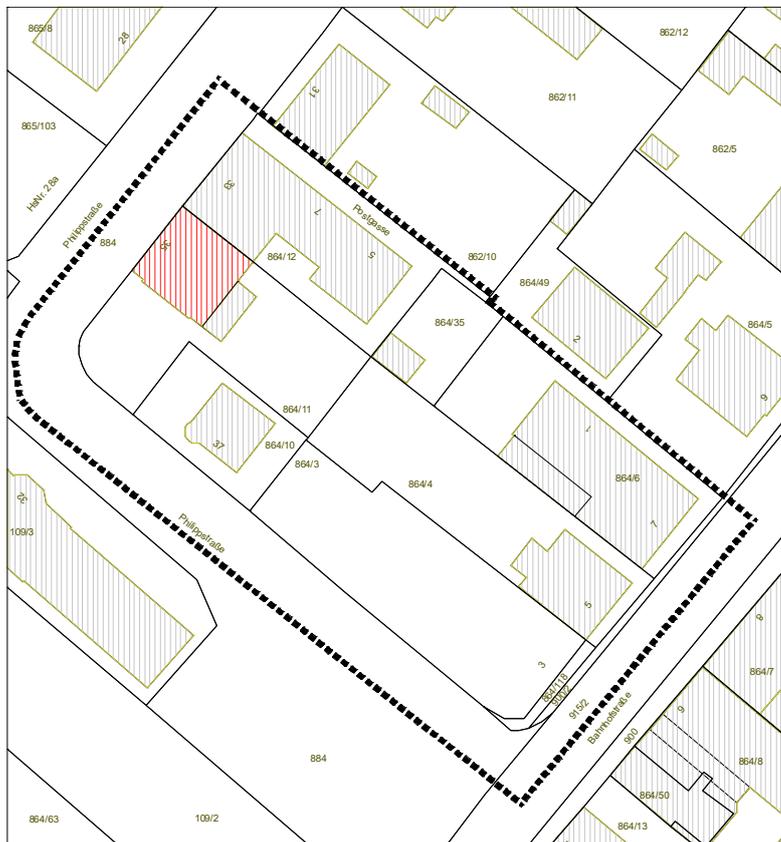




Bebauungsplan „Innenstadt VI“ der Stadt Penzberg



Planung:

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

Penzberg,

04.10.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3. Planerisches Konzept

- 3.1 Ausgangslage
- 3.2 Ziel der Planung
- 3.3 Äußere Erschließung
- 3.4 Ruhender Verkehr
- 3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung
- 3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform
- 3.7 Umgang mit dem Bestand
- 3.8 Vorstellungen zur Architektur
- 3.9 Umweltprüfung

4. Grünordnung

5. Bauliche Nutzung

- 5.1 Art der Nutzung
- 5.2 Maß der Nutzung

6. Werbeanlagen

7. Bodenordnende Maßnahmen

8. Technische Erschließung

- 8.1 Wasserversorgung
- 8.2 Abwasserbeseitigung
- 8.3 Stromversorgung
- 8.5 Gasversorgung
- 8.5 Müllbeseitigung

9. Denkmalschutzbelange, ehemaliger Bergbau und Schallimmissionsschutz

- 9.2 Denkmalschutzbelange
- 9.2 Ehemaliger Bergbau
- 9.3 Schallschutz

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 864/3, 864/4, 864/6, 864/10, 864/11, 864/12, 864/35, 864/118 und 884TF, 900/2TF, 915/2TF, Gemarkung Penzberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „**Altstadtsanierung**“ der Stadt Penzberg vom 20.12.1985 und ersetzt diesen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Innenstadt VI.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Bestand:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Penzberg ist der Bereich – mit Ausnahme des Denkmals - als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Planung

Der Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen aus dem § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplanverfahren soll - zur Verwirklichung weiterer Wohnbauflächen im Innenstadtgebiet - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Der Planungsbereich liegt im Zentrum der Stadt Penzberg, an der Bahnhofstraße im Südosten, der Philipstraße im Südwesten und Nordwesten sowie der Postgasse im Nordosten.

Der Planungsbereich liegt gegenüber dem Bahnhof und dem Busbahnhof und ist größtenteils bebaut.

Das Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 864/3 wurde bereits vor vielen Jahren abgebrochen; die Fläche steht seitdem leer bzw. wird nachrangig als ungeordnete Stellplatzanlage genutzt und ist über die Zeit teilweise zu einem unansehnlichen innerstädtischen Brachgrundstück verkommen.

Im Planungsbereich befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude.

Die Grundstücksfläche der Planungsgrundstücke beträgt:

Fl.-Nr. 864/3	780,80 m ²
Fl.-Nr. 864/4	715,88 m ²
Fl.-Nrn. 864/6 und 864/35	843,36 m ²
Fl.-Nr. 864/10	299,58 m ²
Fl.-Nr. 864/12	619,90 m ²

Der Änderungsbereich ist topographisch leicht nach Nordwesten geneigt.

Notwendigkeit:

Grundlage für die Notwendigkeit einer Überplanung des Gebiets ist der Umstand, dass

- a) in dem undicht bebauten und teilweise als Brachland ungenutzten Bereich das Baurecht neu geordnet werden soll,
- b) mit der geplanten Verdichtung im Gebiet das städtebauliche Ziel verfolgt werden soll, über weitere Bauflächenausweisung in der Innenstadt die Zahl der Einwohner in diesem Bereich zu erhöhen, langfristig die Attraktivität des Zentrums zu sichern bzw. zu erhöhen und den Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur zu sichern,
- c) mit der Erstellung eines neuen Baubauungsplans im Gebiet das Baurecht leicht verständlich geregelt werden soll (der Bestandsbebauungsplan Altstadtsanierung ist mit seinen über 80 Änderungen mittlerweile schwer zu interpretieren).

3.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist, das Baurecht im Planungsbereich neu zu ordnen und bevorzugt Flächen für dem Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die mit der Neuordnung und Erhöhung des Baurechts geschaffenen Kapazitäten können langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden und stellen daher einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden dar.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung von Wohnnutzungen und weist eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von deutlich weniger als 20.000 m² auf.

Die Änderung des Bebauungsplans wird deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB durchgeführt.

Für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Darauf wird in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung hingewiesen.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

3.4 Ruhender Verkehr

Öffentlich zugängliche Stellplätze:

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

Nicht auf dem Grundstück realisierbare Stellplätze sind in Abstimmung mit der Stadt Penzberg an anderer geeigneter Stelle zu errichten.

An der Philippstraße - außerhalb des Geltungsbereichs der Bplan-Änderung, vor dem Grundstück Fl.-Nr. 865/103 - soll ein barrierefreier Stellplatz geschaffen und gesichert werden.

Private Stellplätze:

Entsprechend des darauf anzuwendenden Stellplatzschlüssels (Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg) sind Flächen für den ruhenden Verkehr in einer Tiefgarage oder Garage vorgesehen.

Nicht auf dem Grundstück realisierbare Stellplätze sind in Abstimmung mit der Stadt Penzberg an anderer geeigneter Stelle zu errichten.

3.5 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhe und Geländeformung

Die Gebäudehöhenlage orientiert sich an der Höhe der anschließenden Straßen und ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Gebäudehöhen sind situativ im Bebauungsplan festgesetzt.

Es gelten die Abstandsregeln der BayBO.

Gebäudemindestabstand und Abstandsflächen – gesonderte Regelung für einen Teilbereich Fl.-Nr. 864/11:

Im Bereich Fl.-Nr. 864/11 ist ein verminderter festgesetzter Gebäudemindestabstand, hier 2,5 m, festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann der eingeschossige, nicht geschützte Bestandsanbau an dem denkmalgeschützten Gebäude verbleiben, ohne dass ein Konflikt zwischen den Abstandsflächen des Anbaus und den Abstandsflächen des Neubaus auf dem Grundstück entsteht. Für den Bereich mit dem verminderten festgesetzten Gebäudemindestabstand gelten die Abstandsvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO nicht.

Mit der Festsetzung der Lage der Baugrenzen und Baulinien und mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Oberkante des EG-Fußbodens ist für den Neubau eine spezielle Abstandsvermessung im BPlan getroffen worden, die eine Verpflichtung zur Anwendung der Abstandsregeln des Art. 6 BayBO für diesen Grundstücksbereich nicht notwendig macht. Eine Anwendung der Abstandsregeln der BayBO ist daher für diesen Bereich nicht festgesetzt.

Abstandsflächen – gesonderte Regelung für Fl.-Nr. 864/12: Mit der Festsetzung der Lage der Baugrenzen und Baulinien und mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe in Verbindung mit der Oberkante des EG-Fußbodens ist eine spezielle Abstandsvermessung im BPlan getroffen worden, die eine Verpflichtung zur Anwendung der Abstandsregeln des Art. 6 BayBO für dieses Grundstück nicht notwendig macht. Eine Anwendung der Abstandsregeln der BayBO ist daher für Fl.-Nr. 864/12 nicht festgesetzt.

3.6 Dachgeschossausbildung und Dachform

Im Planungsbereich wird das Dach situativ als Flachdach oder als Satteldach mit vorgeschriebener Dachneigung festgesetzt.

Im Planungsbereich werden Flachdächer von Zwischen- oder Staffelgeschossen situativ als Dachterrassen festgesetzt – um den Wohnungen ein hochwertiges Wohnumfeld zu bieten.

Im Planungsbereich werden Flachdächer situativ als nicht begehbare Flächen festgesetzt; dies geschieht ausnahmslos, wenn es sich nicht um Flächen von Gebäuderücksprüngen sondern um das oberste Dach handelt.

Nicht genutzte Flachdächer sind aus stadtoökologischen Gründen zu begrünen.

3.7 Umgang mit dem Bestand

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Erschließung auf die vor wenigen Jahren fertiggestellte Neugestaltung der Penzberger Innenstadt reagieren kann – insbesondere im Bereich des Busparkplatzes.

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass die Gebäudeplanung auf die angrenzenden Bestandsbaukörper reagieren kann.

3.8 Vorstellungen zur Architektur

Bahnhofstraßenseite:

Die Baukörper sollen auf der Bahnhofstraßenseite den Bestand weiterentwickeln.

Die Erdgeschosszone soll mit den Fassadenmöglichkeiten von Einrichtung eines Einzelhandels oder einer anderen gewerblichen Nutzung ausgestattet werden.

Philippstraßenseite

Die Baukörper sollen auf der Philippstraßenseite eine vertikale Dreigliederung aufweisen:

- a) Die Erdgeschosszone mit den Fassadenmöglichkeiten von Einrichtung eines Einzelhandels oder einer anderen gewerblichen Nutzung.
- b) Die vorspringende Obergeschosszone (1. und 2. Obergeschoss), mit der ostentativ als schallabwehrendes Bauteil ausgebildeten Wintergartenzone.
- c) Die rückspringende Dachgeschosszone.

Für die Erdgeschosszone werden auf der Straßenseite große verglaste Flächen vorgeschlagen.

Für die vorgehängte Obergeschosszone wird eine Materialität vorgeschlagen, die den Charakter des leichten, nicht dem thermischen Hülle zugeschlagenen Vorbaus unterstützt.

Für die Dachgeschosszone wird auf allen Seiten eine Materialität vorgeschlagen, die den Charakter des leichten Dachaufbaus unterstützt.

Postgassenseite:

Die Baukörper sollen auf der Postgassenseite den Bestand weiterentwickeln.

Die Erdgeschosszone dient zum Teil als Anschluss einer erdgeschossigen Parkierung, die heute schon besteht. Hier soll bei einer Überbauung der Parkierungsbereich zur Postgasse hin – bis auf den Zufahrtsbereich - teiltransparent bzw. diaphan geschlossen werden, so dass die Parkierungsanlage in den Hintergrund rückt.

Im Dachgeschoss sind Dacheinschnitte zulässig, um den Nutzern eine ähnlich hohe Freiflächenqualität zu bieten, wie sie auch die südlich gelegenen Baukörper bekommen.

3.9 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden: eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Eine grundsätzliche Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Planung nicht notwendig.

Die im angrenzenden Biergarten bestehenden Linden wurden hinsichtlich ihres Zustands und Ihrer Vitalität von der Baumkontrolleurin der Stadt Penzberg, Frau Anita Suttner, überprüft (s. anl. Gutachten vom 09.11.2018); ihr Schutz wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt

5. Bauliche Nutzung

5.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird zur Erzielung der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Fläche von MI (Mischgebiet) auf MK (Kerngebiet) geändert und i.d.R. mit der Möglichkeit versehen, in den Geschossen über dem Erdgeschoss – in Abhängigkeit von der Situierung der Gebäude - eine Wohnnutzung zu etablieren.

5.2 Maß der Nutzung

GRZ (Grundflächenzahl):

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ ist lt. § 17(1) BauNVO GRZ 1,0.

Die GRZ war im rechtswirksamen Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Die GRZ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Obergrenze der BauNVO GRZ 1,0 festgesetzt.

GRZ(Geschossflächenzahl):

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ ist lt. § 17(1) BauNVO GFZ 3,0.

Die Geschossflächenzahl GFZ wird im Geltungsbereich der Bebauungsplans auf GFZ 2,90 festgesetzt.

6. Werbeanlagen

Es gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Der Planungsbereich wird durch die städtische Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsbereichs erfolgt über das vorhandene städtische Kanalsystem.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Planungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz des Netzbetreibers.

Bayernwerke Netz GmbH:

Die Bayernwerk Netz GmbH teilt mit, dass grundsätzlich keine Einwendungen bestehen, sofern der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb Ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

In dem überplanten Bereich befinden sich betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am 1eingangstor der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>

8.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Planungsbereichs erfolgt über das vorhandene Netz der Netzbetreibers.

8.5 Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung des Planungsbereichs erfolgt über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau.

9. Denkmalschutzbelange, ehemaliger Bergbau und Schallimmissionsschutz

9.1 Denkmalschutzbelange

Im Zuge der Planungs- und Baumaßnahmen ist zu beachten:

Im Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand folgendes Baudenkmal:
D-1-90-141-8 Ehern. Gasthaus, zweigeschossiger Eckbau mit reicher neoklassizistischer Putzgliederung, Loggia und Mansardwalmdach, 1898/99.

Das Denkmal ist mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal 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/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

9.2 Ehemaliger Bergbau

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

9.3 Schallimmissionsschutz:

Zur Untersuchung des Belangs Schallimmissionsschutz wurde durch das Büro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung 23-007-03 vom 16.09.2023 erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Das Plangebiet ist an drei Seiten relativ hohen Verkehrsgeräuschimmissionen ausgesetzt. Die höchste Belastung geht vom Verkehr auf der Bahnhofstraße aus, gefolgt vom Verkehr auf der Philippstraße. Demgegenüber sind die Geräusche von der Bahnstrecke und vom Busbahnhof von untergeordneter Bedeutung.

Das Plangebiet wird als Kerngebiet festgesetzt. Die dem entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte für die Bauleitplanung gemäß DIN 18005 werden weitgehend eingehalten, jedoch an Fassaden nahe der Bahnhofstraße um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Trotz dieser ungünstigen Situation soll am Vorhaben festgehalten werden, im Plangebiet Wohnungen im Bestand zu halten und neu zu errichten. Der Belang Schallschutz ist in die Abwägung einzustellen. In vergleichbarer Situation sind u.a. die bestehenden Gebäude an der Bahnhofstraße.

Da innerhalb des Bebauungsplans keine wirksamen "aktiven" Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schallschutzwände an der Bahnhofstraße) errichtet werden können, sind "passive", bauliche Maßnahmen zu ergreifen; auch sog. semi-aktive Schallschutzmaßnahmen sollten erwogen werden.

Für die Fenster von Aufenthaltsräumen, die für den Nachtschlaf genutzt werden (Schlaf- und Kinderzimmer), ist eine Grundrissorientierung zu empfehlen (semi-aktive Maßnahme). Sie sollten zu den weniger mit Geräuschimmissionen belasteten Fassaden orientiert werden: Fassaden an der Postgasse; Fassaden mit Orientierung zum Innenbereich des Plangebiets.

Die betroffenen Außenbauteile müssen eine der Höhe der Lärmpegelbereiche entsprechende Mindestschalldämmung aufweisen, diese Anforderungen wurden als obere Abschätzungen festgesetzt.

Von diesen Festsetzungen kann bei Bedarf abgewichen werden. Es sind dann die im Gutachten in den Tabellen 6-16 angegebenen Schalldämmungen einzuhalten. Diese basieren auf den jeweils höchsten maßgeblichen Außenlärmpegeln der Fassaden und aller Geschosse.

Wenn auch diese Anforderungen im Einzelfall unterschritten werden sollen, kann eine Befreiung von den Festsetzungen mit der Vorlage eines Schallschutznachweises nach DIN 4109 (Ausgaben 2016 / 2018) beantragt werden.

Da ausreichend niedrige Innenpegel nur bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden können, sollte ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt werden. Für Schlaf- und Kinderzimmer ist dabei eine der nachfolgend genannten Maßnahmen vorzusehen, um die Räume nachts ausreichend zu belüften, ohne dass der Verkehrslärm ungehindert in die Räume gelangt.

Maßnahme 1: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen können durch hinterlüftete schalldämpfende Vorbauten geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone oder Loggien, Prallscheiben oder ähnliches).

Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann auch durch fensterunabhängige mechanische schalldämpfte Lüftungen (Fassadenlüfter, Fensterlüfter, Schachtlüfter, Nachströmöffnung im Fensterfalz o.ä.) gewährleistet werden. DIN 1946-6 ist zu beachten. Die Lüfter dürfen die erforderliche Fassaden- bzw. Fensterschalldämmung nicht vermindern. Es empfiehlt sich, aus Gründen der Heizenergieeinsparung eine Lösung mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit zu wählen."

10. Entwässerung und Wasserwirtschaft

WWA Weilheim:

Sollten im Rahmen der Baugrunderkundungen und der Herstellung von Schürfen bzw. des Aushubs Erkenntnisse gewonnen werden, die eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes erfordern, sind folgende Unterlagen nachzureichen:

Ergebnisse der Grundwasseruntersuchungen bzgl. der Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe

Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Niederschlagswasserentsorgung

Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg:

Das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg hat folgende Stellungnahme abgeben.

Abwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke sind über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentliche Mischwasserkanalisation erschlossen. Die Entwässerung auf den Grundstücken ist jeweils bis zum Revisionsschacht im Trennsystem auszuführen.

Der auf der Westseite an den Grundstücken anliegende bestehende Mischwasserkanal in der Philippstraße sowie der auf der Südseite bzw. Ostseite an den Grundstücken anliegende Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße, ist gemäß IST-Zustand GEP bereits überlastet.

Sowohl der Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße als auch der Mischwasserkanal in der Philippstraße münden in den Unterstrom liegenden Mischwasserkanal in der Friedrich-Ebert-Straße welcher gemäß IST-Zustand GEP ebenfalls bereits deutlich überlastet ist.

Aufgrund der derzeitig nicht ausreichenden hydraulischen Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes in der Philippstraße bzw. der Friedrich-Ebert-Straße kann es daher bei entsprechend intensiven Niederschlägen gemäß den Berechnungen zum IST-Zustand GEP zu Überstau in diesen Bereichen kommen.

Zur hydraulischen Ertüchtigung sind, wie bereits bekannt, die GEP-Maßnahme 46 (Philippstraße) sowie die GEP-Maßnahme 47 (Friedrich-Ebert-Straße) vorgesehen. Dementsprechend ist die Einleitung weiterer Abflussmengen in die überlasteten Kanäle aktuell als kritisch zu betrachten, da hier eine Verschlechterung hinsichtlich der Betroffenheit Dritter nicht ausgeschlossen werden kann.

Nach Umsetzung der GEP-Maßnahme 46 bzw. der GEP-Maßnahme 47 sowie ggf. deren hydraulischen Vorläufern könnten gemäß Prognosezustand GEP weitere Flächen an das Kanalnetz angeschlossen werden. Dementsprechend können dann auch die zusätzlichen Abflüsse infolge der Nachverdichtung im auf den betroffenen Flurstücken aufgenommen werden, ohne dass auf den jeweiligen Flurstücken selbst weitergehende hydraulische Maßnahmen erforderlich sind.

Um signifikante bzw. tatsächlich messbare Verschlechterungen für Dritte infolge der Einleitung zusätzlicher Abwassermengen noch vor Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen ausschließen zu können, muss sichergestellt werden, dass zumindest bis zur Umsetzung der erforderlichen GEP-Maßnahmen nicht signifikant mehr Abwasser von den

betroffenen Flurstücken eingeleitet wird als bisher. In diesem Zusammenhang könnten u. U. weitergehende hydraulische Maßnahmen auf den betroffenen Flurstücken selbst eine Rolle spielen.

Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen gemäß den aktuellen rechtlichen und technischen Anforderungen sowie gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen.

Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig. Die Vorgaben gemäß der jeweils aktuellen Satzung für die Entwässerungsanlagen in der Stadt Penzberg (Entwässerungssatzung – EWS) sind einzuhalten.

Trinkwasser:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffenen Flurstücke sind über die südlich, östlich sowie westlich verlaufende öffentlichen Trinkwasserversorgung erschlossen.

Die Trinkwasserversorgungsleitungen in der Philippstraße zwischen Alpenstraße und Bahnhofstraße müssen aus Gründen der Versorgungssicherheit jedoch ausgetauscht werden. Dies muss im Vorfeld von Baumaßnahmen im betroffenen Bereich erfolgen.

Die Stadtwerke Penzberg sind dementsprechend mindestens ein Jahr vor dem Beginn geplanter Baumaßnahmen entsprechend zu unterrichten.

Fernwärme:

Eine Erschließung durch das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg ist mittelfristig nicht ausgeschlossen.

aufgestellt:

Wolfgang Zach

Architekt BYAK – Stadtplaner BYAK

Anlage(n):

- Baumgutachten vom 09.11.2018, Fr. Anita Suttner, Stadt Penzberg
- Schallschutzgutachten vom 16.09.2023, IB BL-Consult Piening GmbH