Az: 3 Fc/jk-Pe	Ö 06_Aufstellung Bebplan_Ahornstr. im beschl. Verfahren.docx	**Abteilung:**
Gegenstand:	**Aufstellung des Bebauungsplanes „Ahornstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB; Beratung zur Billigung des Bebauungsplanes nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Auslegungsbeschluss**	Stadtbauamt

T a g e s o r d n u n g
Ö 6

Schriftführer:
Klement

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des
Stadtrates Penzberg vom **19.05.2015**

Eine ordnungsgemäße Ladung ist erfolgt.

Sollzahl der Abstimmungsberechtigten: **25**

Anwesenheit:
Vorsitz: Zweiter Bürgermeister
Stadtratsmitglieder: **17**

Abwesenheit: **7** Erste Bürgermeisterin Zehetner, StRe Zöller, Geiger, Prof. Dr. Heydenreuter, Adler, Sacher, Reitmeier

Abstimmungsergebnis: **18:0**

---

1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 28.06.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ahornstraße“ für die Grundstücke Fl. Nrn. 1163/23, 1163/24, 1163/25, 1163/15, 1163/26, 1162/15 TF und 1163/3 TF mit Festsetzung als allgemeines Wohngebiet und mit Beschluss vom 26.06.2012 die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach Süden um eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 944 der Gemarkung Penzberg angeordnet.

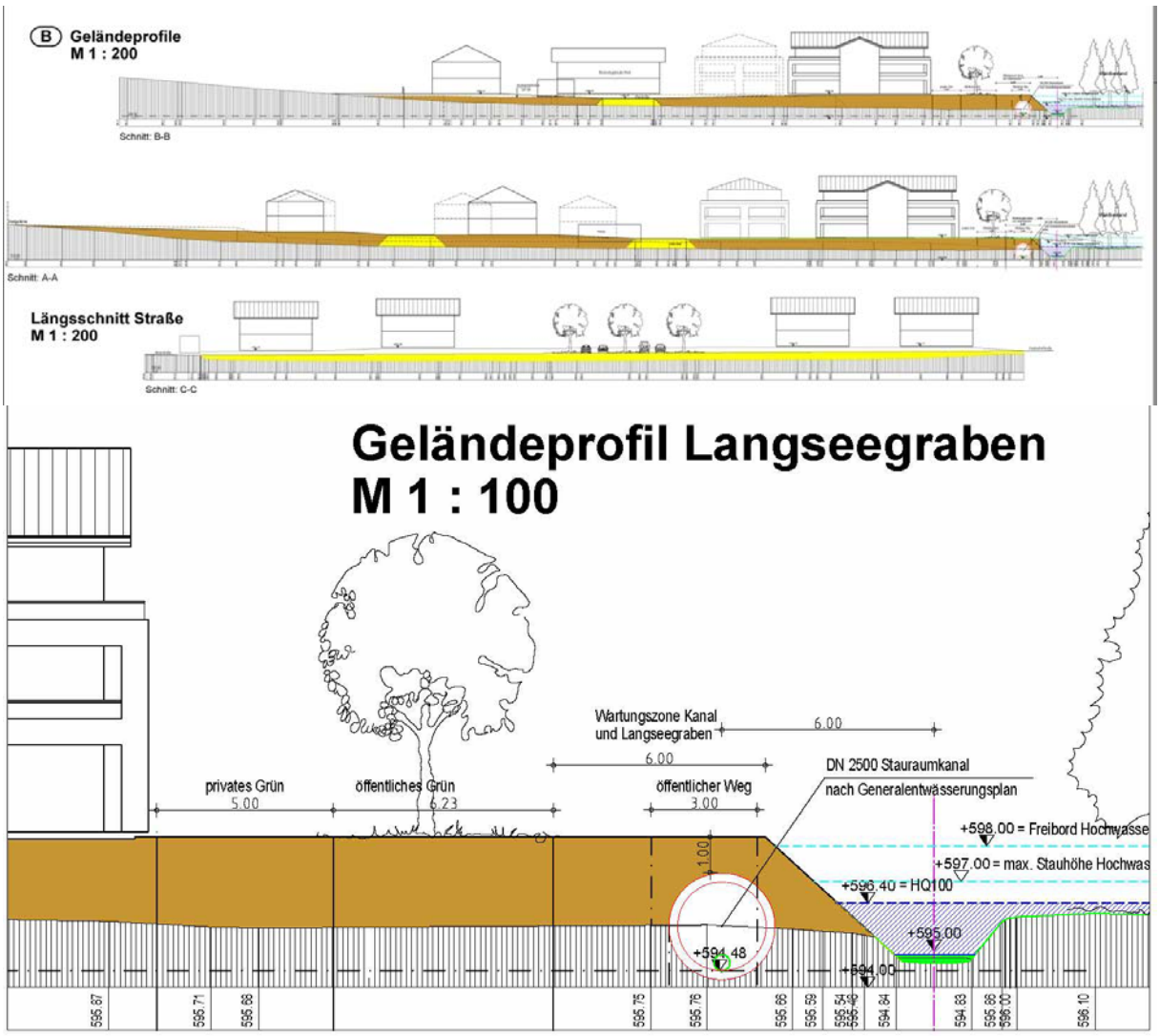
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.07.2012 im Amtsblatt der Stadt Penzberg bekannt gemacht.

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt

Der Entwurf des Bebauungsplans „Ahornstraße“ wurde vom 18.12.2014 bis 19.01.2015 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2014 von der Planung unterrichtet, und gebeten, ihre Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Ahornstraße“ bis 27.01.2015 abzugeben.

Nachfolgend ist der Planteil des Bebauungsplanentwurfs, der zur Beteiligung gegeben wurde, dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeit:

Behörde/ Träger öffentlicher Belange	Nr.	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Landratsamt Weilheim-Schongau **vom 26.01.2015**	01	Aus rechtlicher Sicht: Bei 3.2. sollte die Überschrift „Bauweise“ unter Planinhalt mit aufgenommen werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Aus rechtlicher Sicht: Nebenanlagen: Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO kann die Baumraumüberschreitung nur durch Einzelentscheidung der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden. Die Worte „sind zulässig“ sind daher durch „können zugelassen werden“ zu ersetzen.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Aus rechtlicher Sicht: Dachgauben und Quergiebel: Hier sollte statt „Satzung „ das Wort „Ortsgestaltungssatzung“ zur Verdeutlichung verwendet werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Aus rechtlicher Sicht: Grundstückseinfriedung: Wir empfehlen die Formulierung „Es sind **nur** Holzzäune und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.“, da andere Einfriedungen sonst nicht ausgeschlossen sind.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Aus rechtlicher Sicht: Das Planzeichen für „Stauraumkanal nach Generalentwässerungsplan“ wird im Plan nicht dargestellt.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Aus rechtlicher Sicht: Das Zeichen für die Schnitte ist unter Hinweise durch Planzeichen aufzunehmen und zu erklären.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Aus rechtlicher Sicht: Bei den Regelungen unter Ziffern 7.1.4. und 7.2.1 handelt es sich um keine Festsetzungen. Die beiden Punkte können daher allenfalls unter 8.0 Hinweise aufgenommen werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Aus rechtlicher Sicht: Die gesetzlichen Grundlagen in der Begründung Teil I zum Bebauungsplan „Ahornstraße“ sind zu aktualisieren. Die angegebenen Fassungen von BauGB, BauNVO und BayBO sind veraltet.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.

Landratsamt Weilheim-Schongau **Sachgebiet Städtebau**	02	**Zur Planzeichnung:** In der Nutzungsschablone für den Bereich der Einzel. Und Doppelhäuser wurde eventuell versehentlich anstelle der Wandhöhe die Dachform SD eingetragen. Falls nicht beabsichtig ist, die Wandhöhe festzusetzen, sollte die Schablone an der betroffen Stelle leer bleiben.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Für die Tiefgaragenabfahrt wurden überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Wir weisen daraufhin, dass für die Höhenentwicklung von Gebäuden innerhalb dieser Baugrenzen die jeweilige Nutzungsschablone maßgeblich ist. Falls es sich bei den Tiefgaragenabfahrt um Gebäude handelt wird, die gemäß Art. 6 (99 BayBO innerhalb der Abstandsflächen anderer Gebäude liegen dürfen, empfehlen wir. Die betroffenen Flächen nur mit dem Zeichen 15.3 der PlanzV bzw. Mit Zeichen C 3.4.4 des Bebauungsplanes zu umgrenzen. Andernfalls sollten sinnvolle Wandhöhen festgesetzt werden und die Höhenlage des Fußpunktes für ihre Messung festgelegt werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Der Lesbarkeit der Zeichnung halber sollte auf die Einteilung der Tiefgaragen in Fahrgassen und Stellplätze verzichtet werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Wir empfehlen, die Oberkanten des geplanten Geländers in den Geländeschnitten mittels Angaben in m ü. NN festzusetzen. Zudem sollten die Tiefgaragen in den Geländeschnitten dargestellt und ihre Höhenlage festgesetzt werden. Auf diese Weise kann auch dafür gesorgt werden, dass die Tiefgaragenüberdeckung einen Oberflächen bündigen Anschluss an das umgebende geplante Gebäude findet und so die Funktionen des Bodens gefördert, hergestellt und gewahrt werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Wir empfehlen klarzustellen, dass die Schnitte bezüglich der Oberkanten des geplanten Geländes und der Höhenlage der Oberkanten der Tiefgaragen als Festsetzung gelten.		

		Zur Planzeichnung: Die bereits erstellen Schnitte zeigen, dass äußerst umfangreiche Aufschüttungen geplant sind. Wir weisen deshalb darauf hin, dass es erforderlich sein könnte, die Aufschüttung mit dem Bauherrn jeweils vertraglich zu vereinbaren; hierbei könnte die Zeit der Herstellung festgehalten werden und der Übergang zum Nachbargrundstück, wo eventuell noch nicht gebaut wird (Stützmauern, Anböschungen? Anpflanzungen entlang den Grundstücksgrenzen?) Gegebenenfalls wären Sicherheitsleistungen von Vorteil.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Im Geländeprofil Langseegraben wurde der öffentliche Weg auf Höhe des privaten und öffentlichen Grüns dargestellt. In der hydraulischen Wirkungsanalyse des Büros Dr. Blasy – Dr. Øverland wurde auf S. 5 der Erläuterungen derselbe Schnitt eingetragen, jedoch mit Darstellung des Weges auf der Höhe des Langseegrabens. Wir geben zu bedenken, dass diese Lage des Weges die Naturerfahrung und somit die Wertigkeit des Wohnumfeldes wesentlich erhöht, da der Langseegraben dann nicht nur wie ein entfernter Entwässerungsgraben wirkt. Unseres Erachtens sollte die tiefere Lage des Weges bevorzugt werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Das gelbe Zeichen für die Hauszuwege wurde nicht erklärt. Es handelt sich vermutlich nicht um eine Straße mit dem Zeichen C 6.3.3.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Die Rampenzeichen sollten eingetragen und unter C 3.4.5 erklärt werden. Die Zufahrtspfeile sollten in die Legende aufgenommen werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Zur Planzeichnung: Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser fällt auf, dass Flächen für Garagen und Stellplätze mehrfach sehr schmal eingetragen wurden. Vermutlich sollten dort Garagen teilweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Flächen für Stellplätze wurden entsprechend schmal gehalten und können mindestens in zwei Fällen nicht für zwei Stellplätz genutzt werden. Wir empfehlen, die Planung diesbezüglich zu überarbeiten. An manchen Stellen laufen auch gestrichelte rote		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.

		Linien ohne erkennbaren flächenumschreibenden Zweck, vermutlich Begrenzung der Einfahrten.		
		Zur Planzeichnung: Wir empfehlen, dass bestehende natürliche Gelände zur Orientierung der Planer der Einzelbauvorhaben durch den Eintrag von Höhenschichtlinien im Höhenabstand von 50 cm darzustellen.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Festsetzungen durch Planzeichen und Text: 2.1.1 GRZ: Die GRZ sollte gemäß PlanzV nicht als „maximale“ GRZ bezeichnet werden, da Überschreitungen (wie sie im darauf folgenden Text festgesetzt werden) zulässig sein sollen. (Siehe auch PlanzV Zeichenerklärung)		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Festsetzungen durch Planzeichen und Text: 2.3.1 Kniestockhöhe: Der Satz „Kniestockhöhe beinhaltet alle konstruktiven Bauteil“, kann nicht nachvollzogen werden.	Text kann entfallen, da Wandhöhe Festgesetzt wird.	Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Festsetzungen durch Planzeichen und Text: 6.4.2 Erdüberdeckung der Tiefgarage: Hier sollte deutlich zum Ausdruck gebracht werden, dass die Tiefgaragen (wie im Folgetext der Ziffer 6.4.2 beschrieben) gesamt mit Erde zu überdecken sind. Die gegenwärtige Formulierung legt die Überdeckungsschicht nur für die „erdüberdeckten Teile der Tiefgarage“ fest.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Festsetzungen durch Planzeichen und Text: Wir empfehlen, Festsetzungen zu Stützmauern, Anböschungen, Abgrabungen, im Verhältnis zum festgelegten Gelände zu treffen, Die Aussagend der Ortsgestaltungssatzung §3 (4). Letzter Satz können bei der geplanten umfangreichen Geländeaufschüttung nicht angewandt werden.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.
		Hinweise und nachrichtliche Übernahme: 8.1.4 Die Höhenkoten sind Festsetzungen und sollten dort genannt werden.		
		Hinweise und nachrichtliche Übernahme: Wir empfehlen darauf hinzuweisen, dass die Ortsgestaltungssatzung und die Stellplatzsatzungen gelten.		Die Änderung ist in den BP aufzunehmen.

Landratsamt Weilheim-Schongau **Sachgebiet fachlicher Naturschutz**	03	**Naturschutz:** Bei Aufstellungsverfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB entfällt zwar die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und die kompensationspflicht bzw. die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; es bleibt aber bei der – uneingeschränkten – Pflicht zur Beachtung der Naturschutzbelange im Rahmen der Abwägung. Um die Rechnung zu tragen hat die Stadt daher trotzdem einen Umweltbericht erstellen lassen und der Begründung beigelegt. Weitere Absätze ohne Texterfassung.	Der umweltbericht des Planungsbüros Probst und die zusammenfassende Bewertung sind in Ordnung.	
		Naturschutz: Für den entlang des Langseegrabens vorgesehen und las öffentlichen Grünfläche festgesetzten ca. 15 m breiten Pufferstreifen empfehlen wir diesen als möglichst naturnahem Gewässer-Randstreifen und die geplante Bebauung an dieser Stelle im Übergang zum südlich das Bachlaufs angrenzenden Müllerholzes räumlich abzuschließen. Eine Bepflanzung sollte hier ausschließlich mit standortheimischen Gehölzen möglichst autochthoner Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 (Alpenvorland) erfolgen und in der Artenzusammensetzung an den natürlich vorkommenden Erlen-Eschen-Auwald- und Erlen-Eschen-Sumpfwald-Gesellschaften orientieren. Dies gilt auch für eine zu empfehlende südseitig des Langseegrabens zu empfehlende Aufweitung des derzeitigen Fichtenbestands mit entsprechender Waldrandgestaltung und Herstellung eines gestuften Waldrandgestaltung und Herstellung eines gestuften Waldaußenrands aus Strauchgürtel sowie Krautsaum und Hochstaudenfluren. Falls eine Grund-Ansaat der Uferböschungen und Erdwälle von wasserbaulichen und landschaftsbaufachlich für erforderlich gehalten wird, sollte diese mit zertifiziertem Regio-Saatgut aus der Herkunftsregion 17 (südl. Alpenvorland) erfolgen.	Das südseitige Ufer des Langseegrabens befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.	
		Grünordnung: Das grünordnerische Planungskonzept findet unsere grundsätzliche Zustimmung. Allerdings wurden nicht alle dementsprechenden Vorschläge und Details aus dem Umweltbericht in die Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen. Wir empfehlen, die-se nachzutragen und z.B. die Pflanzmindestgrößen und die Begrenzung der Natursteinmauern auf 60 cm Höhe.		

		Grünordnung: Hinsichtlich einer zeitnahen, fachgerechten und vollständigen Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und Bepflanzung im Bereich der vorgesehenen Randeingrünung und der Kinderspielplätze auf den privaten Grünflächen empfehlen wir der Stadt, sich gegen über den Bauherren und Grundbesitzern durch eine dingliche Sicherung oder einen städtebaulichen Vertrag rechtlich abzusichern. Darin sollte auch geregelt sein, das für den Fall der Nichterfüllung die Stadt berechtig ist, auf den betreffen Grundstücken alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltung-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zu Schaffung und Erhaltung der Gestaltung- und Pflanzmaßnahmen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. In diesem Vertrag sollte außerdem festgelegt werden, wer und bis wann die Pflanzungen und Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt und wer die notwendige Entwicklungspflege bis zum Satzungsbeschluss geklärt sein.		
Landratsamt Weilheim-Schongau **Sachgebiet technischer Umweltschutz**	04	Die Tiefgaragenrampen sind laut Festsetzung (Ziff. 3.4.5) einzuhausen. Um vermeidbare Lärmemissionen durch Reflexionen zu unterbinden sollten die Festsetzung wie folgt ergänzt werden: „Die Einhausungen sind innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Die Tore sowie Schlüsselschalter o.ä. sind im Bereich des unteren Rampenendes anzubringen.“		Die Empfehlung ist in den BP aufzunehmen.
Wasserwirtschaftsamt Weilheim **Schreiben vom 26.01.2015**	1	BEABSICHTIGTE EIGENE PLANUNGEN UND MASSNAHMEN Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.		
	2	EINWENDUNGEN MIT RECHTLICHER VERBINDLICHKEIT		
	2.1	Lage zu Gewässern Das Gebiet liegt im faktischen Überschwemmungsgebiet des Langseegrabens, ein Gewässer III. Ordnung. Überschwemmungsgebiete entlang des Gewässers sind als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten (vgl. § 77 WHG). Soweit überwiegende Gründe des Allgemeinwohls dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen	Das Plangebiet befindet sich im unverplanten Innenbereich der Stadt Penzberg. Im Osten und Westen ist der Planbereich mit Bebauung umschlossen. Im Norden grenzt der Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes an. Das Gebiet stellt sich als stadträumlich als unerschlossene Baulücke dar. Mit der umschließenden Bebauung wurde durch Geländeanschüttung Reten-	Da dem Erhalt von Rückhalteflächen im Plangebiet überwiegende Gründe des Allgemeinwohles entgegenstehen, sind mit der Entwicklung des Baugebietes gleichzeitig die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

		Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Diesbezüglich wird auf das Urteil des BayVGH vom 27.4.2004 hingewiesen. Falls die Abwägung ein überwiegendes Wohl der Allgemeinheit feststellt, ist die Hochwassersicherheit für ein **HQ 100** durch Geländeauffüllung herzustellen. Als Ausgleich für die Auffüllung ist volumengleich ein entsprechender Rückhalteraum neu herzustellen bzw. der Nachweis zu erbringen, dass die Abflüsse nach Unterstrom nicht verschärft werden. Dazu ist das Konzept des IB Dr. Blasy – Dr. Øverland v. 28.11.2014 entsprechend des Besprechungsergebnisses vom 15.01.15 zu ergänzen. Für den Gewässerausbau ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau ein Antrag auf wasserrechtliche Behandlung zu stellen. Die Erteilung des Wasserrechts ist Voraussetzung für die Zustimmung zum Bebauungsplan. Wir machen zudem darauf aufmerksam, dass Hochwasserschutzmaßnahmen wie Deiche, Mauern oder Rückhaltebecken immer nur einen begrenzten und keinen absoluten Schutz bieten können. Bei seteneren Hochwasserereignissen können diese Schutzbauten überströmt werden. Entlang des Gewässers ist ein mit Lkw befahrbarer Uferstreifen von mind. 5 m Breite von jeglichen, auch anzeige- und genehmigungsfreien Anlagen, Ablagerungen oder sonstigen Hindernissen freizumachen und ständig freizuhalten.	tionsvolumen auf den Geltungsbereich verdrängt. Das Baugebiet ist nach dem projektierten Hochwasserrückhaltebecken (HRB)nicht in die Einstaufläche einbezogen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das ständig erweiternde Arbeitsplatzangebot in der Stadt Penzberg hat die Nachfrage nach Wohnraum erheblich gesteigert. Um eine harmonische Parallelentwicklung von Wohnen und Arbeiten zu gewährleisten, muss das Wohnangebot ausgebaut werden. Die Berechnungen des IB Blasy-Øverland haben ergeben, dass durch das Querbauwerk am Unterstrom keine Abflussverschärfung erzeugt wird – siehe Erläuterungsbericht Seite 21. Die Planung sieht im Plangebiet am Langseegraben einen befahrbaren Schutzstreifen von 5 m Breite vor Der Schutzstreifen ist in die öffentliche Grünfläche eingebunden	zu schaffen. Vor Rechtskraft des Bebauungs-planes ist ein Planverfahren zur Sicherung des Retentionsraumausgleiches durchzuführen. Nach Abschluss der Abwägung durch Billigung ist beim Landratsamt die Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen Wird zur Kenntnis genommen Eine Änderung des Planungsstandes ist nicht veranlasst
	2.1	Niederschlagswasserbeseitigung Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach Art. 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der	Niederschlagswasser: Die Grundstücke im Bereich des geplanten Baugebiets werden derzeit als Grünland benutzt. Das Niederschlagswasser, das im Planungsgebiet fällt, fließt dem Geländegefälle folgend weitgehend in den Langseegraben. Bei der Bebauung des Gebiets werden geeignete Entwässerungseinrichtungen vorgesehen, mit denen das Niederschlagswasser gefasst und in den Langseegraben abgeleitet wird. Diese Anlagen werden so konzipiert, dass kein Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet in benachbarte Flächen gelangt. Durch die geplante Bebauung werden Flächen teilweise versiegelt. Durch diese Versiegelung wird der Anteil des Niederschlagswassers, der nicht in den	Vor Rechtskraft des BPlanes ist die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt WM-Sog zu beantragen.

		Technik (z. B. sicker- fähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht. Für eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.	Untergrund versickert, sondern in den Langseegraben abfließt, größer als im Istzustand. Um eine dadurch mögliche Mehrbelastung des Langseegrabens zu verhindern, wird das im Baugebiet gefasste Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den Langseegraben eingeleitet. Zu diesem Zweck wird ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken vorgehalten. Die Größe der Abflussdrosselung wird nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg festgelegt. Das erforderliche Retentionsvolumen wird auf das Bemessungsereignis HQ100 dimensioniert. Dadurch kommt es bei Starkniederschlägen sogar zu einer Verringerung der Einleitung von Niederschlagswasser in den Langseegraben, so dass ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet wird. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist der Begründung II zu entnehmen.-Seite31-	
	3	FACHLICHE INFORMATIONEN UND EMPFEHLUNGEN		
	3.1	Grundwasser Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Konkrete Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Aufgrund der Nähe zum Langseegraben und der bestehenden Drainagen ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel korrespondiert. 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.	Im Zusammenhang mit der Errichtung von Sportstätten im südlich gelegenen Müllerholz wurden im Plangebiet an der West und Ostgrenze je ein Messpegel gesetzt. Die durchgeführten Messergebnisse sind in die Begründung Teil II bereits eingearbeitet. Beim Einbringen der Messpegel wurden zugleich Bodenaufschlüsse erkundet. Der vorgefundene Untergrund besteht aus Schluff und Lehm. Ein ausgeprägter Grundwasserhorizont wurde in den Bohrungen nicht angetroffen. Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um Schichtenwasser. Die Gründungsebenen der Gebäude dringen in die gemessene Schichtenwasserebene ein. Dadurch wird es zu aufstauenden Sickerwasser kommen. Die Kellergeschosse der Gebäude sind in wasserdichter Konstruktion auszuführen. Die Wasserzutritte, die beim Abteufen der Aufschlüsse RP2 und RP3 angetroffen wurden, sind als wenig ergiebige Schichtwasserhorizonte zu verstehen, die sich je nach den kleinräumig vorliegenden Verhältnissen durch Niederschlagswasser ergeben, das überwiegend über die Geländeoberkante zum Langseegraben abfließt. Auswirkungen eines	Die Messpegel sind im BPlan darzustellen und zu erhalten. Die Dauer des Bestandes ist im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis festzusetzen. In den BPlan sind wasserdichte Untergeschosse festzusetzen.

		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.	kurzfristig höheren Wasserspiegels im Langseegraben auf die Höhenlage dieses Schichtwassers können ausgeschlossen werden.	
	3.2	Lage zu Gewässern Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG). Die Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzeptes in diesem Bereich sollte zeitgleich mit der Erschließung des Baugebietes erfolgen. Dies hätte auch kompensierende Vorteile für die Niederschlagswassereinleitungen in den Langseegraben. Wir raten der Stadt Penzberg, die Umsetzung des HRB Sportzentrum zielstrebig zu verfolgen. Hier kann der Retentionsraumausgleich wirkungsvoll und einfach realisiert werden.	Durch die Geländeanschüttung wird die Topographie des Urgeländes erheblich verändert. Dadurch entstehen bei der Bebauung überwiegend horizontale Geländeflächen, die den Abfluss von wild fließendem Wasser auf Anliegergrundstücke entschärfen. Konkrete Planungen zum Gewässerentwicklungskonzept liegen vor und nehmen am Verfahren teil. Die Durchführung der geplanten Ausbaumaßnahmen Kann erst im Zuge des Stauraumkanals und des HRB erfolgen. Mit den Baumaßnahmen wird der Uferbereich des Langseegrabens durch Erbau beschädigt. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil der Einstaufläche des Hochwasserrückhaltebeckens.	Festsetzungen im BPlan sind nicht erforderlich Maßnahmen zur Gewässerentwicklung sind im BPlan einzuarbeiten. Der Gewässerausbau nach dem Entwicklungskonzept ist im Erschließungsvertrag mit den Vorhabensträgern zu regeln.
	3.4	Wasserversorgung Aus Sicht der Wasserversorgung besteht mit dem Bebauungsplan Einverständnis.		
	3.5	Abwasserentsorgung		
	3.5.1	Häusliches Schmutzwasser Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.	Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal an der Ahornstraße eingeleitet. Dieser Kanalabschnitt ist bereits im Istzustand bei Niederschlag überlastet. Um eine weitere Überlastung zu verhindern, soll das Schmutzwasser, das im geplanten Baugebiet entsteht, bei Niederschlag zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck wird im Baugebiet ein Stauraumkanal vorgesehen, mit dem ein Volumen in Höhe von 72 m³ vorgehalten wird. Der Stauraumkanal ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen und durch einen städtebaulichen Ver-	Maßnahme ist im BPlan festzusetzen.

			trag mit den Vorhabensträgern zu sichern. Die Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens für das Schmutzwasser ist in den aktuellen Planunterlagen von 08.04.2015 näher erläutert. Das vorhandene Mischwasserkanal DN 250, das südlich des geplanten Baugebiets parallel zum Langseegraben verläuft, ist auch im Istzustand überlastet. Wie aus den oberen Ausführungen entnommen werden kann, wird dieser Kanal durch das geplante Baugebiet nicht zusätzlich belastet. Die Stadt Penzberg hat vor, diesen Kanal künftig zu ertüchtigen. Die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Ahornstraße werden so ausgebildet, dass Konflikte mit diesem Vorhaben ausgeschlossen werden können.	
	3.5.3	Niederschlagswasserbeseitigung Eine Gesamtplanung im Zuge eines Wasserrechtsantrags für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzureichen. Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden. Daher werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bodenver- bzw. Bodenentsiegelung (unter Pkt. 7.1.1) ausdrücklich begrüßt. Daher sollte unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert wer- den. Priorität hat dabei nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Versickermulde oder ein Becken ist dabei gegenüber einer linienförmigen Versickerung z. B. mittels Rigolen vorzuziehen. Einzelheiten zu Bemessung, Bau,	Das geplante Baugebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Langseegraben eingeleitet, so dass es nach Umsetzung der Maßnahme zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation im Langseegraben kommt. Die durch Aufschluss erkundeten Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu. Die Ableitung erfolgt gedrosselt in den Langseegraben	

		Betrieb und Unterhalt von Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind den einschlägigen technischen Regeln zu entnehmen. Eine Versickerung setzt eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit des Untergrundes vor Ort voraus, die hier nach unserem Kenntnisstand eingeschränkt ist. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte zur Beseitigung der Niederschlags- wässer grundsätzlich nicht zulässig, da zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Wir schließen uns deshalb der genannten Empfehlung an, die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Vorfluter über ausreichend dimensionierte und geeignete Rückhalteeinrichtungen vorzunehmen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei Landratsamt Weilheim-Schongau zu er- wirken. Bei der Planung der Rückhalteeinrichtungen ist darauf zu achten, dass durch eine gedrosselte Ableitung regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag geschaffen wird. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt hier im Trennsystem. D. h. das anfallende Niederschlagswasser darf grundsätzlich nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das auf Straßen anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und ab- geleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert wer- den. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z. B. Ab-		

		setzbecken) einer naturnah gestalten Versickerungsmulde oder einem -becken zu zuführen. Einzelheiten zur Bemessung und Gestaltung sind den “Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerung (RAS-Ew) zu entnehmen.		
	4	ZUSAMMENFASSUNG Es sind wasserrechtliche Gestattungen zur Niederschlagswassereinleitung in den Langseegraben sowie für den Gewässerausbau des Langseegrabens beim Landratsamt Weilheim- Schongau zu erwirken. Diese sind die wasserwirtschaftlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit dieses Gebiets. Erst nach Vorliegen beider wasserrechtlichen Gestattungen kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden. Es wird gebeten, dem Wasserwirtschaftsamt nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu übermitteln. Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.		
Stadtwerke Penzberg E-Mail-Nachricht vom 18.11.2014 **sowie vom 09.04.2015**		Der erforderliche Mitbau der GEP – Maßnahme Langseegraben durch den Vorhabensträger Ahornstraße setzt voraus, dass die rechtsverbindliche Genehmigung bzw. notarielle Dienstbarkeiten sämtlicher Grundstückseigentümer entlang der geplanten Trasse von der Pumpstation Birkenstraße bis zur Nonnenwaldstraße vorliegt, dies ist äußerst unwahrscheinlich. Das Projekt darf die GEP-Maßnahme in der gesamten Länge sowohl technisch wie auch wirtschaftlich nicht beeinträchtigen. Ein besonderes Problem stellt die Tatsache dar, dass die vom GEP2014 vorgesehene Trasse zum Teil über Privatgrund verläuft und offen ist, ob alle Grundstückseigentümer zustimmen. Sobald nur einer nicht zustimmt, kann dies Einfluss auf den Trassenverlauf mit Lage und Höhe der gesamten GEP-Maßnahme haben. Selbst wenn die Antragsteller bereit sind „ihren“ GEP-Abschnitt mit zu bauen kann es passieren, dass dieser durch spätere Änderungen, wie vor beschrieben, quasi unbrauchbar wird. Dies kann niemand wollen und das macht es dem KU nahezu unmöglich, dieser baulichen Entwicklung vorab die Zustimmung zu erteilen. Nordwestlich dieser Entwicklung steht derzeit das städt. Baugebiet Birkenstraße im Fokus, zu dessen Umsetzung noch 2015 mehrere	Die Projektplanung des Baugebietes hat ergeben, dass die Die GEP-Maßnahme, Stauraumkanal Langseegraben unabhängig von der Erschließung und der Erstellung der Hochbauten im Plangebiet durchgeführt werden können. Voraussetzung dafür ist, dass der Planungszustand den Istzustand nicht nachhaltig verschlechtert. Davon betroffen sind Regen und Schmutzwasserbeseitigung sowie Grundwasser und Hochwasserschutz. Die erforderlichen Maßnahmen sind im beigefügten Fachbericht des Ingenieurbüros Dr. Blasy – Dr. Øverland berechnet und geplant. Entgegen des Planungszustandes im Entwurf, kommt der Stauraumkanal nach GEP im Baugebiet unterhalb des Urgeländes zu liegen. Damit entfällt eine höhengleiche Anbindung an das Baugelände. Als Überlastungsschutz der Pumpstation Birkenstraße ist das Baugebiet mit einem Stauraumkanal für Schmutzwasser auszustatten. Die Dimensionierung ist auf Niederschlagsmenge und Pumpleistung abgestimmt. Siehe Berechnung Blasy- Øverland. Die Trasse des Stauraumkanals Langseegraben kommt auf die gesamte Länge im Baugebiet in der öffentlichen Grünfläche zu liegen. Von Dienstbarkeiten kann daher abgesehen werden.	Der Stauraumkanal für Schmutzwasser ist im BPlan verbindlich festzusetzen. Die Herstellung ist durch städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabensträgern zu sichern. Der Stauraumkanal Langseegraben ist in den Geländeschnitten auf die projektierte Höhenlage einzuplanen. Durch ein geeignetes Ingenieurbüro ist planerisch nachzuweisen, dass die GEP-Maßnahme zur Errichtung des Stauraumkanals insgesamt funktioniert, auch wenn die GEP-Maßnahme für das Baugebiet vorgezogen wird. Die Abtretung der öffentlichen Grünflächen ist durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

		Kanalbaumaßnahmen in den Straßen Rothwiese, Wiesen- und Saelweiherstraße durchzuführen sind.	Die Voraussetzungen für eine unabhängige Durchführung von Projekt und Stauraumkanal sind dadurch geschaffen.	
		Die Niederschlagswasserableitung erfolgt ausschließlich privat mit Wasserrecht, eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz ist aus hydraulischen Gründen ausgeschlossen. Die Darstellung in Nr.3.1.7 des Umweltberichtes ist unzutreffend. Die Notwendige Leitungszone beträgt insgesamt 10 m Breite infolge Kanaldurchmesser 2,5 m, die im Umweltbericht genannte Breite von 6,0 m wäre nicht ausreichend.	Die Breite von 6,0m im Umweltbericht und in der BPlanung betrifft ausschließlich der Dimensionierung des Wartungsweges für den Stauraumkanal und des Bachlaufes. Aus technischen Erwägungen kann das überzogene Einbaumaß von 10 m nicht nachvollzogen werden. Die wirtschaftlichste Art des Kanalbaues ist in der Dimension von 2,5 m die Herstellung im Verbauverfahren und nicht in offener Baugrube in Bachnähe. Unabhängig davon steht der Trassenführung im Geltungsbereich eine Breite bis zu 13 m zur Verfügung. In der östlichen und westlichen Verlängerung des Stauraumkanals stehen zum Einbau nur Breiten von 4,0 bis 6,0 m zur Verfügung ohne in Privatgärten eingreifen zu müssen.	Die Kanaltrasse für Niederschlagswasser ist im BPlan als Zuführung zum Langseegraben verbindlich festzusetzen. Eine Änderung auf BP-Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst
		Es wird festgestellt, dass es im Bereich der Forstgrundstücke zu Überstauungen von bis zu 1,0 m kommen kann.	Die Wasserspiegellage nach Erstellung des Querbauwerkes Und bei einem HQ 100 Regenereignis beträgt 596,70müNN. Das Urgelände auf Fl. Nr. 1162/5 wurde mit 596,10 bis 596,50 gemessen. Eine Überstauhöhe von 20cm bis max. 60 cm. Die Bedeutung der Feststellung für die Stadtwerke Penzberg wurde nicht näher erläutert	Eine Änderung auf BP-Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst
Bayerische Staatsforsten		Vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Angelegenheit als Vertreter des Grundeigentümers, Freistaat Bayern, Forst	Aus unserer Sicht ist keine Äußerung veranlasst.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weiheim i. OB Krumpperstraße 18, 82362 Weilheim i. OB		a) Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Einwände vorzutragen. b) Aus forstwirtschaftlicher Sicht; 1. Der Abstand des im Süden auf Fl.Nr.11263/25 gelegenen Baufensters zum Waldrand beträgt nur ca. 14 m. Waldbäume können dort über 25m Höhe erreichen. Die Moorböden sind als labile Standorte, auf denen Windwurf höherer Bäume wahrscheinlich ist, angesprochen werden. Die Lage des Gebäudes ist zwar nicht in der typischen Windfallrichtung gelegen, eine Gefährdung bei aus Süden kommenden Föhnstürmen, die als ortsüblich anzusehen sind, ist jedoch nicht auszu-	Das Ing Büro für Garten u. Landschaftsplanung hat eine Vermessung des Waldrandes im Bereich des Baufeldes durchgeführt. Die dem Baufeld am nächsten stehende Fichten weisen eine Höhe von 19 bis 22 m auf. Der tatsächliche Abstand des Waldrandes zum Baufeld beträgt 21,0 m. Die aktuelle Baumfallgrenze kommt nur geringfügig an der südwestlichen Baufeldecke zu liegen. Die maximale Baufallgrenze überlagert das Baufeld im Süden bis	Die maximale Baumfallgrenze von 25 m ist im BPlan durch Planzeichen darzustellen. Für den gefährdeten Bereich ist festzusetzen : Die Dachkonstruktion muss bei Umsturz im Bereich der 25m Baumfallgrenze einem Einschlag standhalten ohne dass Personen zu Schaden kommen. Ein

		schließen. 2. Es wird deshalb vorgeschlagen, das Baufenster entsprechend weiter nach Norden zu verschieben. Alternativ kann mit einer Haftungsausschlusserklärung der angrenzende Waldbesitzer von den Haftungsrisiken durch Baumfall befreit werden. Dies sollte zwingend verlangt werden.	3,5 m.	statischer Nachweis ist mit der Genehmigungsplanung eizureichen. Mit Abschluss des städtebaulichen Vertrages ist der Vorhabensträger zu verpflichten, gegenüber dem Waldbesitzer eine Haftungsausschlusserklärung abzugeben
Regierung von Oberbayern Maximilianstrasse 39 80534 München Schreiben vom 12.1.2014		Aus landschaftsplanerischer Sicht steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Allerdings ist die Bauleitplanung – insbesondere die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz – zwingend mit der Wasserwirtschaftsbehörde abzustimmen, da sich das Plangebiet laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG) in einem wassersensiblen Bereich befindet und es mit Hochwassergefahrensflächen verschiedener Kategorien (HQ häufig,HQ100 und HQ extrem)überlagert.	Zu den Handlungsfelder Hochwasser und Niederschlagswasser hat das Ing Büro Blasy + Overland Umfangreiche Berechnungen durchgeführt. In den Planungsprozess ist das Wasserwirtschaftsamt beratend eingebunden. Das Planungsergebnis zur Niederschlagswasserbeseitigung und Retentionsausgleich Ist Bestandteil der Abwägung zum Billigungsbeschluss.	Zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Langseegraben ist vor Rechtskraft des BPlanes ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Zur Sicherung des Retentionsraumersatzes ist vor Rechtskraft des BPlanes ein Planverfahren durchzuführen.
Planungsverband Region Oberland Schreiben vom 14.1.2015		Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 14.1.2015 an.		
Regierung von Oberbayern Maximilianstrasse 39 80534 München Bergamt Südbayern Schreiben vom 12.1.2014		Aus Sicht des Bergamtes bestehen keine Einwendungen gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes. Bergbauliche Belange werden Nicht berührt. Hinweis: Südlich des Plangebietes wurde in einer Tiefe von ca. 500 m bis in die 60iger Jahre Bergbau betrieben. Aus diesem Grund bitte ich weiter um die Beteiligung des Bergamtes im Rahmen zukünftiger Planverfahren.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.
EON SE Immobilien/Montan Brüsseler Platz 1 45131 Essen Schreiben vom 6.1.2015		Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Berg-Werkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaues, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir weder Anregungen noch Bedenken. Unsere Unterlagen weisen für diesen Bereich weder Schächte noch Tagesöffnungen oder tagesnahen Abbau aus. Hinweis: nach den geologischen Gegebenheiten sind in diesem Bereich Abbau Dritter nicht ausgeschlossen. EON SE hat dies nicht zu vertreten. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nichts aus		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege		**Bodendenkmalpflegerische Belange:** Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch 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 DSchG unterliegen. **Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:** Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von oben genannter Planung nicht berührt.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.
Kreisbrandinspektion Weilheim-Schongau		Mit der geplanten Verbindung der Ahornstraße mit der Kastnerhofstraße ergibt sich aus Brandschutzsicht eine Verbesserung, da bestehende Sackgassen aufgehoben werden Die nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Saalangerstraße ist tatsächlich nicht verbunden. Das ergibt im Einsatzfall Probleme, weil es real 2 Saalangerstraßen gibt, die unterschiedlich angefahren werden müssen.	Die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Saalangerstraße ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.
Deutsche Telekom		Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Sollten ·diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden.		Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist zu beachten.

Einwandführer	Nr.	Zusammenfassung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Die Anwohner der Kastnerhofstraße 25 und 27 vertreten durch die Firma Roedling Immobilien	**00**	**Fragen und Feststellungen** Warum muss B-Plan Ahornstraße im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden?	Das Plangebiet erfüllt die Kriterien des § 13 a BauGB Nachverdichtung und Innenentwicklung mit einer Grundfläche unter 20 000m². Grundfläche bedeutet überbaute Fläche nach §19.2BauGB. Auch im beschleunigten Verfahren ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gewährleistet. Auf Maßnahmen zur Verfahrenskürzung wurde verzichtet, wie Umweltbericht, vorgezogene Öffentlichkeits- u. Trägerbeteiligung.	

		Warum erfolgte die Bürgerbeteiligung über Weihnachts- und Neujahrstage?	Das Bauleitplanverfahren schreibt eine Beteiligungsdauer von einem Monat für die öffentliche Auslegung vor. Für die frühzeitige Unterrichtung ist keine gesetzliche Dauer vorgeschrieben. Die Stadt Penzberg hat jedoch die Dauer der frühzeitigen Auslegung in Anlehnung an die Dauer der öffentlichen Auslegung gekoppelt, so dass die von der Planung betroffenen Bürger ausreichend Gelegenheit haben, sich über die Planung zu informieren und etwaige Bedenken mitzuteilen. Zusätzlich standen und stehen die kompletten Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Penzberg zur Verfügung und können jederzeit eingesehen und heruntergeladen werden. Ob sich eine Beteiligung über die Weihnachts- und Neujahrstage für den einzelnen Bürger als positiv oder negativ herausstellt, ist subjektiv und nicht für alle Bürger gleich, da es davon abhängig ist, ob die jeweiligen Personen verreist sind und durch die Beteiligung über die Feiertage weniger Zeit zur Verfügung haben oder ob sich die betroffenen Personen zu Hause aufhalten und durch die Feiertage und die Möglichkeit, sich die kompletten Planunterlagen im Internet anzuschauen, mehr Zeit zur Verfügung haben.	
		Pläne, Gutachten und Berichte sind in einem sehr großen Umfang von Bürgern zu bearbeiten, Normalbürger müssen auf Experten zurückgreifen um spätere Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bürgerservice oder Bürgernähe?	Alle Bürger der Stadt Penzberg haben die Möglichkeit zu den allgemeinen Sprechzeiten im Bauamt eine Fachberatung zum Bebauungsplan in Anspruch zu nehmen. Damit sich die Öffentlichkeit und damit jeder einzelne Bürger umfangreich informieren kann, ist eine umfassende Plangrundlage erforderlich. Dem einzelnen Bürger sollen hierbei keine Plangrundlagen vorenthalten werden, die für die Aufstellung von Bebauungsplänen von Behörden zur Beurteilung benötigt werden.	
		Die Begründung des B-Plans führt zu Irritationen durch Datumsangaben der Dokumente und der Ankündigung durch Amtsblatt vom 10.12.2014	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde mit Amtsblatt vom 10.12.2014 zum 19.12.2014 in der Presse angekündigt. Während des Ankündigungszeitraumes mussten die Fachberichte aktualisiert werden, da neue Erkenntnisse hinzugekommen sind, die für die Bürgerbeteiligung von Bedeutung waren.	
		Im aktuellen Umweltbericht Probst vom 24.11.2014 ist ein Foto dargestellt, das die Kunstrasenplätze noch nicht beinhaltet.	Die Kunstrasenplätze befinden sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans. Die an den Geltungsbereich angrenzenden bedeutsamen Nachbargrundstücke sind im B-Plan dargestellt.	
		„sind… keine nachhaltigen Stö-	Zur Vermeidung von Störungen im Naturhaushalt hat die Stadt Penzberg	

		rungen des Naturhaushaltes zu erwarten…. Und Maßnahmen zur Überwachung..sind nicht erforderlich“. Bezüglich dem geplanten Stauraumkanal wird hier mit DN2200 gerechnet, während die Fa. Probst und der Plan Fa. Gumberger DN2500 zugrunde legt.	das Planungsbüro Probst mit der Ausarbeitung eines Umweltberichtes beauftragt. Die Ergebnisse sind in den BPlan eingearbeitet. Der Bericht und die zusammenfassende Bewertung möglicher Umweltauswirkungen des geplanten Baugebietes sind Vom Sachgebiet Fachlicher Naturschutz des LA WM-SOG ausgewertet und für in Ordnung befunden worden. Hinweis und Empfehlungen der Behörde sind in den BPlan einzuarbeiten. Die Maßdifferenz hat auf den Bebauungsplan keine Auswirkungen. Mit der Angabe DN2500 wird lediglich ein größerer Platzbedarf im Grundstück vorgegeben. Die tatsächlich geplante Kanaldimension wurde erst nach dem Beschluss zur Freigabe der Planung bekannt und in die Textdokumente eingearbeitet.	
Einwände mit Schreiben vom 2.1.2015 **Die Anwohner der Kastnerhofstraße 25 und 27 vertreten durch die Firma Roedling Immobilien**	01	**Hochwasser, Grundwasser, Schmutzwasser, Retentionsraum, Stauraumkanal.** Die Eigentümergemeinschaft befürchtet, dass das geplante Baugebiet zu einer gegenüber dem Istzustand höhere Gefährdung ihrer Anwesen durch vermehrten Oberflächen- und Grundwasserandrang führt. Die Anwohner beantragen die Erstellung eines Fachgutachtens zur Festlegung, dass es zu keinen Nachteiligen Auswirkungen der Bebauung an der Kastnerhofstraße 25 und 27 durch die geplanten Maßnahmen kommt.	Eine zusätzliche Gefährdung der Bebauung an der Kastnerhofstraße 25 und 27 ist nach Errichtung des Baugebiets Ahornstraße nicht gegeben. Diese könnte sich rein theoretisch gesehen ergeben durch: - Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet - Oberflächenwasser aus dem Langseegraben, das bei Hochwasserführung im Gewässer ausufert und die Bebauung erreicht - Nachteilige Veränderungen des Grundwasserspiegels <u>Niederschlagswasser:</u> Die Grundstücke im Bereich des geplanten Baugebiets werden derzeit als Grünland benutzt. Das Niederschlagswasser, das im Planungsgebiet fällt, fließt dem Geländegefälle folgend weitgehend in den Langseegraben. Bei der Bebauung des Gebiets werden geeignete Entwässerungseinrichtungen vorgesehen, mit denen das Niederschlagswasser gefasst und in den Langseegraben abgeleitet wird. Diese Anlagen werden so konzipiert, dass kein Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet in benachbarte Flächen gelangt. Durch die geplante Bebauung werden Flächen teilweise versiegelt. Durch diese Versiegelung wird der Anteil des Niederschlagswassers, der nicht in den Untergrund versickert, sondern in den Langseegraben abfließt, größer als im Istzustand. Um eine dadurch mögliche Mehrbelastung des Langseegrabens zu verhindern, wird das im Baugebiet gefasste Niederschlagswasser zurückgehalten und gedrosselt in den Langseegraben eingeleitet. Zu diesem Zweck wird ein ausreichend dimensioniertes Rück-	Zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Langseegraben ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen um die wasserrechtliche Erlaubnis zu erhalten. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen. Die Schutzmaßnahmen sind zeit und Wirkungsgleich zu errichten und in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger zu sichern. . Entsprechende Fachgutachten sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorzulegen.

			haltebecken vorgehalten. Die Größe der Abflussdrosselung wird nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg festgelegt. Das erforderliche Retentionsvolumen wird auf das Bemessungsereignis HQ_{100} dimensioniert. Dadurch kommt es bei Starkniederschlägen sogar zu einer Verringerung der Einleitung von Niederschlagswasser in den Langseegraben, so dass ein Beitrag zum Hochwasserschutz geleistet wird. Die Ausführungen belegen, dass nachteilige Auswirkungen für die Anwohner der Anwesen 25 und 27 an der Kastnerhofstraße durch Niederschlagswasser aus dem geplanten Baugebiet nicht zu erwarten sind. <u>Oberflächenwasser aus dem Langseegraben:</u> Die Bebauung an der Kastnerhofstraße 25 und 27 liegt derzeit außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Langseegrabens. Im Zuge der Errichtung des Baugebiets ist geplant, den Lauf des Langseegrabens durch ein Querbauwerk einzuengen. Durch die Wirkung des Querbauwerks soll der Wasserspiegel im Langseegraben angehoben und dadurch Retentionsraum gewonnen werden. Nach dem aktuellen Planungsstand beträgt der maximale Wasserspiegelanstieg im Bereich der Kastnerhofstraße 25 und 27 0,3 m (von 596,40 m + NN im Ist- auf bis zu 596,70 m + NN im Planungszustand). Bei einer Untersuchung des dadurch ggf. möglichen Gefährdungspotentials wurden die Geländeverhältnisse im Bereich der Kastnerhofstraße durch eine terrestrische Vermessung genau erkundet. Nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist im Ergebnis dieser Vermessung mit folgenden Abständen zwischen dem Bemessungshochwasserspiegel im Langseegraben und der im Hinblick auf eine Hochwassergefährdung kritischen Geländehöhe zu rechnen: - Kastnerhofstraße 25: 0,70 m - Kastnerhofstraße 27: 1,30 m Eine Gefährdung der Bebauung an der Kastnerhofstraße 25 und 27 durch Oberflächenwasser aus dem Langseegraben ist somit nicht gegeben. Bei den restlichen Anwesen an der Kastnerhofstraße ergeben sich noch größere Abstände zwischen dem Bemessungshochwasserspiegel und der kritischen Geländehöhe, so dass eine Gefährdung der Bebauung bei einem 100-jährlichen Hochwasser ebenfalls ausgeschlossen werden kann. Das geplante Querbauwerk wird mit einem Überlaufbereich ausgestattet. Dadurch wird verhindert, dass der Wasserspiegel bei noch selteneren Hochwasserereignissen gegenüber	Um den Hochwasserschutz der Anlieger zu gewährleisten, ist vor Rechtkraft des Bebauungs-planes ein Planverfahren durchzuführen Die Schutzmaßnahmen sind zeit und wirkungsgleich zu errichten und in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger zu sichern. Zum Nachweis des Grundwasserstandes sind die Pegelmessungen bis 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen und den Vorhabensträger durch städtebaulichen Vertrag zu verpflichten.

			dem Istzustand nicht weiter ansteigt. <u>Grundwasser:</u> Ein Anstieg des Grundwasserspiegels durch Hochwasserführung eines Gewässers ist nur dann möglich, wenn das Gewässer als Vorfluter einer grundwasserführenden Bodenschicht wirkt. In diesem Fall kann es bei Hochwasser zu einer Infiltration von Wasser aus dem Gewässerbett in die angrenzenden Flächen kommen, so dass sich im Nahbereich des Gewässers ein Grundwasserspiegel einstellt, der maximal so hoch wie der Hochwasserspiegel sein kann. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die oberflächennahen Bodenschichten im Bereich des Gewässers wasserdurchlässig sind, so dass es überhaupt zu einer Infiltration kommen kann. Nach den Ergebnissen vorliegender Baugrunduntersuchungen wird der Untergrund im Bereich des Langseegrabens aus Schluffen und Tonen gebildet, die nur eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen (Bohrprofile RP2 und RP3 nördlich des Langseegrabens) Eine relevante Infiltration von Wasser aus dem Langseegraben in den angrenzenden Untergrund ist daher nicht möglich. Auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Dauer des Hochwasserereignisses und insbesondere des sehr kurzen Zeitraums, in dem die Hochwasserspiegellage im Planungszustand höher als im Istzustand ist, sind daher keine Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse zu erwarten. Die Wasserzutritte, die beim Abteufen der Aufschlüsse RP2 und RP3 angetroffen wurden, sind als wenig ergiebige Schichtwasserhorizonte zu verstehen, die sich je nach den kleinräumig vorliegenden Verhältnissen durch Niederschlagswasser ergeben, das überwiegend über die Geländeoberkante zum Langseegraben abfließt. Auswirkungen eines kurzfristig höheren Wasserspiegels im Langseegraben auf die Höhenlage dieses Schichtwassers können ausgeschlossen werden. Die o. g. Ausführungen gelten für sämtliche Anwesen an der Kastnerhofstraße.	
Einwände mit Schreiben vom 17.01.2015 WEG Kastnerhofstraße 25/27	02	Weiter fällt auf, dass in der hydraulischen Wirkungsanalyse Dr. Blasy – Dr. Øverland vom 28.11.2014 als Grundlage Berechnungen aus 2012 verwendet werden. Die Kunstrasenplätze werden hier nicht mit einbezogen (z. B. Seite 12).	Die Entwässerungseinrichtungen, die im Rahmen der Erweiterung des Sportzentrums Müllerholz vorgesehen wurden, verringern bis zum Bemessungsfall $HQ_{100+Klima}$ die Einleitung vom Niederschlag aus dem Sportzentrum in den Langseegraben (vgl. „Sportzentrum Müllerholz Penzberg mit Erweiterung BA 2 und BA 3 Stadt Penzberg, Unterlagen zum Wasserrechtsantrag“, Dr. Blasy – Dr. Øverland Beratende Ingenieure	

			GmbH & Co. KG, Eching a. A. 09.04.2010). Die Verwendung desursprünglichen Bemessungsabflusses, d. h. ohne Berücksichtigung dieser Drosselwirkung, liegt somit in Hinblick auf die Hochwassersicherheit auf der sicheren Seite.	
Einwände mit Schreiben vom 17.01.2015 WEG Kastnerhofstraße 25/27	03	Da die Grundstücke Kastnerhofstraße 25 und 27 am tiefsten Punkt liegen und schon jetzt „Sammelbecken" für das nicht abfließende Oberflächenwasser sind, wird befürchtet, dass durch Anhebung des Baugebietes und Versiegelung weiterer Flächen eine erhebliche Verschlimmerung der Situation auftreten wird.	Der Einwand wurde in **Pkt. 1** bereits fachlich begründet	
Einwände mit Schreiben vom 17.01.2015 WEG Kastnerhofstraße 25/27	04	Nachdem immer mehr Regenwasser in den Langseegraben eingeleitet wird (unseres Wissens nach z.B. auch durch Sportzentrum Müllerholz, Industriepark Nonnenwald) ist auch nochmals zu prüfen, wie die Einleitung des Regenwassers aus dem neuen Baugebiet zu einer weiteren Verschärfung führen wird und ein schnellerer Überlauf des Langseegrabens erfolgt und welche zusätzliche zeitgleichen Maßnahmen ergriffen werden müssen, denn „provisorische" Lösungen (wie geplant) sind nach unserer Einschätzung nicht zu verantworten	Das Bauwerk eines Querriegels stellt kein Provisorium dar. Es handelt sich hierbei um eine Übergangslösung bis zur Errichtung des Städtischen Hochwasserrückhaltebeckens HRB zum Schutz der Stadtteile am Unterlauf des Säubachs. Nach Fertigstellung des HRB wird die Wasserspiegellage um nochmals 30 cm auf 597,00 NN ansteigen. Nach den Planentwürfen des HRB (siehe Fachplanung Seite 24) sind nördlich des Langseegrabens Schutzmaßnahmen der Anliegergrundstücke erforderlich. Siehe auch Fortsetzung **Pkt.5**	
Einwände mit Schreiben vom 17.01.2015 WEG Kastnerhofstraße 25/27 **Einwandschreiben der Interessengemeinschaft Dr. M. Berger Kastnerhofstraße 23 , Kopetzki Kastnerhofstraße 21, Allnoch Kastnerhofstraße 25, Kläger Kastnerhofstraße 17, Ganz Kastnerhofstraße 15, Kienietz Kastnerhofstraße 13, Seiler/Giebel Kastnerhofstra**	05	Die Probleme mit dem Kanal in der Kastnerhofstraße sind umfassend bekannt. Gesundheitsrisiko durch austretende Fäkalien. Der Mischwasserkanal südlich des geplanten Baugebiets ist nicht ausreichend dimensioniert. In der Folge davon kann es zu Austritten vom Mischwasser aus dem Kanal kommen. Diese wurden von den Anwohnern insbesondere im Bereich der Schächte beobachtet, die auf dem Grundstück Fl. Nr. 1162/33 liegen. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Querbauwerks und dem damit verbundenen Wasserspiegelanstieg befürchten die Anwohner, dass die aus dem Kanal ausgespülten Feststoffen durch das Hochwasser in die nördlich angrenzenden Privatgärten (Grundstücke Fl. Nr. 1162/27 bis 1162/32) transportiert werden.	Das geplante Baugebiet wird im Trennverfahren entwässert. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Langseegraben eingeleitet, so dass es nach Umsetzung der Maßnahme zu keiner Verschärfung der Hochwassersituation im Langseegraben kommt. Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal an der Ahornstraße eingeleitet. Dieser Kanalabschnitt ist bereits im Istzustand bei Niederschlag überlastet. Um eine weitere Überlastung zu verhindern, soll das Schmutzwasser, das im geplanten Baugebiet entsteht, bei Niederschlag zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck wird im Baugebiet ein Stauraumkanal vorgesehen, mit dem ein Volumen in Höhe von 72 m³ vorgehalten wird Die Dimensionierung des erforderlichen Rückhaltevolumens für das Schmutzwasser ist in den aktuellen Planunterlagen von 08.04.2015 näher erläutert. Das vorhandene Mischwasserkanal DN 250, das südlich des geplanten Baugebiets parallel zum Langseegraben verläuft, ist auch im Istzustand überlastet. Wie aus den oberen Ausführungen entnommen werden kann, wird dieser Kanal durch das geplante	Der Stauraumkanal als Überlastungsschutz für die bestehenden Schmutz u. Regenwasserkanäle ist im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen und durch einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabensträgern zu sichern.

ße 11 vom 29.12.2014			Baugebiet nicht zusätzlich belastet. Die Stadt Penzberg hat vor, diesen Kanal künftig zu ertüchtigen. Die geplanten Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans Ahornstraße werden so ausgebildet, dass Konflikte mit diesem Vorhaben ausgeschlossen werden können. Wie den aktuellen Planunterlagen entnommen werden kann, führt der Wasserspiegelanstieg infolge der Wirkung des geplanten Querbauwerks im Bereich der betrachteten Grundstücken nördlich des Langseegrabens im Bemessungsfall zu keiner relevanten Veränderung der Ausdehnung der Überschwemmungsfläche. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Fl. Nr. 1162/27 und 1162/30, die im Istzustand außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen und nach dem Bau des Querbauwerks in kleinen Randbereichen betroffen sein können. In diesen Bereichen sollen Maßnahmen vorgesehen werden, um eine Betroffenheit zu verhindern. Unter Berücksichtigung der geringen Höhenunterschiede von ca. 0,2 m zwischen dem Bemessungshochwasserspiegel und dem Geländetiefpunkt sind kleinräumige Geländeanpassungen oder die Anordnung von Bordsteinen möglich. Da es im Bereich des Mischwasserkanals nicht zu einer relevanten Vergrößerung der Überschwemmungsfläche kommt, ergeben sich im Hinblick auf einen Austritt von Fäkalien keine anderen Verhältnisse als im derzeit bestehenden Zustand.	
Einwände mit Schreiben vom 17.01.2015 WEG Kastnerhofstraße 25/27	06	Die Anwohner der Anwesen 25 und 27 an der Kastnerhofstraße wiederholen in diesem Schreiben erneut ihre Befürchtungen, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu nachteiligen Auswirkungen im Bereich ihrer Bebauung kommt. Das Schreiben benennt insbesondere eine mögliche Gefährdung durch die Anlage des geplanten Querbauwerks und den damit verbundenen Wasserspiegelanstieg sowie durch Veränderungen der Grundwasserverhältnisse.	Wie aus den oberen Ausführungen entnommen werden kann führt der Wasserspiegelanstieg, der sich durch die hydraulische Wirkung des geplanten Querbauwerks ergibt, zu keiner Gefährdung der bestehenden Bebauung. Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind aufgrund des gering wasserdurchlässigen Untergrunds und der kurzen Einstauzeiträume, die sich durch die Wirkung des Querbauwerks ergeben, nicht zu erwarten	
Hausverein Penzberg Birkenstraße e.V. Dr. Wolfram Schuhmacher, Ahornstraße 20	07	Der Hausverein Penzberg Birkenstraße e.V. befürchtet, dass durch die zusätzliche Einleitung vom Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiets es zu einer Verschärfung der bestehenden Problematik am weiterführenden Mischwasserkanal in der Ahornstraße kommt.	Eine Überlastung des Mischwasserkanals tritt bei Starkniederschlägen auf. Um zusätzliche Einleitungen in den Zeiträumen zu verhindern, in denen der Kanal überlastet ist, wird das im geplanten Baugebiet anfallende Schmutzwasser bei Regenwetter zurückgehalten. Zu diesem Zweck wird ein Rückhaltebecken bzw. ein Stauraumkanal vorgehalten, mit dem das Schmutzwasser über einen Zeitraum von bis zu 48 Stunden zurückgehalten werden kann. Eine Einleitung von Schmutzwasser aus dem Rückhalteraum in den Mischwasser-	

			kanal in der Ahornstraße erfolgt erst nach dem Abklingen des Regens. In diesem Zustand ist der Kanal ausreichend leistungsfähig und kann den geringen Trockenwetterabfluss aus dem geplanten Baugebiet aufnehmen. (**siehe auch Punkt 5).**	
Einwandschreiben Schlechter, Ahornstraße 17 und Gränitz, Ahornstraße 19 vom 12.01.2015	08	Die Anwohner der Anwesen an der Ahornstraße 17 und 19 halten die geplanten Retentionsausgleichsmaßnahmen (Querbauwerk) in Hinblick auf eine Vermeidung von Schäden an bestehenden Gebäuden aber auch an Grund und Boden in der Ahornstraße für unzureichend. Die o.g. Anwohner halten es für erforderlich, dass die vorhandene Mischwasserkanalisation an der Ahornstraße, an das die neue Bebauung angeschlossen wird, vor Genehmigung des geplanten Baugebiets ausreichende Aufnahmekapazität vorhält.	Mit dem geplanten Querbauwerk wird der Retentionsraum, der durch das geplante Baugebiet verloren geht, vollumfänglich ausgeglichen. Dabei kommt es nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger **(vgl. auch nähere Angaben unter Punkt 1).** Eine Ertüchtigung des vorhandenen Mischwasserkanals an der Ahornstraße, ist nicht Gegenstand der Planungen zum Baugebiet. Bei der Errichtung des geplanten Baugebiets dürfen jedoch die bestehenden Verhältnisse nicht verschlechtert werden. Wie unter Punkt 5 erläutert, wird zu diesem Zweck im Baugebiet ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltevolumen für das Schmutzwasser aus dem Baugebiet vorgehalten.	
Einwandschreiben Cordula Schümann Ahornstraße 21 vom 12.1.2015	09	Vor dem Hintergrund der sehr schwierigen Grundwasserverhältnisse und des Umstandes, dass die zukünftigen Wohngebäude innerhalb einer wasserdichten Wanne erstellt werden müssen, kommt der Entwässerung eine erhebliche Bedeutung zu, welcher unbedingt Rechnung zu tragen ist. Deshalb sollten die Häuser nicht so nah an unsere Grundstücksgrenze gebaut werden.	Niederschlagswasser und Grundwasser **siehe Pkt 1** Die geplanten Gebäude halten ihrerseits die Abstandsflächen der BayBO ein und widersprechen damit nicht den vom Gesetzgeber empfohlenen Mindestabständen zu Nachbargrenzen.	
Einwandschreiben Margarete Drexl Ahornstraße vom 16.1.2015	**10**	Die zunehmende Versiegelung von Flächen durch die z. B. die Bebauung an der Klarastrasse bzw. am Wölfl führt jetzt schon bei Starkregen zu Problemen mit dem Fassungs-vermögen der Kanäle durch Austritt von Schmutzwasser auf den Kinderspielplatz. Durch eine weitere Bebauung ist eine Verschärfung des Problems zu befürchten.	Mischwasserkanal Langseegraben wurde in **Punkt 7** bereits fachlich beurteilt.	
Einwandschreiben Hausverwaltung Schneller, im Auftrag für WEG Ahornstraße 80 – 88, WEG Ahornstraße 11 – 23, WEG Ahornstraße 5 + 7, WEG Saalangerstr.33 + 35	**11**	Aufgrund der Neubebauung inkl. der Geländeanschüttung werden erhebliche Probleme auf Kanalkapazität, Regenwasserentsorgung und Grundwasserspiegel erwartet.	Der Einwand wurde in **folgenden Punkten** bereits fachlich beurteilt: Niederschlagswasser und Grundwasser, Retentionsraumausgleich **siehe Pkt 1** Schmutzwasserkanal **siehe Pkt 5**	Eine Änderung auf BP- Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst
Einwandschreiben vom 24.2.2015 Karin und	**12**	1.Es soll ein Stauraumkanal von NW 2500 errichtet werden. Wohin und in welcher Form soll der Abfluss erfolgen. Bestandskanal	Der Stauraumkanal dient der Ableitung von Mischwasser aus den östlichen Ortsteilen und wird vom Neubaugebiet nicht beansprucht. Im Bau-	Eine Änderung auf BP- Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst

Petra Vetter, Sonnenstraße 2, Penzberg		überflutet Kinderspielplatz. Für den Kanal besteht auf Fl. Nr. 1155 u.1166/3 keine Dienstbarkeit 2. Es soll ein Querriegel als Abflusshemmende Maßnahme am Langseegraben errichtet werden. Wird der errichtet und welche Auswirkungen hat das Bauwerk bei Hochwasser auf Fl. Nr.1166	gebiet sind große öffentliche Grünflächen geplant die einen logistisch unabhängigen Einbau des Stauraumkanals vom Baugebiet ermöglichen. Dienstbarkeiten außerhalb des Geltungsbereiches haben auf das Baugebiet keine Auswirkungen und sind privatrechtlich zu regeln. Dr. Die Fachplanung Blasy – Øverland hat ergeben, dass der Querriegel keine Abflussverschärfung am Unterlauf des Langseegrabens erzeugt .Ein Wasserspiegelanstieg auf die Fl. Nr. 1166 wird dadurch nicht verursacht.	
Einwände mit Schreiben vom 17.1.2015 **Die Anwohner der Kastnerhofstraße 25 und 27 vertreten durch die Firma Roedling Immobilien**	**13**	**Verkehrsanbindung:** Die Kastnerhofstraße ist ständig zugeparkt. Die Hälfte der Straße ist sehr schmal gebaut und nur einspurig befahrbar und bei Schnee oft nur in Schlangenlinie. Die Einfahrt in die Wölflstraße ist unübersichtlich und gefährlich. Eine Durchgangsstraße würde die bestehende Verkehrssituation erheblich verschärfen. **Ausbaubeteiligung** Wir gehen davon aus, dass demnächst die Straßenausbausatzung beschlossen wird und sind nicht bereit, Kosten für Umbaumaßnahmen der Kastnerhofstraße mitzutragen **Planentwurf** In Nähe der Grundstücksgrenze zu Haus 27 verläuft die Tiefgarageneinfahrt. Zu dieser Seite befinden sich Schlafräume. Wegen Lärm und Geruch sollte	Das Straßenraumprofil der Kastnerhofstraße ist ausreichend dimensioniert um den Anliegerverkehr der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung aufzunehmen. Der Ausbauzustand sowie die verkehrsrechtliche Regelung der Kastnerhofstraße trägt zur Verkehrsberuhigung einer Tempo 30 Zone bei. Die Gestaltung der Fahrbahn mit Verengungen und Parkzonen fördert beim Verkehrsteilnehmer das Zonenbewusstsein. Die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Anordnungen, wie Parkierung und Fahrgeschwindigkeit kann die Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer erheblich vermindern. Nach den Erkenntnissen von Verkehrsplanern soll nach maximal 1000 m die nächstgelegene Hauptstraße erreicht werden können. Die Auflösung der bestehenden Sackgasse Kastnerhofstraße in eine Durchgangsstraße nach Westen, ermöglicht den Anwohnern, die als gefährlich empfundene Einmündung in die Wölflstraße zu meiden und die Zufahrt über die Birkenstraße zu wählen. Die Stadt Penzberg hat derzeit keine Straßenausbaubeitragssatzung. Sofern jedoch durch den Stadtrat der Erlass einer Straßenausbaubeitragssatzung beschlossen wird, sind bei Straßenerneuerungen oder – verbesserungen im Sinne des Art. 5 KAG zu prüfen, ob die Maßnahme die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen auslöst. Alle durch das Baugebiet „Ahornstraße“ verursachten Straßenbaumaßnahmen werden jedoch durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags dem Vorhabensträger übertragen, so dass hierfür weder die Altanlieger, noch die Stadt Penzberg finanziell belastet werden. Zur Minimierung der durch die TG-Zufahrt verursachten Immissionen sind folgende Maßnahmen vorgesehen: • Die Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.	Das geplante Erschließungskonzept ist in der vorgelegten Planung zu belassen. Umbaumaßnahmen am Bestand sind aufgrund der Geringen Verkehrsbelastung nicht zu erwarten Der BP-Entwurf ist entsprechend der fachlichen Stellungnahme zu ändern.

		eine Verlagerung ermöglicht werden.	Die Einhausungen sind innenseitig an Wänden und Decke schallabsorbierend zu verkleiden. Die Tore sowie Schlüsselschalter sind im Bereich des unteren Rampenendes anzubringen.“ • Die Zufahrt ist um die breite des Rampenhauses nach Westen zu verschieben	
		Grenzabstand Bepflanzung Auf dem Grünstreifen zu Haus Nr. 27 sind drei Laubbäume direkt vor unseren Terrassen geplant. Zum Einen wäre wichtig zu erfahren, mit welcher ausgewachsenen Baumhöhe hier geplant wird, zum Anderen ist auffällig, dass insbesondere unser angrenzendes Grundstück – im Gegensatz zu den Neubauten mit sehr viel Bepflanzung gesäumt wird.	Auf dem Grundstück der Einwandführer befindet sich an der Grenze zum Neubaugebiet eine dichte wie auch hohe Saumbepflanzung der 2.Wuchsordnung an einer Böschung, die bereits zur Eigenverschattung beiträgt. Die Bepflanzung des Neubaugebietes schließt als Schutzpflanzung zur Absturzsicherung zum 1,2m tieferliegenden Böschungsfuß an. Diese Bepflanzung wird jedoch auf Sträucher 3. Wuchsordnung mit einer Höhe von 100 bis 150 cm geändert. .	Die Grünordnung ist dahingehend zu überarbeiten, indem die Schutzbepflanzung zwischen den Grundstücken vor den grenznahen Terrassen auf Sträucher 3. Wuchsordnung mit einer Höhe von 100 bis 150 cm be-schränkt wird. Die gesetzlichen Grenzabstände der grenznahen Bepflanzung sind einzuhalten.
		Grenzabstand Gebäude Hierzu gehören auch erhebliche Bedenken einer weiteren Beschattung durch die durch die hohe Bauweise der Objekte, die den Einfallswinkel der Sonne von Herbst bis Frühjahr auf unsere Häuser abblocken und somit die Wohnqualität um einen Großteil mindern würde.	Die Abstände der Bestands zu den geplanten Neubauten betragen im Mindesten 25 m und maximal zwischen 30 - 40 m. Bei einer Wandhöhe von max. 9,0 m wird auch bei Sonneneinstrahlung von weniger als 45 Grad eine Beeinträchtigung der Bestandsgebäude durch Verschattung der Neubauten nicht verursacht. Die geplanten Gebäude halten ihrerseits die Abstandsflächen der BayBO ein und widersprechen damit nicht den vom Gesetzgeber empfohlenen Mindestabständen zu Nachbargrenzen	An der vorgegeben Planung sind keine Änderungen zu veranlassen
		Kinderspielplatz: Des Weiteren bitten wir zu prüfen, ohne schnell als kinderfeindlich abgestempelt zu werden, ob der direkt an unsere Terrasse angrenzende Kinderspielplatz mehr zentral in der Wohnanlage errichtet werden kann. Das hätte mehrere Vorteile : optische und akustische Kontrolle, Annahme von flexiblen Arbeitszeitmodellen durch mögliche Ruhe und Erholungszeiten zu Tageszeiten .	Die Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden sind den Erdgeschosswohnungen als Hausgarten zur Sondernutzung zugeordnet. Die Hausgärten dienen nach Bedarf der Nutzer auch als Spielfläche für Kinder. Der gesondert ausgewiesene Spielplatz hat die Funktion als Kleinkinderspielplatz, der überwiegend von den Bewohnern der Obergeschosswohnungen genutzt wird. Die Nutzung von Spielplätzen für Kleinkinder, bedarf grundsätzlich der Aufsicht am Spielgerät und nicht durch Fernaufsicht. Daran würde die Veränderung der Lage keinen Vorteil für die Bewohner ergeben. Die geplante Lage des Spielplatzes befindet sich nicht wie angenommen vor den Bestandsbauten, sondern abgewandt zur großen Rasenfläche orientiert. .	An der vorgegeben Planung sind keine Änderungen zu veranlassen. Da Kleinkinderspielplätze nicht zur Nachtzeit genutzt werden, sind diese immissionsschutzrechtlich nicht relevant. Dennoch sind zur Vermeidung von Konflikten die ausgewiesenen Kleinkinderspielplätze mit hinterpflanzten Schallschutzzäunen einzufrieden.

Einwandschreiben Hausverwaltung Schneller Im Auftrag für WEG Ahornstraße 80 - 88	**14**	**Lage Spielplatz** Die Lage des neu zu errichtenden Spielplatzes grenzt direkt an die Wohnanlage Ahornstraße 80 – 88 an. Wir bitten um Verlagerung des Spielplatzes, möglichst in die Mitte des neuen Baugebietes. Der neue Spielplatz sollte zentral für die neuen Wohneinheiten liegen um Nachbarkonflikte wegen Lärm zu vermeiden.	Die Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden sind den Erdgeschosswohnungen als Hausgarten zur Sondernutzung zugeordnet. Die Hausgärten dienen nach Bedarf der Nutzer auch als Spielfläche für Kinder. Der gesondert ausgewiesene Spielplatz hat die Funktion als Kleinkinderspielplatz, der überwiegend von den Bewohnern der Obergeschosswohnungen genutzt wird. Die Nutzung von Spielplätzen für Kleinkinder, bedarf grundsätzlich der Aufsicht am Spielgerät und nicht durch Fernaufsicht. Daran würde die Veränderung der Lage keinen Vorteil für die Bewohner ergeben. Der geplante Spielplatz liegt an der Nordseite der Einwandführer mit dazwischenliegenden Stellplätzen.	An der vorgegeben Planung sind keine Änderungen zu veranlassen. Da Kleinkinderspielplätze nicht zur Nachtzeit genutzt werden, sind diese immissionsschutzrechtlich nicht relevant. Dennoch sind zur Vermeidung von Konflikten die ausgewiesenen Kleinkinderspielplätze mit hinterpflanzten Schallschutzzäunen einzufrieden.
Hausverein Penzberg Birkenstraße e.V. Dr. Wolfram Schuhmacher Ahornstraße 20	**15**	**Größe Spielplatz** Zusätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass die im Bebauungsplan ausgewiesenen zwei winzigen und fantasielosen Spielplatzflächen für eine zu erwartende kinderreiche Familiensiedlung in dem Neubaugebiet unterdimensioniert und unangemessen sind.	Die Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden sind den Erdgeschosswohnungen als Hausgarten zur Sondernutzung zugeordnet. Die Hausgärten dienen nach Bedarf der Nutzer auch als Spielfläche für Kinder. Der gesondert ausgewiesene Spielplatz hat die Funktion als Kleinkinderspielplatz, der überwiegend von den Bewohnern der Obergeschoss-Wohnungen genutzt wird.	An der vorgegeben Planung sind keine Änderungen zu veranlassen. Die Festsetzungen sind dahin zu ergänzen, dass die Richtwertgröße nach DIN 18034 zu erfolgen hat. 0,75 m² je Bewohner
Einwandschreiben der Interessengemeinschaft Dr. M. Berger Kastnerhofstraße 23 , Kopetzki Kastnerhofstraße 21, Allnoch Kastnerhofstraße 25, Kläger Kastnerhofstraße 17, Ganz Kastnerhofstraße 15, Kienietz Kastnerhofstraße 13, Seiler/Giebel Kastnerhofstraße 11 Vom 29.12.2014	**16**	**Durchgangsverkehr** Eine Umwandlung der Kastnerhofstraße in eine Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, die zu einer Verschärfung dieser bekanntermaßen gefährlichen Verkehrssituation führt, ist unseres Erachtens – ohne die vorherige Realisierung wirksamer Maßnahmen wie Verkehrsberuhigung Wölfl und Einbau eines Kreisels – abzulehnen. Die Anbindung der neuen Bebauung kann ohne Einschränkung der geplanten Bausubstanz im Baufeld durch eine Wendeplattform am Ende der Ahornstraße realisiert werden. Die Wendeplattformen Ahorn und Kastnerhofstraße sollen mit einem Geh u. Radweg verbunden werden, bis die angeführten Verkehrsprobleme der Wölflstraße behoben sind. Danach können die Wendeplattformen rückgebaut und verbunden werden.	Das Straßenraumprofil der Kastnerhofstraße ist ausreichend dimensioniert um den Anliegerverkehr der vorhandenen und künftigen Wohnbebauung aufzunehmen. Der Ausbauzustand sowie die verkehrsrechtliche Regelung der Kastnerhofstraße trägt zur Verkehrsberuhigung einer Tempo 30 Zone bei. Die Gestaltung der Fahrbahn mit Verengungen und Parkzonen fördert beim Verkehrsteilnehmer das Zonenbewusstsein. Die Einhaltung der verkehrsrechtlichen Anordnungen, wie Parkierung und Fahrgeschwindigkeit kann die Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer erheblich vermindern. Nach den Erkenntnissen von Verkehrsplanern soll nach maximal 1000 m die nächstgelegene Hauptstraße erreicht werden können. Die Auflösung der bestehenden Sackgasse Kastnerhofstraße in eine Durchgangsstraße nach Westen, ermöglicht den Anwohnern, die als gefährlich empfundene Einmündung in die Wölflstraße zu meiden und die Zufahrt über die Birkenstraße zu wählen. Die Ausbildung der Ortsteilverbindungsstraße Wölfl als verkehrsberuhigte Zone hätte eine Verdrängung des Verkehrsgeschehens in die zuführenden Anliegerstraßen zur Folge. Gerade für die Rettungsfahrzeuge sind lange Straßenabschnitte mit Sackgassen am hinteren Straßenende nicht zielführend und eine Durch-	Eine Änderung auf BP- Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst. Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim, dass sich mit der geplanten Verbindung der Ahornstraße mit der Kastnerhofstraße aus Brandschutzsicht eine Verbesserung ergibt, da bestehende Sackgassen aufgehoben werden ist auch für andere Rettungsfahrzeuge relevant und hierbei im Rahmen der Abwägung zu beachten

			gangsmöglichkeit wünschenswert (Siehe Stellungnahme der Kreisbrandinspektion Weilheim)	
Einwandschreiben Margarete Drexl Ahornstraße vom 16.1.2015	**17**	**Schleichweg Birkenstraße - Roche** Im Zuge der Bebauung wird eine Verbindung zwischen Ahorn- und Kastnerhofstraße hergestellt. Es sollte unbedingt vermieden werden, dass hier ein Schleichweg zwischen Seeshaupter Straße und Roche entsteht. Denn dies würde in unnötiger Weise Verkehr in die Birkenstraße mit Grundschule und das als Reines Wohngebiet ausgewiesene und daher mit besonderen Lärmschutzanforderungen ausgestattete Gebiet zwischen Birken u. Ahornstraße ziehen. Lärmbelästigung der Anlieger durch Baustellenverkehr. Besonderer Schutzcharakter	Bei dem genannten Gebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet. Die Verbindung Ahorn- u. Kastnerhofstraße ist mit vielen Fahrbahnveränderungen, wie Verengungen Verschwenkungen, Plätzen und Bodenwellen ausgestattet, die zur Geschwindigkeitsminimierung beitragen, sodass bei der Befahrung Zeiteinsparungen ausgeschlossen werden können und diese Straße als Schleichweg uninteressant erscheint. Baulärmbeeinträchtigungen regeln sich nach den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes.	Eine Änderung auf BP- Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst
Einwandschreiben Schlechter, Ahornstraße 17 und Gränitz, Ahornstraße 19 vom 12.01.2015	**18**	**Spielstraße** für ein Reines Wohngebiet gefordert. Abschließend schlagen wir zur Vermeidung von nachhaltigem Durchgangsverkehr vor, das skizzierte Straßenkarree – in den Plänen verengt dargestellt- als Spielstraße auszulegen.	Der Planungsstand der Verbindungsstraße zwischen Birkenstraße und Kastnerhofstraße entspricht einer Verkehrsberuhigung mit der Regelgeschwindigkeit von 30 km/h. Das zweispurige Straßenkarree dient der Nutzung für öffentliches Parken. Die Fläche ist als Spielstraße ungeeignet.	Eine Änderung auf BP- Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst
Einwandschreiben Barbara u. Klaus Fischer Ahornstraße 23 Vom 11.1.2015 **Cordula Schümann Ahornstraße 21 vom 12.1.2015**	**19**	**Maß der baulichen Nutzung** Auf den Flächen ist eine sehr dichte Wohnbebauung vorgesehen, die die bestehende, umliegende Bebauung der Nachbargrundstücke deutlich übersteigt. Dementsprechend wäre künftig eine nachhaltige Verdichtung des Wohngebietes gegeben, die eine erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs mit allen negativen Auswirkungen mit sich bringen würde. Wir widersprechen hiermit einer so hohen Ausnutzung einer Wohnbebauung und bitten, sich an der gegebenen Nachbarschaftsbebauung zu orientieren. Einwand wie B.+K. Fischer formuliert	Das Grundstück der Einwandführer weist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,32 ohne Garagen u. Zufahrten auf. Die angrenzende Bauzone des BPlans ist mit einer GRZ von 0,25 im BPlan festgesetzt und die südlichen Bauzonen des Geltungsbereiches sind mit einer GRZ von 0,33 geplant. Das mittlere Maß der baulichen Nutzung entspricht einer GRZ von 0,30. Das geplante Baugebiet „Ahornstraße“ fügt sich somit bezüglich der Baudichte in die Umgebungsbebauung ein. Die Straßenraumprofile der Ahornstraße sind mit einer Breite von 9,0m angelegt um auch den zusätzlichen Anlegerverkehr aufnehmen zu können.	Eine Änderung auf BP- Ebene ist <u>nicht</u> veranlasst
Einwandschreiben der Interessengemeinschaft Dr. M. Berger Kastnerhofstraße 23 , Kopetzki Kastnerhofstraße 21, Allnoch Kastnerhofstraße 25,	**20**	**Umweltbericht** Ergänzung zum Umweltbericht : Es ist zwar zutreffend, dass der o.g. Weiher nicht mehr vorhanden ist, jedoch kommen einige Arten wie Bergmolch, Gelbbauchunke(in den letzten Jahren leider nicht mehr) Laubfrosch, Teichfrosch und Kreuzotter, wie Kröten und Ringelnattern durchaus noch im Bereich des Langseegrabens und den angren-	Bei den auf Seite 8 angesprochenen Arten handelt es sich lediglich bei der Gelbbauchunke und den Laubfrosch um gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten die der saP-Prüfung bedürfen. Wie im Weiteren richtig erkannt, ist der Bestand auf den eigentlichen Bauparzellen Fl.Nr.1163/25 u.3 zu bewerten. Aufgrund des Standortes auf Intensivgrünland sind keine seltenen Arten betroffen. Darüber hinaus konnten im	

Kläger Kastnerhofstraße 17, Ganz Kastnerhofstraße 15, Kienietz Kastnerhofstraße 13, Seiler/Giebel Kastnerhofstraße 11, Vom 29.12.2014		zenden Parzellen(insbes. Fl. Nr.1162/5 sowie dem gegenüberliegenden Mischwald bzw. den Randzonen zum Langseegraben vor. Die obige Aussage ist stark verkürzt und trifft nur auf die unmittelbaren Bauparzellen 1163/25 u. 1163/3 d.h. die Fläche des bisherigen Intensivgrünlandes zu	Rahmen der saP-Untersuchung Sportplatz Müllerholz 2011 des Büros Beutler im unmittelbar südlich angrenzenden Müllerholz keinerlei Amphibienvorkommen nachgewiesen werden.	
Cordula Schümann Ahornstraße 21 vom 12.1.2015		**Umweltprüfung** Ich bin erstaunt, dass die Bebauung ohne Umweltprüfung erfolgen soll, da seit über 20 Jahren die Wiese von Rotwild regelmäßig zum Äsen genutzt wird. Außerdem widerspreche ich einer so dichten und nahen Bebauung insbesondere ohne Umweltprüfung, weil schon jetzt bei Regenfall das Wasser auf den zu bauenden Flächen sich staut und erst im Verlauf von tagen abfließt. Infolge dessen fließt das Wasser auch auf unserem Grundstück sehr langsam ab, sodass der Boden schlecht abtrocknet.	Der Gesetzgeber hat bei Bebauungsplänen, die der Innenentwicklung dienen und eine überbaubare Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreiten, vorgesehen, dass diese Bebauungspläne ohne formelle Umweltprüfung aufgestellt werden. Dennoch besteht die Beachtung der Naturschutzbelange im Rahmen der Abwägung. Zur Berücksichtigung dieser Naturschutzbelange wurde trotzdem ein Umweltbericht erstellt, der als Teil der Begründung am Aufstellungsverfahren teilnimmt und auch der unteren Naturschutzbehörde sowie dem Bund Naturschutz zur Stellungnahme vorgelegt worden ist.	

3. Sitzungsverlauf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 21.04.2015:

Der Vorhabensträger hat in Abstimmung mit dem Stadtbauamt der Stadt Penzberg die Herren Vogt und Fuchs vom Ingenieurbüro Dr. Blasy/Dr. Øverland eingeladen, um die wasserrechtlichen Aspekte zu erläutern.

Der Großteil der Einwendungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit bezieht sich auf wasserrechtliche bzw. abwassertechnische Regelungen. Diese werden in dem Vortrag der Herren Vogt und Fuchs durch das Ingenieurbüro beurteilt.

Der Stadtbaumeister verweist hinsichtlich der Fülle an Einwendungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit im Bezug auf die wasserrechtlichen Aspekte auf die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beantragende formelle wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Weilheim-Schongau. In diesem Verfahren werden diese Belange durch die der Stadt Penzberg übergeordneten Landkreisbehörden in Kenntnis der beteiligten Anlieger geprüft.

Das ebenfalls in der Sitzung anwesende Kommunalunternehmen Penzberg bestätigt die dem jetzigen Planungsstand zugrundegelegten abwassertechnischen Regelungen, insbesondere die Vereinbarkeit mit dem Generalentwässerungsplan.

Im Sitzungsverlauf werden folgende Anmerkungen aus den Reihen der Ausschussmitglieder in das Verfahren eingebracht und sind zu berücksichtigen:

- Die auf Seite 9 der Vorlage unter Punkt 03 thematisierten Umsetzungs- und Kontrollinstrumente, Städtebaulicher Vertrag und /oder Dingliche Sicherung, für die Belange der Grünordnung sind vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwingend zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Kenntnis vorzulegen.

- Die auf Seite 10 der Vorlage unter Punkt 2.1 ist in der letzten Spalte die zeitliche Reihenfolge zu korrigieren – es muss lauten „Vor Abschluss der Abwägung …“

Die auf Seite 19 aufgelisteten drei Fragen der Anwohner Kastnerhofstraße zum Verfahrensablauf werden durch den Stadtbaumeister beantwortet und die Vorwürfe damit entkräftet. Er empfiehlt das umfangreiche Protokoll dieses Tagesordnungspunktes nach Genehmigung an die Anlieger zu übermitteln.

4. Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten vom 21.04.2015:

Zur Vorbereitung der Billigung des Bebauungsplanes „Ahornstraße“ der Stadt Penzberg hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten beraten und die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den unter Nr. 2. dargestellten Beschlussvorschlägen (Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeit) abgewogen. Die Beschlussvorschläge unter Nr. 2 die werden zum Beschluss erhoben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Verkehrsangelegenheiten empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Ahornstraße“ der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den Beschlussvorschlägen unter Nr. 2 dargestellt, sowie nach dem Ergebnis der Erläuterungen im Sitzungsverlauf zu billigen und zu beschließen, dass der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Ahornstraße“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ahornstraße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde bereits entsprechend den Beschlussvorschlägen unter Nr. 2 abgeändert bzw. ergänzt. Die für das Wasserrechtsverfahren benötigten Planunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

5. Weiterer Vortrag:

Die zeichnerische Anpassung des Bebauungsplanentwurfes wird bis zu den Fraktionssitzungen für diese Stadtratssitzung vorgenommen und vorgelegt.

6. Vorschlag:

Die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen wurden gemäß den unter Nr. 2. dargestellten Beschlussvorschlägen (Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Bedenken, Anregungen und Einwendungen der Öffentlichkeit) abgewogen. Die Beschlussvorschläge unter Nr. 2 werden zum Beschluss erhoben.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Ahornstraße“ der Stadt Penzberg nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Maßgabe der abgewogenen Einwendungen und Anregungen, wie in den

Beschlussvorschlägen unter Nr. 2 dargestellt, sowie nach dem Ergebnis der Erläuterungen im Sitzungsverlauf und beschließt, dass der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans „Ahornstraße“ der Stadt Penzberg gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen sind.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ahornstraße“ einschließlich Begründung und Umweltbericht sind entsprechend den Beschlussvorschlägen unter Nr. 2 abgeändert bzw. ergänzt worden.

Die aktuelle Planfassung ist hierunter abgebildet:

Das umfangreiche Protokoll dieses Tagesordnungspunktes ist nach Genehmigung durch das Stadtbauamt an die Anlieger zu übermitteln bzw. zur Verfügung zu stellen.

Die für das Wasserrechtsverfahren benötigten Planunterlagen sind in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

7. Beschluss:

Der Vorschlag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Vorsitzender:

Dr. Johannes Bauer
Zweiter Bürgermeister

Schriftführer:

Klement