
Abteilung	Sachbearbeiter	Aktenzeichen	
Abteilung 3 - Bauangelegenheiten	Herr Fuchs	3 Fc-Pe	

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	27.07.2021	öffentlich	Entscheidung

Betreff**Bebauungsplan "EDEKA-Areal": Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beteiligung der Behörden und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung****Anlagen:**

- Anlage 1_Stellungnahme Brandschutzplaner
 - Anlage 2_Plan Feuerwehraufstellflächen
 - Anlage 3_IHM_Baugrundgutachten
 - Anlage 4_IMH_Altlastengutachten
 - Anlage 5_Stellungnahme LRA Fr. Schweiger
 - Anlage 6_Sonstige städtebauliche Vereinbarung_Bergbau
 - Anlage 7_Entwässerungskonzept
 - Anlage 7_Erläuterung Entwässerungskonzept
 - Schreiben zu den Modellentwürfen
 - 01-Bebauungsplan Edeka Areal - Planentwurf vom 23.02.2021
 - 02-Bebauungsplan Edeka Areal - Begründung vom 23.02.2021
 - 03-Übersicht Fachgutachten
 - 04-Fachgutachten CIMA Vertraeglichkeit
 - 05-Fachgutachten CIMA Agglomerationstatbestand
 - 06-Fachgutachten Berggutachten
 - 07-Fachgutachten Verkehrsgutachten
 - 08-Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung
 - 09-UVP-Vorpruefung
 - 10-Potenzialabschaetzung Fledermaeuse
 - 11-Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 21.07.2020
 - 12-Beschluss zur Auslegung
-

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 13.07.2021:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 21.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

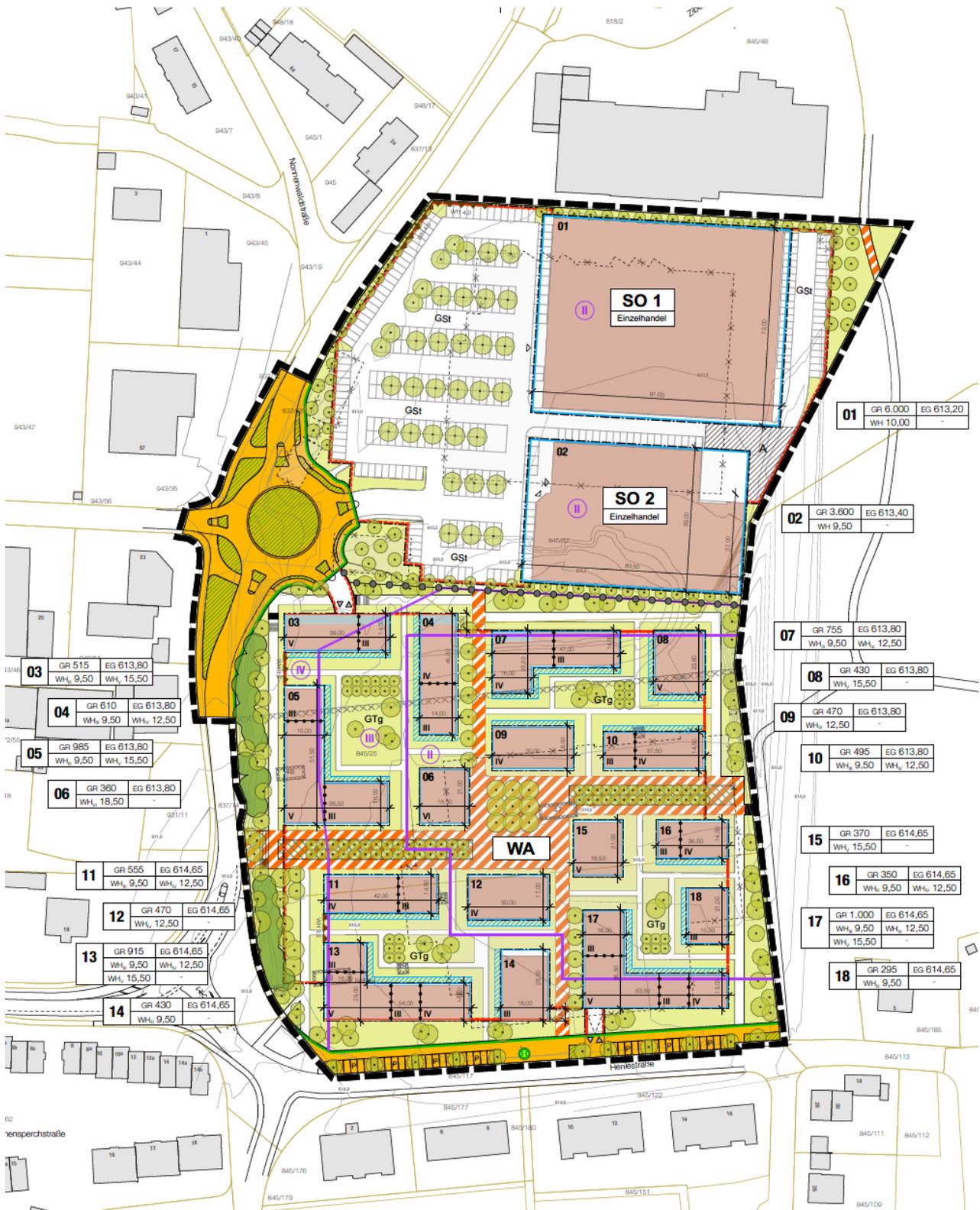
Als Nutzung für den Bebauungsplan ist im Norden des Plangebiets „großflächiger Einzelhandel“ und im Süden ein „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.03.2021 im Amtsblatt der Stadt Penzberg.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 18.03.2021 bis 19.04.2021 statt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 17.03.2021 bis 19.04.2021 statt.

Der Planteil des Bebauungsplanentwurfs „Edeka-Areal“ vom 23.02.2021 ist nachfolgend dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind:

A) Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim in Oberbayern, Schreiben vom 19.04.2021

- Gemeinde Sindelsdorf, Schreiben vom 16.04.2021
- Gemeinde Antdorf, Schreiben vom 15.04.2021
- bayernets gmbh, Schreiben vom 22.03.2021

B) Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht

Landratsamt Weilheim-Schongau, Brandschutzdienststelle, Schreiben vom 23.03.2021

„Sämtliche Zufahrten und Straßen zur Erschließung der Gebäude, sind so auszubilden, dass sie den Vorgaben für Feuerwehraufstellflächen entsprechen. Es wird davon ausgegangen, dass die Löschwasserversorgung mind. gem. DVGW-Merkblatt W405 hergestellt ist.

Die nachstehenden Hinweise sind allgemeingültig für alle Bauleitverfahren.

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu berücksichtigen sind. Sie greifen einer Stellungnahme zu den einzelnen Bauanträgen nicht vor.

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz (die Belange der Feuerwehr).

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO und der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie ggf. des Baunebenrechts zu beachten.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Bei Straßen, bei denen im Winter damit gerechnet werden muss, dass die nutzbare Fahrbahnbreite durch Schneeräumen verringert wird (z. B. bei Straßen ohne ausreichende Seitenstreifen), muss die Fahrbahnbreite so gewählt werden, dass die notwendige Breite gem. Feuerwehrflächenrichtlinie jederzeit, also auch bei seitlich angelegten Schneehäufen, vorhanden ist. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die eingeführte Technische Baubestimmung „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Sind Gebäude ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, so sind für sie Feuerwehrezufahrten so zu schaffen, dass die Anforderungen gem. Art. 5 BayBO erfüllt sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von 21 m für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLK 23-12 erforderlich. Bei Löschfahrzeugen ist ein Durchmesser von 18 m ausreichend. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Bis zur Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen bis 8 m ist dies eine genormte Steckleiter, von mehr als 8 m ein genormtes Hubrettungsfahrzeug. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich. Ein zweiter baulicher Rettungsweg ist ebenfalls erforderlich, wenn aufgrund eines besonderen Personenkreises oder Anzahl der zu rettenden Personen eine Rettung dieser Personen über Leitern der Feuerwehr nicht möglich bzw. zeitnah nicht möglich ist. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft Nr. 1.8/5 vom August 2000 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 - auszubauen.

Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu wählen:

In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen. Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Unter- und Überflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Es ist immer anzustreben, ausschließlich Oberflurhydranten anzulegen. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.“

Beschlussempfehlung:

Die Planung wurde so angepasst, dass alle Baukörper von der Feuerwehr angeleitet werden können. Die Feuerwehraufstellflächen wurden in der beigefügten Planung farbig gekennzeichnet. Zudem müssen laut Stellungnahme des Brandschutzplaners vom 17.05.2021 die zur Sicherstellung der 2. Rettungswege erforderlichen und zu den Aufstellflächen ausgerichteten Fenster offenbar sein.

Staatliches Bauamt Weilheim, Schreiben vom 26.03.2021

Erschließung:

Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Staatsstraße 2370 über die im Plan dargestellte neue Erschließung (Kreisverkehr) besteht grundsätzlich Einverständnis. Über die Errichtung der Kreisverkehrsanlage hat die Stadt vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplanes den Abschluss einer Vereinbarung beim Staatlichen Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.

Der Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2370 trägt keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der neuen Anbindung des Bauleitplangebietes an die Staatsstraße 2370 entstehen. Die Kommune übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung (vgl. hierzu Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).“

Beschlussempfehlung:

Die Zustimmung zum Anschluss des Baugebietes über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr wird zur Kenntnis genommen. Über die Errichtung der Kreisverkehrsanlage wird die Stadt vor Rechtsverbindlichkeit des Bauleitplans eine entsprechende Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt abschließen. Der Hinweis, dass der Straßenbaulastträger der Staatsstraße 2370 keinerlei Kosten übernimmt, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim, Schreiben vom 30.03.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

Aus dem Bereich Forsten:

Dem Vorhaben stehen forstfachliche Belange nicht entgegen.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf und ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen zu dulden sind, wird

zur Kenntnis genommen. Die Zustimmung aus dem Bereich Forsten wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Regierung von Oberbayern, Schreiben vom 15.04.2021

Planung

Das knapp 6,0 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Penzberg, zwischen der Staatsstraße 2370 und dem Freizeitgelände Berghalde und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche, sowie im südlichen Abschnitt zum Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Das Plangebiet umfasst das ehemalige, derzeit brachliegende Auslieferungslager der EDEKA und einen südlich davon gelegenen Lebensmittelvollsortimenter des gleichen Unternehmens. Im Zuge der Neuordnung sollen alle Bestandsgebäude abgebrochen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im südlichen Teil ein allgemeines Wohngebiet (Geschosswohnungsbau mit drei bis sechs Vollgeschossen) gemäß § 4 BauNVO, im nördlichen Teil zwei Sondergebiete (Einzelhandel) gemäß § 11 BauNVO, sowie am westlichen Rand eine Kreisverkehrsanlage zur Anbindung des Plangebiets festgesetzt werden.

Die für die ca. 385 Wohneinheiten im neuen Wohnquartier erforderlichen Stellplätze sollen vollständig in einer unter den Höfen und Erschließungswegen liegenden Tiefgarage untergebracht werden. Im Sondergebiet 1 sollen ein Lebensmittel- mit Getränkemarkt, mit jeweils bis maximal 3.050 m² bzw. 650 m² Verkaufsfläche, und im Sondergebiet 2 ein Lebensmittelmarkt sowie andere nicht zentrumsrelevante Sortimente nach der Penzberger Liste, mit jeweils bis maximal 1.500 m² bzw. 800 m² Verkaufsfläche, zugelassen werden. Die Aufteilung in zwei Sondergebiete erfolgt, um die Größen der Lebensmittelverkaufsflächen zu regulieren und eine Zusammenlegung derselben zu verhindern. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Um die Innenentwicklung zu stärken sind vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 (Z) und Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 (G)). Die Planung führt ein gegenwärtig brachliegendes Lagergelände bzw. ein bisher für einen Vollsortimenter genutztes Gelände der Wohnbebauung, sowie einer gewerblichen Anschlussnutzung zu und entspricht damit dem LEP-Ziel 3.2.

Flächensparen

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) soll die Flächeninanspruchnahme in Bayern reduziert werden. Demzufolge sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen verstärkt kritisch zu prüfen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 (G)). Die Flächeninanspruchnahme soll reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden (vgl. o.g. Flächensparinitiative). Bei dem geplanten Wohnquartier im südlichen Teil des Plangebiets liegt durch die Merkmale Geschosswohnungsbau und Tiefgarage bereits ein Konzept für eine hocheffiziente Nutzung der zu überplanenden Bauflächen vor. Wir empfehlen für den nördlichen Bereich (Sondergebiete mit westlich angrenzenden Parkflächen) zu prüfen, ob zusätzliches Potential für eine möglichst effiziente Flächennutzung vorhanden sein könnte. Mögliche Ansatzpunkte wären analog zum südlich angrenzenden Wohnquartier eine mehrgeschossige Bauweise sowie eine flächensparende Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr in Form von Parkdecks oder Tiefgaragen.

Bergbau

Im südlichen Teil des Plangebietes befanden sich bis September 1966 die Haupttagesanlagen sowie der Hauptschacht (Henleschacht) und weitere Tagschächte der Grube Penzberg.

Für die Neubebauung sind umfangreiche Sicherungsmaßnahmen erforderlich, ein Gutachten zur Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse des Büros Taberg Ingenieure vom 17.12.2020 liegt vor. Die Planung sowie das erstellte Gutachten sind mit dem Bergamt Südbayern abzustimmen.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage ist auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten (vgl. LEP 7.1.1 (G), RP 17 B II 1.6 (Z)). Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde.

Immissionsschutz

Lärmemissionen sollen soweit möglich reduziert und die Bevölkerung vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt werden (vgl. RP 17 B XII 3.1 (Z) sowie 3.3 (Z)). Auf Grund der westlich angrenzenden Staatsstraße St 2370 sowie dem geplanten Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung können Beeinträchtigungen des neuen Wohngebietes nicht ausgeschlossen werden. Für die Bauleitplanung wurde von der Firma C. Hentschel Consult eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Ob die Fragen des Lärmschutzes durch das erstellte Gutachten bzw. die getroffenen Festsetzungen bereits hinlänglich geklärt sind, bitten wir mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen (vgl. BayLPIG Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Satz 9).

Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. LEP 6.2.1 (Z)). Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln. Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Einzelhandel

Bei vorliegendem Vorhaben (Sondergebiet 1 & Sondergebiet 2) handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Dimensionierung der Verkaufsflächen um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das gem. LEP 5.3 zu prüfen ist.

Lage im Raum

Gem. LEP 5.3.1 (Z) dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Das geplante Vorhaben entspricht grundsätzlich diesem Ziel, da die Stadt Penzberg gemäß LEP als Mittelzentrum eingestuft ist (vgl. LEP Anhang 1 - Zentrale Orte (zu 2.1.2)).

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gem. LEP 5.3.2 (Z) an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient. Bei dem vorliegenden Standort handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Lage.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die *Funktionsfähigkeit der* zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H., und soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten

100.000 Einwohner 30 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (vgl. LEP 5.3.3 (Z)).

Wie bereits mit Schreiben vom 31.07.2020 festgestellt, teilen wir die durch das CIMA Gutachten vom 03.04.2020 erfolgte Bewertung im Ergebnis, dass die geplante Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben in vorliegender Planung mit der im o.g. Gutachten beschriebenen Sortimentszusammensetzung nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration und damit nicht als ein Gesamtvorhaben landesplanerisch bewertet werden muss.

Damit sind die geplanten fünf Einzelhandelsprojekte jeweils landesplanerisch gesondert zu betrachten. Soweit sie als Einzelhandelsgroßprojekte zu qualifizieren sind, entsprechen sie mit den angegebenen Verkaufsflächen jeweils den Einzelhandelszielen des LEP. Für den Nahbereich Penzberg/Antdorf/Habach/Sindelsdorf wird für diese in vorliegendem Fall die maximale landesplanerisch zulässige Abschöpfungsquote nicht erreicht.

Bewertung

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

Beschlussempfehlung:

Zu der Anregung zum Thema Flächensparen ist folgendes festzustellen: Das Planungskonzept für den nördlichen Bereich (Sondergebiet mit westlich angrenzenden Parkflächen) wurde bereits vor längerer Zeit detailliert geplant. Für die Umsetzung wurden damals bereits konkrete Verträge zwischen Betreiber und Maßnahmenträger geschlossen. Aus diesem Grund ist es nicht mehr möglich, die Planungskonzeption dahingehend zu ändern, dass ein flächensparenderes Konzept realisiert werden kann. Unabhängig davon wird derzeit geprüft, inwieweit im Obergeschoss Gemeinbedarfseinrichtungen, wie z.B. eine Kinderkrippe oder ein Kindergarten, errichtet werden können. Sollte dies notwendig und möglich werden, wird der Bebauungsplan entsprechend geändert.

Die Anregungen zu den Themen Bergbau, Natur und Landschaft, Immissionsschutz und erneuerbare Energien werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. Die Aussagen und die Zustimmung zu den festgesetzten Verkaufsflächen und den geplanten Einzelhandelsnutzungen werden zur Kenntnis genommen. Das gleiche gilt für die Aussage, dass die Planung bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Planungsverband Region Oberland, Schreiben vom 20.04.2021

„auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 15.04.2021 an.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis, dass sich der Regionsbeauftragte der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde anschließt, wird zur Kenntnis genommen.

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Schreiben vom 21.04.2021

„mit dem dargelegten Planvorhaben zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen besteht grundsätzlich Einverständnis. Es ist nachvollziehbar, dass mit diesem Planvorhaben der großen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden soll.“

Allerdings ist die beabsichtigte Neubebauung im Hinblick auf die bereits teilweise jahrzehntelang bestehenden gewerblichen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Planbereich keineswegs unproblematisch. Bereits in der Begründung zum Planvorhaben wird ausgeführt,

dass die bestehenden umliegenden Gewerbenutzungen nicht eingeschränkt und weiterhin als attraktive Gewerbestandorte gesichert werden sollen.

Das im Umgriff dargestellte Gebiet ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO ausgewiesen. „Der Gebietscharakter eines Gewerbegebiets besteht darin, unter Ausschluss der Wohnfunktion Gewerbebetrieben einen gesicherten Standort zu gewährleisten, die nicht in die Industriebetriebe verwiesen werden müssen. Der Nachbarschutz spielt gerade in Gewerbegebieten eine besondere Rolle, insbesondere im Hinblick auf den Gebietserhaltungsanspruch. Im Gewerbegebiet ansässige Betriebe sind darauf angewiesen, unter Ausschluss der Wohnfunktion einen gesicherten Standort zu erhalten, der ihnen Betrieb und Emission auch zur Nachtzeit ermöglicht“ (vgl. Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO Rixner, Biedermann, Charlier).

Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) im Sinne des § 4 BauNVO sehen wir dies jedoch als sehr gefährdet an. Mit der Ausweisung eines WA wird eine Gemengelage geschaffen, die zu nicht unerheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen kann. Vor allem der Umstand, dass Wohnbebauungen bezüglich der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm schutzbedürftiger als Gewerbegebiete ist, begründet dies. Laut dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG sind emittierende Bereiche und soll mit schutzwürdigen Nutzungen (= WA) räumlich so zu trennen, dass schädliche Einwirkungen weit wie möglich vermieden werden.

Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht sind für die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets zwingend die vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen zu verwirklichen, insbesondere die Lärmschutzwände. Zudem sollte in der Begründung aufgenommen werden, dass sichergestellt ist, dass die ortsansässigen Gewerbebetriebe, im westlich gelegenen Gewerbegebiet, nicht in ihrer Entwicklung und bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit eingeschränkt werden. Bezüglich der Ausweisung der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, best. aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft i. S. d. § 11 Abs. 2 BauNVO Einverständnis.

Ferner regen wir an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der Kommune ausgeglichen werden sollte.

Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.“

Beschlussempfehlung:

Wie in der Stellungnahme richtig dargelegt, wurde die bisherige Fläche für einen Einzelhandelsbetrieb in ein Wohngebiet umgewandelt, um der großen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Im Hinblick auf einen möglichen Konflikt zwischen den Anforderungen an gesundes Wohnen und bestehenden Gewerbebetrieben wurde parallel zum Bebauungsplan eine detaillierte schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Aussagen dieser Untersuchung und die darin vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Aus diesem Grund sieht die Stadt eine ausreichende Rücksichtnahme gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben im Bebauungsplan.

Stadtwerke Penzberg, Schreiben vom 19.04.2021

Basierend auf den ausliegenden Unterlagen gehen wir davon aus, dass es sich zumindest im Falle der Wohnbebauung im Süden des Areals um eine Wohneigentümergeinschaft (WEG) handelt. Für Fragen in Bezug auf die öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist die Parzellierung entscheidend, so dass hier ggf. weitere Informationen erforderlich sind.

Selbst wenn die Verkehrsflächen im Quartier in irgendeiner Weise öffentlich gewidmet werden, wie es aktuell vorgesehen ist, behandeln wir das Quartier als eine private WEG und unsere Anschlüsse (Trinkwasser / Abwasser) satzungsgemäß bis zur Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich (Henlestraße / Grube) zur Verfügung stellen. Die Erschließung innerhalb des Quartiers ist grundsätzlich Sache des Eigentümers und ggf. Gegenstand eines

Erschließungsvertrages, der mit den Stadtwerken abzuschließen ist. Öffentliche Leitungen (insbesondere Trinkwasser / Abwasser) werden innerhalb des Quartiers durch die Stadtwerke nicht verlegt. Zu klären ist, wer die Unterhaltslast für die öffentlich gewidmeten Wege / Plätze und die dazugehörige Entwässerungsinfrastruktur trägt.

Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf zukünftig möglicherweise andere Eigentumsverhältnisse ist auf eine strukturelle Trennung von öffentlichen und privaten Entwässerungseinrichtungen zu achten. Des Weiteren dürfen private Entwässerungseinrichtung nicht im öffentlichem Grund liegen. Wir empfehlen die Unterhaltslast beim Eigentümer der WEG zu belassen und lediglich ein uneingeschränktes „Wegerecht“ bzw. „Durchgangs- und Nutzungsrecht“ für die Öffentlichkeit vorzusehen. Demzufolge sind auch sämtliche Leitungen und Anlagen zur Ver- und Entsorgung in diesen Bereichen innerhalb des Areals nichtöffentlich. Eine ggf. auch viel spätere Übernahme von privaten Anlagen in den Verantwortungsbereich der Stadtwerke Penzberg ist ausgeschlossen.

Trinkwasserversorgung:

Die Anschlüsse an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz erfolgen über neu zu errichtende Anschluss an der S-O-Ecke des Areals in der Henlestraße (gegenüber Einmündung Eichthalstraße, bestehender Hydrant) und im Bereich der Zufahrt vom neuen Kreisverkehr aus (gegenüber der Einmündung der Straße Grube in die ST 2370, zusätzlicher Hydrant)

Ein Zusammenschluss der einzelnen Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz innerhalb des Areals ist untersagt.

Der Brandschutz im Sinne des Objektschutzes innerhalb des zu bebauenden Areals ist Sache des Nutzers / des Eigentümers. Rund um das Areal wird der erforderliche Grundschutz über Hydranten gewährleistet.

Kanalisation:

Das EDEKA-Areal wird im Trennsystem entwässert.

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt für das gesamte Areal im Südosten in der Henlestraße (gegenüber Einmündung Eichthalstraße).

Der Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation erfolgt für das gesamte Areal im Südosten in der Henlestraße (gegenüber Einmündung Eichthalstraße). Der alte, noch im Boden befindliche Schmutzwasserkanal im Norden und Osten des EDEKA-Areals ist nicht mehr in Betrieb und kann nicht mehr in Betrieb genommen werden. Ein Anschluss an diese Leitung ist nicht möglich.

Ein Anschluss von Schmutzwasserleitungen aus dem EDEKA-Areal auf die Mischwasserkanäle in der westlich gelegenen Straße Grube ist nicht möglich.

Ein Anschluss von Niederwasserleitungen aus dem EDEKA-Areal auf die Niederschlagswasserkanäle in der Straße Im Thal ist nicht möglich.

Eine Einleitung von Mischwasser aus dem EDEKA-Areal nach Süden in die Henlestraße ist nicht möglich.

Grundstücksentwässerungsanlagen:

Die Lage der Retentionsanlage unterhalb der Tiefgarage sehen wir im Hinblick auf Wartung und Betrieb kritisch und empfehlen, diese Anlage(n) so zu gestalten, dass die Zugänglichkeit zu Wartungs- und Unterhaltszwecken besser gegeben ist. Eine ggf. auch viel spätere Übernahme dieser Anlagen in den Verantwortungsbereich der Stadtwerke Penzberg ist insbesondere in der aktuellen Konfiguration ausgeschlossen. Möglicherweise wäre die Anordnung der Retentionsanlage und weiterer Entwässerungsanlagen östlich der Bebauung im Bereich der Zuwegung zur Berghalde denkbar. Hierzu sind ggf. weitere Abstimmungen und u. U.

Grunderwerb bzw. die Eintragung von Dienstbarkeiten mit dem Eigentümer, den Bayerischen Staatsforsten, erforderlich.

Ein möglichst hoher Anteil von Gründächern an den Dachflächen ist neben den Auswirkungen auf das Mikroklima auch aus hydraulischen Gründen als Retentionsfläche zu begrüßen.

Grundsätzlich sind die Möglichkeiten der Versickerung von unbelastetem bzw. behandeltem Niederschlagswasser vor Ort zu prüfen, nachzuweisen und entsprechend auszuschöpfen.

Niederschlagswasser von privaten Flächen darf nicht oberflächlich in öffentliche Bereiche bzw. auf öffentlich gewidmete Flächen abfließen.

Fernwärme:

Das gesamte Areal inkl. des nördlichen Gewerbebereichs könnte an das örtliche Fernwärmenetz, das mit überwiegend regenerativen Energieträgern im Sinne des GEG betrieben wird, angeschlossen werden.

Ein Anschluss- und Benutzungszwang für den Geltungsbereich des BPlans könnte auch im Hinblick auf den nachhaltigen Ausbau der Fernwärmeinfrastruktur in Penzberg und Erreichung der Klimaziele der Stadt Penzberg geprüft werden.

Die Erschließung durch den Versorger würde bis zu einer systemisch zentralen Übergabestation, an die wiederum die einzelnen Wärmeabnehmer durch den Eigentümer / Projektentwickler angeschlossen werden, erfolgen. Der Anschluss der beiden großen Gewerbegebäude im Norden des Areals könnten separat bis in die Gebäude mittels eigener Übergabestationen erfolgen. Die Erschließung innerhalb des Areals sollte durch den Projektentwickler in enger Abstimmung mit dem Versorger erfolgen. Wir empfehlen ggf. eine frühzeitige vertragliche Fixierung und die Umwandlung der im BPlan erwähnten „Empfehlung“ zur Nutzung erneuerbarer Energien in eine „Verpflichtung“ zur Sicherstellung einer regenerativen Wärmeversorgung im Quartier.

Glasfaser:

Eine leistungsstarke Glasfaserinfrastruktur tangiert das Areal. Die Stadtwerke bieten an, das gesamte Areal mit Glasfaseranschlüssen bis in die Wohnung zu erschließen und mit Universaldiensten zusammen mit der P-Kom GmbH bzw. einem Partner-Provider dauerhaft zu betreiben.

Stromnetz:

Für den Anschluss an das allgemeine Niederspannungsnetz ist die Bayernwerk Netz GmbH – Netzcenter Penzberg im Auftrag der Stromversorgung Penzberg GmbH & Co.KG verantwortlich.

Eine öffentlich zugängliche Ladeinfrastruktur für Elektroautos könnte im öffentlichen Raum (z. B. Parkplätze auf der Südseite des EDEKA-Areals in der Henlestraße) durch die Stadtwerke Penzberg errichtet und betrieben werden. Die erforderliche Konfiguration wäre entsprechend frühzeitig im Zuge des BPlanverfahrens vertraglich zu fixieren.

Aufgrund der geplanten Umgestaltung des Areals bzw. der Quartierserschließung bzw. Überplanung sind im Umgriff des Areals mindestens nachfolgende Maßnahmen vorab erforderlich. Diese Arbeiten können jedoch erst nach entsprechend detaillierter Information durch den bzw. in enger Abstimmung mit dem Eigentümer / Bauherren / Projektentwickler eingeleitet, geplant und ausgeführt werden. Die damit einhergehenden Kosten (u. A. Planungs- und Baukosten) sind gemäß dem Verursacherprinzip vom Projektentwickler / Bauherren / Eigentümer zu tragen. Dies ist entsprechend frühzeitig im Zuge des BPlanverfahrens vertraglich zu fixieren. Der Zeitplan für die bauliche Umsetzung des BPlans bzw. für die Bebauung des EDEKA-Areals sowie die Umgestaltung des Gewerbebereichs im Norden ist mindestens ein Jahr vor Baubeginn vom Eigentümer / Bauherren an die Stadtwerke Penzberg zu übermitteln.

Vergrößerung bzw. Ergänzung der Wasserleitung in der Straße Grube zwischen der Hauptleitung in der Henlestraße und der Hauptleitung im Zibetholzweg.

Herstellung eines zusätzlichen Anschlusses an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz an der S-O-Ecke des Areals in der Henlestraße (gegenüber Einmündung Eichthalstraße, bestehender Hydrant).

Herstellung zweier zusätzlicher Anschlüsse (Wohnbebauung im Süden / Gewerbebereich im Norden) an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz im Bereich der Zufahrt vom neuen Kreisverkehr aus (gegenüber der Einmündung der Straße Grube in die ST 2370, zusätzlicher Hydrant), sofern zwischen den genannten Bereichen weiterhin eine Flurstücksgrenze verläuft.

Außerbetriebnahme des bestehenden Trinkwasseranschlusses in der Henlestraße gegenüber dem Anwesen Henlestraße 6.

Außerbetriebnahme des bestehenden Trinkwasseranschlusses in der Straße Grube gegenüber dem Anwesen Am Alten Kraftwerk 1 sowie des damit einhergehenden Ringschlusses.

Außerbetriebnahme der innerhalb des Geltungsbereichs des Areals existierenden Wasserleitungen, insbesondere der Zuleitung über das Anwesen Zibetholz 1 sowie des damit einhergehenden Ringschlusses.

Herstellung eines zusätzlichen Anschlusses an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz im Bereich der N-W-Ecke des Areals (gegenüber der dem Anwesen Nonnenwaldstraße 2a, zusätzlicher Hydrant) einschließlich Umbinden des Anwesens Zibetholz 1 auf diesen Anschluss und Außerbetriebnahme des Trinkwasseranschlusses von der Straße Zibetholz.

Ausbau (optimaler Weise grabenlos) des Schmutzwasserkanals im Bereich An der Freiheit - West zwischen dem Anwesen An der Freiheit 5 und der Einmündung Henlestraße in An der Freiheit - West.

Verlängerung des Schmutzwasserkanals von der Einmündung Henlestraße in An der Freiheit - West in der Henlestraße bis zur Südostecke des EDEKA-Areals (gegenüber Einmündung Eichthalstraße).

Verlängerung des Niederschlagswasserkanals in der Henlestraße von RW 0194 bis auf das EDEKA-Areal.

Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung für die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser aus dem Bereich des EDEKA-Areals in den Vorfluter Säubach.

Änderung der wasserrechtlichen Genehmigung für die Mischwasserentlastung in den Vorfluter Säubach durch zusätzlichen Schmutzwasseranfall am RÜB aus dem Bereich des EDEKA-Areals.

„Sämtliche vertraglich zu fixierende Punkte sowie das gesamte Vertragswerk (u. A. städtebaulicher Vertrag oder Erschließungsvertrag) sind vorab und frühzeitig mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen bzw. diese als Vertragspartner zu berücksichtigen.“

Beschlussempfehlung:

Die ausführlichen Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Infrastruktur, zur Trinkwasserversorgung, zum Brandschutz, zur Kanalisation, zu den Grundstücksentwässerungsanlagen, zur Fernwärme, zum Glasfaser- und Stromnetz werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger werden diese Punkte entsprechend berücksichtigt und vertraglich geregelt.

Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 20.04.2021

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird, je nach Leistungsbedarf, die Errichtung von ca. 3 - 4 Transformatorstationen erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, uns entsprechende Flächen von je ca. 20-30 qm für den Bau und Betrieb der Transformatorstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Für die beiden Objekte des Einzelhandels wird mindestens eine Station im Osten der Gebäude erforderlich. Sofern die bestehende Trafostation Nr. 14399 „Edeka“ an der jetzigen Stelle verbleiben kann, werden für die Wohnbebauung voraussichtlich noch zwei weitere Standorte im Nordwesten sowie im Südwesten benötigt.

Zur lagemäßigen Abstimmung von Trafostationsstandorten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise zu bestehenden Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH und zur Notwendigkeit von zusätzlichen Transformatorstationen wurden zur Kenntnis genommen. Nachdem sich die Grundstücke im Planungsgebiet im Eigentum eines Maßnahmenträgers befinden, wurden die notwendigen Leitungstrassen und die Standorte für die Transformatorstationen in

Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH festgelegt und in die aktuelle Freianlagenplanung übernommen.

EVA GmbH, Schreiben vom 25.03.2021

Laut den übermittelten Unterlagen sind Innerhalb des Wohnareals sind Fahrtrechte vorgesehen, u. a. für Müllfahrzeuge in einer Nord-Süd-Achse.

In § 15 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises ist geregelt, dass Müllfahrzeuge keine Privatstraßen befahren bzw. auf private Grundstücke fahren. Müllbehältnisse sind an einer öffentlichen Verkehrsfläche so bereitzustellen, dass sie ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können. Treffen diese Vorgaben für das Wohnareal zu? Wir bezweifeln, dass es sinnvoll wäre, Müllfahrzeuge durch die Anlage fahren zu lassen. Das halten wir für zu gefährlich. Denn die Planungsunterlagen erwecken eher den Eindruck eines beruhigten, fahrzeugfreien Areals mit Fußgängern, Fahrradfahrern, spielenden Kindern u. ä. Auf dem Plan sind keine ausreichend dimensionierten Zufahrten erkennbar.

Wir haben Informationen zu den Ausmaßen der Fahrzeuge, zu den benötigten Kurvenradien und berufsgenossenschaftliche Vorgaben zur Dimensionierung von Fahrstraßen etc. angefügt, die Hinweise geben für eine ausreichende Dimensionierung von Fahrstraßen für Müllfahrzeuge. Erfahrungsgemäß sind die bestehenden Vorschriften wie z.B. die RSt 06 veraltet und geben nicht mehr den aktuellen Stand der Technik wieder. Bäume am Straßenrand können mit der Zeit die erforderliche lichte Durchfahrthöhe von 4,00 m einschränken.

Wir empfehlen, die Müllbehältnisse außerhalb bzw. an den Außenrändern der Anlage bereitzustellen. Dafür sollten jedoch entsprechende Stellplätze eingeplant werden, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können.

Angenommen, in dem Areal werden ungefähr 750 Personen wohnen. Bei einem geschätzten Restmüllvolumenbedarf von 15 Litern / Person / Mülltonnenleerung ist davon auszugehen, dass mindestens 10 Behälter à 1.100 Liter mit 14-täglicher Leerung oder 5 Behälter à 1.100 Liter mit 7-tägiger Leerung aufgestellt werden müssen. Alternativ kommen auch ca. 46 Tonnen a 240 Liter in Frage. Wir schätzen, dass außerdem mindestens 32 Biotonnen aufgestellt werden müssen. Es ist damit zu rechnen, dass in Penzberg auch die Blaue Tonne für Altpapier eingerichtet wird. Auch für diese Behälter (240 ltr oder 1100 ltr) müssen Stellplätze eingeplant werden. Die Gelbe Tonne wird dagegen nicht eingeführt; es soll bei den Gelben Säcken bleiben. Wir haben zwei Prospekte der Firma Schäfer angehängt, denen Sie die Maße der Mülltonnen entnehmen können.“

ergänzende Stellungnahme vom 21.05.2021

Nach Mitteilung durch die Stadt Penzberg, dass die gelb markierten (s.u.) Wege im Edeka-Areal als öffentlich gewidmete Eigentümerwege vorgesehen sind, sind wir der Ansicht, dass die Müllfahrzeuge die Nord-Süd-Achse des Areals befahren können, um an verschiedenen Punkten die bereitgestellten Müllbehälter zu entleeren bzw. mitzunehmen (Gelbe Säcke).

Voraussetzung ist, dass die Fahrbahn ausreichend dimensioniert ist.

Wir schlagen aus Gründen der Sicherheit und der Unfallverhütung vor, dass die Fahrbahn auch als solche erkennbar sein sollte.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass für Schäden an der Fahrbahn infolge des hohen Gewichts der Müllfahrzeuge keine Haftung übernommen werden kann. Die Fahrbahn sollte daher für hohe Fahrzeuggewichte ausgelegt sein.



Beschlussempfehlung:

Das Planungskonzept für das Wohngebiet sieht eine Durchwegung von Nord nach Süd und von Ost nach West vor. Diese Hauptwegebeziehungen liegen zwar auf Privatgrundstück, werden jedoch öffentlich gewidmete Eigentümerwege. Gemäß Art. 53 BayStrWG können die Müllfahrzeuge somit die Nord-Süd-Achse des Areals befahren, um an verschiedenen Punkten die bereitgestellten Müllbehälter zu entleeren bzw. mitzunehmen (Gelbe Säcke). Hierfür wurden die Spurbreite und die Radien der geplanten Fahrspur gemäß den Anforderungen des Versorgungsunternehmens angepasst.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 40.1, Bauleitplanung, Schreiben vom 19.04.2021

„Hinsichtlich der textlichen Festsetzung C.1.2 bitten wir klarzustellen, ob die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein oder nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen.“

Beschlussempfehlung:

Die textliche Festsetzung C.1.2 wird dahingehend geändert, dass die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Der Text wird entsprechend korrigiert.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 21, Amt für Jugend und Familie, Schreiben vom 08.04.2021

„Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die ca. 385 zu errichtenden Wohneinheiten vollständig bewohnt werden und damit ca. 385 Familien Wohnraum zur Verfügung gestellt bekommen. In der Regel besteht eine Familie aus zwei Elternteilen und Kindern. Legt man in diesem Fall die durch das Statistische Bundesamt ermittelte Fertilitätsrate (Geburtenziffer) von 1,55 Kinder je Frau (in Bayern 2019) zugrunde, ergibt sich bei 385 Familien im Baugebiet eine Gesamtzahl von 596 Kindern (und/oder Jugendliche). Im Hinblick auf die mögliche nicht unerhebliche Erweiterung der Einwohnerzahl (mit Kindern und Jugendlichen), darf neben den

baulichen Maßnahmen die sinnvolle Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur nicht außer Acht gelassen werden.

Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen und empfohlen, den Bedarf an Kindertageseinrichtungen sowie Kinderbetreuungsplätzen frühzeitig zu erfassen, zu planen und in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Außerdem sollten die unterschiedlichen Lebensalter der Kinder, Jugendlichen, jungen Erwachsenen etc. berücksichtigt und im Blick gehalten sowie für ausreichend Möglichkeiten zur sinnvollen Freizeitgestaltung im nahen Wohnumfeld gesorgt werden. Ebenso wird empfohlen für die Kinder und Jugendlichen ausreichend und adäquate Freiräume, Aufenthaltsräume, -orte, Jugend-räume etc. zur Verfügung zu stellen sowie die örtlichen Jugendvereine und -verbände zu fördern. Zudem sind ausreichend große Kinderspielplätze gemäß Art. 7 Abs. 3 BayBO zu planen und anzulegen.“

Beschlussempfehlung:

Von der Stadt Penzberg wird derzeit eine Analyse im Hinblick auf die Notwendigkeit der Bereitstellung weiterer Kindertageseinrichtungen sowie Kinderbetreuungsplätzen geprüft. Sollte aus dieser Untersuchung hervorgehen, dass für das Planungsgebiet ein weiterer Kindergarten oder eine Kinderkrippe notwendig ist, könnte diese Einrichtung im Bereich des Sondergebietes in einem Obergeschoß oder auf dem WA-Areal untergebracht werden.

Die Freiräume innerhalb des neuen Wohnquartiers wurden bewusst so gestaltet, dass es ein großes Angebot an Spielflächen für Kinder und Jugendliche gibt. Durch die unmittelbare Lage am Naherholungsgebiet „Berghalde“ gibt es für Jugendliche eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege, Schreiben vom 25.03.2021

Grünordnung:

Zur GRZ Überschreitung im Sondergebiet auf 0,90 und Begründung.

Aufgeführt wird in der Begründung, dass die Erhöhung der GRZ durch die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen, die Dachbegrünung und die Baumpflanzungen kompensiert werden. Dieser Begründung kann nur bedingt gefolgt werden.

Gut ist, dass für die Baumpflanzungen ein Wurzelraum festgesetzt ist. Trotzdem können keine imposanten Bäume auf einem Parkplatz erwartet werden. Die Dachbegrünung ist möglich, aber evtl. nur gering.

Die Begrünung und Wasserdurchlässigkeit der Stellflächen ist bei erlaubtem Drainpflaster nur bedingt gegeben.

Empfehlung: Die GRZ wird im Sondergebiet auf 0,85 reduzieren und für die Stellplätze mind. 30 % Fugenanteil festsetzt, der begrünt werden muss.

Naturschutz:

Naturschutz- und artenschutzrechtliche Belange wurden sauber abgearbeitet.

Beschlussempfehlung:

Der Bebauungsplan „EDEKA Areal“ eröffnet die Möglichkeit im Bereich des Sondergebietes eine GRZ von 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festzulegen. Dies jedoch unter der festgesetzten Vorgabe, dass Stellplätze nur mit wasserdurchlässigem bzw. versickerungsfähigem Belägen (Pflaster) ausgeführt werden dürfen und die Dachflächen im SO zu begrünen sind, sofern diese nicht für die Gewinnung von passiver Sonnenenergie genutzt werden. Somit findet auf der nicht unerheblichen Grundfläche der Stellplätze lediglich eine Teilversiegelung statt, die ökologisch

günstiger zu bewerten ist als die bislang vorliegende, weitestgehende Versiegelung des bestehenden Grundstücks.

Zur Sicherung des Naturerhalts und als Ausgleich für die auf Grund der geplanten Nutzung notwendige erhöhte GRZ für Stellplätze und Verkehrsflächen im SO wurde deshalb festgelegt, dass die Dächer begrünt ausgeführt werden müssen. Ein begrüntes Dach kann im Mittel bis zu 50% des Regenwasserabflusses puffern. Zu den städtebaulichen und verkehrsplanerischen Zielen des Bebauungsplans gehört die Andienung der beiden Sondergebiete über einen zentralen Parkplatz. Durch die so mögliche Doppelnutzung der Stellplätze können sogar gewisse Einsparungen bei der Versiegelung erreicht werden gegenüber zwei getrennten Standorten mit jeweiliger eigener Stellplatzanlage.

Dennoch ist im SO eine maximale Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (z. B. Einkaufswagenboxen, Werbeanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 notwendig. Durch diese Festsetzung wird die grundsätzlich in § 17 Abs. 1 Bau NVO auch für Sondergebiete vorgesehene Obergrenze von 0,8 GRZ zwar überschritten. Mit Blick auf die bestehende Verdichtung im Bestand und der künftigen Verbesserung durch die vorgenannten Festsetzungen sowie durch das Gebot der Innenverdichtung, gerade an dieser Stelle ist diese Überschreitung der GRZ aber gerechtfertigt. Bestätigt wird diese Auffassung durch die Bau NVO, die die Überschreitungsmöglichkeiten im Hinblick auf das Gebot der Innenverdichtung durch den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) erleichtert hat.

Der Hinweis, dass die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange ausreichend gewürdigt werden, wird zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzrecht, Schreiben vom 29.06.2016

„Im Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes wird ausgeführt, dass im Bereich des Plangebietes von Gründung der Stadt Penzberg an, die auch anfänglich dort geförderte Pechkohle aufbereitet, am nahe gelegenen ehemaligen Güterbahnhof verschickt und etwas später, im westlich angrenzenden Bundesbahnkraftwerk gleich direkt verwertet wurde. Somit war dieser Bereich neben dem Nonnenwald, historisch betrachtet, lange Zeit der Schwerpunkt der industriell gewerblichen Nutzung der Stadt Penzberg.

Obwohl derzeit keine Flächen des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Penzberg im Altlastenkataster eingetragen sind, erfolgte durch die Bodenschutzbehörde aufgrund der Vornutzung eine Abstimmung der weiteren Auflagen mit dem Gesundheitsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Nach Abstimmung mit dem Gesundheitsamt sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim werden von der Bodenschutzbehörde folgende Auflagen vorgeschlagen:

„Die Grundstücke, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes „EDEKA-Areal“ der Stadt Penzberg umfasst sind, sind derzeit nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) eingetragen.

Laut Begründung des Bebauungsplanes wurde das Areal allerdings industriell zu Bergbauzeiten genutzt und war sogar Schwerpunkt der industriell gewerblichen Nutzung. Weiterhin liegen Luftbilder / Pläne vor, aus denen eine industrielle Nutzung des Geländes (Teile des ehem. Bergwerkes) ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass die Stadt Penzberg einem Verdacht auf Bodenverunreinigungen nachgehen und die Ergebnisse in die Abwägung im Bauleitplanverfahren einbeziehen muss.

Sofern sich bei künftigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „EDEKA-Areal“ Hinweise bzw. konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder

Altlasten ergeben, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde mitzuteilen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.“

Es wird noch angemerkt, dass das Gesundheitsamt äußerte, dass keine schädlichen Bodenveränderungen in diesem Areal bekannt sind, obwohl die historische Erkundung des „EDEKA-Areals“ Hinweise auf eine frühere gewerbliche Nutzung im Kohlebergbau liefert. Da keine Aufnahme der Grundstücke in das Altlastenkataster erfolgt ist und auch die künftige Nutzung als Industrie-/Gewerbefläche vorgesehen ist, stellt sich die Beurteilung bezüglich des Pfades Boden-Mensch unkritisch dar. Somit sind aus Sicht des Gesundheitsamtes gegenwärtig keine weiteren Auflagen erforderlich.“

Beschlussempfehlung:

Die Hinweise, dass derzeit keine Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Altlastenkataster eingetragen sind, werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, beim Auffinden eventueller Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme, einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen, wird aufgenommen. Die bereits vorliegenden Bodenuntersuchungen der IMH mit Baugrundgutachten vom 27.07.2017 und Altlastengutachten vom 02.08.2017 werden den Bebauungsplanunterlagen als Teil der Begründung beigelegt.

Landratsamt Weilheim-Schongau, Natur- und Umweltschutzverwaltung, Schreiben vom 24.03.2021

„Nach Durchsicht der Planungsunterlagen hat sich lediglich geändert, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Grundstück mit der Flurnummer 845/48 erweitert wurde.

Unsere Stellungnahme vom 29.06.2016 (siehe Anhang) bleibt deshalb bestehen.“

Beschlussempfehlung:

Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 29.06.2016 wird zur Kenntnis genommen.

Bund Naturschutz in Bayern e. V., Schreiben vom 18.04.2021

A) Festsetzungen durch Planzeichen

5. Grünordnung

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß §3c S. 1 UVPG) für den Bebauungsplan „Edeka Areal“ empfiehlt, die vorhandene Hecke im Osten des Baugebiets zu erhalten, auch im Nordteil. Wenn diese nicht erhalten werden kann, sollte auf die Neupflanzung einer Hecke geachtet werden.

Der Bund Naturschutz schließt sich dieser Empfehlung an. Das gesamte Gebiet, auch die 2 Sondergebiete, sollten mit Gehölzen eingegrünt sein, zur Abschirmung von Licht und Lärm zur Berghalde hin und um eine vernetzte Struktur für verschiedene Tierarten und speziell für Fledermäuse als Flugleitlinie und Jagdhabitat zu erhalten.

C) Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bund Naturschutz bedauert, dass die großflächigen Gebäude im Sondergebiet nur mit maximal 2 Vollgeschossen realisiert werden und damit die wertvollen Flächen nicht für weitere Zweckbestimmungen zukunftsweisend und platzsparend genutzt werden.

5. Äußere Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

5.2 Auf den Flachdächern sind auch Dachgärten und Dachterrassen zugelassen. Bei den Dachgärten sollte eine festgelegte Fläche des Dachgartens begrünt werden und somit sogenannte „Schottergärten“ ausgeschlossen sein.

6. Äußere Gestaltung der Gebäude im Sondergebiet

6.3 Die Außenwände sollen mit großzügiger Verglasung zulässig sein.

Der Bund Naturschutz verweist – auch im Allgemeinen Wohngebiet – auf die Problematik der Kollision von Vögeln mit Glasfassaden, der in Deutschland jährlich mehr als 100 Millionen Vögel zum Opfer fallen. Durchsichtige Scheiben sowie Glasfronten, welche die umgebende Vegetation und/oder den Himmel spiegeln, sind besonders gefährlich. Deshalb sollte auf große Glasflächen verzichtet werden oder kein transparentes bzw. stark spiegelndes Glas eingesetzt werden. Die Anbringung von Greifvogel-Silhouetten hilft nicht.

Funktionierende Alternativen sind ein spezielles Vogelschutzglas mit ultraviolettem Lichtspektrum, Streifen, Punkte, Raster, aber auch filigrane Ornamente und Werbegrafiken, die bei der Herstellung der Scheibe eingeätzt, gefräst oder als Raster-Folien aufgeklebt werden. Auch vollständig mattierte oder strukturierte Scheiben und Glasbausteine sowie Außenjalousien sind für Vögel als Hindernis zu erkennen.

8. Nebenanlagen

8.1 Der Bund Naturschutz schlägt vor, dass im Allgemeinen Wohngebiet auch Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern, Gartengeräten und Fahrrädern extensiv begrünt werden.

9. Einfriedungen

Einfriedungen der Wohnbereiche sind nur in Form von geschnittenen Hecken zugelassen. Hier sollten lediglich heimische Laubholzhecken zulässig sein (z. B. Liguster-, Rotbuchen, Hainbuchen-, Berberitzenhecken u.a.) und damit keine Thuja-, Kirschlorbeer- oder Fichtenhecken.

12. Artenschutzrechtliche Belange

12.3 Wegen des möglichen Vorkommens geschützter Tierarten auf abzubrechenden Gebäuden, Gebäudeteilen und Großbäumen wie Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten (z. B. Mauersegler) sind in den Festsetzungen und in den Fachgutachten genaue Maßnahmen definiert.

Der Bund Naturschutz schlägt sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Sondergebiet, darüberhinausgehende Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse und Gebäudebrüter vor (wie Mauersegler, Hausrotschwanz, Bachstelze und Haussperling), die den stetigen Verlust von Quartieren in der Stadt zumindest zum Teil kompensieren können:

Besonders einfach ist es, wenn schon in der jetzigen Planungsphase der Einbau von Nisthilfen im Dachbereich und in der Fassade in Form von fertigen Einbau-Niststeinen aus dem Handel vorgesehen wird. Der Einbau stellt weder bauphysikalisch noch ästhetisch ein Problem dar.

12.4 Hier ist festgelegt, die innerhalb des Planungsgebietes östlich des Gebäudes Grube 16 liegende Brachfläche vor der Realisierung der Baumaßnahmen auf das Vorkommen der Zauneidechse zu untersuchen. Beim Nachweis eines Vorkommens sind Ersatzquartiere östlich des Planungsgebietes anzulegen.

Der Bund Naturschutz verweist auf die Ausführungen der Landschaftsarchitekten Terrabiota, Starnberg (Begründung 5.10 Artenschutz) zum genauen Vorgehen und zum zeitlichen Ablauf der Artenschutzmaßnahme.

12.5

Hier sollte ergänzt werden: ... oder UV-freie warm-weiße LEDs mit maximal 3000 Kelvin) ...“

Des Weiteren sollte ergänzt werden: Die Lichtpunkthöhe sollte so niedrig wie möglich gewählt werden. Die Beleuchtung sollte durch Zeitschaltungen, Bewegungsmelder und Dimmeffekte präzise gesteuert werden. (Solarbetriebene) Kugelleuchten, Poller und andere Lichtemissionen in Gärten und auf Dachterrassen sind wegen der ökologisch sensiblen Nachbarschaft der Berghalde nicht gestattet, ebenso wie beleuchtete Werbetafeln im Sondergebiet.“

Beschlussempfehlung:

Zu A):5. Grünordnung

Nachdem die vorhandene Hecke im Osten des Baugebietes nicht erhalten werden kann, wird im Bebauungsplan eine neu zu planende Hecke festgesetzt. Im Bebauungsplan sind bereits entlang der zwei Sondergebiete und entlang des Wohngebietes Gehölzpflanzungen festgesetzt. Damit wird eine Abschirmung von Licht und Lärm zur Berghalde hin erreicht.

Zu C):2. Maß der baulichen Nutzung

Auch im Stadtrat wurde über eine Flächen sparendere Nutzung des Sondergebietes diskutiert. Aufgrund bereits vor längerer Zeit abgeschlossener Verträge zwischen Maßnahmeträger und Betreiber ist es jedoch nicht mehr möglich, von der derzeitigen Planung abzuweichen. Ansonsten würde dieses für die Stadt Penzberg wichtige Projekt scheitern. Aus diesem Grund bleibt es bei der bisherigen Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung in den beiden Sondergebieten.

Zu C):5. Äußere Gestaltung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet

Die Anregung, bei den Dachgärten möglichst große Flächen zu begrünen und sog. Schottergärten auszuschließen, wird aufgenommen. Die Festsetzungen werden diesbezüglich ergänzt.

Zu C):6. Äußere Gestaltung der Gebäude im Sondergebiet

Bei der gegenständlichen Planung handelt es sich um ein Wohnungsbauprojekt mit nur wenigen ergänzenden Nutzungen. Die Architektur der Geschosswohnungsbauten soll sich nach dem Gestaltungskonzept grundsätzlich an dem Thema "Lochfassade" orientieren - also relativ kleinflächige Fensteröffnungen in den geschlossenen Fassadenflächen. Großflächige Verglasungen werden nur in untergeordnetem Umfang entstehen. Diesbezüglich wird ein Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei großzügigen Verglasungen die Nutzung von speziellem Vogelschutzglas oder die Anbringung von Raster-Folien zu empfehlen ist.

Zu Punkt 8:

Die Anregung, auch die Nebenanlagen zur Unterbringung von Müllbehältern und Fahrrädern extensiv zu begrünen, wird berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zu Punkt 9:

Die Anregung, die festgesetzten geschnittenen Hecken zur Einfriedung der Wohnbereiche nur heimische Laubholzhecken zu verwenden, wird aufgenommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Zu Punkt 12.3:

Die Anregung wird unter den Hinweisen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu Punkt 12.4:

Der Hinweis zur Schaffung von Ersatzquartieren für die Zauneidechse wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 12.5:

Die Anregungen zur Beleuchtung und der Lichtpunkthöhe werden im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Einwendungen:1. Gewerbelärm

- a) In der schalltechnischen Untersuchung (C. Hentschel Consult vom Januar 2021) wird auf Seite 23 versucht zu begründen, warum hier eine Überschreitung der TA Lärm-Immissionsrichtwerte (durch bestehende Gewerbebetriebe) zulässig sein soll. Dabei wird jedoch übersehen, dass die TA Lärm von einem Gewerbebetrieb einzuhalten ist und dieser daher dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen durchführen muss, um die Richtwerte einzuhalten. Ein neuer (und damit das Problem auslösender) benachbarter Bebauungsplan, bei dem in einem Gutachten von der Möglichkeit einer Überschreitung geschrieben wird, enthebt den jeweiligen Gewerbebetrieb nicht von der Einhaltung der TA Lärm.
- b) In der schalltechnischen Untersuchung zeigt Abbildung 13, dass Überschreitungen auch bei Gebäude 04 im nördlichen Bereich der Ostfassade und bei Gebäude 07 an der Nordfassade bis zur Abgrenzungslinie (unterschiedliche Gebäudehöhen) verursacht werden. In der vorliegenden Planzeichnung ist das entsprechende Planzeichen 7.2 daher zu kurz eingetragen.
- c) In Festsetzung Nr. 13.6 wird festgelegt, dass an den entsprechend gekennzeichneten Fassaden kein offenes Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig ist. Alternativ werden bautechnische Maßnahmen vorgeschlagen, die jedoch insbesondere auf der Nordseite bei einer Tiefe von etwas über 0,5 m keine ausreichende Abschirmung (z. B. eingezogene Loggien) bewirkt. Die ausreichende Wirkung von vorgesehenen bautechnischen Maßnahmen ist daher mittels einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Genehmigungsplanung (auch im Freistellungsverfahren) nachzuweisen.
- d) Mit der Festsetzung Nr. 13.1 wird die erforderliche Schallschutzwand im Nordwesten des SO festgesetzt. Leider entspricht die im Planteil eingezeichnete Länge der Schallschutzwand nicht der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Länge.
- e) Die nordwestlich vom Sondergebiet liegenden Wohngebäude wurden in der Vergangenheit in Genehmigungsbescheiden (für benachbarte Gewerbegebäude) stets als Immissionsorte betrachtet. Für das nächstliegende Wohngebäude Fl. Nr. 945 wurde nie eine Gemengelage angenommen, da die Einhaltung der WA-Pegel stets nachgewiesen werden konnte. Warum die dort Wohnenden nun plötzlich einen höheren Pegel hinnehmen sollen, wird nicht begründet.

2. Verkehrslärm

In der Bauleitplanung sind zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts vor. Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach derzeitiger Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, gebäudliche Eigenabschirmungen, etc.) ausgeschöpft werden.

Nach einer Veröffentlichung des Umweltbundesamtes vom Juli 2019 empfiehlt die WHO bei Straßenverkehrslärm eine durchschnittliche Lärmbelastung von tagsüber (L_{den}) 53 dB(A) und nachts (L_{night}) 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da damit schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Schlafes verbunden sind. Die WHO stuft diese Empfehlung als stark ein.

Mit einer entsprechenden Schalldämmung der Außenbauteile können im Gebäude Innenpegel erreicht werden, die DIN-konform (DIN 4109) sind. Allerdings würden dann die Empfehlungen der WHO sowie Lärmaktionspläne wenig Sinn machen, da beide auf eine Reduzierung der Außenlärmpegel hinarbeiten.

Daher sind Schallschutzfenster (mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden.

Auch die vom Verkehr verursachten Lärmimmissionen werden mit der schalltechnischen Untersuchung (C. Hentschel Consult vom Januar 2021) ermittelt und in den Anlagen 3.1 und 3.2 dargestellt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass an allen straßen-zugewandten Fassaden und zum Teil weit in Baugebiet hinein die anzustrebenden Lärmwerte mit bis zu 12 dB(A) weit überschritten werden.

In den Bebauungsplan wurden die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen (Nr. 13.7) übernommen. Dabei werden in dem vom Investor beauftragten Gutachten jedoch nicht die schalltechnischen Orientierungswerte zugrunde gelegt, sondern die eigentlich nicht einschlägigen Immissionsgrenzwerte. Die hierfür notwendige Abwägung durch den Stadtrat konnte schon mangels aufgezeigter Alternativen nicht stattfinden.

Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind dergestalt zu ändern, dass für die zukünftigen Bewohner der größtmögliche Schutz der Gesundheit erreicht wird. Mit der jetzigen Formulierung kann der Investor Grundrisse planen, ohne auf den Lärmschutz zu achten. Es müssen halt nur Schallschutz-fenster und Lüftungsanlagen eingebaut werden.

Rechtsgrundlagen

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i. V. m DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988); TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

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

Zu 1. Gewerbelärm

Das Planzeichen 7.2 ist auch auf der Westseite von Haus 03 zu ergänzen.

und c)

Das Planzeichen 7.2 ist entsprechend Abbildung 13 der schalltechnischen Untersuchung (C. Hentschel Consult vom Januar 2021) im nördlichen Bereich der Ostfassade von Gebäude 04 und bei Gebäude 07 auf der gesamten Nordseite im IV-geschossigen Bereich zu ergänzen.

Die Festsetzung Nr. 13.6 ist entsprechend der vorgenannten Einwendung zu ändern. Wir empfehlen folgende Formulierung:

„13.6 An den mit Planzeichen 7.2 gekennzeichneten Fassaden sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) nur feststehend, d.h. auch zu Putzzwecken nicht offenbar, zulässig.

Öffenbare Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen u. ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind.

Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z. B. Laubengang, eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge u. ä.) vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden. Die Wirksamkeit der jeweiligen Maßnahme ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.“

und e)

Das Planzeichen 7.1 ist entsprechend Abbildung 17 und 18 der schall-technischen Untersuchung (C. Hentschel Consult vom Januar 2021) in Richtung Südwesten zu verlängern.

Bei der Festsetzung Nr. 13.8 b. muss in der Tabelle der Wert des Emissions-kontingents für das „Wohngebiet nördlich Nonnenwaldstraße“ tags von „63“ auf „60“ geändert werden.

Zu 2. Verkehrslärm

Die Festsetzung Nr. 13.7 ist entsprechend der vorgenannten Einwendungen zu ändern. Wir empfehlen folgende Formulierung:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind schutzbedürftige Räumen (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros u. ä.) so anzuordnen, dass sie über eine Fassade mit einer vom Straßenverkehr verursachten Immissionsbelastung kleiner gleich 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts belüftet werden können. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält,

oder vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums ein verglaster Vorbau (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggien/Laubengang, Wintergarten)

oder schallgedämmte Schiebeläden (ausschließlich für reine Schlafräume) errichtet werden

oder das Fenster des schutzbedürftigen Raums feststehend, d.h. auch zu Putz-zwecken nicht offenbar, ausgeführt wird und der Raum mit einer schall-gedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Nebenträume wie z.B. Dielen, Bäder, WCs, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.“

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Es wird angeregt, bei der Festsetzung Nr. 13.2 den Absatz nach den Worten „... in einer filigranen Konstruktion auszubilden.“ enden zu lassen. Eine zusätzliche Berechnung wird hier kaum neue Erkenntnisse bringen, zumal die hohen Abschirmungen für alle dahinter Wohnenden und die Innenhöfe eine enorme Wohnwertsteigerung bedeutet.

Beim derzeitigen Planungsstand ist gemäß der Begründung (Seite 14, zweitletzter Absatz) nicht geklärt, ob auf der Henlestraße zukünftig nur noch 30 km/h und die öffentlichen Stellplätze als Carports gebaut werden. Es wird darauf hingewiesen, dass ohne diese Maßnahmen auch entlang der Henlestraße die Festsetzung Nr. 13.7 einzuhalten ist.“

Beschlussempfehlung:

Zu 1. Gewerbelärm

- a) Der Empfehlung des LRA wird Folge geleistet und das Planzeichen 7.2 an der Westfassade wird ergänzt.
- b) In der schalltechnischen Untersuchung wurde argumentiert, dass die Verladezone je nach Bedarf eingehaust werden kann, so dass die prognostizierte Überschreitung an der Nordfassade von IO 8 und in dem rot gekennzeichneten Bereich durch Maßnahmen am

Discounter kompensiert werden können (Einhausung Verladezone, leise Lüfter etc.). Zur Sicherheit wird das Planzeichen 7.2 über die gesamte Nordfassade festgesetzt.

- c) Aus Brandschutzgründen müssen nach Angabe des Brandschutzplaners die zur Sicherstellung der 2. Rettungswege erforderlichen und zu den Aufstellflächen der Feuerwehr ausgerichteten Fenster offenbar sein.
In begründeten Ausnahmefällen ist der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentrale oder dezentrale) auszustatten, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,innen} = 30 \text{ dB(A)}$ unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Punkt a) oder b) genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann. Die Anlage ist so auszulegen, dass der Raum bei geschlossenem Fenster ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Zu b) und c)

Die baulich-technischen Maßnahmen sind jeweils mittels einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen.

- d) Die Länge der Schallschutzwand wird gemäß der vorgeschlagenen Länge im Schallgutachten angepasst.
- e) Wenn der Gemengelage nicht gefolgt werden kann, muss entlang der Stellplätze eine 4,0 m hohe Schallschutzwand auf einer Länge von 50 m errichtet werden. Diese muss dann als aktiver Schallschutz entlang der Stellplätze als Maßnahme im B-Plan festgesetzt werden. Die Emissionskontingente für die Gewerbeflächen sind ohne Gemengelage festzusetzen, tags 60 dB(A)/qm, nachts 41 dB(A)/qm.

Zu 2. Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen untersucht und bewertet.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Geschwindigkeitsreduzierung wurde bereits mit den Fachstellen diskutiert und geprüft, kann aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch nicht umgesetzt werden.

Es kann allerdings in Aussicht gestellt werden, dass zeitnah auf der Henlestraße die Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt wird. Alleine mit der Maßnahme kann die Immissionsbelastung entlang der Henlestraße um etwa 2 dB(A) reduziert werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 wird mit der Geschwindigkeitsreduzierung nur noch um 2 dB(A) verfehlt.

Der vorgeschlagen aktive Schallschutz an der Staatstraße, sowie die Carports an der Henlestraße sind städtebaulich nicht gewünscht.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume und Schaffung ruhiger Innenhöfe wird der Lückenschluss zwischen Gebäude 03 und 05 sowie zwischen Gebäude 11 und 13 mit einer Mindesthöhe von 9,5 m über Fußbodenoberkante Erdgeschoss festgesetzt. Mit der Maßnahme zeigt die Untersuchung in Anlage 55 auf, dass mit einer Ausnahme (oberstes Geschoss Haus 03) an jedem Baukörper zumindest an einer Fassade der Immissionsgrenzwert der 16.BimSchV eingehalten werden kann. In den unteren Geschossen zeigt die Anlage 10 der schalltechnischen Untersuchung auf, dass an einer Vielzahl der Fassaden auch der anzustrebende Orientierungswerte eingehalten wird. Mit der Maßnahme können straßenabgewandt auch angemessen ruhige Außenbereiche geschaffen werden. Für die verbleibende Überschreitung wird eine architektonische Selbsthilfe festgesetzt, wobei unverändert auf den Immissionsgrenzwert der 16. BimSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts abgestellt wird, der auch für die Beurteilung der Immissionsbelastung bei einem Straßenneubau angewendet wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit bei geschlossenen Fenstern gewahrt.

Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest zu bestätigen.

Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.

1. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen keine vor.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf sind keine Höhenlinien dargestellt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte auch in der regulären Entwässerungsplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet werden (z. B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde, sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. Die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden. Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen. Sollten aufgrund der Vornutzung mögliche Auffüllungen oder organoleptische Auffälligkeiten zu Tage treten, wird empfohlen innerhalb des nötigen hydrogeologischen Fachgutachtens eine Analytik zu veranlassen (LfU Merkblatt 3.8/1). Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens sollte im gleichen Zug betrachtet werden.

Mögliche Einwirkungen auf das Grundwasser sind derzeit (ohne weitere Informationen) nicht abschätzbar.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von (möglichem) Grund-, Drän-, Quell- und Schichtenwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

„Zum Schutz vor (möglichen) hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden, höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.“

„Zur Beschreibung der Grundwasser- / Untersgrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.“

„Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.“

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht (Stand Oktober 2020).

Sofern Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich vorliegen, stehen diese unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Um das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser abschätzen zu können, ist eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchV durch ein qualifiziertes Fachbüro von der Gemeinde zu veranlassen.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen/liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Innerhalb des erforderlichen hydrogeologischen bzw. Bodengutachtens wird aufgrund der Vornutzung des Geländes empfohlen mögliche Auffüllungen einer Analytik zu unterziehen (z.B. nach LfU Merkblatt 3.8/1).“

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, einen qualifizierten Fachgutachter zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Bau-begleitung beaufsichtigen zu lassen.“

1.4 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Insofern beseht mit dem vorliegenden Plan Einverständnis.

1.5 Abwasserentsorgung

1.5.1 Wasserrechtliche Genehmigungen

Wir weisen darauf hin, dass lediglich 2 der 6 dem WWA Weilheim bekannten Mischwasserentlastungsbauwerke (RÜBs „A“ und „B“) derzeit über einen gültigen Wasserrechtsbescheid verfügen.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen. Für diejenigen Entlastungen ohne einen gültigen Wasserrechtsbescheid fällt die Niederschlagswasserabgabe in voller Höhe an. Die Entsorgung des Abwassers und somit die Erschließung sind derzeit nicht ausreichend gesichert.

Des Weiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg ist zu beachten und deren Anforderungen sind einzuhalten.

1.5.2 Allg. zu häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen (vgl. Punkt 1.5.3 Niederschlagswasser). Die Einleitung von Niederschlags- oder Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Die Abwasserbeseitigung des Planungsgebiets (Schmutzwasser) soll über das zentrale gemeindliche Kanalnetz zur Kläranlage Penzberg erfolgen.

Soll dennoch wie das umliegende Gebiet im Mischsystem erschlossen werden, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage frühzeitig nachzuweisen (insbesondere die nachfolgenden Mischwasserentlastungsanlagen sowie das Abwasserkontingent der Kläranlage Penzberg). Es sollte aufgrund der Baumaßnahme zu keinen Mehrentlastungen an Mischwasserbauwerken kommen. Entsprechende Nachweise sind vor

Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zu erbringen. Die aufzunehmende Kläranlage muss darüber informiert werden. Sofern die Leistungsfähigkeit der Kläranlage überschritten wird, gilt das geplante Erweiterungsgebiet als nicht erschlossen. Entsprechende Nachweise sind vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zu erbringen.

Aufgrund der bekannten Fremdwasserproblematik im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen der Fremdwasseranteil reduziert werden. Aus diesem Grund ist der Anschluss von weiterem Niederschlagswasser an die bestehende Mischkanalisation möglichst durch Flächenabkopplung sowie Rückhalt von Niederschlagswasser in begrünten Mulden oder Gründachflächen zu vermeiden.

Des Weiteren ist die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

1.5.3 Niederschlagswasser

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß Begründung umfasst das Gelände das

ehemalige Zechengelände des Kohlenbergwerks Penzbergs. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, nachdem die Schadstofffreiheit bestätigt werden konnte. Einer Versickerung über schadstoffhaltigen Bodenbereichen kann nicht zugestimmt werden.

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer) genutzt werden. Hier wird ausdrücklich auf multifunktionale Grünflächen zum Rückhalt von Niederschlagswasser verwiesen, insbesondere auf die Broschüre mit Hinweisen zur wassersensiblen Stadtentwicklung:
https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis). In der Festsetzung wird zwar genannt, dass das Niederschlagswasser am Ort in den Untergrund zu versickern ist, ein schlüssiges Konzept ist aus den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht ersichtlich. Es ist als Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung notwendig und daher (ggf. in Verbindung mit einem Generalentwässerungsplan) nachzureichen. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine quantitative Beurteilung nach LfU Merkblatt 4.4/22 / DWA-M 153 / DWA-A 102 erforderlich. Sofern diese ergibt, dass vor Einleitung eine Drosselung erforderlich ist, sind die dazu erforderlichen Rückhalteflächen im Bebauungsplan festzusetzen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen:

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von

Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume o-der Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.“

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“

„Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.“

2. Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen. Diese sind u.a.

- *Fehlende wasserrechtliche Erlaubnisse bei 4 von 6 bekannten Mischwasserentlastungsbauwerken zur Schmutzwasserbeseitigung. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen.*

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung/Nachweise ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung (insbesondere für die Kläranlage sowie für Mischwasserentlastungsbauwerke). Die Bestandssituation darf nicht verschlechtert werden.
- Erschließungskonzeption für die Niederschlagswasserentsorgung (z. B. mittels multifunktionalen Rückhalte- und Verdunstungsflächen).

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten (Durchführung mittels Fachgutachter):

- hydrogeologisches Gutachten, d. h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit. Bei Auffüllungen ist eine Schadstoffanalytik zu veranlassen.“

Beschlussempfehlung:

Zu Punkt 1.1 Überflutungen:

Die Hinweise werden aufgenommen.

Zu Punkt 1.2 Grundwasser / 1.3 Altlasten und Bodenschutz:

Das Altlastengutachten vom 02.08.2017 sowie das Baugrundgutachten vom 27.07.2017 für die Flurnummern 845/24, 845/25 und 845/32 der Gemarkung Penzberg des Büros IMH werden den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

„Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass für die Pfade Boden- Grundwasser und Boden-Mensch keine weiteren Maßnahmen mehr erforderlich sind...“

Zu Punkt 1.5 Abwasserentsorgung:

Aufgrund der oben genannten Bodengutachten der IMH ist eine breitflächige Versickerung prinzipiell nicht möglich. Deswegen wurde nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg ein Grobkonzept für die Schmutzwasser- und Regenwasserentwässerung vom Büro BHP konzipiert, welches den Bebauungsplanunterlagen als Teil der Begründung beigelegt wird.

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Schreiben vom 15.04.2021

„Vielen Dank für die Beteiligung im o. g. B-Plan-Verfahren. Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich Hinweise auf Altbergbau im Plan-bereich (Abbau auf die Flöze 16, 17 und 20) der ehemaligen Pechkohlengrube. Dieser tagesnahe Bergbau kann sich noch heute schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken und die geplanten Bauvorhaben dauerhaft gefährden. Da die genaue Lage der Abbaue unbekannt ist, muss vor Bebauung eine Erkundung und ggf. Sicherung noch vorhandener, einwirkungsrelevanter Hohlräume unter fachgutachterlicher Begleitung erfolgen. Gleiches gilt für einen alten Stollen, der ca. 15 m unter GOK die Planfläche von West nach Ost quert und ebenfalls dem sog. Grubenbild entnommen werden konnte.

Außerdem befinden sich im Plangebiet mehrere Tagschächte (insgesamt 6 Schächte). Diese Schächte dürfen gem. den Vorgaben des Bayerischen Oberbergamtes (Verfügung vom 09.06.1971, Az. 4108a-11/3-1754) nicht überbaut werden. Zu diesen Schächten muss zudem ein Mindestabstand von 15 m eingehalten werden (innerer Radius). Darüber hinaus darf im äußeren Radius (ca. 30 m) nur nach gutachterlicher Bewertung und Freigabe ein Bauwerk errichtet werden. Hintergrund ist der unbekannt Zustand der nun seit mehreren Jahrzehnten

stillgelegten Schächte. Zudem handelt es sich, abgesehen vom Henle-Schacht, bei den Schächten um Richtung Abbau/Flöz einfallende Schrägschächte. Die Gefährdungsbereiche beschränken sich daher nicht ausschließlich auf die im Bebauungsplan gekennzeichnete Schachtlage, sondern erstrecken sich weiter Richtung Süden und damit zum Teil unter die geplante Wohnbebauung.

Bereits im Jahr 2017 haben sowohl das Bergamt als auch die E.ON SE der Stadt Penzberg schriftlich mitgeteilt, dass sich im Planbereich des EDEKA-Areals mehrere Tagschächte befinden, die nicht überbaut werden dürfen. Wir raten weiterhin dringend davon ab, die Schächte zu überbauen, da die Beschaffenheit der Schachtsäulen, des Ausbaus und der Schachtabdeckungen sowie ggf. damit verbundene Setzungen oder gar Austritt von Grubengas (u. a. Methan) unbekannt sind und dies zu erheblichen Problemen führen könnte, insbesondere bei Unterkellerung der Neubauten. Die betroffenen Gebäude könnten jedoch durch Anpassung der Planunterlagen an die bergbauliche Situation (z. B. Verschiebung oder Verkleinerung betroffener Gebäude) aus dem Gefährdungsbereich der Schächte herausgenommen werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir der Stadt Penzberg einen Gesprächstermin anbieten, gern auch im Beisein der E.ON SE. In diesem Gespräch kann die dargestellte Situation noch einmal erörtert werden. Hierzu möchten Sie sich bitte mit dem Bergamt in Verbindung setzen.

Die E.ON SE erhält einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis.“

Beschlussempfehlung:

Aufgrund der Einwände, dass im Bereich der bestehenden Schächte, die ausschließlich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes liegen, weitergehende Untersuchungen notwendig sind, wird im Bebauungsplan eine Formulierung aufgenommen, die folgendes besagt:

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

Die Umsetzung der Planung für das Allgemeine Wohngebiet wird erst dann zugelassen, wenn auf der Grundlage detaillierter Untersuchungsergebnisse entsprechend den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages (Auszug ist der Anlage beigefügt) sichergestellt ist, dass von den bestehenden und dann gesicherten Schächten keine Gefahr für die Bewohner im Baugebiet ausgeht. Sollte sich herausstellen, dass das festgesetzte Baukonzept nicht umgesetzt werden kann, ist eine Umplanung zwingend erforderlich.

Ergänzende Stellungnahme vom 12.07.2021:

Aus Sicht des Bergamtes kann der sonstigen städtebaulichen Vereinbarung in dieser Form zugestimmt werden.

Den Vorschlag einer Festsetzung nach § 9 II, S. 1 Nr. 2 BauGB begrüßen wir, da dadurch der Sicherheit des Grundstücks Vorrang eingeräumt wird.

Als Anmerkung möchten wir noch vorbringen, dass die fachgutachterliche Begleitung aus Sicht des Bergamtes bereits beim Abriss des alten EDEKA-Marktes erfolgen muss und der Abstand zum Henle-Schacht auf mind. 15 m zu vergrößern ist. Wir halten die letztgenannte Auflage dann für erforderlich, wenn beim Henle-Schacht aufgrund der fehlenden Überbauung geringere Anforderungen an die Sicherungsmaßnahme gestellt werden sollten (z.B. Geotextil o.Ä.). Durch entsprechenden Abstand wäre ein späterer Zugriff auf den Schacht möglich. Sollte von Ihrer Seite die Sicherung des Schachtes so erfolgen, als würde der Schacht überbaut werden, kann von einer solchen Auflage abgerückt werden.

Die genannten Auflagen werden wir bei der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung entsprechend vorbringen

Beschlussempfehlung zur ergänzenden Stellungnahme:

Die Anmerkung, dass die fachgutachterliche Begleitung aus Sicht des Bergamtes bereits beim Abriss des alten EDEKA-Marktes erfolgen muss, ist als Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

E.ON SE Abteilung Mining Management, Schreiben vom 19.04.2021 und 20.07.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihre o. a. E-Mail und dem Link zu den Planunterlagen auf der Homepage der Stadt Penzberg.

Unsere Gesellschaft wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Edeka Areal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Mit dem Schreiben 20.07.2016 haben wir die diesbezügliche Stellungnahme zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt-Bauverwaltung, abgegeben.

Mit Ihrer o.a. E- Mail vom 17.03.2021 haben Sie uns erneut zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Edeka-Areal“ beteiligt.

Nach Durchsicht der Planunterlage Teil A- Plankennzeichnung mit Textteil stellen wir fest, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im westlichen Bereich „Kreisverkehr“ geändert hat.

Durch die v. g. Änderung, bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes ändern sich unsere v. g. Stellungnahme vom 20.07.2016 nicht, ist zu beachten, und unverändert gültig (Kopie als Anlage beigefügt).

Der von uns ausgewiesene Einwirkungsbereich des tagesnahen Bergbaus wurde in dem Bebauungsplan unter Pkt. 12. „Grenze Gebiet Bergbauanlagen“ deklariert.

Die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten ehemaligen Schachtbereiche wurden gekennzeichnet unter Pkt. 13. „Alter Bergbauschacht mit Nummerierung“. Allerdings können wir die Einwirkungsbereiche der ehemaligen Schächte nicht nachvollziehen. Die v. g. Schachtschutzbereiche wurden von uns großzügiger bemessen. Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam.

Wir stellen fest, dass in Teil C- Fachgutachten (23.02.2021) eine Bewertung der bergbaulich-geotechnischen Verhältnisse der TABERG Ingenieure vom 17.12.2020 aufgeführt und dokumentiert ist. Die bergbauliche Situation wurde umfangreich beschrieben, auf den tagenahen Bergbau, und die ehemaligen Tagesöffnungen, die geplante Bauvorhaben gefährden können, wurde hingewiesen, und aufmerksam gemacht. Die gutachterliche Bewertung können wir bestätigen und nachvollziehen.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Schreiben vom 20.07.2016

Wir haben den räumlichen Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab 1: 1000 (Vorentwurf geändert 27.04.2016) entnommen.

Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde.

Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den v. g. Geltungsbereich lautet wie folgt:

Der o.a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE.

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich des **ehemaligen Betriebsgeländes der im Jahre 1966 stillgelegten Hauptschachtanlage Penzberg.***

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes entnehmen wir den Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir haben die v. g. Bereiche in dem als Anlage beigefügten o.a. Lageplan M 1: 1000 gekennzeichnet als:

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

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen. Wir weisen darauf hin, dass im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen über eine solche Tätigkeit nichts aus.

*Insbesondere machen wir darauf aufmerksam, dass sich in diesem v. g. Planbereich mehrere **ehemalige Tiefbauschächte der Zeche Penzberg** befinden, deren Zustand und genaue Lage uns nicht bekannt sind.*

Die Lagegenauigkeit dieser v. g. Tagesöffnungen wird von uns mit +/- 5 m angenommen.

Die Schachtbezeichnungen und die uns vorliegenden Mittelpunktkoordinaten lauten wie folgt:

<i>Herzog-Karl-Theodor Schacht: Nr. 46</i>	<i>Rechtswert: 44 53</i>	<i>764 / Hochwert: 52 90</i>	<i>937</i>
<i>Pumpen-Schacht: Nr.49</i>	<i>Rechtswert: 44 53</i>	<i>787 / Hochwert: 52 90</i>	<i>940</i>
<i>Tagschacht 1 Ost Flöz 16: Nr. 91</i>	<i>Rechtswert: 44 53</i>	<i>743 / Hochwert: 52 90</i>	<i>931</i>
<i>Wetterschacht: Nr. 48</i>	<i>Rechtswert: 44 53</i>	<i>749 / Hochwert: 52 91</i>	<i>011</i>
<i>Henle-Schacht: Nr. 47</i>	<i>Rechtswert: 44 53</i>	<i>843 / Hochwert: 52 90</i>	<i>998</i>
<i>Tagschacht 1 Ost Flöz 20: Nr. 92</i>	<i>Rechtswert: 44 53</i>	<i>874 / Hochwert: 52 91</i>	<i>026</i>
<i>Tagschacht 1 Ost Flöz 17: Nr. 93</i>	<i>Rechtswert: 44 53</i>	<i>802 / Hochwert: 52 90</i>	<i>966</i>

Die Schachtnummern und Schachtschutzbereiche sind in dem Bebauungsplan gekennzeichnet, und dürfen in diesem Bereich nicht überbaut werden.

Die v. g. Schachtschutzbereiche lassen sich nach den tatsächlich vorgefundenen bzw. erkundeten geologischen Verhältnissen ggf. reduzieren. Hierbei sind Untersuchungsmaßnahmen erforderlich, die nur durch geeignete Fachingenieurbüros, die über markscheiderische Kenntnisse verfügen, durchzuführen sind.

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

Zudem empfehlen wir durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München, durchzuführen.

Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Beschlussempfehlung:

Aufgrund der Einwände, dass im Bereich der bestehenden Schächte, die ausschließlich im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes liegen, weitergehende Untersuchungen notwendig

sind, wird im Bebauungsplan eine Formulierung aufgenommen, die folgendes besagt:

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

Die Umsetzung der Planung für das Allgemeine Wohngebiet wird erst dann zugelassen, wenn auf der Grundlage detaillierter Untersuchungsergebnisse entsprechend den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages (Auszug ist der Anlage beigefügt) sichergestellt ist, dass von den bestehenden und dann gesicherten Schächten keine Gefahr für die Bewohner im Baugebiet ausgeht. Sollte sich herausstellen, dass das festgesetzte Bebauungskonzept nicht umgesetzt werden kann, ist eine Umplanung zwingend erforderlich.

C) Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Bürger aus der Nachbarschaft, Schreiben vom 09.04.2021

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Aufstellung des Bebauungsplans "Edeka Areal" im beschleunigten Verfahren vom 18.3. - 19.04.2021 teilen wir Ihnen mit diesem Schreiben unsere Anregungen und Bedenken inklusive Begründung mit:*

- 1. **Wir bitten darum auf Barrierefreiheit zu achten**, vor allem bei den geplanten öffentlichen Wegen, z.B. hinsichtlich des Wegebelaags (Rollatoren und Rollstühle benötigen möglichst glatte und fugenfreie Untergründe) und den Steigungen (ggf. Rampen statt Treppen), aber auch bei den Eingängen und Gängen der Gebäude.*
- 2. Wir begrüßen den geplanten Erhalt der Baumbestände im Westen der Wohnanlage "Edeka Areal". **Wir regen an, auch die großen Bäume im Osten des Baugebiets** - also westlich des bestehenden Fußweges auf die Berghalde - **zu erhalten**. Sie bilden mit den östlich gelegenen Bäumen auf städtischem Grund zum öffentlichen Parkplatz hin eine Art Allee und sind als Schattenspender und Windschutz wichtig.
Zudem bitten wir, die Besucherparkplätze entlang der nördlichen Henlestraße so zu planen, dass **möglichst viele der 5 großen Bäume am Südrand des Baugebiets "Edeka Areal" erhalten** werden.*
- 3. **Wir bitten dringend die Anzahl der Wohneinheiten so zu verringern, dass mit den 590-623 PKW-Stellplätzen, welche laut Städtebaulichem Entwurf der Architekten Dömges realisiert werden können, alle 1,5-2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit sichergestellt sind** (denn auch öffentlich geförderte Wohnungen haben i.d.R. Bewohner mit eigenem PKW).
Dem Städtebaulichen Entwurf der Architekten Dömges ist zu entnehmen, dass bei der Anzahl/ Größe der geplanten 385 Wohnungen aktuell mindestens 695 Stellplätze vorgehalten werden müssen (entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 11.02.2021). Im Plan können jedoch nur 623 Stellplätze ausgewiesen werden: oberirdisch 33 und in der Tiefgarage 590 PKW-Stellplätze. **Somit werden mindestens 72 PKW des neuen "Edeka Areals" keinen ausgewiesenen Parkplatz haben!**
Wir bitten zu bedenken, dass bereits jetzt die Henlestraße sowie der Mitarbeiter-Parkbereich südlich und östlich des bestehenden Edeka Gebäudes von Anwohnern der Henlestraße zum Parken genutzt wird. Im Schnitt stehen hier zu jeder Zeit mindestens 15 parkende Anwohner-PKW. Somit ist von gut 90 PKW auszugehen, welche in den umliegenden Straßen parken werden. Es ist zu begrüßen, dass auch auf dem „Edeka Areal“ öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen sind, dies jedoch ohne Mobilitätskonzept und/oder ausreichende Stellflächen für PKW umzusetzen, halten wir für wenig zielführend. Vermutlich will niemand die Vergabe dieser Wohnungen an die Vorgabe binden, Autofrei leben zu müssen. Auch an der Birkenstraße wird man sehen, wie sich der Parkdruck zum Leidwesen der Anwohner massiv verschärft.
Ein Beispiel aus den letzten Jahren: Nach Fertigstellung der Wohngebiete "Denkmal an der Freiheit A und B" ist der umliegende öffentliche Verkehrsraum (so auch der städtische*

innenstadtnahe Parkplatz davor) meist ganztägig (24h) belegt. Auch wurden ursprünglich autofrei geplante Gassen im Wohngebiet "An der Freiheit Süd" für Anwohnerparken in – nun gepflasterten - ehemaligen Vorgärten freigegeben, weil die Zufahrtsstraßen von Fahrzeugen des neuen Wohngebiets vollgeparkt sind und kein anderer Platz mehr verfügbar ist.

4. **Ein „autofreies“ Quartier darf nur dann entstehen, wenn die umliegenden Straßen und Parkplätze nicht mit parkenden Autos und Anlieferern belastet werden.**

In den Baugebieten „An der Freiheit Süd“, „Denkmal an der Freiheit A“ und Denkmal an der Freiheit B“ ist dies zum Beispiel nur ungenügend gelungen, so dass Wege befahren werden, die nicht dafür vorgesehen waren, Vorgärten als Stellplätze gepflastert werden und permanenter Parkdruck besteht und verkehrswidriges Parken erfolgt. Auch das Entsorgungskonzept, ebenso wie der Übergang zwischen den 3 Wohngebieten ist dort nur unzureichend durchdacht.

5. **Besucher-Stellplätze** (d. h. laut Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg vom 11.02.2021 sind das bei Gebäuden ab 5 Wohneinheiten 35 % aller auszuweisender Parkplätze) **müssen als solche kenntlich gemacht werden und auch für Besucher unproblematisch zu erreichen sein.** Es sollte verbindlich ein Verkehrsleitsystem und verständliche Beschilderungen an den TG-Zufahrten eingeführt und vorgeschrieben werden.

Auch hier ist das Wohngebiet „Denkmal an der Freiheit A“ als negatives Beispiel hervorzuheben, bei welchem trotz Anwohnerbedenken im Bebauungsplanverfahren Besucher i.d.R. den Wendehammer der Sophie-Scholl-Straße oder anderen öffentlichen Parkraum zuparken, weil die Besucherparkplätze in der Tiefgarage entweder abgelehnt oder nicht bekannt sind. Weiterhin wurde durch das neue Wohngebiet „Denkmal an der Freiheit A“ Parkraum, der ursprünglich dem Wohngebiet „An der Freiheit Süd“ zugedacht war, entfernt bzw. umgewidmet.

6. **Wir regen an, die Erschließung des neuen Viertels schwerpunktmäßig über die Grube und den neuen Kreisverkehr erfolgen zu lassen**, so wie dies ursprünglich öffentlich dargestellt wurde. Dass 590 Tiefgaragenplätze nicht mit einer Ein- und Ausfahrt auskommen, ist nachvollziehbar. Was jedoch nicht zwingend bedeutet, dass die notwendige zweite Ein- und Ausfahrt im Süden des Geländes "Edeka Areal" verortet sein muss. **Wir schlagen vor, eine zweite Tiefgaragen Zufahrt im Norden, zum Gewerbegebiet hin, zu planen**, da hier ohnehin PKW-Flächen vorgesehen sind und somit die Grube als Staatsstraße den Hauptverkehr aufnehmen kann. So sind z. B. die Wohngebiete incl. Tiefgaragen "Denkmal an der Freiheit A und B" auch nur von Norden kommend, befahrbar.

7. **In Anbetracht der geplanten massiven Bebauung bitten wir dringend darum die Höhe der Grundflächen über Normalnull für das gesamte Wohnbaugebiet „Edeka Areal“ auf maximal 613,50m ü. NN. im Bebauungsplan festzulegen. Und damit im südlichen Wohnbaugebiet "Edeka Areal" - Bereich Nonnenwald-Hof und Henle-Hof – die Grundflächen der Umgebung anzupassen und nicht höher als im nördlichen Wohnbaugebiet mit maximal 613,50m ü. NN. festzulegen.**

Bezüglich des Bebauungsplans Teil A. C. Punkt 10. Geländeänderungen weisen wir darauf hin, dass die Henlestraße auch im Bereich des Bebauungsgebiets einen leichten "Buckel" hat: sie steigt von 613,38 m ü. NN. im Westen über 614,82 m ü. NN. in der Mitte an und fällt dann auf 613,63 bzw. 613,47 m ü. NN. im Osten wieder ab (um dann steil zur Freiheit hin auf geschätzte 609 m ü. NN. abzufallen). Die bestehenden Häuser auf der Südseite der Henlestraße fußen im Westen auf 614,00 m ü. NN. und im Osten unter 613,50 m ü. NN. Würden die neuen Häuser "Edeka Areal" an der Henlestraße wie geplant auf 614,35m ü. NN. (erlaubt laut Bebauungsplan sogar 614,65m ü. NN!) fußen, läge die Bodenplatte im westlichen und östlichen Straßenabschnitt **zwischen 50 - 102 cm über dem Straßenniveau bzw. der bestehenden südlichen Bebauung.** Dabei wurden die Höhenlinien für die unmittelbar angrenzenden und eher noch tiefer liegenden Grundstücke Flur Nr. 845/185 und 845/111 sowie 845/62 Haus Nr. 14/14a/14b und 18 nicht einmal kartiert (Dies sollte noch nachgeholt werden, ebenso wie die Kartierung der östlichsten

Henlestraße, um den Entscheidungsträgern den Geländeabfall deutlich zu machen). Im nördlichen Wohnbaugebiet "Edeka Areal" wurden Geländehöhen von 611,15m ü. NN. im Westen, 612,85 m ü. NN. in der Mitte und 613,94 m ü. NN. im Osten festgehalten. Die geplanten Grundflächenhöhen werden hier mit 613,50 -612,85 m ü. NN. (erlaubt laut Bebauungsplan sogar 613,80m ü. NN!) angegeben.

8. **Wir bitten im Bebauungsplan festzuschreiben, dass die festgesetzte Wandhöhe auf max. 10 % der Grundfläche um max. 3,15 m überschritten werden darf.**

Die erlaubten Dachaufbauten von max. 3,50 m erscheinen uns bei der ohnehin hohen Bebauung von 9,50 m (3stöckig), 12,50 m (4stöckig), 15,50 m (5stöckig) und 18,50 m (6stöckig) zu hoch, da die rechnerische Geschosshöhe der einzelnen Gebäude jeweils nur zwischen 3,08 m und 3,17 m beträgt. Somit sollten die Dachaufbauten in keinem Fall 3,15 m übersteigen. Da diese laut aktuellem Bebauungsplan Teil A. C. Punkt 2.8 bis zu max. 30 % der Dachfläche einnehmen können, kommt dies einem weiteren Geschoss gleich.

9. **Wir schlagen vor den Anteil an 5-Zimmerwohnungen von derzeit 6 WE (2 %) auf mindestens 24 WE zu erhöhen.**

Da in Penzberg aus topographischen Gründen nicht in die Fläche gebaut werden kann und eine Geschossbebauung und Mehrparteienhäuser auch aus wirtschaftlicher und ökologischer Sicht sinnvoll sind, sollte darauf geachtet werden, dass auch Familien mit mehreren Kindern genügend Wohnraum finden. Sonst werden diese spätestens bei Geburt des dritten Kindes einen Bauplatz für ein Reihen- oder Einfamilienhaus suchen.

10. **Wir bitten die Aufstockung der Gebäude entlang der Henlestraße gegenüber dem Siegerentwurf von H2M zu überdenken und weitgehend zurückzunehmen.** An der Henlestraße sind insgesamt 7 Stockwerke hinzugekommen (1x 5 Stöcke statt Baulücke, 0,33 x 3 statt 4 Stöcke, 1x 5 statt 4 und 0,5x 5 statt 3 Stöcke), an der Grube dafür 6 Stockwerke verschwunden (1x 5 statt 4 Stockwerke, 1x Lücke statt 5 Stöcke, 1x 5 statt 3 Stöcke, 1x 5 statt 4 Stöcke, 1x Lücke statt 3 Stöcke, 1x 3 statt 5 Stöcke). Dafür sollen nun an der Grube zwei 9,5m hohe transparente Lärmschutzwände geplant werden (siehe Lärmschutzgutachten und Begründungen Seite 14). Nach Westen zur Grube hin stehen auf Höhe des Baugebiets "Edeka Areal" nur zwei bewohnte Gebäude, welchen im Siegerentwurf 3stöckige Gebäude gegenübergestellt werden sollten. Nun stehen in der Henlestraße 3stöckigen Häusern im Süden vor allem 4- und 5stöckige Häuser gegenüber. Zudem erhöht sich damit der Anteil an Wohnungen im Wohngebiet "Edeka Areal" mit Nordbalkonen, was angesichts des südlich liegenden Bergpanoramas und der Sonneneinstrahlung als doppelt fragwürdig für zukünftige Bewohner anzusehen ist.

11. **Die Überschreitung der Abstandsflächen** (nach BayBO Art. 81 Abs.1 Nr.6 vom 01.02.2021) **an der Henlestraße zum öffentlichen Raum hin, lassen sich verringern/vermeiden**, indem im Bereich des Henle-Hofs das Gebäude 17 - wie im Siegerentwurf geplant - nur 4- und 3stöckig zur Henlestraße hin, ausgeführt wird. In Anbetracht der Größe des Wohnbaugebiets „Edeka Areal“ regen wir darüber hinaus an, zwingend alle Abstandsflächen nach Außen einzuhalten und auch innerhalb des Wohngebiets die seit 01.02.2021 nach BayBO ohnehin reduzierten Abstandsmaße einzuhalten.

12. **Wir regen an, die Gebäude 07, 13 und 17 - wie im Siegerentwurf vorgeschlagen - in den Geschossezahlen den von West nach Ost und Süd nach Nord verlaufenden Gebäudelinien folgen zu lassen. Gleiche Geschossezahlen sollen nicht „über Eck“ vorkommen.** Die nun über Eck geplanten Gebäudeanteile (der 4stöckige Teil bei Haus 07 und die jeweils 5stöckigen Gebäudeteile bei den Häusern 13 und 17) haben jeweils geometrisch nicht nachvollziehbare und unterschiedliche Breiten, jedes etwas anders und wirken im Gesamtkomplex sperrig, plump und beliebig und nicht mehr elegant und gradlinig wie im Siegerentwurf. Allein der nordwestliche Karl-Theodor-Hof ist bislang von einem solchen Gebäudeknick verschont geblieben. Und hat im Übrigen auch als einziger Komplex einen ansprechend großen Innenhof.

Konkret könnte der Vorschlag heißen, den südlichen Abschnitt des Gebäudes 07 3stöckig auszuführen und ggf. in der Mitte -etwas- weiter vierstöckig, den nördlichen Teil des Gebäudes 13 weitgehend von 3 auf 5 Stöcke zu erhöhen und dafür den mittleren Bereich komplett 3stöckig auszuführen und bei Gebäude 17 den südlichen Mittelteil komplett 3stöckig auszuführen.

13. **Wir fordern dringend - dem Schallgutachten von C. Henschel Consulting folgend - für die Henlestraße Tempo 30. Nur mit Tempo 30** lässt sich die Schallemission der Verkehrsflächen auf ein wohnverträgliches Maß drücken - auch für die bestehende Anwohnerschaft, die nicht so leicht mit baulichen Maßnahmen reagieren kann. Um den "Umgehungsverkehr" von Rewe und aus den südlich gelegenen Dörfern Richtung Norden (Lidl, Edeka, Hagebaumarkt und Roche etc.) abzuhalten, sollte das Tempo 30 auf das ganze Viertel ausgeweitet werden, also auch die Straßen "An der Freiheit" und "Straße des 28. April 1945" einbeziehen. Entsprechen dem Gebiet zwischen Philippsstraße, Karlstraße und Westend, in welchem flächendeckend Tempo 30 gilt und nicht etwa auf der Alpenstraße und der Zugspitzstraße als Zubringer Tempo 50 erlaubt ist.
14. **Wir regen an, die im Siegentwurf geplante Gastronomie/ Gemeinschaftsfläche im Erdgeschoss des zentralen Hochhauses beizubehalten.** Statt eines Cafés, welches vielleicht auch von der zukünftigen Edeka-Bäckerei geboten wird, könnte eine andere Gastronomie (vegan; thailändisch; österreichisch ...) angesiedelt werden. Alternativ könnte auch ein Kursraum eingerichtet werden, welcher für Veranstaltungen (Vorträge, Gymnastik, Seniorentreff, Spieletreffs, Filmeabende, Hauskonzerte ...) gemietet werden kann oder eine Art (Künstler-)Werkstatt zum Mitmachen. In jedem Fall täte einem Wohngebiet dieser Größenordnung ein zentraler Raum für alle, welcher auch Menschen von außerhalb anlockt, gut. Der zentrale Quartiersplatz droht ohne zusätzliches Angebot sonst ein trister Durchgangsweg zu werden.
15. **Eine Verträglichkeitsprüfung bezüglich der bisherigen und geplanten Nutzung der Berghalde mit dem neuen Wohngebiet „Edeka Areal“** soll erfolgen. Wir bitten einen Bestandschutz für bereits bestehende Freizeitaktivitäten auf der Berghalde (Volksfest, Hundespielplatz, Schlittenhang, Zirkus, ...) und bereits geplante Freizeitaktivitäten (Attraktionen, wie im letzten Wahlkampf versprochen: Pump Track, Rutschen, Kletterburg, Fußball-Käfig,
16. **Wir bitten zu überprüfen, ob sich durch die geplante hohe Bebauung an der Nordseite der Henlestraße ein nachteiliger Winddüseneffekt** für die im Osten und deutlich tiefer liegenden Häuser An der Freiheit Flurnummer 888/12 **ergibt**. Insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten 3stöckigen Bebauung in West-Ost-Richtung An der Freiheit 101A von Herrn Kreuzer.
17. **Die Planung von gemeinschaftlichen Spielplätzen in den Höfen sowie eines zentralen Spielbereichs** – wie dem Städtebaulichen Entwurf der Architekten Dömges zu entnehmen ist – ist notwendig und wird von uns willkommen geheißen. **Dabei bitten wir diese Spielflächen, der Anzahl an Wohnungen entsprechend, großzügig und attraktiv zu gestalten.** Als abschreckendes Beispiel kann die „Spielplatz“-Gestaltung der Wohnanlagen „Denkmal an der Freiheit A und B“ angeführt werden. Ob ein Spielgerät dabei direkt am westlichen Promenaden-Zugang von der Grube aus (wie im Entwurf vermerkt) unter Sicherheitsaspekten sinnvoll ist, sollte geprüft werden. Über den Bebauungsplan hinaus schlagen wir, vor auf der Berghalde – z. B. neben den Eisstockplätzen“ einen „Fußball-Käfig“ mit tartanähnlichem Bodenbelag anzulegen, um auch älteren Kindern und Jugendlichen eine Fläche zur aktiven Freizeitgestaltung zu bieten (entsprechend den Plätzen, wie sie in vielen südlichen Ländern zu finden sind). Und auf der erst kürzlich gerodeten Bergfläche der Berghalde könnte wieder eine Kletterburg oder dergleichen entstehen.
18. **Wir bitten eine neuerliche Höhenentwicklung zu veröffentlichen,** weil die veröffentlichte Höhenentwicklung des Städtebaulichen Entwurfs der Architekten Dömges von Seite 7

bezüglich der Schnitte A und B irreführend ist. Hier wurden jeweils Knicke im Schnittverlauf eingefügt, die einen wesentlich harmonischeren Gelände - Gebäudehöhen -Verlauf suggerieren als es tatsächlich der Fall ist. Würde beispielsweise Schnitt A im Süden zur Henlestraße gerade verlaufen, könnte man sehen, dass hier das Straßenniveau tatsächlich bereits bei nur 614,10m ü. NN liegt und nicht bei 614,61m ü. NN wie durch den Knick dargestellt. Zudem sind alle 4 Schnitte so gewählt, dass sie jeweils vorrangig durch die Innenhöfe der Gebäude verlaufen und so kein Eindruck der Massivität der Bebauung entstehen kann. Weiterhin fehlt eine Höhenangabe bei den dargestellten Gebäuden.

19. **Wir bitten die Stadt dringend aktiv zu werden und den neuen Wohnraum "Edeka Areal" mit einer Verkehrsberuhigung des gesamten Wohnviertels Henlestraße - Eichthalstraße - An der Freiheit - Straße des 28. April 1945 zu kombinieren, um die Lärmbelastung für ansässige wie neue Viertelbewohner so gering wie möglich zu halten.**

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf Seite 16 bezüglich der Verkehrszunahme darauf hingewiesen, dass die Untersuchung aufzeige, "dass durch die Änderungen im öffentlichen Straßenraum kein Anspruch auf Schallschutz für die Nachbarschaft entsteht". Wieso die Verkehrsprognose zu der Annahme einer Abnahme des Verkehrs bis 2035 kommt, ist nicht nachvollziehbar. Zumal mit einem Zuzug von 695 PKW und vermutlich mehr wie 1000 Personen geplant wird und die Verlegung des Edeka und Lidl in unmittelbare nördliche Nachbarschaft, viele der bislang durch die Freiheit und Henlestraße pendelnde Fahrzeuge nicht abhalten wird. Aber die Bewohner des neuen "Edeka Areals" werden in Zukunft - wie so viele - auch am Wochenendende mit dem PKW fahren – vor allem nach Süden in die Berge - und dafür auch am bislang ruhigen - weil einkaufsfreien - Sonntag die Henlestraße befahren. Es sei in diesem Zusammenhang auch angemerkt, dass die bestehende Wohnbebauung mehrheitlich die Schlaf- und Ruheräume bzw. Kinderzimmer nach Norden zur Henlestraße hin ausgerichtet hat und - würde sie neu gebaut, heute strengere Lärmschutzbaumaßnahmen erfüllen müsste - sprich, längst nicht so gut geschützt ist, wie das neue Wohngebiet."

Beschlussempfehlung:

Zu Punkt 1, Barrierefreiheit:

Die geplanten Gebäude werden nach den entsprechenden Regelwerken (BayBO, Din 18040) errichtet. Eine Regelung im B-Plan ist nicht notwendig und wäre auch rechtlich ohne Grundlage: Nach § 9 BauGB können keine Festsetzungen zur Gestaltung barrierefreier Räume etc. getroffen werden. Daher ist dies von den Bauträgern in den nachgeschalteten Planungen zu berücksichtigen und wäre lediglich über städtebauliche Verträge zwischen der Stadt Penzberg und dem Eigentümer zu regeln.

Zu Punkt 2, Bestandsbäume auf dem Areal:

Die bestehenden Bäume werden bestmöglich auf dem Gelände erhalten und in die Planung integriert. Dort wo die Bepflanzung aus baulichen und Sicherheitsgründen nicht bestehen bleiben kann, ist eine Fällung unausweichlich.

Die Möglichkeit zur Erhaltung von bestehenden Bäumen im Osten und Süden des Plangebietes ist zu untersuchen und ggf. nach der Beurteilung bezüglich der Standsicherheit und Qualität der Bäume in die Planung als zu erhaltender Baumbestand aufzunehmen.

Zu Punkt 3, Stellplatznachweis

Die Stellplätze wurden anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg berechnet und im städtebaulichen Konzept, welcher dem B-Plan zugrunde liegt, in vollständiger Anzahl, vorwiegend in der Tiefgarage sowie im Süden an der Henlestraße nachgewiesen. Im gegenständlichen B-Plan wird keine von der städtischen Satzung abweichende Regelung getroffen. Die Besucherstellplätze in der Henlestraße sind jederzeit frei anfahrbar. Weitere Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage angeordnet. Der Parkplatz im Norden für den künftigen Einzelhandel, dient als weitere Möglichkeit, die für das Besucherparken genutzt werden kann. Dadurch ist jederzeit ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen, auch für die Besucher vorhanden. Von einer zusätzlichen Belastung der umgebenden Straßen durch

parkende Fahrzeuge ist daher nicht auszugehen.

Zu Punkt 4, Autofreies Quartier

Auch hier ist erneut anzuführen, dass der Stellplatzbedarf nach der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg berechnet wurde und die Stellplätze im städtebaulichen Konzept, welcher dem B-Plan zugrunde liegt, dementsprechend nachgewiesen wurden. Im gegenständlichen B-Plan wird keine von der städtischen Satzung abweichende Regelung getroffen.

Besucherstellplätze befinden sich u.a. im Süden an der Henlestraße. Der Parkplatz im Norden für den künftigen Einzelhandel, dient als weitere Möglichkeit, die für das Besucherparken genutzt werden kann, sodass jederzeit ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen, auch für die Besucher, vorhanden ist. Von einer zusätzlichen Belastung der umgebenden Straßen durch parkende Fahrzeuge ist daher nicht auszugehen.

Die verkehrliche Situation in anderen Neubaugebieten in Penzberg kann nicht beurteilt werden, da hierzu keine ausreichende Datengrundlage vorhanden ist und dies auch nicht Bestandteil der Verkehrsuntersuchung war, welche sich ausschließlich mit den verkehrlichen Entwicklungen des geplanten Bauvorhabens des Bebauungsplans Edeka-Areal in Penzberg befasst.

Zu Punkt 5, Besucherstellplätze

Besucherstellplätze sind nicht zwingend als solche zu kennzeichnen. Dies erfolgt indirekt dadurch, dass Bewohnerstellplätze gekennzeichnet werden. Es besteht die Möglichkeit das Parken auf den Besucherstellplätzen an der Henlestraße zeitlich zu begrenzen, sodass sie nicht als Dauerparkplätze von Anwohnern genutzt werden können, sondern diese die vorgesehenen Tiefgaragen in Anspruch nehmen. Dies ist jedoch eine verkehrsrechtliche Anordnung und nicht Regelungsinhalt eines B-Plans.

Die nachgewiesenen Besucherstellplätze sind unproblematisch zugänglich, da sie unmittelbar von der Henlestraße und direkt über den Kreisverkehr anzufahren sind.

Zu Punkt 6, Erschließung:

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von Norden und von Süden. Eine Änderung der Planung mit zwei Zufahrten zur Tiefgarage von Norden ist wegen der ohnehin knappen Stellplatzflächen im Sondergebiet nicht möglich. Wegen der guten Anfahrbarkeit der Tiefgarage von Norden über den Kreisverkehr ist davon auszugehen, dass der Großteil der Stellplätze künftig von Norden aus angefahren werden wird. Die Henlestraße ist so dimensioniert, dass sie auch zusätzlichen Verkehr von einer Tiefgaragenein- und -ausfahrt aufnehmen kann. Aus diesem Grund bleibt es bei der bisherigen Planung.

Mit der aktuell geplanten Konstellation der verkehrlichen Erschließungen für die vorgesehenen Nutzungen, weist den Kreisverkehr für den Prognose-Planfall in der Abendspitze eine ausreichende Qualitätsstufe (QSV D) [1] gemäß dem Handbuch für Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) [2] auf. Bei einer Erschließung nur über den Kreisverkehr können an diesem die Verkehre auch aufgrund einer ungenügenden / mangelhaften Qualitätsstufe (QSV E, s. Anhang) nicht mehr abgewickelt werden.

Zu Punkt 7, Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßes auf max. 613,50 m u. NN

Die Höhenlage der Gebäude wurde bereits in dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept des gegenständlichen Bebauungsplans bestmöglich an das Gelände angepasst. Hiermit wurde auf die topografischen Vorgaben des Gebietes reagiert. Dies soll weiterhin planerisch umgesetzt werden, um die Höhenentwicklung optimal in die Umgebung einzufügen und keine zu starken Eingriffe in die natürliche Topografie vorzunehmen. Die Festsetzung einer einheitlichen Höhenlage der Erdgeschoßfußböden würde diesem planerischen Ziel nicht entsprechen.

Zu Punkt 8, Wandhöhe:

Nachdem in den Dachaufbauten nicht nur die Erschließung, sondern auch Nebenräume für Gartengeräte und Gartenmöbel untergebracht werden sollen, kann die Größe der Grundfläche nicht reduziert werden. Auch die festgesetzte maximale Höhe von 3,50 m ist aus bautechnischen Gründen erforderlich. Eine Änderung ist daher nicht möglich.

Zu Punkt 9, Anteil an 5-Zimmerwohnungen

Der § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) bietet keine Rechtsgrundlage für die Festsetzung eines Wohnungsschlüssels. Der dem städtebaulichen Entwurf zugrundeliegende Wohnungsschlüssel ist kein rechtsverbindlicher Bestandteil des B-Plans. Im Zuge der dem B-Plan nachgeschalteten weiteren Durchplanung des Vorhabens besteht die Möglichkeit mehr 5-Zimmer-Wohnungen zu realisieren. Der Wohnungsschlüssel für die geplanten geförderten EOF-Wohnungen ist mit der Regierung von Oberbayern als Förderstelle abzustimmen.

Zu Punkt 10 und 12, Anzahl an Vollgeschossen

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Es wurden mittlerweile die Geschosshöhen im Osten reduziert und die problematisch erscheinenden „über Eck“ geführten obersten Geschosse entfernt, sodass die Baukörper nun immer nur in eine Richtung höhengleich verlaufen. Die nach §17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird unterschritten (1,15), weshalb sich die Dichte und Höhenentwicklung des künftigen Baugebietes im rechtlich zulässigen Rahmen bewegt.

Zu Punkt 11, Abstandsflächen

Nach Art. 6 Abs. 5 der neuen, jetzt gültigen BayBO 2021 sind die Abstandsflächen mit 0,4 H, mindestens aber 3 m zu berechnen. Legt man für die Bebauung die neue Regelung der BayBO zu Grunde, so liegen alle Abstandsflächen vollständig auf dem Privatgrundstück und auch innerhalb der einzelnen Blöcke gibt es keine Überschneidungen. Die notwendigen Abstandsflächen werden regelkonform eingehalten. Demnach sind für das neue Quartier die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse diesbezüglich gewährleistet.

Zu Punkt 13, Tempo 30 Henlestraße

Eine Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen einer reduzierten maximalen Höchstgeschwindigkeit auf 30 Kilometer pro Stunde benötigt eine umfassende Untersuchung des gesamten Verkehrsnetzes auf eventuelle Verlagerungen und der daraus resultierenden Be- und Entlastungen. Hierfür würde ein umfangreiches Verkehrsmodell benötigt, welches für die Stadt Penzberg nicht vorliegt.

Gemäß der Straßenverkehrsordnung (StVO) und der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) können Geschwindigkeitsbeschränkungen durch eine Einzelmaßnahme (Zeichen 274 StVO) oder als eine Zonengeschwindigkeitsbeschränkung geregelt werden:

- Geschwindigkeitsbeschränkung gemäß Zeichen 274 StVO („Tempo 30“): „...Innerhalb geschlossener Ortschaften ist die Geschwindigkeit im unmittelbaren Bereich von an Straßen gelegenen Kindergärten, -tagesstätten, -krippen, -horten, allgemeinbildenden Schulen, Förderschulen für geistig oder körperlich behinderte Menschen, Alten- und Pflegeheimen oder Krankenhäusern in der Regel auf Tempo 30 km/h zu beschränken, soweit die Einrichtungen über einen direkten Zugang zur Straße verfügen oder im Nahbereich der Einrichtungen starker Ziel- und Quellverkehr mit all seinen kritischen Begleiterscheinungen (z. B. Bring- und Abholverkehr mit vielfachem Ein- und Aussteigen, erhöhter Parkraumsuchverkehr, häufige Fahrbahnquerungen durch Fußgänger, Pulkbildung von Radfahrern und Fußgängern) vorhanden ist. Dies gilt insbesondere auch auf klassifizierten Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraßen) sowie auf weiteren Vorfahrtstraßen (Zeichen 306). Im Ausnahmefall kann auf die Absenkung der Geschwindigkeit verzichtet werden, soweit etwaige negative Auswirkungen auf den ÖPNV (z. B. Taktfahrplan) oder eine drohende Verkehrsverlagerung auf die Wohnnebenstraßen zu befürchten ist. In die Gesamtabwägung sind dann die Größe der Einrichtung und Sicherheitsgewinne durch Sicherheitseinrichtungen und Querungshilfen (z. B. Fußgängerüberwege, Lichtzeichenanlagen, Sperrgitter) einzubeziehen. Die streckenbezogene Anordnung ist auf den unmittelbaren Bereich der Einrichtung und insgesamt auf höchstens 300 m Länge zu begrenzen. Die beiden Fahrtrichtungen müssen

dabei nicht gleichbehandelt werden. Die Anordnungen sind, soweit Öffnungszeiten (einschließlich Nach- und Nebennutzungen) festgelegt wurden, auf diese zu beschränken...“ (StVO-VwV zu Zeichen 274 Zulässige Höchstgeschwindigkeit Absatz 13 Nummer XI.)

- Tempo 30-Zone: „...Die Anordnung von Tempo 30-Zonen soll auf der Grundlage einer flächenhaften Verkehrsplanung der Gemeinde vorgenommen werden, in deren Rahmen zugleich das innerörtliche Vorfahrtstraßennetz (Zeichen 306) festgelegt werden soll. Dabei ist ein leistungsfähiges, auch den Bedürfnissen des öffentlichen Personennahverkehrs und des Wirtschaftsverkehrs entsprechendes Vorfahrtstraßennetz (Zeichen 306) sicher zu stellen. Der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (wie Rettungswesen, Katastrophenschutz, Feuerwehr) sowie der Verkehrssicherheit ist vorrangig Rechnung zu tragen...“ (StVO-VwV zu Zeichen 274 Zulässige Höchstgeschwindigkeit Absatz 37 Nummer XI.) „...Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen kommen nur dort in Betracht, wo der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist. Sie dienen vorrangig dem Schutz der Wohnbevölkerung sowie der Fußgänger und Fahrradfahrer. In Gewerbe- oder Industriegebieten kommen sie daher grundsätzlich nicht in Betracht...“ (StVO-VwV zu Zeichen 274 Zulässige Höchstgeschwindigkeit Absatz 38 Nummer XI.)

Da es sich bei der Henlestraße um eine Kommunalstraße handelt, wäre eine „Tempo 30 Zonen“-Regelung rechtlich möglich, wenn der Durchgangsverkehr von geringer Bedeutung ist, wenn die anliegenden Gebiete weder Gewerbe- noch Industriegebiete sind und wenn die Henlestraße nicht Bestandteil des innerörtlichen Vorfahrtstraßennetzes ist.

Eine nähere Beurteilung hinsichtlich der Einführung einer Tempo 30-Zone oder einer Tempo 30-Geschwindigkeitsbeschränkung gemäß Zeichen 274 StVO ist nicht durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch sowie der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 Bayerische Bauordnung) gedeckt und somit nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Zu Punkt 14, Gastronomie/Gemeinschaftsfläche im EG

Diese Nutzung ist weiterhin in dem Gebäude geplant und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht. Welcher konkrete Anbieter sich dort niederlässt, kann im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Zu Punkt 15, Freizeitaktivitäten auf der Berghalde

Da diese nicht im Geltungsbereich des B-Plans liegen, können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Die Verträglichkeit mit den Bestandsnutzungen wurde bereits im Vorfeld geprüft und falls hieraus Beeinflussungen resultieren, sind innerhalb des Geltungsbereichs z.B. Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Bestehende Nutzungen dürfen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben durch künftige Bebauungen nicht eingeschränkt werden, da sich die neuen Nutzungen an den vorhandenen Bestand anpassen müssen.

Zu Punkt 16, Winddüsen-Effekt

Die Gebäude an der großen Freiheit befinden sich in einem deutlichen Abstand zur neuen Bebauung. Der bestehende Straßenverlauf bildet bereits ohne die neue Bebauung einen durchgängigen geradlinigen Raum. Daher sind aufgrund der Bebauung keine Veränderungen der Luftströmung zu erwarten.

Zu Punkt 17, Spielflächen

Die Gestaltung und Begrünung der Spiel- und Freiflächen richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben des Art. 7 BayBO und ist daher nicht Regelungsinhalt des gegenständlichen B-Plans.

Zu Punkt 18, Höhenentwicklung

Schnitte sind nicht Regelungsinhalt des gegenständlichen Bebauungsplans. Zudem ist es eine gestalterische städtebauliche Entscheidung die Innenhöfe innerhalb des Geltungsbereichs darzustellen und nicht die Umgebung, welche vom Bebauungsplan rechtlich ohnehin nicht berührt wird. Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist im Bebauungsplan detailliert festgesetzt.

Zu Punkt 19, Verkehrsberuhigung des gesamten Wohnviertels Henlestraße
Durch den Umzug des Edeka-Centers in den nördlichen Teil des Areals und somit dem Wegfallen der Zufahrt von der Henlestraße wird der Einkaufsverkehr nicht mehr über die Henlestraße, sondern über die St2370 geführt. Die Verkehrsentslastung durch den Entfall des Einkaufsverkehrs ist größer als die Zunahme durch den zu erwarteten zusätzlichen Einwohnerverkehr an gleicher Stelle. Somit kommt es im Prognose-Planfall zu einer Abnahme der Verkehre auf der Henlestraße.

Bürger aus der Nachbarschaft, Schreiben vom 11.04.2021

*“Anmerkung zum Tagesordnungspunkt 12 der Sitzung des Bau- und Mobilitätsausschusses:
Edeka-Areal: Beratung über den Bau von Fahrradstreifen entlang des Planungsgebietes*

*Sehr geehrte Damen und Herren,
nachdem ich im Februar in meinem Schreiben vom 06.02.2021 an Sie Fahrradstreifen „An der Freiheit“ vorgeschlagen habe, möchte ich zum Diskussionspunkt 12 Stellung beziehen.
Mein Vorschlag zu einer Fahrradrouten bezog sich auf die Achse südlicher Ortseingang/Richtung Bichl – Huber Weiher und würde die Henlestraße nur in ihrem östlichsten schmalsten und steilsten Abschnitt betreffen und dann - östlich am Planungsgebiet vorbei - in den Weg auf die Berghalde münden. In diesem Verlauf würden Fahrradstreifen nur auf der Straße An der Freiheit Sinn ergeben. Vermutlich ist jedoch diese Straße zu schmal und ein allgemeines Tempo 30 – ggf. mit einer geänderten Vorfahrt (Rechts vor Links) an der Kreuzung zur Straße des 28. April 1994, wie es sie schon gab – wäre zweckmäßiger.
Aus meinen Erfahrungen mit dem Verkehr in der Henlestraße – gerade unter dem Gesichtspunkt, dass dort neuer Wohnraum entstehen soll – rate ich von dortigen Fahrradstreifen ab. Der Parkdruck in der Henlestraße ist so hoch, dass es kaum vorstellbar ist, an welchen Orten die derzeit an der südlichen Seite der Straße längsparkenden PKW sowie die zusätzlich neben Edeka parkenden PKW sonst unterkommen sollen. Diese Situation wird sich durch das neue Wohngebiet eher verschärfen denn abschwächen.*

Anhang: Verlauf Radroute südlicher Ortseingang-Huber Weiher:

*Hier der von mir angedachte und oft genutzte **Verlauf einer Radroute südlicher Ortseingang / Richtung Bichl - Huber Weiher:***

- Start ist der südliche Ortseingang von Bichl kommend,
- rechts abbiegen am Hundeübungsplatz vorbei,
- über die kleine Säubachbrücke,
- durch die Sophie-Schollstraße (**an der Kreuzung zur „Straße des 28. April 1945“ und 2x An der Freiheit böte sich eine Rechts-vor-Links- Regelung und allgemeines Tempo 30 an**)
- den Berg hinauf auf „An der Freiheit“ (**hier ggf. mit Fahrradstreifen, besser Tempo 30**)
- links in die Henlestraße bis zum Fußweg auf die Berghalde
- rechts auf die Berghalde durch die Schranke
- an der Gabelung beim Denkmal links und hinunter zum Parkplatz neben Hagebaumarkt
- Am Hagebaumarkt auf dem Geh- und Radweg zur Grube
- Querung über die Querungshilfe
- Auf dem Geh- und Radweg zur Nonnenwaldstraße
- Rechts Abbiegen auf dem Geh- und Radweg bis zu **einer neu zu schaffender Querungshilfe die auch für das Stadion und den Skaterpark sinnvoll wäre (hier ggf. Radstreifen auf der stadteinwärts führenden Spur der Nonnenwaldstraße)**
- Über die Karl-Wald-Straße zum Stadion
- Rechts abbiegen auf den Waldweg zum ehemaligen Bahndamm bis zur Ampelkreuzung für Fuß- und Radfahrer an der Seeshaupter Straße
- Auf dem alten Bahndamm bis zum Posten 10

Vom Posten 10 rechts durch das Wohngebiet Frauenschuhstraße und Kapellenwiese”

Beschlussempfehlung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat bereits am 13.04.2021 im Rahmen einer öffentlichen Sitzung über die Herstellung eines Fahrradstreifens entlang des Plangebiets (auf der Staatsstraße St 2370 vom Einmündungsbereich der Henlestraße bis zum nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets Edeka-Areal beraten und den Beschluss gefasst, dass der Fahrradstreifen nicht gebaut wird.

Die Anregungen bezüglich der Radroute sind nicht durch die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Baugesetzbuch sowie der örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 Bayerische Bauordnung) gedeckt und somit nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die Untersuchung und Verbesserung von innerörtlichen Fahrradrouten sind Bestandteil eines noch zu erstellenden Mobilitätskonzepts für das gesamte Stadtgebiet.

Bürger aus der Nachbarschaft, Schreiben vom 19.04.2021

*“Sehr geehrte Damen und Herren,
nachdem ich mich an den 19 Anregungen und Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplans „Edeka Areal“ (bezüglich der Wohnbebauung) beteiligt habe und diese in Papierform, zusammen mit den Unterschriften von mehr als 70 Mitunterzeichnenden im Stadtbauamt abgegeben habe, möchte ich Ihnen die Texte noch digital zur Verfügung stellen. Dabei möchte ich erwähnen, dass die Anzahl von über 70 mitzeichnenden Anwohnenden und Betroffenen Corona bedingt nur einen kleinen Ausschnitt der potentiell Mitunterzeichnenden darstellt. Die Möglichkeiten sich in der Öffentlichkeit mit anderen zu Treffen und zu Beraten sind durch Corona massiv eingeschränkt und durch das kalte Wetter der letzten Woche noch weiter erschwert.*

Meine Erfahrung aus zahlreichen Gesprächen der letzten Wochen ist, dass viele Penzberger - wenn sie denn überhaupt schon davon gehört haben (weil z.B. keine lokalen Zeitungen gelesen werden) - das Ausmaß der geplanten Bebauung nicht vollumfänglich überblickt haben. Es wäre schön, wenn die Stadt Penzberg von Verwaltungsseite ihre Ideen bezüglich der weiteren (Bevölkerungs- und damit Bau-) Entwicklung von Penzberg für die Bürger transparenter macht; z. B. in Form einer online-Informationsveranstaltung mit Präsenzplätzen für Bürger ohne Internetzugang, bevor der Bebauungsplan für das Wohngebiet „Edeka Areal“ verabschiedet wird. Für die nächsten Jahre ist viel Bürgerbeteiligung geplant, da sollte man das größte Wohnbauprojekt der letzten 20 Jahre (oder der Geschichte Penzbergs?) nicht ausklammern oder vorziehen. Hier werden sonst unwiderruflich Tatsachen für die nächsten 50 Jahre geschaffen.

Beschlussempfehlung:

Über die Bevölkerungsentwicklung und Ausweisung von Bauflächen für das gesamte Penzberger Stadtgebiet wird im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beraten.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient lediglich zur Verlagerung von Einzelhandelsflächen sowie zur Neuerrichtung eines Wohngebietes für Geschosswohnungsbau im Rahmen der Innenentwicklung, wobei ein erheblicher Anteil dieser Wohnungen im sozialgeförderten Bereich liegen. Aufgrund der dauerhaft anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie sozialgeförderten Wohnraum dient der südliche Bereich des Bebauungsplans insbesondere den in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 2 Baugesetzbuch aufgeführten Belangen der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der sozialgerechten Bodennutzung.

Am 08.07.2021 hat für die Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Bedenken zum Bebauungsplan mitgeteilt haben, eine Informationsveranstaltung stattgefunden.

Nachbarschaft Eichthalstraße, Schreiben vom 04.04.2021

„Die Planungen auf dem Edeka-Areal, die derzeit anstehen und Wohnraum schaffen werden, kann man fachlich gesehen nur grundsätzlich wohlwollend verfolgen. Dennoch bleiben an der Schnittstelle des Areals zur Umgebung gut benennbare Defizite. Auch wenn es sich „nur“ um nicht quantifizierbare Argumente der Stadtgestalt und Freiraumplanung handelt - dies ist am Ende das Prägende!

Die geplante Wohnbebauung auf dem Edeka-Areal ist erkennbar von zwei Handschriften geprägt. Ein in sich gut gestaltetes, von der Verdichtung her zukunftsweisendes, zentrumsnahes, theoretisch gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbares Quartier wird von einem lieb- und ideenlosen Umgang mit den öffentlichen Erschließungsflächen, teils außerhalb des B-Planes, umrahmt, die Schnittstellen sind erkennbar eher zusammengeflickt oder greifen nicht ineinander. Der aktuelle Planstand stellt ein in sich gut gestaltetes, deutlich, aber angemessen und flächeneffizient verdichtetes Quartier dar, das im Inneren gut zu funktionieren scheint und die richtige Antwort für den Standort darstellt. Seine „Ränder“, und ebensolche sind sie leider, sind weitgehend bezugslos und reagieren nicht auf die Stadt. Ein Quartier dieser Größe darf nicht als isoliertes Quadrat mit funktionalistischer Minimalverknüpfung geplant werden, die autonome Carrée-Form mit „Abpflanzung“ außen herum nimmt das Quartier aus dem Stadtkörper heraus.

Die zugebenermaßen räumlich nicht einfach einzubindende Umgebung an der Kurve der Staatsstraße mit dem eher solitären Montessori-Haus gegenüber hätte dennoch ein Weiterbauen der Stadt umso nötiger gemacht. Vorgelagerte Straßenräume sind zwar umgestaltet, aber wieder, wie bisher, im Stile eines amerikanischen oder suburbanen Vorstadtcampus mit weiten Radien und absolut nutzlosen Abstandsgrünflächen dazwischen, oder deutlich zu großen Kreisverkehren. Das vom Quartier aus gedachte Verknüpfungselement des inneren Freiraumes stößt dagegen entsprechungslos auf die Straße. Diese Ränder und der Umgang mit den Freiräumen an den Kontaktflächen zum Bestand nach außen sind ungelöst oder einem Städtebauideal der 70'er Jahre folgend gemacht, das überkommen ist. Hier hat sich scheinbar die Straßenplanung ausgetobt und eine Überarbeitung wäre dringend. Fußwege wirken (die Zeit sollte vorbei sein!) nachträglich und eher umständlich hineingeflickt, nachdem das die KFZ-Erschließung durchoptimiert wurde.

Die Kritik richtet sich gegen eine nicht urbane, landstraßenartige Straßenbauerschließung, die Grünflächen verschwendet, indem sie sie zu nicht nutzbaren Verkehrsinseln oder Resträumen macht und keine Anbindung an die Stadt leistet. Wo ist, neben den schönen prägenden inneren Plätzen im Quartier, die prägende äußere Adresse mit einer Öffnung, einer Raumsequenz oder Platzsituation, die die Logik der Inneren Freiräume an die Stadt anbindet? Wie flaniert man selbstverständlich, angenehm und auf den schönsten Wegen zu Fuß in das Quartier und wieder hinaus? Fuß- und Fahrradwege müssen die guten Flächen und logischen Achsen bekommen, das Auto kann außen herum geführt werden. Hier ist es leider noch andersherum. Das Neue und die neu einziehenden Menschen sollen sich doch mit Penzberg vernetzen und „verwachsen“!

Auch eine eventuelle Angst vor nachbarlichen Einsprüchen kann doch nicht dazu führen, dass man das Quartier räumlich fast abnabelt bzw. nur über kleine Weglein anbindet und hinter Grün, das eher als Abpflanzung wirkt, versteckt, als wäre es belastendes Gewerbe.

Da das Projekt an sich ja in eine gute Richtung geht, ist das schade – Innen hui, Außen pfui, könnte man überspitzt sagen. Es hätte eine Überarbeitung dahingehend verdient.

Dazu insbesondere, aber auch insgesamt, wünsche ich dem Projekt viel Erfolg.“

Beschlussempfehlung:

Bei der Planung des Wohnquartiers wurde besonderer Wert darauf gelegt, dass eine gute Anbindung an die Stadtmitte und zu dem im Osten angrenzenden Naherholungsgebiet „Berghalde“ entsteht. Nachdem es sich bei der im Westen vorbeiführenden Straße um eine Staatsstraße handelt, hat die Stadt Penzberg nur geringen planerischen Spielraum in der Gestaltung des Straßenraums. Die großflächige Kreuzung im Bereich der Henlestraße soll

mittelfristig umgestaltet werden, um den Anteil an befestigten Flächen zugunsten von Grünflächen zu reduzieren. Diese Umgestaltung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Geschäftsleitung des nördlich angrenzenden Baumarktes, Schreiben vom 25.03.2021

bezugnehmend auf Ihre Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs für den Bebauungsplan „EDEKA-Areal“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB möchten wir als direkt angrenzender Grundstücksnachbar gerne von der eingeräumten Möglichkeit Gebrauch machen, hiermit schriftliche Anregungen zur Optimierung dieses Bebauungsplanentwurfs, zu geben.

1. Anregung: Keine Bepflanzung der schmalen Gasse zwischen EDEKA-Nordwand und Grenzzaun!

Derzeit ist vorgesehen, auf der lichtabgewandten Nordseite hinter der hohen Fassade des geplanten EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters und dem danebenliegenden Grundstückszäun eine Bepflanzung vorzunehmen. Dies erscheint uns aus mehreren Gründen problematisch und nachteilig:

- 1.1 Auf der lichtabgewandten Nordseite hinter der hohen Fassade des geplanten EDEKA-Marktes erhält die vorgesehene Bepflanzung zu wenig Licht, um sich positiv entwickeln und entfalten zu können.*
- 1.2 Eine derartige Bepflanzung verhindert im Zeitablauf immer mehr die Durchgangsmöglichkeit in dieser schmalen Gasse zwischen EDEKA-Fassade und Grenzzaun. Damit wäre automatisch ein unansehnliches „Schmutzloch“ vorprogrammiert, welches nur ungenügend oder später gar nicht mehr gepflegt werden kann. Vom zukünftigen EDEKA-Parkplatz oder unserer Hagebaumarkt-Warenanlieferung verwehte Plastikfolien, Papier- und Kartondeckelabfälle werden sich bei Wind in der Vegetation verfangen.*
- 1.3 Erfahrungsgemäß führt die grenznahe Bepflanzung im Zeitablauf immer wieder zu Einwachsungen (Zweige, Äste) in den Grenzzaun mit dem Resultat, dass der Zaun beschädigt wird und sogar die Fundamente durch die enormen Schubkräfte destabilisiert werden können (siehe Foto 1, Pflegeproblem - Einwachsungen). Ein partielles Umstürzen der Zaunanlage mit entsprechenden Personen- und/oder Sachschäden könnte die unerwünschte Folge sein.*
- 1.4 Durch grenznahe Bepflanzungen entstehen erfahrungsgemäß regelmäßig Spannungen mit Grundstücksnachbarn, weil die gesetzlichen Vorgaben für den stetigen Rückschnitt auf die maximal zulässige Wuchshöhe (2m bzw. 3m) in Bezug auf den vorliegenden Abstand von Stammmitte zur Grenzlinie, sowie die regelmäßigen Rückschnitte überhängender Äste und Zweige nicht ordnungsgemäß eingehalten werden und die damit verbundene Verunreinigung (Laubfall im Herbst) auch beim Nachbarn erhebliche Kosten für die laufende Beseitigung verursacht.*
- 1.5 Eine grenznahe Bepflanzung dieser engen, dem Kundenverkehr abgewandten Gasse verleitet wegen der verminderten Einsehbarkeit erfahrungsgemäß zu unerwünschten Tätigkeiten (Verrichten der Notdurft, illegale Entsorgung von Sondermüll, Drogenkonsum etc.)*

Fazit: Viel sinnvoller ist hier die Festsetzung einer reinen, d. h. unbepflanzten Grünfläche, welche aufgrund des äußerst niedrigen Lichteinfalls (Nordseite hinter EDEKA-Fassade) mit Schattenrasen angesät wird und welche vom Grundstücksnutzer ohne Behinderungen gut begangen, gepflegt und gemäht werden kann. Alle weiteren oben genannten Nachteile können damit gleichzeitig verhindert werden.

2. Anregung: Ersatz des bestehenden, beschädigten Grenzzauns

Bisher haben wir (OBI/ Hagebaumarkt Penzberg) 25 Jahre lang den Grenzzaun zum EDEKA-Gelände gestellt und diesen auch gewartet (z. B. Zaunreparaturen, regelmäßiges Ausschneiden von Einwachsungen der EDEKA-seitigen Vegetation). Durch die jahrelangen, auf dem EDEKA-

Gelände vorgenommenen Zwischenlagerungen von Kies, Humus, Abbruch, Asphalt, Betonbruch, Schutt, Dämmung etc. ist unsere Zaunanlage durch diese grenznah abgekippten Haufwerke leider erheblich beschädigt worden (siehe Foto 2, Beschädigungen durch Haufwerke). Wir erwarten deshalb vom Projektbetreiber und regen hiermit gleichzeitig an, dass unser Grenzzaun auf volle Länge vom Projektbetreiber durch einen neuen, mindestens zwei Meter hohen Doppelstabmattenzaun (8 mm/6 mm/8 mm), vorzugsweise in der unauffälligen Farbe „grün“ ersetzt wird. Mit einer Errichtung dieser Ersatzzaunanlage direkt auf der gemeinsamen Grenzlinie erklären wir uns schon jetzt einverstanden.



Beschlussempfehlung:

Das Begrünungskonzept wurde durch ein Fachbüro erstellt. Die nördliche Eingrünung ist städtebaulich geboten. Bei der Auswahl der Bäume werden die Bedenken berücksichtigt. Vereinbarungen zum Grenzzaun sind zwischen den Grundstückseigentümern zu regeln.

Nachbarschaft Barbarastraße, Schreiben vom 15.04.2021

„Sehr geehrte Damen und Herren,
über den neuen Bebauungsplan bin ich entsetzt. Sie planen auf einem Hügel Blöcke von bis zu 18,50 m Wandhöhe. Das wird ja das gleiche scheußliche Ghetto wie gegenüber dem Rathaus, dem Rewe-Areal und der Gustavstraße. Zu eng und viel zu hoch. Nach Ihrer eigenen Aussage im Bebauungsplan werden durch die Firsthöhen und Balkone die gesetzlichen Abstandsflächen (die sowie schon viel zu gering sind) "geringfügig" unterschritten. Da dieses Bauvorhaben ja irgendwie bezahlt werden muss, werden voraussichtlich überwiegend Eigentumswohnung gebaut. Natürlich zu einem stolzen Preis. Ja glauben Sie denn, dass diese Wohnungen von jungen Penzberger Familien gekauft werden? Das bedeutet einen massiven Zuzug zahlungskräftiger Auswärtiger. Unsere Kindergärten und Schulen platzen doch jetzt schon aus allen Nähten.

Zur Grube hin ist also eine Schallschutzwand in 4 m Höhe geplant. Das wird ja eine Augenweide werden, noch dazu wo diese den Straßenlärm nur für die Erdgeschoßwohnungen abhalten kann und das auch nur teilweise. Die Immissionsbelastung wird um 12 db überschritten. Da ist doch das Geschrei um Tempo 30 schon vorprogrammiert genauso wie an der Wölfstraße. Bei so einer Baugenehmigung schaffen sich die Damen und Herren Stadträte die Probleme von morgen. Aber bis dahin sitzen sie ja wahrscheinlich nicht mehr im Stadtrat und können nicht mehr zur Verantwortung gezogen werden. Für das Verkehrsaufkommen eine Verkehrszählung von 2012 und 2016 zu Grunde zu legen ist schlichtweg fatal, denn der Verkehr hat definitiv zugenommen. Ich vermute, dass das Gelände nur vormittags unter der Woche besichtigt wurde, wenn der größte Teil der Anwohner in der Arbeit ist, nicht jedoch morgens zwischen 07:00 und 08:00 Uhr oder gegen 16:00 Uhr.

Was sagt eigentlich die Feuerwehr und das BRK zu diesem Bebauungsplan? Rollen die dann die Verletzten und Kranken übers ganze Gelände bei Regen oder Schnee? Wie kommen die Umzugswagen und Möbellieferanten zu den einzelnen Gebäuden? Die Paketauslieferer tun mir

jetzt schon leid.

Die größte Dramatik ist jedoch, dass 72 Stellplätze für Pkws fehlen. Wo sollen die denn hin? Wo sollen die Besucher der vielen Familien denn parken? Die Henlestraße ist jetzt schon zugeparkt. Die Grube und Nonnenwaldstraße bieten ja auch keine Parkmöglichkeiten. Von den utopischen Wunschvorstellungen, dass alles mit dem Fahrrad erledigt werden kann, sollte man sich ehrlicherweise verabschieden. Wir leben in der Provinz und nicht in München oder Augsburg, wo man vom Fahrrad schnell auf öffentliche Verkehrsmittel umsteigen kann, wenn das Wetter nicht mitspielt. Wenn man 2 kleine Kinder im Schlepptau hat, überlegt man es sich zweimal mit dem Fahrrad durch die Stadt zu fahren, wenn überhaupt. Und wo sind die Fahrradwege an der Henlestraße und der Grube? Außerdem ist das Gelände nicht 400 m sondern 900 m vom Rathaus entfernt und es geht stetig bergauf. Ist das keinem Rathausmitarbeiter aufgefallen?

Ich befürchte, dass diese Bebauung nicht durchdacht ist und absolut nicht zu Penzberg passt. Nachverdichtung recht und schön, aber es gibt Grenzen. Das ist jedenfalls ein Bebauungsplan für eine Groß- und nicht für eine Kleinstadt.

Beschlussempfehlung:

Zur Bebauungsdichte:

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Es wurden mittlerweile die Geschosshöhen im Osten reduziert und die problematisch erscheinenden „über Eck“ geführten obersten Geschosse entfernt, sodass die Baukörper nun immer nur in eine Richtung höhengleich verlaufen. Die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird unterschritten (1,15), weshalb sich die Dichte und Höhenentwicklung des künftigen Baugebietes im rechtlich zulässigen Rahmen bewegt.

Zum Schallschutz:

Dem Bebauungsplan liegt ein ausführliches Schallgutachten mit Einhaltung der jeweiligen Grenzwerte unter Berücksichtigung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen bei.

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch das Quartier:

Die Hauptachsen durch das Quartier werden öffentlich-rechtlich gewidmet und werden entsprechend den Bestimmungen der Rettungsdienste, der Müllfahrzeuge usw. entsprechend ausgebaut.

Zu den Stellplätzen:

Die Stellplätze wurden anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg berechnet und im städtebaulichen Konzept, welcher dem B-Plan zugrunde liegt, in vollständiger Anzahl, vorwiegend in der Tiefgarage sowie im Süden an der Henlestraße nachgewiesen. Im gegenständlichen B-Plan wird keine von der städtischen Satzung abweichende Regelung getroffen.

Die Besucherstellplätze in der Henlestraße sind jederzeit frei anfahrbar. Weitere Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage angeordnet. Der Parkplatz im Norden für den künftigen Einzelhandel, dient als weitere Möglichkeit, die für das Besucherparken genutzt werden kann. Dadurch ist jederzeit ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen, auch für die Besucher vorhanden. Von einer zusätzlichen Belastung der umgebenden Straßen durch parkende Fahrzeuge ist daher nicht auszugehen.

Nachbarschaft Barbarastraße, Schreiben vom 05.04.2021

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich meine Bedenken zum Wohngebiet "Edeka Arial" äußern.

Vor allem als Mutter und ehemaligen Bewohnerin der Barbarastr. befürchte ich, dass mit dieser massiven Bebauung vor allem weitere Probleme im Bereich der Kinder, Jugend und Verkehr entstehen.

Durch die beiden riesigen Gebiete (Birkenstraße und Edeka-Areal) bewirken sie auch einen

massiven Zuzug von außen nach Penzberg. Denn bei diesen Preisen ist es leider vor allem den Münchner möglich Wohnung zu erwerben aber nicht den Einheimischen die etwas suchen. Zudem ist aus meiner Sicht ein Verkehrschaos vorprogrammiert durch die massive Steigerung an Auto. Hier in dieser Gegend hat nun mal jeder 2 Autos da viele Familien Berufen nachgehen die ohne Auto nicht anfahrbar sind.

Es werden wieder massive Grünflächen zerstört. Ruhige Familiensontage beim Rodeln gibt es jetzt schon nicht mehr auf der Berghalde, da sehr viel los ist.

Wohin mit den ganzen Kindern? Werden planen sie eine weitere Grundschule noch eine Erweiterung oder Modernisierung der Bgm-Prandl-Grundschule. Zudem besitzen wir nur 2 Horte in Penzberg. Berufstätige Familien benötigen aber auch eine Nachmittagsbetreuung nach der Schule.

Sie wollen Familienfreundliche Wohnbaugebiert ohne etwas für die Familie zu leisten. Ich selbst habe jahrelang in München als Bezirkssozialarbeiterin gearbeitet. Die meisten Probleme mit Kindern und Familien gab es in solchen Wohnsiedlungen. Zu enge und zu hohe Bebauung führen dazu, dass Kinder nicht wissen wohin (keine Gärten) und dann diese Viertel zu Ghettos werden mit massiven Lärmbelästigungen. Jung und Alt passen nicht immer zusammen.

Wieso denkt Penzberg immer nur in die Höhe. Die Gemeinden um uns herum zeigen doch wie es auch gehen kann. Grundstücke für Reihenhäuser freigeben und nicht nur Mega Wohnblocks. Wer will denn so etwas. Wir sind eine Kleinstadt und wenn der Platz für Wohnraum weg ist er halt weg.

Immer mehr Familien sollen kommen, aber Angebot fehlen, weder gibt es ausreichend Einkaufsmöglichkeiten (Kinderkleidung) noch Freizeitangebot in Form von Schwimmbad oder Vereinen.

Die Bebauung ist einfach zu massiv die sie planen, die Henlestraße wird unter massiven Lärm leiden, da durch zwei gegenüberliegende hohe Blockanlagen der Schall massiv wird und fragen sie mal die Freiheit und die Henlestraße, die werden unter Verkehr und Lärm leiden und der Verkehr, wenn Roche Feierabend hat, wird dazu führen, dass vom geplanten Kreisel bis zum Berggeist Kreisel nur noch stehender Verkehr herrscht.

Wohnraum ja, aber nicht um jeden Preis. Vielleicht einfach mal zwei drei Dimensionen kleiner denken und nur 1 bis 2 3geschossige Blocks bauen und den Rest toll begrünen mit Reihenhäusern. Schauen sie mal nach Wolfratshausen, dort hat man ein tolles Wohngebiet (Auf der Haid, Angerstraße) vor ein paar Jahren für Familien gemacht, ohne massive Wohnblocks.

Beschlussempfehlung:

Zu Kinder / Jugend / Familie:

Das Quartier mit einer GRZ 0,33 weist großzügige öffentliche und private Freiräume für die Penzberger Bürger und deren Kinder und Jugendliche aus, welches auf einem Freiflächengestaltungskonzept eines qualifizierten Fachplaners beruht. Das Konzept berücksichtigt vollumfänglich die Historie des Grundstücks.

Ein Gutachten weist nach, dass aufgrund der Wohnbebauung eine 4-gruppige Kindergartenanlage notwendig ist, die im Zuge der Wohnbebauung auf dem Gelände mit errichtet wird.

Zu Verkehr:

Die Leistungsfähigkeit des Ziel- und Quellverkehrs der neuen Bebauung wurde mit einem ausführlichen Gutachten nachgewiesen, welches dem Bebauungsplan beiliegt.

Zur Bebauungsdichte:

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Es wurden mittlerweile die Geschosshöhen im Osten reduziert und die problematisch erscheinenden „über Eck“ geführten obersten Geschosse entfernt, sodass die Baukörper nun immer nur in eine Richtung höhengleich verlaufen. Die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird unterschritten (1,15), weshalb sich die Dichte und Höhenentwicklung des künftigen Baugebietes im rechtlich zulässigen Rahmen bewegt.

Nachbarschaft An der Freiheit, Schreiben vom 15.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Entscheidung, das Edeka-Gelände im südlichen Bereich für den Wohnungsbau zu nutzen, finden wir sehr sinnvoll. Aber muss es so kompakt und hoch sein?

Es sind 6 Häuser mit 5 Geschossen und eines sogar mit 6 Geschossen geplant.

Um sich die Höhe und Kompaktheit solcher Häuser vorstellen zu können, ist ein kurzer Spaziergang zu den Häusern an der Karlstraße/ Sigmundstraße gegenüber dem Rathaus sinnvoll. Sie kennen alle den Anblick. Lassen Sie die 5 und 6stöckigen Gebäude in ihrer Höhe auf sich wirken. Was im Modell noch positiv aussieht, wirkt anders, wenn man direkt daneben steht.

Eine solche Bebauung, die im Stadtzentrum zulässig ist, wollen Sie jetzt außerhalb des Zentrums realisieren?

Eine angemessene Bebauung orientiert sich an den Bestandsbauten. Diese haben an der Henlestraße 3 Wohngeschosse und nur das Eckhaus hat 5, wobei das fünfte Geschoss angenehm zurückgesetzt ist. Zwischen den Gebäuden ist viel Platz für Licht und Sonne.

In Penzberg wurden Wohnungen An der Freiheit Süd errichtet. Im Stadtzentrum entstehen etliche Mehrfamilienhäuser. Dazu kommen die Neubauten am Daserweg, im großen Baugebiet Birkenstraße und die Planungen am Franz-Marc-Weg.

Ist die Wohnungsknappheit in Penzberg tatsächlich so groß? Oder wird hauptsächlich für Auswärtige gebaut? Für wen wird so viel neuer Wohnraum benötigt? Penzberg ist keine Großstadt und braucht daher keine so kompakte Bebauung, wie sie in München erforderlich ist.

Wenn das Edeka Areal in der geplanten Form überbaut wird und alle anderen Neubauten dazugerechnet werden, dann steigen die Bevölkerung Penzbergs und der Anwohnerverkehr stark an.

Abschließend plädieren wir dafür, dass auf dem Edeka Areal die Gebäude mit 5 und 6 Geschossen jeweils um ein Geschoss niedriger errichtet werden.

Beschlussempfehlung:**Zur Bebauungsdichte:**

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Es wurden mittlerweile die Geschosshöhen im Osten reduziert und die problematisch erscheinenden „über Eck“ geführten obersten Geschosse entfernt, sodass die Baukörper nun immer nur in eine Richtung höhengleich verlaufen. Die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird unterschritten (1,15), weshalb sich die Dichte und Höhenentwicklung des künftigen Baugebietes im rechtlich zulässigen Rahmen bewegt.

Nachbarschaft Barbarastraße, Schreiben vom 18.04.2021

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich wohne in der Barbarastraße und bin somit an der Planung des Edeka Areals interessiert. Penzberg hat aktuell gut 17000 Einwohner - mit diesem Bauprojekt kommen locker 600 bis 800 Personen dazu und mit dem Baugebiet Birkenstraße sind das dann mindestens 1000 Einwohner mehr - das schon alleine ist ein Wahnsinn. Ich gebe gerne zu, dass es nicht mehr

viele Flächen im Stadtgebiet gibt die für Wohnungsbau geeignet sind, aber an sollte noch einmal überdenken, ob es nicht doch noch etwas schmaler geht, evtl. am Süd-Ost-Bereich.

1. Wasserversorgung - ist sie gesichert, leistet unser Wassereinzugsgebiet auch in Zukunft, wenn dank Klimaveränderung alles trockener ist...
2. Die Kläranlage und das ganze Rohrsystem wird ertüchtigt werden müssen.
3. Für 1000 Bürger - viel Strom, woher, mehr Solar, Windräder?
4. Wie werden die Wohnungen beheizt - geplantes Heizkraftwerk?
5. Für so viele Familien muss eine weitere Kita, wahrscheinlich auch eine weitere Grundschule usw. gebaut werden müssen. Außerdem ist die Wohn- und Lebensqualität in einer so engen Siedlung sozial gesehen fast eine Zumutung, es wird Ärger geben und Probleme, wenn in der Früh 50, 60 Autofahrer die Tiefgaragen verlassen wollen und zufällig auch noch etliche Bürger über die Grube zu ihrer Arbeitsstelle fahren wollen. Kommen wir zum Untergrund: die Bodenuntersuchungen mögen ja stimmen, aber die Realität sieht manchmal überraschend anders aus - siehe Wölf.

Und es wird noch weitere Überraschungen im "Grund" geben. Erkundung und Sicherheitsmaßnahmen belaufen sich auf 600 000 bis 880 000 € -wenn es reicht. Wenn die Tiefgarage für so viele Autos konzipiert wird es für die Freiflächen ziemlich eng, es wird bei dieser starken Versiegelung nur für Rasen und Sträucher reichen, aber nicht für Bäume. Und was ist, wenn, wie schon gehabt Starkregen zunehmen die Berghalde ist da kein Schutz - im Gegenteil, die ist quasi auch versiegelt - wo soll das Wasser abfließen -Straße, Tiefgaragen und in die Keller der umliegenden Häuser. Summa Summarium, für die Stadt Penzberg ist das eine Herausforderung, ich habe große Bedenken, wir sind NICHT eine Großstadt, Bürger, die hier wohnen wollen, hätten lieber kleiner.

Beschlussempfehlung:

Zur Infrastruktur:

In Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg ist der Vorhabensträger für die notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen verantwortlich und kostenpflichtig, welches in einem städtebaulichen Vertrag abgebildet wird.

Zu Kinder / Jugend:

Das Quartier mit einer GRZ 0,33 weist großzügige öffentliche und private Freiräume für die Penzberger Bürger und deren Kinder und Jugendliche aus, welches auf einem Freiflächengestaltungskonzept eines qualifizierten Fachplaners beruht. Das Konzept berücksichtigt vollumfänglich die Historie des Grundstücks.

Ein Gutachten weist nach, dass aufgrund der Wohnbebauung eine 4-gruppige Kindergartenanlage notwendig ist, die im Zuge der Wohnbebauung auf dem Gelände mit errichtet wird.

Zur Versiegelung:

Das Edeka-Gelände ist bereits heute weitgehend versiegelt. Aufgrund des vorliegenden Bodengutachtens kann das Oberflächenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit auch heute schon nicht versickern. Deswegen wird das anfallende Oberflächenwasser mit einer ausreichenden Drosselung dem Regenwasserkanal in der Henlestraße zugeführt. Ein Überflutungsnachweis wird geführt.

Nachbarschaft Henlestraße, Schreiben vom 03.04.2021

„Sehr geehrte Damen und Herren ich bin nicht mit dem Bau einverstanden da ich die ruhige Umgebung und den jetzigen Edeka gerne mag.“

Beschlussempfehlung:

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient lediglich zur Verlagerung von Einzelhandelsflächen sowie zur Neuerrichtung eines Wohngebietes für Geschosswohnungsbau im Rahmen der

Innenentwicklung, wobei ein erheblicher Anteil dieser Wohnungen im sozialgeförderten Bereich liegen. Aufgrund der dauerhaft anhaltenden hohen Nachfrage nach Wohnraum sowie sozialgeförderten Wohnraum dient der südliche Bereich des Bebauungsplans insbesondere den in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 2 Baugesetzbuch aufgeführten Belangen der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie der sozialgerechten Bodennutzung. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Bürgerin, Schreiben vom 21.04.2021

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich halte die Anzahl plus Höhe der geplanten Wohnungen (Zahl des Personenzuzuges) im Hinblick auf:

- 1) Penzbergs Infrastruktur (u.a. siehe Verkehr durch Bahnhofstraße ..., Ärzte, Schulen)*
 - 2) Planung der im Areal zu geringen Stellplätze*
 - 3) Das Wölflbaugebiet, und dem Zuzug auch dort, für zu hoch angesetzt!*
- Diese Planung bedeutete eine doch äußerst massive Umgestaltung!*

Beschlussempfehlung:

Zur Bebauungsdichte:

Die Anzahl der Vollgeschosse richtet sich nach dem vom Stadtrat beschlossenen Städtebaulichen Entwurf. Es wurden mittlerweile die Geschosshöhen im Osten reduziert und die problematisch erscheinenden „über Eck“ geführten obersten Geschosse entfernt, sodass die Baukörper nun immer nur in eine Richtung höhengleich verlaufen. Die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze der Geschosßflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird unterschritten (1,15), weshalb sich die Dichte und Höhenentwicklung des künftigen Baugebietes im rechtlich zulässigen Rahmen bewegt.

Zu den Stellplätzen:

Die Stellplätze wurden anhand der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg berechnet und im städtebaulichen Konzept, welcher dem B-Plan zugrunde liegt, in vollständiger Anzahl, vorwiegend in der Tiefgarage sowie im Süden an der Henlestraße nachgewiesen. Im gegenständlichen B-Plan wird keine von der städtischen Satzung abweichende Regelung getroffen.

Die Besucherstellplätze in der Henlestraße sind jederzeit frei anfahrbar. Weitere Besucherstellplätze werden in der Tiefgarage angeordnet. Der Parkplatz im Norden für den künftigen Einzelhandel, dient als weitere Möglichkeit, die für das Besucherparken genutzt werden kann. Dadurch ist jederzeit ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen, auch für die Besucher vorhanden. Von einer zusätzlichen Belastung der umgebenden Straßen durch parkende Fahrzeuge ist daher nicht auszugehen.

Bürger, Schreiben vom 13.04.2021

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mir ist bewusst, dass Penzberg dringend Wohnraum benötigt und deswegen auch eine dichte und (mir persönlich zu) hohe Bebauung das Problem mildert.

Was ich jedoch wirklich schlimm finde:

Beim Betrachten des Städtebaulichen Entwurfs ist mir sofort die Form eines Hakenkreuzes ins Auge gesprungen.

Eine Stadt, die eine Tragödie in den letzten Tagen des Krieges hat erleiden müssen, plant als Kontrastprogramm zur Straße des 28. April (und angrenzender Straßen) ein Neubaugebiet in Hakenkreuzform ...Chapeau!

Vielleicht bin ich ja der Einzige, der diese Assoziation hat...dachte ich...habe ein Bild davon an diverse Bekannte (in- und außerhalb Penzberg/Bayern) geschickt und gefragt ob ihnen etwas

auffällt. Unisono kam sofort die Antwort „Hakenkreuz“.
Vielleicht werfen Sie auch noch mal einen Blick drauf und nehmen bitte diesbezügliche Änderungen vor.

Beschlussempfehlung:

Hierbei handelt es sich um keinen Einwand, sondern lediglich um eine subjektive Empfindung. Im Vorfeld zur Entwurfsplanung wurde im Jahr 2020 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt.

Bei der Entwurfsplanung wurden städtebauliche Gesichtspunkte umgesetzt. Hierbei spielten weder aktuelle, noch geschichtliche politische Symbole und Zeichen eine Rolle. Im Rahmen der Jurysitzung sowie bei der Vorstellung der Modelle im Rahmen einer öffentlichen Stadtratssitzung wurde von keinem Teilnehmer Assoziationen zu dem im Schreiben genannten geschichtsträchtigen politischen Symbol erwähnt.

3. weiterer Vortrag:

Zur Optimierung der Höhenstaffelung der Gebäude innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wurde vom Stadtbauamt in Abstimmung mit dem Planungsbüro sowie dem Projektplaner die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen (Ziffer 6.3 der Festsetzungen durch

Planzeichen  angepasst.

Die Anpassung betrifft die Gebäudenummern 07, 13 und 17 und ist in nachfolgender Gegenüberstellung der Planungen dargestellt

Plangrundlage alt

Plangrundlage neu



Am 08.07.2021 hat in der Stadthalle ein Bürgergespräch stattgefunden. Zu diesem Bürgergespräch wurden die Bürger eingeladen, die zum Bebauungsplanentwurf Anregungen oder Bedenken eingereicht haben. Außerdem waren Vertreter der Verwaltung sowie der Projektentwickler anwesend. Dieser Termin war für die über die Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende weitere Information der anliegenden Bürger bezüglich der geplanten Bebauung auf dem Edeka-Areal sowie zum Meinungs- und Gedankenaustausch bezüglich einer Optimierung der Planung sinnvoll und wurde gut angenommen.

4. Beschlussantrag des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 13.07.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den in Ziffer 2 enthaltenen Beschlussempfehlungen erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Entwurf des Bebauungsplans „Edeka Areal“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den in Ziffer 2 enthaltenen Beschlussempfehlungen zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Edeka-Areal“ einschließlich Begründung entsprechend den in Ziffer 2 enthaltenen Beschlussempfehlungen zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Edeka Areal“ einschließlich Begründung nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

5. Sitzungsverlauf:

Zur Reduzierung des künftigen Fahrverkehrs durch die bestehenden Wohngebiete an der Henlestraße und An der Freiheit soll geprüft werden, ob die südliche Tiefgaragenausfahrt mit dem Verkehrszeichen 209-20 Vorgeschriebene Fahrtrichtung-rechts (Rechtsabbiegepfeil) versehen werden kann.

6. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 13.07.2021:

Der Beschlussantrag der Verwaltung wird einschließlich der im weiteren Vortrag (Ziffer 3) dargestellten Planänderung zur Anpassung der Höhenstaffelung sowie dem Ergebnis des Sitzungsverlaufs zum Beschluss erhoben.