



STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN "EDEKA AREAL"

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Die Änderungen gegenüber der Begründung vom 23.02.2021 sind rot markiert.

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung

Teil C - Fachgutachten

Städtebau: von Angerer Architekten und Stadtplaner | Perhamerstr. 66 | 80687 München
Tel.: 089 - 561602 | Fax: 089 - 561658 | mail@vonangerer.de

München, den 23.02.2021
geändert am 27.07.2021

STADT PENZBERG

BEBAUUNGSPLAN

"EDEKA AREAL"

TEIL B

BEGRÜNDUNG

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Perhamerstraße 66 | 80687 München | Tel. 089-561602 | Fax 089/561658
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Inhalt Teil B - Begründung

1.0 Rahmenbedingungen

- 1.1 Lage des Planungsgebietes
- 1.2 Planungsrechtliche Vorgaben
- 1.3 Verkehr
- 1.4 Ver- und Entsorgung

2.0 Ziel und Zweck der Planung

3.0 Verfahren

4.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

5.0 Planinhalt

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen
- 5.4 Abstandsflächen
- 5.5 Äußere Gestaltung der Gebäude
- 5.6 Stellplätze und Tiefgaragen
- 5.7 Einfriedung
- 5.8 Grünordnung
- 5.9 Klimaschutzklausel gemäß § 1 (Abs. 5), Seite 2
und § 1 a, Abs. 5, BauGB
- 5.10 Artenschutz
- 5.11 Immissionsschutz
- 5.12 Bergbau und Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

6.0 Flächenbilanz

- 6.1 Flächenaufteilung
- 6.2 Angaben zur Flächenversiegelung

7.0 Realisierung

- 7.1 Bodenordnende Maßnahmen
- 7.2 Erschließungskosten

1.0 Rahmenbedingungen

1.1 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes



Lage im Ort (Auszug aus der topographischen Karte)

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Stadtkerns von Penzberg in einer Entfernung von ca. 400 m vom Rathaus entfernt. Es grenzt im Osten an das Freizeitgelände Berghalde, im Norden an einen Baumarkt im Westen an die Staatsstraße ST2370 (Grube) und im Süden an die Anliegerstraße Henlestraße.

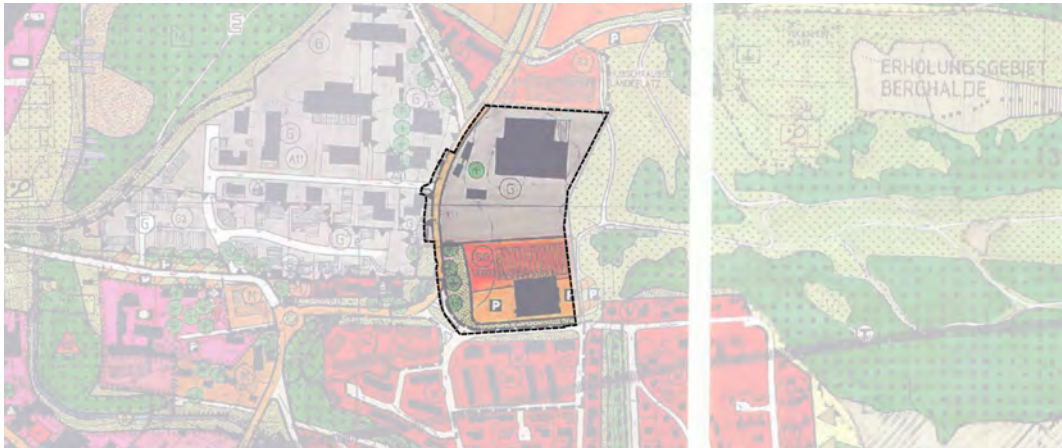
Das Planungsgebiet selbst umfasst das ehemalige, derzeit brachliegende Auslieferungslager der EDEKA und den südlich davon gelegenen Lebensmittelvollsortimenter des gleichen Unternehmens. Im Zuge der Neuordnung werden sämtliche Gebäude abgebrochen.

Das Gelände im Planungsgebiet fällt von Süd nach Nord um ca. 2,0 m. Am südwestlichen Teil ist die tieferliegende Staatsstraße durch eine ca. 3,0 m hohe Böschung abgetrennt. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze steigt die Topographie zur Berghalde hin deutlich an.

Auf Grund der bisherigen Nutzung ist ein Großteil des Planungsgebietes bereits versiegelt. Gehölze befinden sich nur entlang der Hangkante zur Staatsstraße, vereinzelt an der Henlestraße im Süden und am nordöstlichen Randbereich zur Berghalde. Auf dem Grundstück selbst befindet sich eine Wiesenbrache mit vereinzelt Gehölzaufwuchs.

Im südlichen Teilgebiet befanden sich bis September 1966 die Haupttagesanlagen sowie der Hauptschacht (Henleschacht) und weitere Tagschächte der Grube Penzberg. Für die Neubebauung sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, die im Gutachten zur Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse des Büro Taberg Ingenieure vom 17.12.2020 dargestellt sind.

1.2 Planungsrechtliche Vorgaben



Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist der nördliche Teil des Planungsgebietes als Gewerbegebiet und der südliche Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit an die neuen Nutzungen angepasst.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt von Nordwesten aus über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr an der Staatsstraße St 2370 (Grube) und von Süden über die Henlestraße. Die Leistungsfähigkeit dieser Straßen und der Knotenpunkte im Hinblick auf die neu geplanten Nutzungen im Geltungsbereich wurden in der Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüro gevas humberg & partner, München, nachgewiesen.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Leitungsnetz der Stadtwerke Penzberg. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Stadt Penzberg. **Nachdem entsprechend dem Bodengutachten der IMH eine breitflächige Versickerung des Oberflächenwassers prinzipiell nicht möglich ist, wurde nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg ein Grobkonzept für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung vom Büro BHP konzipiert, welches den Bebauungsplanunterlagen als Teil der Fachgutachten beigelegt ist. Die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Maßnahmeträger geregelt.**

Das Gebiet wird von der e.on mit Strom versorgt. **Die zusätzlichen Trafostationen wurden nachrichtlich in die Planung übernommen.**

Für die Müllbeseitigung in der Stadt Penzberg ist der Landkreis Weilheim-Schongau zuständig. **Für das weitgehend verkehrsfreie Wohnquartier wurde ein Konzept zur Leerung der Mülltonnen mit dem zuständigen Abfallentsorgungsunternehmen abgestimmt.**

2.0 Ziel und Zweck der Planung



Luftbild Bestand

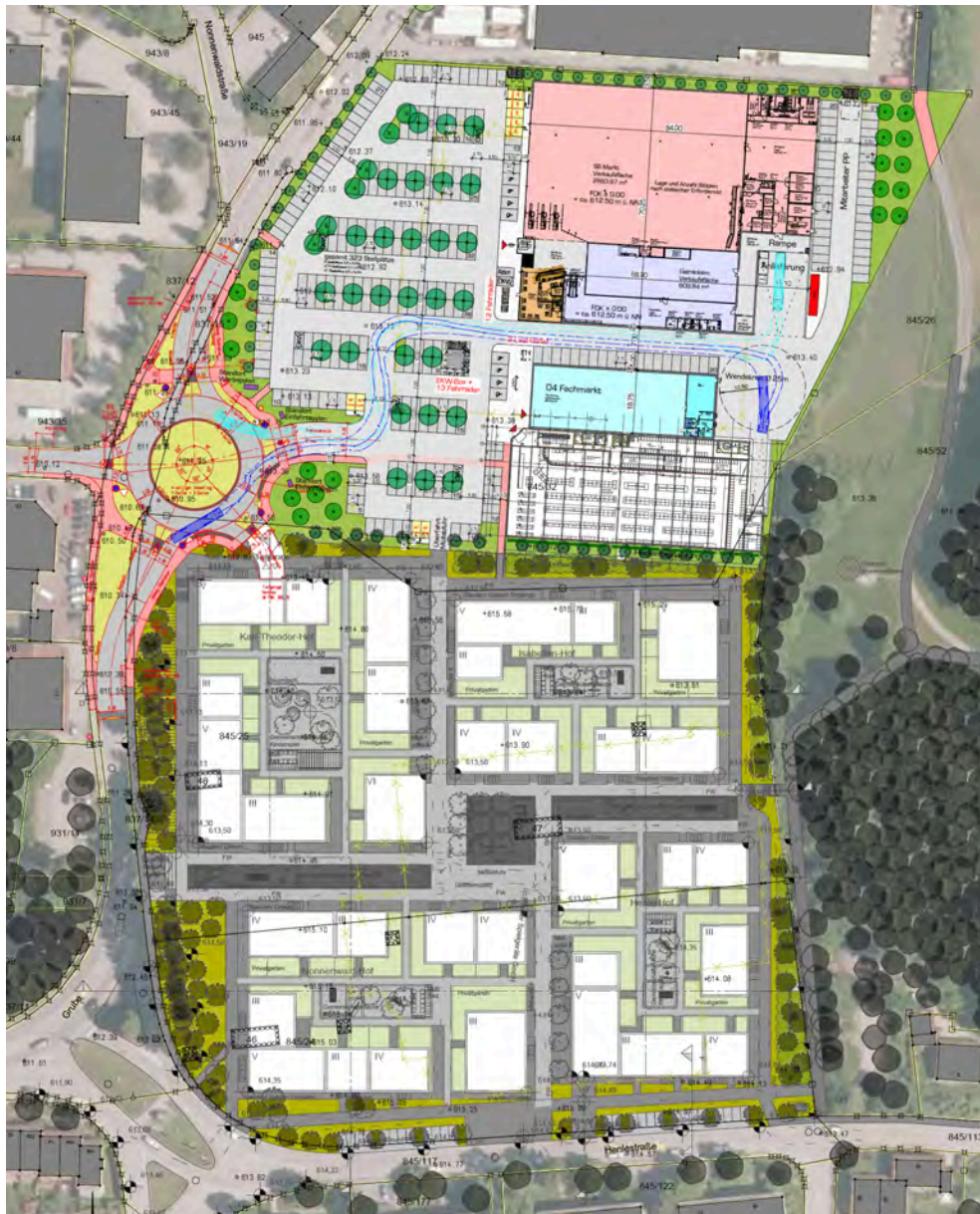
Mit der Verlegung des Zentrallagers der Firma Edeka vor mehreren Jahren besteht für dieses Areal die Möglichkeit einer Umstrukturierung. Im Zuge der Neuordnung der bisher ausschließlich gewerblich, bzw. für den Handel genutzten Grundstücke soll neben einem Sondergebiet für Einzelhandel auch ein kompaktes hochwertiges Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum entstehen. Nachdem die Grundstücke heute bereits weitgehend versiegelt sind, bietet sich die Umnutzung auch im Hinblick auf die Zielvorstellungen des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden an. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Neuordnungskonzeptes soll ein neuer Bebauungsplan entsprechend der neuen künftigen Nutzungen aufgestellt werden.

3.0 Verfahren

Nachdem der Bebauungsplan einer Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie einer behutsamen Nachverdichtung und Innenentwicklung dient, kann er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird gem. § 13 a, Abs. 1 Nr. 2 eine Grundfläche von „20.000 bis weniger als 70.000 m²“ aufweisen. Somit darf er nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, „wenn aufgrund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).“

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß §3c S. 1 UVPG) für den Bebauungsplan „Edeka Areal“ der Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Starnberg vom 24.09.2020 kam zu dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den §§3b bis 3f UVPG nicht erforderlich ist, da es sich um eine Baumaßnahme in einem durch Verkehrsaufkommen und Versiegelung vorbelasteten Bereich handelt und besondere Empfindlichkeiten nicht vorliegen, da ausreichend Abstand zu sensiblen Gebieten eingehalten wird. Die Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Flächeninanspruchnahmen ohne wesentliche Neuversiegelung.

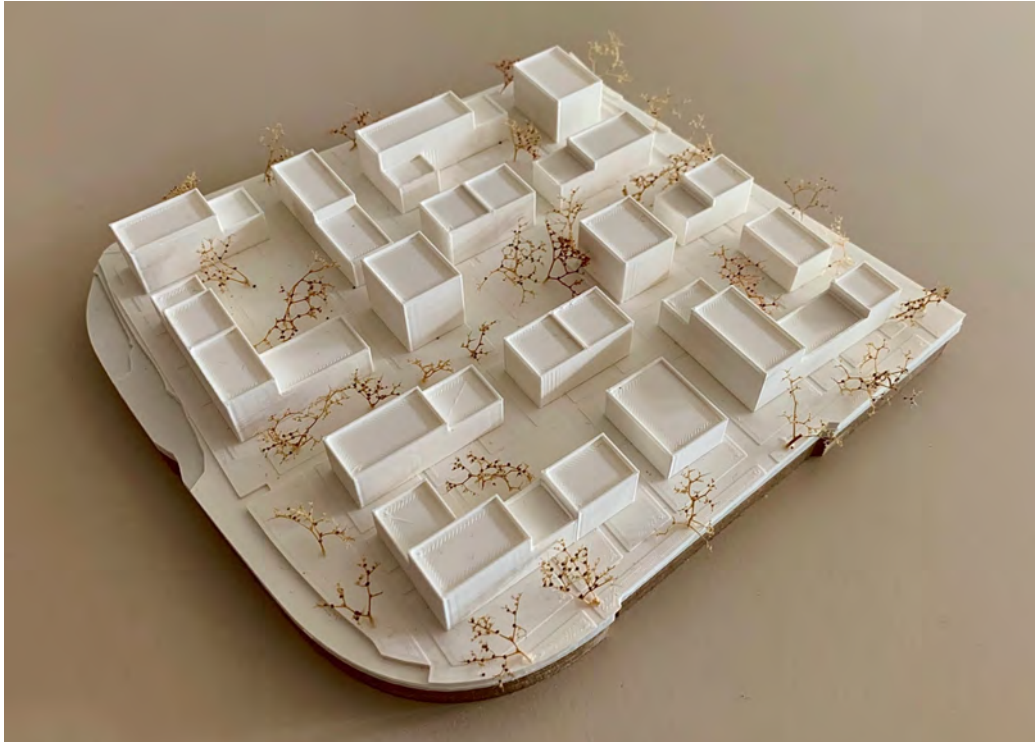
4.0 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept



Planungskonzept des gesamten Geltungsbereichs

Das städtebauliche Konzept sieht die Aufteilung des Planungsgebietes in einen Nordteil, in dem zwei großflächige Gebäude für die Einrichtungen des Sondergebietes Einzelhandel untergebracht werden, und einen Südteil mit ausschließlicher Wohnnutzung vor.

Die großflächigen Gebäude im Sondergebiet können mit maximal zwei Vollgeschossen und maximalen Wandhöhen von **11,00 m** errichtet werden. Diesen Gebäuden vorgelagert liegen die großzügigen mit Bäumen überstellten Parkieranlagen. Die Anlieferung befindet sich zwischen den beiden Lebensmittelmärkten am östlichen Rand des Geltungsbereiches. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Kreisverkehrsanlage an der Staatsstraße ST2370 (Grube). Über diesen Kreisverkehr ist auch der nördliche Teil des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes angebunden.



Modellfoto städtebaulicher Entwurf Dömges Architekten

Für den städtebaulichen Entwurf des neuen Wohnquartiers wurde ein konkurrierendes Verfahren mit vier Architektenbüros durchgeführt. Als beste Lösung hat sich dabei die Aufteilung des nahezu quadratischen Planungsgebietes in ein begrüntes Wohnquartier mit vier unterschiedlich geformten rechteckigen Höfen herausgestellt. In den vier Innenhöfen befinden sich private und gemeinschaftlich genutzte Freiflächen mit Spielbereichen und Nebengebäuden für Fahrräder und Müll.



Perspektive Quartierplatz - Dömges Architekten

Zwischen den Höfen verläuft von West nach Ost eine großzügige Wegeverbindung von der Stadtmitte zum östlich angrenzenden Freizeitgelände Berghalde. Eine weitere Wegeachse führt von Nord nach Süd zur Anbindung der südlich angrenzenden Wohngebiete an den neuentstehenden Einzelhandelsstandort. An der Kreuzung der beiden Achsen ist ein Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität geplant.

Auch die Ost-West-Wegeverbindung wird so gestaltet, dass neben den erforderlichen Erschließungswegen eine mit Bäumen überstellte wassergebundene Fläche mit Sitz- und Spielmöglichkeiten entsteht.

Diese Wegeverbindungen werden im Bebauungsplan als mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen festgesetzt. Über dieses Wegenetz erfolgt auch die Zufahrt der Feuerwehr und über die Nord-Südachse die Müllentsorgung.



Konzept Müllentsorgung und Feuerweherschließung

Zur Gliederung der vier unterschiedlich großen Höfe sieht das städtebauliche Konzept unterschiedliche Bauhöhen der Gebäude von drei bis sechs Vollgeschossen vor. Als Dachform werden ausschließlich Flachdächer vorgesehen, um die Dachflächen für Dachgärten und Terrassen den Bewohnern zur Verfügung zu stellen.

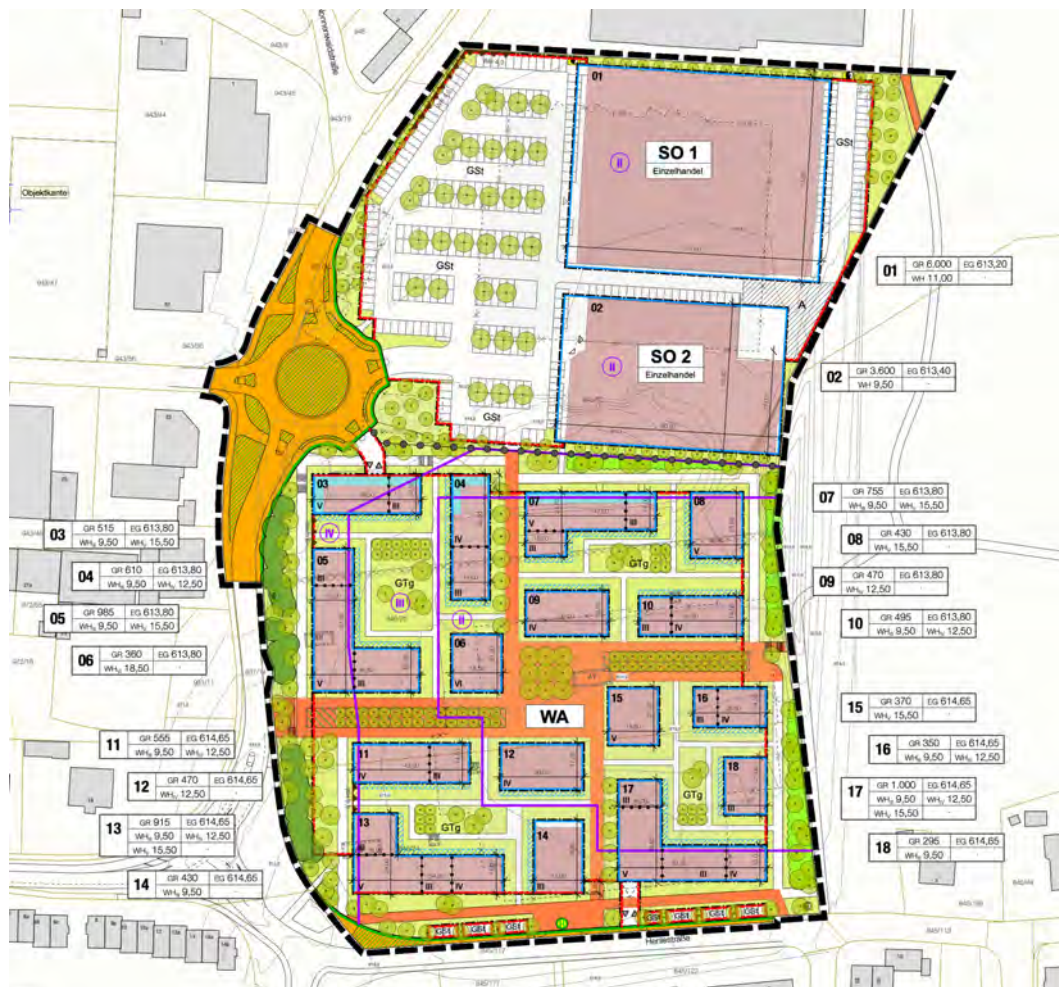
Neben einer strengeren Anordnung der Bepflanzung entlang der Hauptwegebeziehungen und der Innenhöfe nimmt die festgesetzte Bepflanzung am Ostrand die freiere Form des Bewuchses der Berghalde auf. Entlang der markanten Hangkante zur westlich vorbeiführenden Staatsstraße wird der prägnante Baumbestand erhalten und in Teilbereichen ergänzt. Die Überwindung der Niveauunterschiede zwischen der Staatsstraße und dem Quartier sowie zu den höherliegenden Wegen im Bereich der Berghalde erfolgt über großzügige Treppenanlagen.

Die für die ca. 385 Wohneinheiten im neuen Wohnquartier erforderlichen Stellplätze werden vollständig in einer Tiefgarage, die unter den Höfen und den Erschließungswegen liegt, untergebracht. Neben der nördlichen Zufahrt über die neue Kreisverkehrsanlage ist eine weitere Ein- und Ausfahrt von der Henlestraße aus geplant. Entlang der Henlestraße wird durch eine Verschiebung des bestehenden Gehweges nach Norden die Anlage von senkrechten öffentlichen Parkplätzen für Besucher des neuen und bestehenden Wohnquartiers ermöglicht. In diesem Bereich ist auch eine neue Bushaltestelle geplant.

Im Hinblick auf eine Reduzierung der übergroßen Flächen für den Fahrverkehr bei der Einmündung der Henlestraße in die Staatsstraße ist hier von der Stadt eine Umgestaltung zugunsten großzügiger Grünflächen geplant. Hierzu führt die Stadt ein separates Verfahren durch.

Zur Unterbringung einer eventuell notwendig werdenden Kindertageseinrichtung besteht die Möglichkeit diese entweder im Obergeschoss des Gebäudes im SO1 oder in einem der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet zu errichten. Aus diesem Grund wurde im SO1 diese Kindertageseinrichtung im Nutzungskatalog aufgenommen.

5.0 Planinhalt



Planzeichnung Bebauungsplan

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird im Süden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im nördlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden ausnahmsweise nur die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO zugelassen. Damit sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um eine Störung der Wohnnutzung zu vermeiden.

Das Sondergebiet ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Im Sondergebiet 1 sind ein Lebensmittel- mit Getränkemarkt **sowie eine Kindertageseinrichtung** und im Sondergebiet 2 ein Lebensmittelmarkt sowie andere nicht Zentren relevante Sortimente nach der Penzberger Liste zulässig. Die Aufteilung in zwei Sondergebiete erfolgt, um die Größen der Lebensmittelverkaufsflächen zu regulieren und eine Zusammenlegung derselben zu verhindern. Die festgesetzten Größen basieren auf umfangreichen Untersuchungen der *cima Beratung + Management GmbH*, München und der Abstimmungen mit der höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen, Wandhöhen sowie der Anzahl der Geschosse geregelt. Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf die Erdgeschosshöhen, die wiederum als maximale Höhen exakt über NN festgesetzt werden. Alle Angaben zum Maß der baulichen Nutzung werden für jede überbaubare Fläche übersichtlich in einer Nutzungsschablone dargestellt. Damit wird die tatsächliche Höhenentwicklung der neuen Bebauung eindeutig geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird geregelt, dass die festgesetzten Grundflächen im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fassaden für die Errichtung von Balkonen um maximal 10% überschritten werden können. Damit ist sichergestellt, dass die festgesetzten Grundflächen für die Hauptnutzung in diesem ohnehin relativ dicht bebauten Gebiet nicht weiter erhöht werden können.

Aus den festgesetzten Werten für die Grundflächen für die einzelnen Gebäude einschließlich der zulässigen Überschreitungen, ergibt sich im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Grundfläche von 9.832 m². Bezogen auf das Nettobauland von 30.956 m² errechnet sich daraus eine durchschnittliche GRZ von 0,32, was deutlich unter dem Höchstwert des § 17 BauNVO liegt. Aus der festgesetzten Grundfläche und der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse errechnet sich eine GFZ von 1,15, auch dieser Wert liegt unter dem Höchstwert des § 17 BauNVO.

Im Sondergebiet ergibt sich aus den festgesetzten Grundflächen eine durchschnittliche GRZ von 0,40.

Das Planungskonzept führt dazu, dass der Höchstwert der BauNVO von 0,8 sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Sondergebiet durch die festgesetzten Grundflächen einschließlich der Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO leicht überschritten wird. Deshalb wurde im Allgemeinen Wohngebiet eine maximale Grundfläche von 0,85 und im Sondergebiet von 0,90 festgesetzt. Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf Parkplätzen und einer Begrünung von Flachdächern kann diese Überschreitung kompensiert werden.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen und durch Baulinien festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet erfolgte die Abgrenzung der überbaubaren Flächen eng, um die gewünschte städtebauliche Struktur planungsrechtlich abzusichern und die ohnehin teilweise reduzierten Abstandsflächen nicht weiter zu unterschreiten. Zudem wurden in zwei Bereichen Baulinien festgesetzt, um den städtebaulich gewünschten baulichen Versatz zwischen den Höfen im Norden und Süden sicher zu stellen.

In den Sondergebieten sind die Abgrenzungen der überbaubaren Flächen großzügiger, um eine Flexibilität und eine mögliche Einhausung bei der Anlieferung zu ermöglichen.

5.4 Abstandsflächen

Im Hinblick auf die Schaffung von städtebaulich klar definierten Räumen und einer dennoch aufgelockerten Baustruktur durch Höhenversätze innerhalb der einzelnen Höfe werden bei Ausnutzung der zulässigen überbaubaren Flächen und maximalen Wand- bzw. Firsthöhen sowie der festgesetzten Bereiche für Balkone teilweise die gesetzlichen Abstandsflächen des Art. 6 BayBO geringfügig unterschritten. Deshalb wurde festgesetzt, dass die Baugrenzen Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen haben. Durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die festgesetzten Wand- bzw. Firsthöhen sowie den festgesetzten Bereichen für die Errichtung von Balkonen ist trotzdem sichergestellt, dass bei Wohn- und Aufenthaltsräumen eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet ist.

5.5 Äußere Gestaltung der Gebäude

Sowohl für das Allgemeine Wohngebiet als auch das Sondergebiet enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung, um eine angemessene Gestaltung sicher zu stellen.

Für das Allgemeine Wohngebiet wurde vom Maßnahmenträger ein Gestaltleitfaden entwickelt, der für die vier geplanten Wohnhöfe unterschiedlich abgestimmte Farbtöne vorsieht. Dieser Leitfaden enthält genaue Vorgaben für Fassadenmaterialien. Es wird festgesetzt, dass dieser Leitfaden für die Detailgestaltung der Gebäude, der Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages wird, zu beachten ist.

Der Bebauungsplan enthält auch Festsetzungen zu Werbeanlagen. Aus Gründen der Ortsgestaltung wurden neben der Festlegung der Größen für Werbeanlagen an den Fassaden auch die Anzahl und Größe freistehender Werbeanlagen in Form von Pylonen und Würfeln auf dem Grundstück festgelegt.

5.6 Stellplätze und Tiefgaragen

Für den Nachweis der Anzahl der notwendigen Stellplätze im gesamten Geltungsbereich gilt die erst im Januar neu beschlossene städtische Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg.

Die Forderung dieser neuen Stellplatzsatzung in Bezug auf die Anzahl von Stellplätzen auf offenen Stellplatzanlagen wird nicht entsprochen, da es sich bei den Sondergebieten SO1 und SO2 nicht um die Neuerrichtung von zusätzlichen Einzelhandelsläden, sondern um die städtebaulich gewünschte Verlagerung von bestehenden Lebensmittelläden handelt. Nachdem die Planung schon lange vor Erlass der neuen Satzung eine konkrete Form angenommen hat und bereits Verträge zwischen Maßnahmeträger und Betreiber der Märkte unter Bezug auf die frühere Satzung geschlossen wurden, kann aus Gründen des Vertrauensschutzes die neue Satzung für diesen Bereich nicht angewendet werden. Deshalb wurden hier eigene Festlegungen im Hinblick auf Lage, Begrünung und das Oberflächenmaterial im Bebauungsplan getroffen.

5.7 Einfriedungen

Um einen möglichst offenen Charakter des neuen Quartiers zu gewährleisten, sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken **aus heimischen Laubgehölzen** bei Privatgärten im Allgemeinen Wohngebiet zugelassen.

Lediglich die Zugangswege zu den Höfen dürfen aus Sicherheitsgründen mit Gartentoren mit einer maximalen Höhe von 1,50 m begrenzt werden. Im sonstigen Geltungsbereich sind Einfriedungen in der Regel ausgeschlossen.

5.8 Grünordnung

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken werden durch die Planzeichnung die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Die genauen Standorte sowie die Wuchsklassen und Größen werden erst im Zuge der konkreten Objektplanung festgelegt und im Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Deshalb wurde festgelegt, dass mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 7 BayBO vorzulegen ist.

Bei der Auswahl der neu zu pflanzenden Bäume ist vorwiegend auf die Verwendung von heimischen Bäumen und Sträuchern zu achten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Mit der Pflanzung von heimischen Gehölzen auf

den Grundstücken soll das hohe Maß der Versiegelung durch eine weitgehende Unterbauung der Grundstücke vermindert werden. Aus diesem Grund wurde auch die Mindestüberdeckung der Tiefgaragendecken festgesetzt.

Die Festsetzung von Bäumen dient der Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes und besitzt darüber hinaus eine ausgleichende klimatische Wirkung.

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Platz- und Wegeflächen sowie Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Oberflächen (z.B. Rasenpflaster) mit Unterbau auszubilden. Teilversiegelungen statt Vollversiegelungen vermindern die Beeinträchtigungen und dienen somit dem Schutz des Bodens. Zudem ist in teilversiegelten Flächen die Anreicherung des Grundwassers möglich.

Entlang der beiden zentralen Wegeverbindungen im Allgemeinen Wohngebiet sollen einheimische, standortgerechte Laubbäume begleitend gepflanzt werden. Die beiden wichtigen Wegebeziehungen sollen in ihrer Hierarchie des Wegesystems eine leichte Differenzierung erfahren und daher mit einer entsprechenden Bepflanzung begleitet und aufgewertet werden.

5.9 Klimaschutzklausel gemäß § 1 (Abs. 5), Seite 2 und § 1 a, Abs. 5, BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Folgende grünordnerische Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

- Entsiegelung
- Baumneupflanzungen
- Vermeidung von Belastungsklima im Siedlungsraum durch die lockere bauliche Konfiguration (Verschattung)
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikmodulen als eigenständige Dachhaut
- Empfehlung zur Nutzung von erneuerbaren Energien

5.10 Artenschutz

Nach Aussagen der Landschaftsarchitekten Terrabiota, Starnberg befindet sich auf dem Grundstück östlich des Gebäudes Grube 16 eine Wiesenbrache mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs. **In einer Untersuchung zu einem möglichen Vorkommen der Zauneidechse vom 26.07.2021 durch das Landschaftsarchitekturbüro Terrabiota, Starnberg, wurde nachgewiesen, dass Zauneidechsen im Planungsgebiet nicht vorkommen.**

Sollten tatsächlich Zauneidechsen nachgewiesen werden, wären CEF-Maßnahmen bzw. FCS-Maßnahmen mit einem Abfang und Verbringung in neu anzulegende Quartiere im westlichen Bereich der Berghalde durchzuführen. Diese Quartiere können vorrangig auf demselben Grundstück der Brachfläche im Nordosten hergestellt werden. Dieser Grundstücksteil befindet sich in ca. 100 m Entfernung von der Brachfläche am Fuß des zusammenhängenden Gebiets der Berghalde. Wenn Zauneidechsen nachgewiesen werden, können diese nur aus dem Bereich der Berghalde zugewandert sein. Die Umsiedlung würde im Jahr 2022 vor Umsetzung der dort geplanten Bebauung durchgeführt werden.

Aufgrund des möglichen Vorkommens weiterer geschützter Tierarten wie der Fledermaus im Gebiet sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten eine Reihe von Maßnahmen erforderlich, die teilweise vor Beginn von Eingriffen durchgeführt werden müssen. Sie sind in den Festsetzungen und den entsprechenden Fachgutachten im Detail definiert und dargestellt.

5.11 Immissionsschutz

Das Planungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der Staatsstraße ST2370 (Grube). Neben den Beeinträchtigungen des Verkehrslärms bestehen Immissionen auch durch das neue Sondergebiet im Norden des Geltungsbereichs. Aus diesem Grund hat der Maßnahmeträger eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult, Freising, erstellen lassen.

Zum Schutz der Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Verkehrslärm und den Gewerbegeräuschen sowie zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan mit aufgenommen.

- Einwirkender Verkehrslärm

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende ORWDIN18005 nach dem Bl.1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" im Allgemeinen Wohngebiet nicht durchgängig eingehalten wird.

Mit dem Rechenverfahren nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen Ausgabe 2019 liegt die Immissionsbelastung entlang der Staatsstraße ST 2370 bei bis zu 67 dB(A) tagsüber und 57 dB(A) nachts. Der ORWDIN18005,WA wird um bis zu 12 dB(A) überschritten. Entlang der Henlestraße im Süden ist mit einer Immissionsbelastung von bis zu 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts zu rechnen. Der ORWDIN18005,WA wird um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets kann der ORWDIN18005,WA auch bei freier Schallausbreitung eingehalten werden. Der IGW16.BImSchV wird entlang der Straßen nicht eingehalten.

Mit der jeweils eigenen Gebäudeabschirmung entstehen abgeschirmte Bereiche, so dass mit Ausnahme von Baufenster 03 und 11 an allen Baufenstern zumindest an einer Fassade der ORWDIN18005,WA eingehalten werden kann. In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung von diversen aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt (Anlage 4 und 5 der schalltechnischen Untersuchung).

Entlang der Henlestraße könnte der ORWDIN18005,WA eingehalten werden, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt wird und die öffentlichen Stellplätze an der Henlestraße beispielsweise mittels eines Carports (Dach und Nordseite: Schalldämmung $R'_{w} \leq 28$ dB) abgeschirmt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird geprüft, kann zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht sichergestellt werden.

Mit einer Schallschutzwand an der ST 2370 (Wandhöhe 4,0 m bzw. 3,0 m) zeigt die Berechnung in Anlage 5.1 und 5.2 der schalltechnischen Untersuchung, dass nur das Erdgeschoss wirksam abgeschirmt wird. Um auch die oberen Geschosse (III bis V) abschirmen zu können, müsste eine entsprechend hohe Schallschutzwand errichtet werden. Diese ist städtebaulich nicht vertretbar. Um auch im Bauraum 03 und 11 abgeschirmte Bereiche zu schaffen, wird der in Anlage 5.3 der Untersuchung aufgezeigte Lückenschluss zum Karl-Theodor-Hof und Nonnenwald-Hof festgesetzt. Die hier festgesetzte Wand muss in transparenter und filigraner Konstruktion erstellt werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden aktive (Gebäuderiegel inkl. Lückenschluss) und bauliche Schallschutzmaßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

Ziel ist, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile im Inneren der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten und dass auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen (aktive und passive) sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet. Bei der Festsetzung wurde keine Gebäudeabschirmung berücksichtigt, so dass die Auflage für die zweite und dritte Baureihe ggf. reduziert werden kann. Dies kann bei Vorlage des Bauantrags geprüft werden.

- Einwirkender Gewerbelärm / Bestand

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch das östlich der ST 2370 gelegene Gewerbegebiet u.U. abschnittsweise mit einer geringen Überschreitung von 1 dB(A) an der Westfassade im WA zu rechnen ist. In Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm heißt es, dass für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte auf Grund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden soll, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Im Umkehrschluss wird für die betroffene Fassade kein gesonderter Schallschutz festgesetzt, zumal die Fassade zusätzlich im Einflussbereich der ST 2370 steht (Fremdgeräuschüberdeckung).

In der Betriebsgenehmigung für den Bau- und Gartenmarkt im Norden sind Immissionschutzauflagen festgesetzt. Daraus kann abgeleitet werden, dass der Immissionsbeitrag im WA irrelevant ist. Bei der geplanten Nutzung des SO ist mit keiner Überschreitung zu rechnen.

Gesonderte Maßnahmen in Hinblick auf die bestehenden Gewebeflächen müssen nicht festgesetzt werden.

- Vorhaben auf dem SO Einzelhandel

Die Testberechnung zum Vorhaben auf der Fläche SO zeigt auf, dass an der Nordfassade des geplanten WA mit Überschreitungen zu rechnen ist. Des Weiteren zeigt die Untersuchung auf, dass durch den Parkplatzverkehr am Grundstück Fl. 945, Nonnenwaldstraße 2 bis 2a in Summe mit der Vorbelastung mit Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet zu rechnen ist.

Auf Grund dessen werden im WA an den Nordfassaden der Bauräume 03, 04 sowie einem Teilbereich von 07 keine Immissionsorte nach TA Lärm zugelassen und am Parkplatz ein Bauraum für eine Schallschutzwand mit einer zulässigen Höhe von 4,0 m festgesetzt. Diese Wand ist mit Kletterpflanzen zu beranken.

- Geräuschkontingentierung für die Fläche SO

Für die Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der zulässige Immissionsrichtwert festgesetzt. Für die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs wird ein Geräuschkontingent nach DIN 45691 festgesetzt.

- Änderung öffentlicher Straßenraum / Verkehrszunahme

Die Untersuchung zeigt auf, dass durch die Änderungen im öffentlichen Straßenraum kein Anspruch auf Schallschutz für die Nachbarschaft entsteht

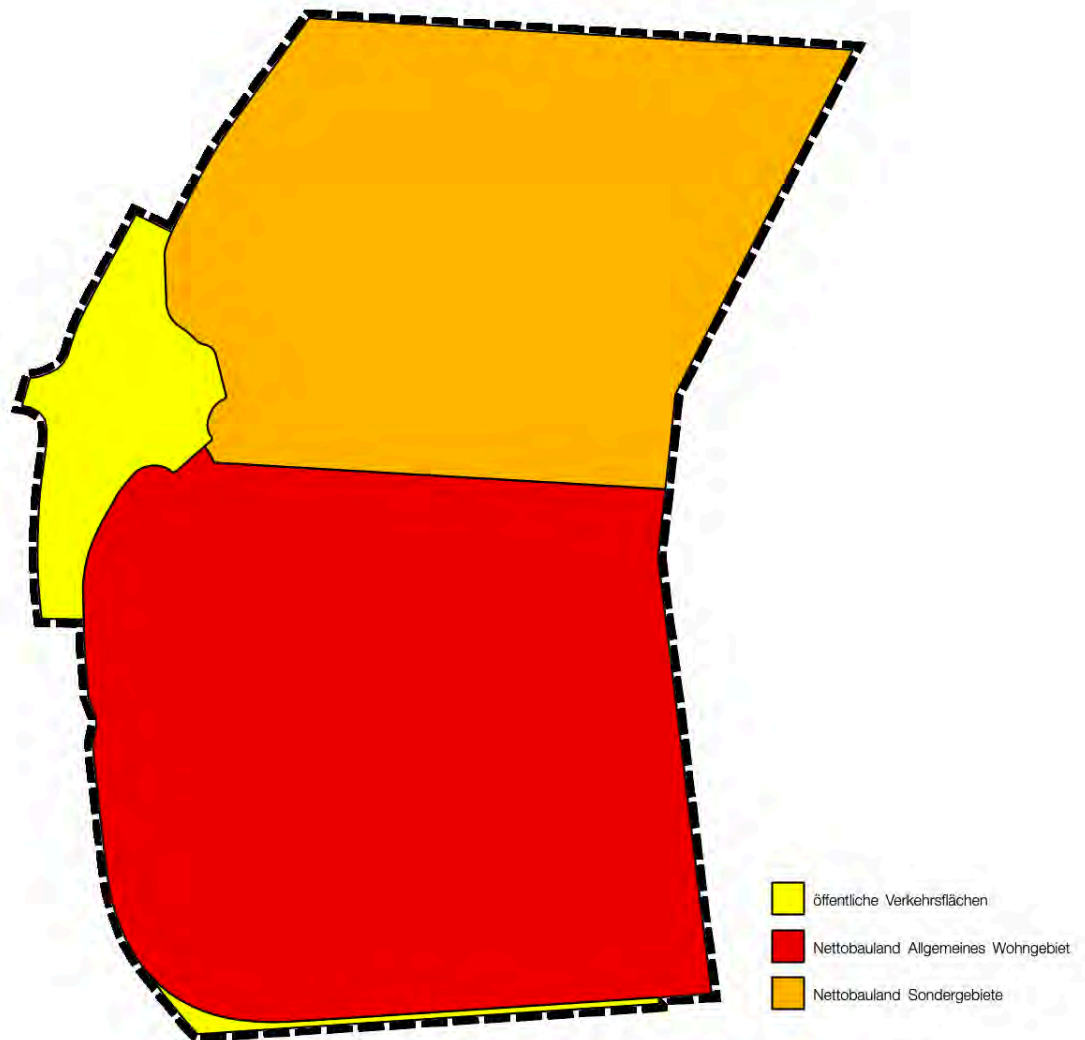
5.12 Bergbau und Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Das im südlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzte Allgemeine Wohngebiet umfasst das Zechengelände des ehemaligen Kohlebergwerks Penzbergs. Auf dem Gelände befinden sich die Standorte von sieben bergbaulichen Tagesöffnungen. Aus den Aussagen des Gutachtens zur Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse vom 17.12.2020 (Taberg Ingenieure, Lünen) geht hervor, dass vor Baumaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet noch vertiefende Untersuchungen und konkrete Maßnahmevorschläge erarbeitet werden müssen. Erst auf dieser Grundlage kann abschließend entschieden werden, ob die im Bebauungsplan festgesetzten Baumaßnahmen umgesetzt werden können.

Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet ein Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Flächenaufteilung



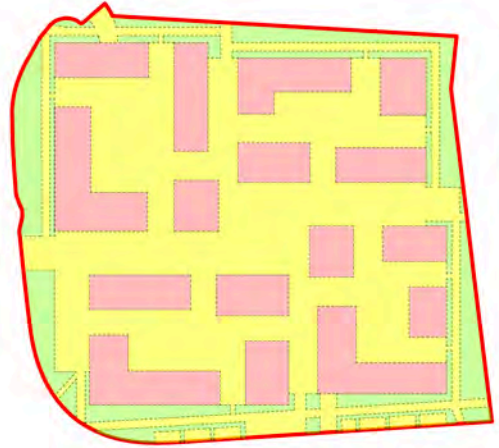
Bruttobauland (Geltungsbereich):	5,91 ha	100,0 %
davon entfallen auf:		
Nettobauland Allgemeines Wohngebiet:	3,10 ha	52,5 %
Nettobauland Sondergebiete:	2,39 ha	40,4 %
Verkehrsflächen:	0,42 ha	7,1 %

6.2 Angaben zur Flächenversiegelung



WA - Bestand

Grundstück	=	30.956 m ²
GR Gebäude	=	10.471 m ²
-> GRZ	=	0,34
GR Gesamt	=	24.755 m ²
-> GRZ	=	0,80



WA - Planung BP

Grundstück	=	30.956 m ²
GR Gebäude	=	9.832 m ²
-> GRZ	=	0,32
GR Gesamt	=	25.906 m ²
-> GRZ	=	0,84



SO - Bestand

Grundstück	=	23.894 m ²
GR Gebäude	=	8.805 m ²
-> GRZ	=	0,37
GR Gesamt	=	17.818 m ²
-> GRZ	=	0,75



SO - Planung

Grundstück	=	23.894 m ²
GR Gebäude	=	9.600 m ²
-> GRZ	=	0,40
GR Gesamt	=	21.088 m ²
-> GRZ	=	0,88

7. Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Nachdem sich die Grundstücke im Planungsgebiet im Besitz eines Eigentümers und der Stadt Penzberg befinden, beschränkt sich die Bodenordnung auf einzelne Grundstücksanpassungen.

7.2 Erschließungskosten

Für die Herstellung des zur Erschließung notwendigen Kreisverkehrs auf der Staatstraße ST2370 (Grube) sowie der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Penzberg, dem Staatlichen Bauamt Weilheim und dem Eigentümer des Geländes geschlossen.

München, 23.02.2021
geändert am 27.07.2021

Penzberg, 23.02.2021
geändert am 27.07.2021



.....
E. v. Angerer

.....
Stefan Korpan, Erster Bürgermeister