folgt ergänzt:

"Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB)"

Fortsetzung der Stellungnahme:

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei Bauvorhaben in diesen v. g. und gekennzeichneten Bereich die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlage nur dann gewährleistet ist, wenn der Bauherr Baugrunderkundungsmaßnahmen durchführt und erforderlichenfalls entsprechende Vorsorge trifft.

Diesbezüglich empfehlen wir durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde (siehe beigefügte Liste der Fachinstitute) rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München, durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Empfehlung wird gefolgt. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein anerkannter Sachverständiger für Markscheidewesen und Bergschadenskunde aus nachfolgender Liste der Fachinstitute zu beauftragen, eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, durchzuführen.

2.8 Stellungnahme der EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH, Ingenried

Die EVA - Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH bedankte sich für die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme, hat jedoch zum Bebauungsplan keine Anmerkungen zu machen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2.9 Nachricht vom Bund Naturschutz

Der Bund Naturschutz hat zur geplanten Baumaßnahme keine Einwände, weshalb er auf eine Stellungnahme verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Die Nachricht wird zur Kenntnis genommen.

2.10 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, München

Die Regierung von Oberbayern gibt als höhere Landesplanungsbehörde zum Bebauungsplan "Seniorenwohnheim Gartenstraße" folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das rund 1,2 ha große Planungsgebiet liegt im westlichen Teil der Stadt Penzberg, zwischen Zugspitzstraße und Gartenstraße und wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ soll das Plangebiet als „Sondergebiet Seniorenwohnheim“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Anpassung künftig ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnheim ausgewiesen werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ersatzneubaus an Stelle des bestehenden Seniorenzentrums an der Gartenstraße geschaffen werden.

Betroffene Belange

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Bewertung

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

Beschlussvorschlag:

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

2.11 Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland, Bad Tölz

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

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Planungsverbandes Oberland wird zur Kenntnis genommen.

2.12 Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Weilheim

Das staatliche Bauamt Weilheim hat mitgeteilt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Seniorenwohnheim Gartenstraße" von Seiten des seinerseits keine Bedenken entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamts wird zur Kenntnis genommen.

2.13 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring Stellungnahme S00564027

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat mitgeteilt, dass sie gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Des Weiteren weist die Vodafone Kabel Deutschland GmbH darauf hin, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und dass sie bei konkreten Bauvorhaben im Plangebiet eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgeben werden.

Beschlussvorschlag:

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

**2.14 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Unterföhring
Stellungnahme S00564046**

In einer 2. Stellungnahme hat die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mitgeteilt, dass Vodafone eine Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend einer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse besteht die Möglichkeit, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Beschlussvorschlag:

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

2.15 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH, Kempten

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, folgende Stellungnahme abzugeben:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de.

Fax: +49 391 580213737,

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Süd, PTI 23, Gablinger Straße 2, 86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Sparterminen zu verwenden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist bei der Erschließungsplanung (Sparten) zu beachten.

2.16 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim

Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat mitgeteilt, dass eigene Planungen oder Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vorliegen und hat keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit geäußert.

Das Wasserwirtschaftsamt hat folgende fachliche Informationen und Empfehlungen zur Bauleitplanung gegeben:

1 Grundwasser

Bei Bohrungen etwa 100 m nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde Grundwasser bei etwa 13 m unter Gelände angetroffen. Aufgrund der bindigen Bodenschichten muss im Planungsgebiet jedoch mit Schichtwasser gerechnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich 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.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, 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 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.

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.

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 - möglichst im Trennsystem - an- zuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

4.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Stadtwerke Penzberg) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

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. 3.6) ausdrücklich begrüßt.

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

Eine Versickerung setzt jedoch eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand aufgrund des bindigen, wenig durchlässigen Bodens sehr eingeschränkt ist.

Wir schließen uns deshalb der (unter Pkt. 4) genannten Festsetzung an, die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzunehmen.

Einleitungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen.

Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird.

Zusammenfassend stellt das Wasserwirtschaftsamt fest, dass unter Beachtung seiner Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen. Abschließend wird darum gebeten, nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument dem Wasserwirtschaftsamt zu übermitteln.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Die Informationen und Empfehlungen zur Bauleitplanung sind in die Begründung mit aufzunehmen.

2.17 Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim-Schongau

Die Kreisbrandinspektion Weilheim Schongau hat folgende fachliche Anregung zum Beb.-Plan "Seniorenwohnheim Gartenstraße" abgegeben:

"Nach derzeitiger Einschätzung wird je eine Feuerwehruzufahrt/-durchfahrt entlang der beiden seitlichen Gebäudeflügel für erforderlich erachtet."

Des Weiteren wurde in der Stellungnahme das Beiblatt zur Beteiligung der Brandschutzdienststelle verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten. Als zusätzliche textliche Festsetzung wird in den Beb.-Plan mit aufgenommen, dass im Rahmen der Eingabeplanung ein Brandschutzgutachten vorzulegen ist.

Die Inhalte des Beiblattes sind in die Begründung mit aufzunehmen.

2.18 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme zum Beb.-Plan "Seniorenwohnheim Gartenstraße" abgegeben:

Bestandssituation:

Es gibt keine Kollision hinsichtlich bestehender öffentlicher Wasser- und Abwasserleitungen mit den geplanten Baukörpern.

Bauvorhaben:

Die bisherige Haupterschließung von der Gartenstraße her ist beizubehalten, da hier die voraussichtlich erforderlichen Leitungskapazitäten vorhanden sind.

Beschlussvorschlag:

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

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken, noch Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ geäußert:

4. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu billigen.

Der Stadtrat beschließt, dass der Bebauungsplanentwurf „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Abänderung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich

auszulegen ist sowie erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu billigen.

Der Stadtrat beschließt, dass der Bebauungsplanentwurf „Seniorenwohnheim Gartenstraße“ entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.1 bis 2.18 zu ergänzen bzw. abzuändern ist und nach Ergänzung bzw. Abänderung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

Es sind im Bebauungsplan zur Beurteilung der räumlichen Wirkung System-Schnitte durch den Pfründnerbau und den Neubauteil zu legen.

Das Baufenster für den Querbau ist zur Verbesserung der räumlichen Wirkung des Innenhofes deutlich nach Süden zu verschieben. Der Gebäudeentwurf ist dafür anzupassen.

Einstimmig beschlossen Ja 19 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 08.03.2018



Elke Zehetner
Erste Bürgermeisterin