



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Stadtrates am 22.02.2022

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

- | | |
|---|------------|
| 9. Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ sowie 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg: Billigung nach öffentlicher Auslegung und Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans sowie Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung | 3/063/2022 |
|---|------------|

1. Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 07.12.2021:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 03.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg sowie die 26. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Zeitraum vom 14.12.2015 bis 22.01.2016 stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange waren im Zeitraum vom 14.01.2016 bis 18.02.2016 zur Abgabe von Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 26.04.2016 beschlussmäßig behandelt.

Am 26.04.2016 hat der Stadtrat den Vorentwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ nach frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlussmäßig gebilligt.

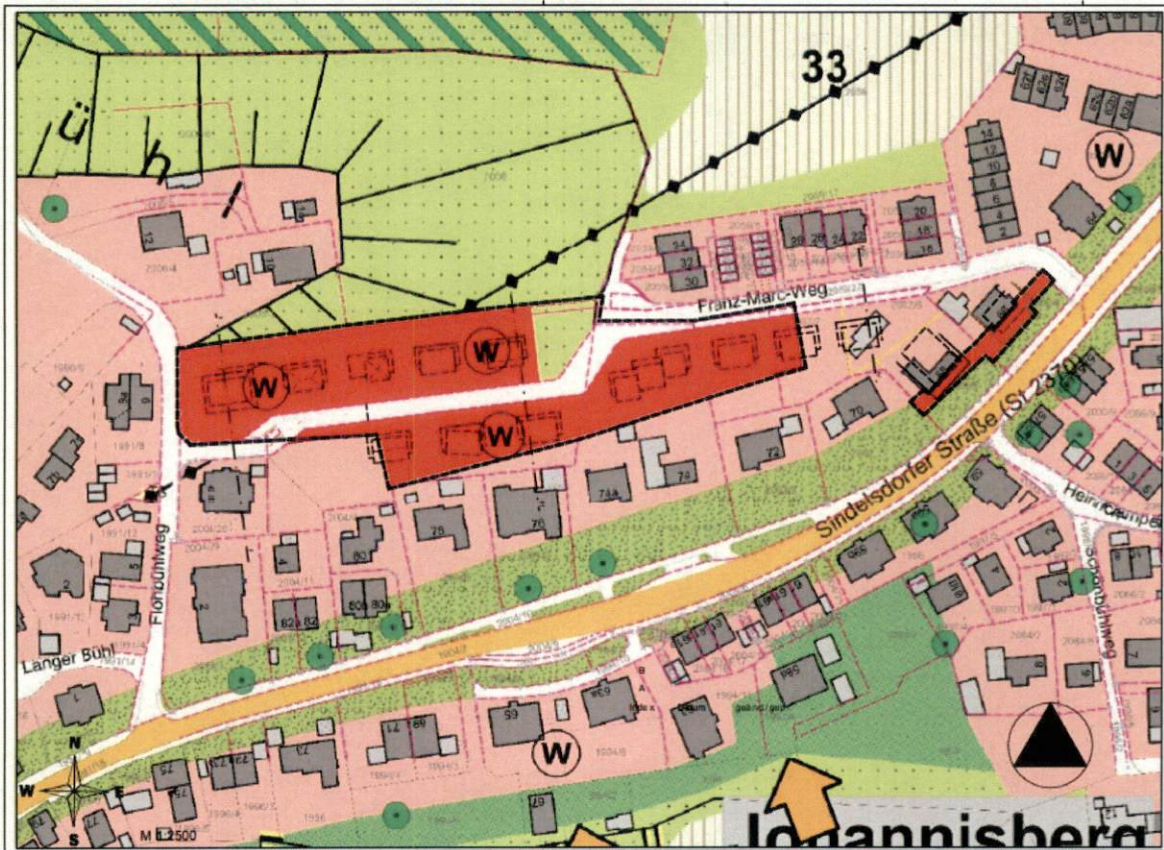
Am 30.06.2020 hat der Stadtrat den Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg gefasst.

Die öffentliche Auslegung fand vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 statt.

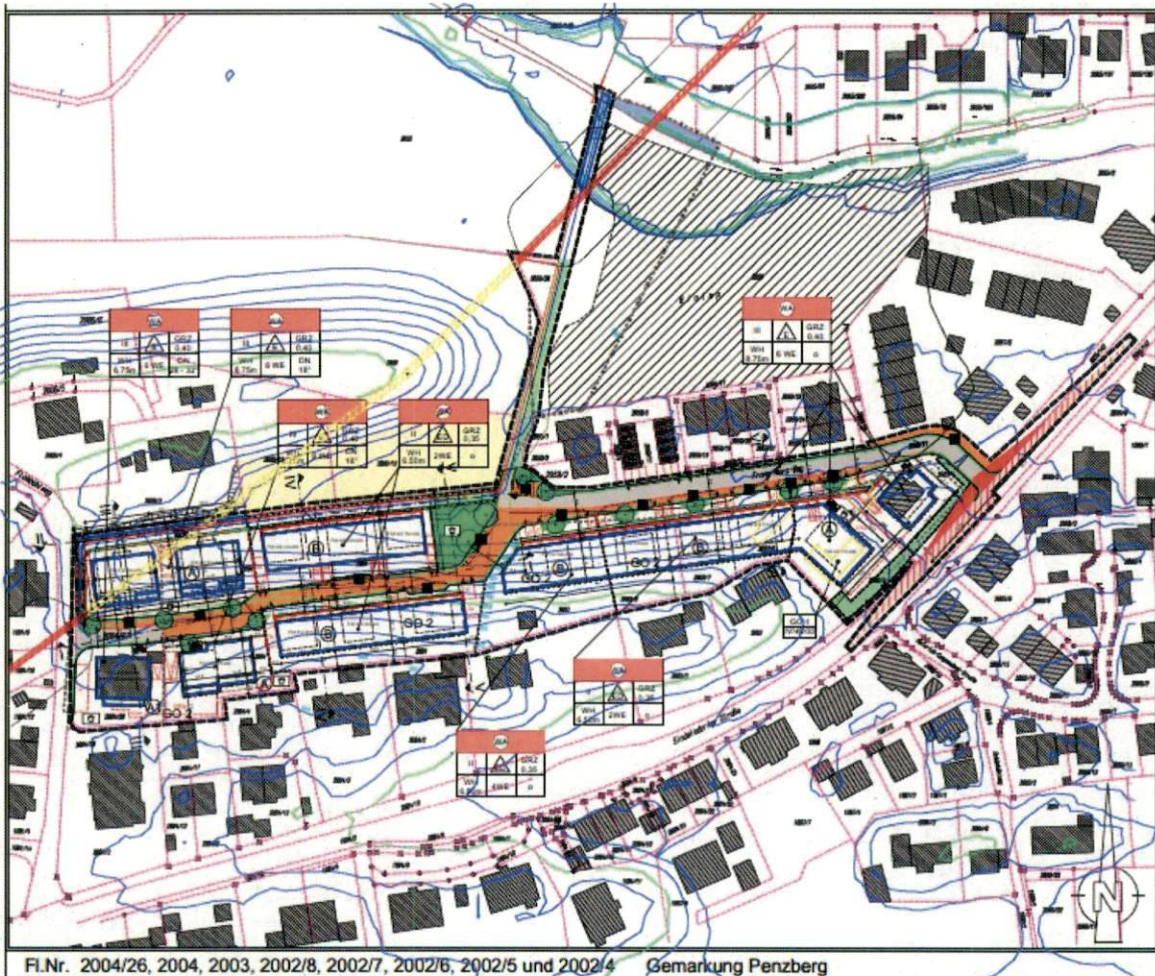
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 25.05.2021 bis 28.06.2021 am Verfahren beteiligt.

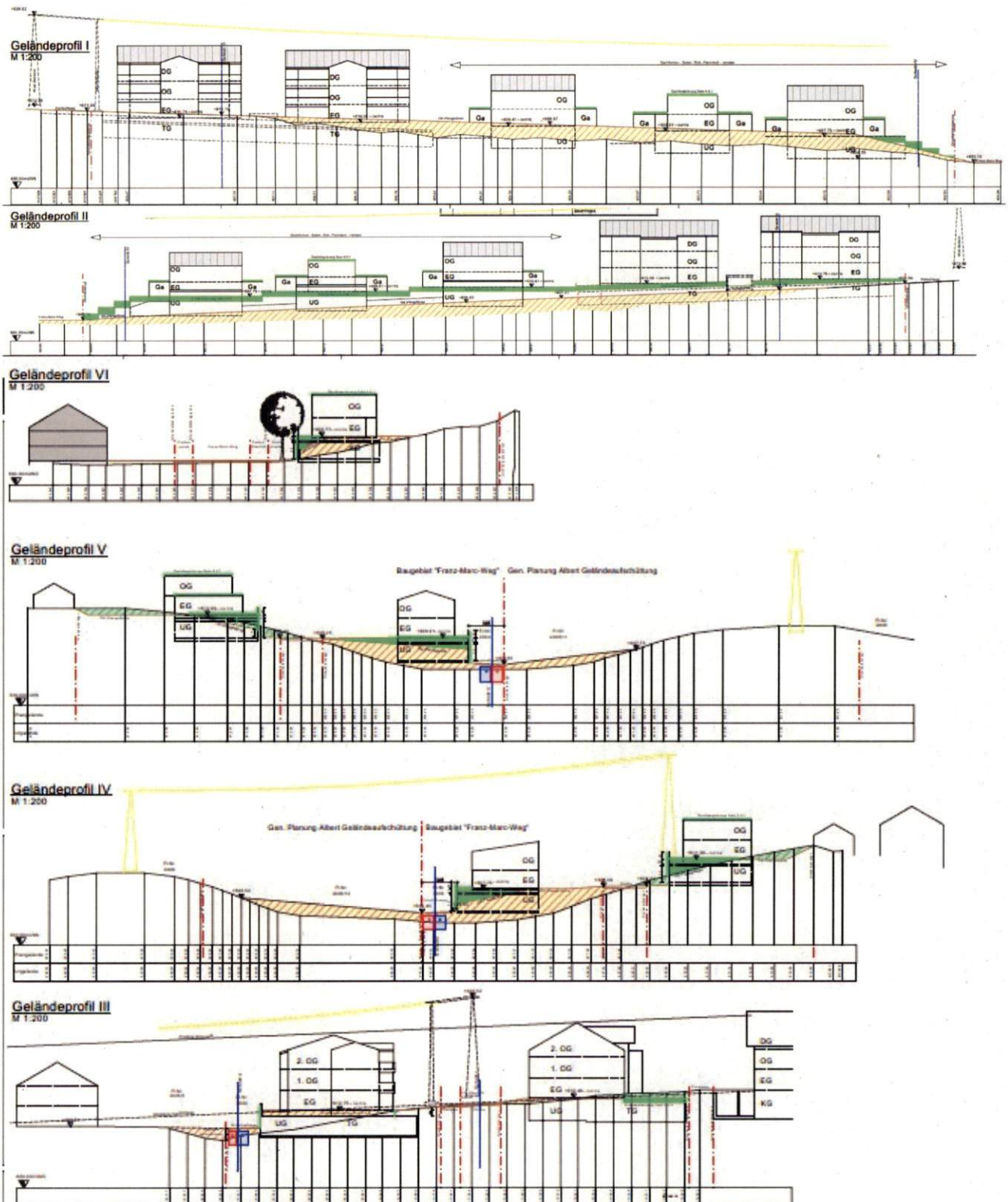
2. Darstellung der Planung:

Nachfolgend ist der Planteil des Entwurfs der 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg dargestellt:



Nachfolgend ist der Planentwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg dargestellt:





3.0 Stellungnahmen der Behörden:

- 3.1 Landratsamt
- 3.2 Regierung von Oberbayern
- 3.3 Planungsverband Region Oberland
- 3.4 Staatliches Bauamt
- 3.5 Wasserwirtschaftsamt
- 3.6 Kommunalunternehmen
- 3.7 E.ON SE
- 3.8 Regierung von Oberbayern

- 3.9 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 3.10 Denkmalverein Penzberg
- 3.11 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 3.12 Kreisbrandrat
- 3.13 Erbenschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- 3.14 Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- 3.15 IHK München und Oberbayern
- 3.16 Bayernwerk AG
- 3.17 Energie Südbayern GmbH
- 3.18 bayernets GmbH
- 3.19 Deutsche Telekom AG, T-Com
- 3.20 Vodafone Kabel Deutschland
- 3.21 Beirat f. Menschen m. Behind. im Landkreis WM-Schongau
- 3.22 Vermessungsamt

3.1 Stellungnahmen des Landratsamtes Weilheim-Schongau:

3.1.1 Sachgebiet Fachlicher Naturschutz:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.1.2 vom 23.06.2021:

Nachdem inhaltlich offensichtlich nichts entscheidungserhebliches gegenüber der Planung aus dem Jahr 2016 in der jetzt nochmals öffentlich ausgelegten und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegten Fassung geändert wurde (die Unterlagen auf der Internetseite des Stadtbauamts sind vom November bzw. Dezember 2015 datiert!), ergeben sich aus Sicht des fachlichen Naturschutzes keine Informationen, fachlichen Empfehlungen oder Hinweise. Wir dürfen stattdessen auf unsere seinerzeitige Stellungnahme vom 16.06.2016 sowie auf die Stellungnahme vom 10.06.21 zum aktuellen BPlan-Entwurf verweisen.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.1.1:

Der Wartungsweg zum Schwadergraben wurde durch vollzogenen Grundstücksausgleich zwischen Fl. Nr. 2006 und 2059 aus dem Streuwiesenbiotop nach Westen verlegt und im BPlan dargestellt. Die Beauftragung der ökologischen Baubegleitung ist im Städtebaulichen Vertrag zu sichern. Die Ausgleichsflächen mit Pflegekonzept sind im Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt auf Fl. Nr. 820 Gem. Sindelsdorf unter ÖFK-ID-164331-4 bereits verbucht. Die Abbuchung durch Ankauf der erforderlichen Ausgleichsfläche von insgesamt 1 414m² + 153 m² (Wasserrecht) 1567 m² ist durch Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

3.1.2 Sachgebiet Technischer Umweltschutz:

Einwendungen zu Nr.3.1.2 vom 17.06.2021:

Bezüglich der durch den Verkehr auf der Sindelsdorfer Straße verursachten Lärmimmissionen wird auf unsere Stellungnahmen vom 16.02.2016 und 16.06.2016 verwiesen.

Das im Planteil verwendete Planzeichen für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ liegt nicht im Geltungsbereich der Änderung.

§ 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)

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.1.2 vom 17.06.2021:

Im Planteil ist der Rand der neuen Wohnbaufläche entlang der St 2370 mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzV 90 („Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“) zu kennzeichnen.

Alternativ wäre – unter Beibehaltung der derzeitigen Legende – der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung zu erweitern.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.1.2:

Die Kennzeichnung mit Planzeichen Nr.15.6 für Flächen mit Nutzungsbeschränkung entlang

der St 2370 ist im BPlan darzustellen.

3.2 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.2:

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur o.g. Bauleitplanung bereits mit Schreiben vom 28.01.2016 und vom 01.06.2016 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahmen dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Ortsrand und Ortsbild) den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Mit Auslegungsbeschluss vom 30.06.2020 wurde die Planung wiederaufgenommen, die öffentliche Auslegung der u.a. entsprechend der im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen modifizierten Planfassung fand im Zeitraum 06.04.2021 bis 06.05.2021 statt.

Die Planung sieht die Weiterführung des Franz-Marc-Weges als verkehrliche Querverbindung bis hin zum westlich verlaufenden Flohbühlweg vor, wobei der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll. Das Vorhaben erscheint grundsätzlich aus siedlungsstruktureller Perspektive als sinnvoll. Seit unserer letzten Stellungnahme aus dem Jahr 2016 haben sich jedoch die Rahmenbedingungen für Bauleitplanungen die eine Neuausweisung von Siedlungsflächen beinhalten geändert. Die vorliegende Planung ist daher insbesondere an den Erfordernissen des Flächensparens und einer bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zu messen, denn gemäß LEP 1.2.1 (Z) ist die Siedlungsentwicklung auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen. Aus diesem Grund ist ein Bedarfsnachweis zu führen, der den Wohnbauflächenbedarf entsprechend der örtlichen Bevölkerungsentwicklung begründet und innerörtliche Potenzialflächen der geplanten Neuausweisung gegenüberstellt.

Berührte Belange

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung ortsspezifischer Gegebenheiten angewendet werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1 (G)). Außerdem ist der demographische Wandel zu beachten, d. h. die Siedlungsentwicklung ist auf die Bevölkerungsentwicklung abzustimmen (vgl. LEP 1.2.1 (Z)).

Flächensparen: Bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

Gemäß der Auslegungshilfe des StMWi zur Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 07.01.2020 bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt. In den eingereichten Unterlagen sind zum aktuellen Stand keine hinreichenden Informationen bezüglich des Bedarfsnachweises enthalten. In der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans wird lediglich auf die Notwendigkeit verwiesen einen gesteigerten Bedarf an Wohnraum abzudecken. Um eine dem Einzelfall der Stadt Penzberg gerecht werdende Bewertung vornehmen zu können, ist die Begründung um nachfolgende Angaben für den Bedarfsnachweis zu ergänzen:

- Darstellung der Bevölkerungsentwicklung bzw. -zunahme aus Sicht der Stadt Penzberg, z. B. mittels amtlicher Statistik oder vorhandener Gutachten o. ä. Hierzu wäre beispielsweise der „Demographie-Spiegel“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik heranzuziehen. 2 Laut dieser Bevölkerungsvorausberechnung soll die Bevölkerung der Stadt Penzberg in den nächsten 10 Jahren deutlich zunehmen, so dass der Bedarf für die geplante Neuausweisung grundsätzlich begründbar erscheint.
- Ableitung des Flächenbedarfs
Umrechnung der Bevölkerungszunahme in Flächenbedarf z. B. mittels statistischer Angaben zu Haushaltgröße pro Wohneinheit und Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche. Dabei sollten sich die angenommenen Werte am Status Quo orientieren und eine siedlungsstrukturell angemessene Verdichtung berücksichtigen. Die für die Ableitung des

Flächenbedarfs notwendigen Angaben liegen für alle Gemeinden in Bayern über das „Statistik Kommunal“-Portal des Bayerischen Landesamtes für Statistik vor.3 Zudem sollte die Begründung um die im Plangebiet angestrebte Anzahl von Wohneinheiten und das damit einhergehende Einwohnerwachstum im Plangebiet ergänzt werden.

- **Gegenüberstellung Bedarf und Potentialflächen**
Dem errechneten Flächenbedarf sind schließlich die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Potenzialflächen im Sinne des o. g. Ziels sind im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht, unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht sowie Baulücken, Brachen etc. im unbeplanten Innenbereich. Nach unserem Kenntnisstand sind im Stadtgebiet von Penzberg u. a. auch ca. 200 m östlich des Plangebiets noch Potentialflächen vorhanden. Es wäre im Rahmen der Begründung zu ergänzen, warum diese Flächen nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen.
Die grundlegende Auseinandersetzung mit der Begründung der örtlichen Flächenbedarfe sollte auch zukünftig einen wichtigen Baustein bei Überlegungen zur strategischen Stadtentwicklung darstellen.

Bewertung

Die seit unseren letzten Stellungnahmen im Jahr 2016 vorgenommenen Überarbeitungen der Planung veranlassen im Übrigen keine geänderte Bewertung aus landesplanerischer Sicht. Unter der Voraussetzung eines den aktuellen Anforderungen entsprechenden Bedarfsnachweises ist die Planung weiterhin mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.2.:

Ein Großteil der Grundstücksflächen am Flohbühlweg und Franz-Marc-Weg stellen bereits eine Baulücke dar, die ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar wäre. Zur Vermeidung einer weiteren Baulücke ist das gesamte Gebiet in einen Bebauungsplan zu erfassen. Der gesamte Geltungsbereich ist als Baulücke dreiseitig umschlossen. Auf flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sind festzusetzen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist in Bezug auf Bevölkerungsentwicklung, Flächenbedarf und Gegenüberstellung von Potentialflächen zu ergänzen. Bei der darauf hingewiesenen Fläche handelt es um ein Privateigentum das die Eigentümer für eine städtebauliche Entwicklung aktuell nicht zur Verfügung stellen. 25 % der Grundstücksfläche befinden sich im Überschwemmungsgebiet Hochwasser extrem des nördlich angrenzenden Schwadergrabens.

3.3 Stellungnahme des Planungsverbandes Region Oberland:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.3:

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom **28.06.2021** an.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.3:

Wie unter Nr. 3.2. dargestellt

3.4 Stellungnahme des staatlichen Bauamtes:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.4:

Keine Äußerung.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.4:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

3.5 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.5:

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

Stellungnahme

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 Wasserwirtschaftsamts liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Wir raten eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Außengebietswasser sollte 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 Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“

„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

„In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.“

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 Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

1.2 Grundwasser

Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Gemäß Bodenerkundungen im Planungsgebiet wird der Grundwasserflurabstand mit 602,8 m ü. NN angegeben. Unabhängig davon können auch höhere Grundwasserstände auftreten, insbesondere ist in Hanglagen mit Schichtenwasser zu rechnen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- Quell- und unverschmutztem Niederschlagswasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“

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.“

„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.“

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z. B. Stau- und Schichtenwasser) sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

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.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„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).“

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.

Es sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden umzusetzen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

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:

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.“

„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“

„Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

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 Häusliches Schmutzwasser

Wir weisen darauf hin, dass lediglich 2 der 6 dem WWA Weilheim bekannten Mischwasserentlastungsbauwerke (RÜBs „A“ und „B“) derzeit über einen gültigen Wasserrechtsbescheid verfügen, wobei das Wasserrecht der Entlastungsanlage RÜB_B bereits zum 31.12.2021 ausläuft.

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

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

Soll dennoch wie das umliegende Gebiet im Mischsystem erschlossen werden, so ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen. Zudem ist in diesem Fall zu prüfen, ob ein gültiges Wasserrecht für die betroffenen Bauwerke zur Mischwasserbehandlung vorliegt.

Die vom Baugebiet betroffene Mischwasserentlastungen sind unter Einbeziehung der Fläche des Baugebietes womöglich nicht mehr ausreichend dimensioniert. Ob eine hydraulische Überlastung oder eine Überlastung der erforderlichen Reinigungswirkung der Kläranlage mit Anschluss eintritt, ist seitens des WWA Weilheims nicht abzusehen. Entsprechende Nachweise sollten vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erbracht werden.

Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage muss durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden.

Ohne die Nachweise der ordnungsgemäßen und rechnerisch ausreichenden Schmutzwasserbeseitigung kann die Erschließung des Baugebiets nicht als gesichert angesehen werden.

1.5.2 Niederschlagswasser

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

Da die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, wurde von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen und privaten Flächen aufgestellt. Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend gedrosselt in das Oberflächengewässer Schwadergraben einzuleiten.

Hierzu liegt ein Genehmigungsbescheid zur Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Baugebiet „Franz-Marc-Weg“ in den Schwadergraben des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 14.08.2018 mit Aktenzeichen 632-41.1.2.-6831 vor.

Das Niederschlagswasserkonzept wurde unsererseits bereits mit Antrag der gehobenen

Erlaubnis im Jahr 2018 ausführlich geprüft und, unter Einhaltung der entsprechenden Inhalts- und Nebenbestimmungen, unser wasserwirtschaftliches Einverständnis erteilt. Die darin enthaltenen Inhalts- und Nebenbestimmungen sowie Hinweise sind zwingend einzuhalten / zu beachten. Auf die Abnahme der Entwässerungsanlagen nach Art. 61 BayWG durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) wird hier nochmals hingewiesen.

2. Zusammenfassung

Dem Bebauungsplan stehen in der vorgelegten Form wichtige wasserwirtschaftliche Aspekte entgegen:

- Fehlen oder Auslaufen der wasserrechtlichen Erlaubnisse der Mischwasserbehandlung (Bescheid)

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Abwasserentsorgung (Entlastungsbauwerke und Kläranlage)

Beschlussvorschlag zu Nr.3.5:

Der Erschließungsträger hat mit dem Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg einen Erschließungsvertrag abzuschließen, der die Hinweise und Auflagen der Stellungnahme insbesondere der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 14.08.2018 verpflichtet wird. Bestandteil des Erschließungsvertrages ist ein Erschließungsplan der zur Ausführung freizugeben ist. Der Erschließungsvertrag wird Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages der Stadt Penzberg.

3.6 Stellungnahme des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.6:

Es gilt weiterhin die Stellungnahme der Stadtwerke Penzberg gemäß 2.5 des Billigungsbeschlusses vom 26.04.2016 sowie sämtlich in der Zwischenzeit erfolgte Stellungnahmen. Ergänzend dazu gilt Folgendes:

Zukünftig öffentliche Leitungen und Anlagen sind grundsätzlich im öffentlichen Grund zu errichten. Anlagen für private Zwecke sind grundsätzlich auf Privatgrund zu errichten.

Die vorhandenen und geplanten Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, insbesondere die Kanäle und abwassertechnischen Anlagen sowie die Anlagen zur Wasserversorgung, sind im B-Plan mittels Schutzbereichen bzw. -streifen, die immer frei von Bebauung und Bepflanzung sowie befahrbar und zugänglich sein müssen, zu sichern. Die Schutzstreifenbreite für Kanäle im Aufstellungsbereich beträgt drei Meter beidseits der Leitungslängsachse. Für alle übrigen Leitungen beträgt die Schutzstreifenbreite zwei Meter beidseits der Leitungslängsachse.

Es ist ein Erschließungsvertrag zwischen den Stadtwerken Penzberg und dem Erschließungsträger zu schließen. Darin sind die Details zur Erschließung zu regeln. Unter anderem sind die Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu Lage, Art, Material, Betriebsweise, Herstellung etc. der Erschließungsanlagen sowie die Kostenträgerschaft auf Basis von Plangrundlagen des Erschließungsträgers zu fixieren.

Die zukünftigen Eigentumsverhältnisse sind bis dato nicht vollständig geklärt. Sich daraus möglicherweise ergebende Auswirkungen sind im Folgenden daher nicht berücksichtigt.

Abwasser:

Es gilt die EWS der Stadtwerke Penzberg.

Die Entwässerung des Aufstellungsbereichs bzw. des vom B-Plan betroffenen Bereichs hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Inbetriebnahme der erforderlichen Anlagen nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg sowie das Einholen der erforderlichen behördlichen Genehmigungen sind Sache der Bauherren bzw. des Erschließungsträgers. Die Stadtwerke Penzberg geben die Art und Weise, wie der nun überplante Bereich kanaltechnisch zu erschließen ist, einschließlich der zu verwendenden Materialien, der Leitungsführung sowie der Gestaltung von Grundstücksanschlüssen etc. auf Basis von Plangrundlagen des Erschließungsträgers, vor. Der Bauherr bzw. Erschließungsträger ist angehalten, frühzeitig in die Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg einzusteigen. Der Bauherr bzw.

Erschließungsträger hat die entsprechenden hydraulischen Nachweise einschließlich der Nachweise für den RW-Kanal bis zum Vorfluter sowie den MW-Kanal unter Strom des Geltungsbereichs zu liefern.

Das im Aufstellungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen und gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheide sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg zu beseitigen. Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell-, Sicker- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Der Regenwasserkanal im Bereich Franz-Marc-Weg ist gemäß GEP überlastet, so dass hier eine GEP-bedingte Kanalbaumaßnahme durchgeführt werden muss (siehe Maßnahme 39, Anlage Lageplan). Im Zuge dessen muss der bestehende RW-Kanal von DN 250 auf DN 400 vergrößert werden. Es ist, wie auf S. 20 der Begründung Teil 3 dargelegt, der hydraulische Nachweis zu erbringen, dass der Ausbau auf DN 400 durch die separate Ableitung des Niederschlagswassers wie in den Unterlagen dargelegt nicht mehr erforderlich ist. Dabei ist ein reduzierter Rohrquerschnitt kleiner DN 250 anzusetzen, der die zukünftige Sanierung mittels Inliner repräsentiert. Dies ist erforderlich, um die langfristige Funktionsfähigkeit des Systems sicherstellen zu können bzw. rechtzeitig eine erforderliche Querschnittsvergrößerung umsetzen zu können. Der Zustand des vorhandenen RW-Kanals ist vorab in Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg zu erfassen, um den Zustand vor Umsetzung der Baumaßnahmen erfassen zu können. Dies ist unabhängig von den Fragen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit erforderlich. Die Stadtwerke Penzberg behalten sich die Durchführung von Maßnahmen an den betreffenden Kanälen bzw. Vorgaben zur Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen unabhängig von den Ergebnissen der hydraulischen Berechnungen sowie TV-Befahrungen vor.

Das letztendlich auf Basis der Vorgaben umzusetzende hydraulische System ist detailliert darzustellen und die entsprechenden hydraulischen Nachweise sind zu erbringen.

Die Retention des anfallenden Niederschlagswassers hat auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen, auf dem das Niederschlagswasser anfällt. Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser von Privatgrundstücken im öffentlichen Bereich sind nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für gemeinsame Anlagen für mehrere Privatgrundstücke und die Straßenentwässerung. Die Stadtwerke Penzberg werden keine Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser aus Privatgrund übernehmen oder betreiben. Die Anlagen zur Retention des Niederschlagswassers aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen können im öffentlichen Bereich angeordnet werden.

Die Anlagen zur Ableitung und Retention des Niederschlagswassers nördlich der Bebauung im Westteil sind bis zum Übergang in den öffentlichen Bereich (westlich des bestehenden Wendehammers im Franz-Marc-Weg) eine private Grundstücksentwässerungsanlage und nicht Teil der öffentlichen Kanalisation. Diese Anlagen werden nicht durch die Stadtwerke Penzberg übernommen. Es empfiehlt sich hier bereits beim Verkauf der Parzellen die entsprechenden gegenseitigen Dienstbarkeiten eintragen zu lassen.

Der Abfluss in den Schwadergraben muss so ausgelegt sein, dass im Hinblick auf die Vorgaben des Merkblatts DWA-M 153 keine nachteiligen Auswirkungen auf bestehende und ggf. zukünftige weitere Einleitstellen entstehen. Hier kann es in Abstimmung mit den Stadtwerken Penzberg und den entsprechenden weiteren Behörden erforderlich werden, dass die satzungsgemäßen Drosselabflüsse weiter reduziert werden müssen. Ein Rückstau aus dem Schwadergraben in den RW-Kanal infolge Hochwasser ist auszuschließen. Die Anlagen im Bereich des Schwadergrabens müssen auch bei Hochwasser erreichbar sein und an die Lage im Überschwemmungsgebiet angepasst sein. Die bautechnische Umsetzung hat gemäß den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg bzw. in Abstimmung mit den übrigen Behörden zu erfolgen.

Es ist für die Anlagen der Schmutzwasserbeseitigung der Nachweis zu erbringen, dass auch im ungünstigsten Lastfall keine neuen Betroffenheit geschaffen wird. Dabei sind auch die Bereiche entlang der bestehenden MW-Kanäle unterhalb der neuen Druckleitungen zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Überstaufreiheit und die Überflutungssicherheit gemäß den

Vorgaben (u. A. Jährlichkeiten) im GEP nachzuweisen.

Es muss die Möglichkeit vorgesehen werden, die privaten Hebeanlagen ggf. zentral steuern zu können.

Die öffentlichen Anlagen der Druckentwässerung sind so zu gestalten, dass auch in Zukunft keine Nachblasstationen, öffentliche Pumpstationen, Geruchsverschlüsse, zusätzliche Spülstationen oder ähnliche Anlagen erforderlich werden. Sollten zu einem späten Zeitpunkt solche Anlagen gemäß den Stadtwerken Penzberg erforderlich werden, sind diese innerhalb der ersten 10 Jahre nach Abnahme durch den Erschließungsträger und danach durch die Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke zu errichten und zu betreiben bzw. die Kosten dafür zu tragen.

Trinkwasser:

Der Bereich ist aktuell nicht durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Der Anschluss des Bereichs an die öffentliche Trinkwasserversorgung müsste über eine neu zu erstellende Leitung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Flohbühlweg und Franz-Marc-Weg (wahrscheinlich DN 110) erfolgen (Ringleitung im öffentlichen Grund). Der Termin für den gewünschten ersten Wasserbezug ist mit mindestens einem Jahr Vorlauf mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen. Die Stadtwerke Penzberg geben Art, Lage und Ausgestaltung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung auf Basis von Plangrundlagen des Erschließungsträgers vor.

Fernwärme:

Ein Anschluss des Bereichs an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Penzberg ist durch die in Bezug auf das Fernwärmenetz abgelegene Lage des Bereichs mittelfristig leider nicht möglich.

Glasfaser:

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen und Infrastruktur des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von der Baumaßnahme berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der SWP hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Falls im Planbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen oder Infrastruktur der SWP befinden, entwidmet werden, bitte wir um zeitnahe Information. Eine leistungsstarke Glasfaserinfrastruktur tangiert das Areal. Die Stadtwerke Penzberg erschließen den Aufstellungsbereich mit Glasfaseranschlüssen bis in die Einheiten und betreiben diese mit Universaldiensten zusammen mit der P-Kom GmbH bzw. einem Partner-Provider.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.6:

Die Belange des Kommunalunternehmens Stadtwerke Penzberg sind im Geltungsbereich des Plangebietes durch Erschließungsvertrag einschließlich Erschließungsplanung mit dem Erschließungsträger zu vereinbaren.

3.7 Stellungnahme der E.ON SE:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.7:

Mit den Schreiben vom 19.01.2016 und 06.06.2016 haben wir die diesbezüglichen Stellungnahmen zur bergbaulichen Situation an die Stadt Penzberg, Stadtbauamt, abgegeben. Durch den Beschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sowie der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes ändern sich unsere v. g. Stellungnahmen nicht. Unsere v. g. Stellungnahmen vom 19.01.2016 und 06.06.2016 zur bergbaulichen Situation, die wir diesem Schreiben als Anlage beifügen, sind dabei zu beachten und unverändert gültig.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.7:

Der Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum. Die Bestandsunterlagen weisen keine Schächte, Tagesöffnungen oder tagesnahen Abbau auf.

3.8 Stellungnahme der Regierung von Oberbayern

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.8:

Bezugnehmend auf Ihre E-Mail vom 25.05.2021 teilen wir Ihnen mit, dass aus Sicht des Bergamts Südbayern gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg keine Einwendungen bestehen. Uns liegen keine Unterlagen vor, die auf Tagesöffnungen oder oberflächennahen Bergbau im Bereich des Bebauungsplanes „Franz-Marc-Weg“ hinweisen.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.8:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

3.9 Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.9:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.9:

Die Anforderungen des Landesamtes für Denkmalpflege sind bei Erkundung von Denkmälern zu erfüllen.

3.10 Stellungnahme des Denkmalvereins Penzberg

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.10:

Es wurde keine Stellungnahme vorgelegt.

3.11 Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.11:

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.

Durch diese Planung werden ca. 0,74 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verplant, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von der Änderung nicht berührt.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.11:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

3.12 Stellungnahme des Kreisbrandrates:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.12:

Um Beachtung des Beiblattes wird gebeten. (Siehe nachfolgend)

KREISBRANDINSPEKTION

Landkreis Weilheim-Schongau

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Baugesetzbuch)

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, Kurven-krümmungsradien 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 Wendepfad durchmesser von 21 m für Feuerwehreinätze 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.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.12:

Die technischen und funktionellen Anforderungen sind in die Erschließungsplanung einzuarbeiten und durch Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

3.13 Stellungnahme der Eberschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.13:

Aus Sicht der kommunalen Abfallentsorgung bitten wir bei der Planung des kurvigen Straßenverlaufs des Franz-Marc-Weg auf ausreichend dimensionierte Fahrbahnen in den Kurvenbereichen zu achten. In Kurven benötigen Müllfahrzeuge mehr Platz als bei Geradeausfahrt.

Insbesondere der Mündungstrichter zum Flohbühlweg erscheint mir zu schmal, und ich bin nicht sicher, ob die Müllfahrzeuge in den schmalen Flohbühlweg oder umgekehrt vom Flühbühlweg in den Franz-Marc-Weg einbiegen können.

Sollte eine Durchfahrt vom Franz-Marc-Weg in den Flohbühlweg nicht möglich sein, wären die Anwohner mangels Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge gezwungen, ihre Müllbehältnisse außerhalb des Franz-Marc-Weg bereitzustellen.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.13: Stellungnahme Abfallentsorgung

Die Bedenken sind in der Erschließungsplanung durch Schleppkurvensymbole zu entschärfen.

3.14 Bund Naturschutz in Bayern e.V.:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.14:

Liegt aktuell nicht vor. Auf die Stellungnahme vom.17.2. u 4.7.2016 wird verwiesen.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.14:

Das räumlich markante Relief befindet sich nördlich des Geltungsbereiches.

Der Wirtschaftsweg am Streuwiesenbiotop wurde nach Westen verlegt. Biotopnahe Eingriffe sind mit ökologischer Baubegleitung vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche stellt eine Erweiterung des Loischmoores dar und ist im ÖKO-Kataster des LfU unter ÖK ID 164331 kartiert.

3.15 Stellungnahme der IHK München und Oberbayern:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.14:

Der vorliegenden Planung inkl. der 26. FNP Änderung können wir i. S. d. § 4 BauNVO (WA) aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ohne Anregungen oder Bedenken zustimmen.

Abschließend beachten Sie bitte, dass Sie uns die Verfahrensunterlagen zur Beteiligung bei der Aufstellung von Bauleitplänen **ausschließlich digital** an die E-Mail Adresse bauleitplanung@muenchen.ihk.de zukommen lassen.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.15:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

3.16 Stellungnahme der Bayernwerk AG:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.16:

Liegt nicht vor

Beschlussvorschlag zu Nr.3.16:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen.

3.17 Stellungnahme der Energie Südbayern GmbH:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.17:

Liegt nicht vor

Beschlussvorschlag zu Nr.3.17:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen.

3.18 Stellungnahme der bayernets GmbH:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.18:

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 820 der Gemarkung Sindelsdorf) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der bayernets GmbH**. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Beschlussvorschlag zu Nr. 3.18:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

3.19 Stellungnahme der Deutschen Telekom AG, T-Com:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.19:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.19:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen.

3.20 Stellungnahme der Vodafone Kabel Deutschland:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.20:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.20:

Es liegen keine Einwände u. Bedenken vor.

Die Erschließungsplanung ist dem Netzbetreiber für eigene Dispositionen vorzulegen

3.21 Stellungnahm des Beirates für Menschen mit Behinderung im Landkreis WM-Schongau:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.21:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.21:

Die Erschließungsplanung ist dem Beirat vorzulegen

3.22 Stellungnahme des Vermessungsamtes:

Fachliche Stellungnahme zu Nr.3.22:

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Beschlussvorschlag zu Nr.3.22:

Die durch Städtebaulichen Vertrag an die Stadt Penzberg abzutretenden Grundstücksflächen sind durch amtliche Vermessung nachzuweisen und zu übergeben.

4. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit (Anlieger):

4.1 Bedenken der Grundstückseigentümer 01 (Sindelsdorfer Straße / Franz-Marc-Weg):

Fehlende Bürgersteige oder Fußgängerwege entlang der besagten Straße. Fußgängerweg notwendig. Die Zone 30 muss erhalten bleiben.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.1:

Bei der Planung und Ausgestaltung von Stadtstraßen sind die Richtlinien der RAST 06 zugrunde zu legen sowie die Ergebnisse der Forschungsgesellschaft für Straßen u. Verkehrswesen. Die geplante Straßen Kategorie stellt eine Wohnstraße mit Tempo 30 dar. Durch gutachterliche Verkehrsuntersuchung wurden die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt, die in Spitzenzeiten eine Verkehrsfrequenz von 20 – 30 Kfz/h auslösen können. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen von unter 50 Kfz/h ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger auch ohne eigenen Gehweg bei der zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h gewährleistet. Der vorgeschlagene Ausbau des Franz-Marc-Weges wird gutachterlich als sicher für Fußgänger und Radfahrer bewertet. Abgetrennte Fußgängerbereiche werden erst bei Verkehrsmengen von 400 Kfz/h erforderlich.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung beschränkt sich bezugnehmend gutachterlicher Verkehrsuntersuchung auf 20 – 30 Kfz/h. Die auftretenden Verkehrsmengen verteilen sich je nach Lage auf den FMW wie auch auf den Flohbühlweg.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.1:

Die durch Verkehrssachverständigen nachgewiesenen Verkehrsmengen erfordern keine zusätzlichen Verkehrswege für Fußgänger. Mit dem Mischungsprinzip bei Tempo 30 auf einer höhengleichen Verkehrsfläche ist die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

4.2 Bedenken der Grundstückseigentümer 02 (Franz-Marc-Weg):

4.2.1 Bauhöhe

Die Änderung der bisher auf maximal 5,80 m angegebenen Wandhöhe auf 6, 50 m lässt eine erhöhte Verschattung der bestehenden Gärten befürchten. Dem Ehepaar Ritter wurde Anfang 2016 durch den Stadtbaumeister Herrn Klement zugesichert, dass die neuen Häuser nicht höher als die Bestandshäuser gebaut werden, also eine Wandhöhe von 5, 80 m nicht überschritten werden soll. Nun haben sich plötzlich die Pläne geändert. Dieses Verhalten trägt

nicht zu einem vertrauensvollen Miteinander bei.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.1:

Das durch Computeranimation erstellte Schattenmodell stellt die Besonnung am ungünstigsten Tag eines Jahres sowie des Tages 1. November 10 Uhr dar. An allen anderen Tagen des Jahres sowie Stunden des Tages verkürzt sich die Verschattung. Damit ist der Beweis erbracht, dass durch die geplante Bebauung im Süden die Solarnutzung der bestehenden Dächer im Norden des FMW nicht beeinträchtigt werden. Eine Verschattung der Grundstücksflächen erfolgt kurzzeitig im Ablauf eines Tages in der betroffenen Jahreszeit, sodass keinerlei negative Auswirkungen auf die Vegetation der Gartenflächen begründet sind. Da sich die Straßenbepflanzung unmittelbar in der direkten Schattenzone der vorgelagerten Plangebäude befindet, geht auch davon keine der befürchteten zusätzlichen Verschattungen auf die Grundstücke der Einwandführer aus. Außerdem befindet sich die Baumpflanzung auf Straßen Niveau und nicht auf EG-Niveau, also 3,0m tiefer. Es ist daher weder eine Höhenreduzierung der Gebäude wie auch der Baumhöhe erforderlich. Die freigegebene Bauungsplanfassung vom 15.11.2015 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat bereits eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt und hat in dieser Höhe am Planverfahren teilgenommen. Im angrenzenden Geltungsbereich Bauungsplan Sindelsdorfer Straße sind ebenfalls Wandhöhen von 6,5 m zulässig. Zu den zwei Geschossen ist ein ausbaufähiges DG als Nichtvollgeschoss mit 40 cm Kniestock zulässig, was jedoch im BPlan FMW nicht zulässig ist. Zur Wandhöhe ist auch noch die Stärke der Dachkonstruktion lotrecht gemessen mit 50cm hinzuzurechnen, sodass sich die Zulässigkeit des Gebäudebestandes der Widerspruchsführer auf ca. 6,75 m bemisst. Außerdem sind die nachbarschützenden Abstandsflächen nach BayBO Art 6 eingehalten. Der Gebäudeabstand der nordseitigen Außenwand der Neubauten zur Straßen Achse beträgt 12,5 m, was einer Wandhöhe von 18,75 m entspricht. Aus den vorgenannten Gründen ist die Forderung nach einer Entschärfung unbegründet.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.1

Nachbarschützende Belange nach Bauordnungsrecht werden durch die Festsetzungen gewahrt. Es bedarf daher keiner Änderung oder zusätzlicher Festsetzungen.

4.2.2 Regenwasserentsorgung

Verdichtung des Bodens vorgenommen, welches diese massive Problematik verschärfen wird. Durch die starke Hangneigung steigt diese Gefahr für die Häuser unterhalb des Hanges.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.2:

Mit Bescheid vom 14.8.2018 wurde die Niederschlagswasserbeseitigung in den Schwadergraben erteilt und erlangt damit Rechtskraft. Das Entwässerungskonzept erfasst alle Baugrundstücke im Geltungsbereich, einschließlich die Flächen des bestehenden Franz-Marc-Weg sowie des angrenzenden Flohbühlwegs. Um künftig einen Schachtüberstau des bestehenden Niederschlagswasserkanals im FMW zu vermeiden, erhält das neue Leitungssystem für Niederschlagswasser zum Schwadergraben einen Zusammenschluss an das bestehende Kanalsystem im FMW. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen die Rohrtrasse zum Schwadergraben durch Grundstückstausch der Biotopfläche zu entnehmen. Auch der geforderten Entnahme der geplanten Rückhaltung aus der Biotopfläche wurde entsprochen. Aufgrund der Höhenlage aller Rückhaltebehälter ist ein Einstau bei Hochwasser - extrem Schwadergraben HQ100 nicht möglich. Die Abnahme der Auflagen aus dem gehobenen Wasserrechtsbescheid erfolgt durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG. Dem Kommentar der wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu entnehmen, dass zum verbesserten Hochwasserschutz der Unterlieger am Schwadergraben bei der Bemessung von Drosselabflüssen höhere Werte nach DWA- Arbeitsblatt 117 in Ansatz gebracht wurden als dies durch die Satzung der Stadt Penzberg gefordert wird. – 2 m³ je 100 m². Der durchgeführte Aufwand zur gefahrlosen Beseitigung von Abwasser, hier insbesondere Niederschlagswasser, betrifft nicht nur das in Rede stehende Neubaugebiet an dieser Stelle, sondern alle Baulandentwicklungen in anderen Ortsbereichen der Stadt Penzberg.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.2

Die Auflagen des rechtskräftigen, gehobenen Wasserrechtsverfahren sind zu erfüllen und durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG abzunehmen.

4.2.3 Oberlandleitung

Wie und in welcher Form soll die Verlegung durchgeführt werden soll

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.3:

Die Kabeltrasse und Maststandorte sind im Bebauungsplan dargestellt.

Nach Durchführung einer Machbarkeitsstudie wurde das Genehmigungsverfahren von der zuständigen Fachinstitution der Bahnstromleitung Murnau – Penzberg, der DB Netz AG eingeleitet. Die Planung wurde dem Eisenbahn Bundesamt EBA zur Bearbeitung übergeben. Um eine bestandskräftige Genehmigung zu gewährleisten, sind Einwirkungen durch Sparten u. Kanäle auf die Trasse der Erdleitung (Wartung u. Unterhalt) zu minimieren. Daher ist eine Querung des Flohbühlweges mit einer Erdleitung der DB ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.3

Antragstellung durch den Betreiber DB Netz AG ist eingeleitet und liegt zur Genehmigung beim Eisenbahn Bundesamt. EBA.

4.2.4 Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Flohbühlweg“ der Stadt Penzberg

Vorwurf: Aus wirtschaftlichem Interesse wurde eine Änderung dieses Gutachtens bewirkt.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.4:

Der Umweltbericht bzw. die Eingriffsregelung umfasst nur eine Teilfläche aus Fl.Nr.2004 ohne Erfordernis einer Ausgleichsfläche. Eine Bewertung der Gesamtfläche ist inhaltlich nicht erfolgt.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.4

Der Umweltbericht beschränkt sich ausschließlich auf fachlich und sachliche Belange.

4.2.5 Verfahrensweisen

Warum wurden für den 2015/16 zur Bebauung mehrere Gutachten unter anderem zur Niederschlagswasser-beseitigung und umweltrelevanten Gesichtspunkten erstellt, für die Planänderungen jedoch nicht?

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.5:

Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein Niederschlagswasserkonzept mit Darstellung des Einzugsbereiches einschließlich Flohbühlweg u. FMW. Dazu wurden keine Änderungen vorgenommen, sodass die Berechnungsgrundlagen unverändert sind.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.5

Die wasserrechtliche Erlaubnis vom 14.8.2021 ist Rechtskräftig. Die Auflagen der gehobenen Erlaubnis sind vom Erschließungsträger im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zu erfüllen und durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG abzunehmen.

4.2.6 Erdbohrungen

Es ist zu befürchten, dass es bei der Bebauung des Hanges und durch die damit verbundenen Bodenbewegungen zu massiven Schäden an den bestehenden Gebäuden kommt. Hier möchten wir darauf drängen, dass vor der Bebauung ein unabhängiger Gutachter den Zustand der Bestandshäuser protokolliert.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.2.6:

Die Stadt Penzberg ist für die Durchführung einer ordnungsgemäßen Erschließung verantwortlich. Dazu sind nach der vorliegenden Erschließungsplanung keinerlei massive Bodeneingriffe in die Hanglage wie auch Bohrungen erforderlich. Eine Gefährdung der Bestandsbauten ist daraus nicht erkennbar. Für die Bodenbewegungen der Hochbauten und den damit verbundenen Konsequenzen sind ausschließlich die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.2.6.:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme werden keine Tiefbohrungen durchgeführt.

4.3 Bedenken der Grundstückseigentümer 03 (Franz-Marc-Weg):

4.3.1 Verkehrssituation

Es ist nicht geplant einen Gehweg zu bauen. Damit wird die Situation noch gefährlicher. Eine Aufstockung der geplanten Parkplätze von 27 auf 31 reicht bei weitem nicht aus.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.1.:

Die Fahrbahn des FMW wird um den gewünschten Parkstreifen verbreitert, sodass die Verkehrsteilnehmer auf der vorhandenen höhengleichen Wohnstraße mit Tempo 30 nach dem Mischprinzip gefahrlos verkehren können.

Das geplante Angebot an Parkplätzen auf **den öffentlichen** Verkehrsflächen ist mit 0,4 Parkplätze / neuer Anwohner auf Grund der zu erwartenden Verkehrsmengen von weit unter 150 Kfz/h vollkommen überdimensioniert. Die tatsächlich zu erwartende Verkehrsmenge liegt bei unter 50 Kfz/h.

Das überzogene Angebot an öffentlichen Stellplätzen fördert den Park-Suchverkehr aus anderen Wohngebieten und damit gleichzeitig das zusätzliche Verkehrsaufkommen.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.1

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich die Anzahl der öffentlichen Stellplätze auf 34 Stück also erneut um 3 Stellplätze mehr.

4.3.2 Die vorliegenden Begründung Teil I (Städtebauliche Planung) enthält unter Punkt 8.4.5 die völlig falsche und aus der Luft gegriffene Aussage.

„Die öffentlichen Parkplätze am Franz-Marc-Weg werden derzeit ausschließlich von den Bewohnern an der Sindelsdorfer Straße beansprucht. Die Wohnanlage liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Gleichzeitig sind die Stellplätze der Reihenhausanlage Franz-Marc-Weg nur zu 2/3 belegt.“

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.2.:

Der Sachverhalt ist fotografisch dokumentiert. Obwohl die ausgewiesenen Stellplätze für die Anlieger nicht belegt sind, ist die gegenüberliegende Straßenseite beparkt.

Der Einwandführer und Anlieger Drexel Franz-Marc-Weg Hs. Nr. 14 hat den Sachverhalt in seinem Einwandschreiben bestätigt.

Zitat aus Einwandschreiben:

Ein „wildes“ Parken außerhalb dieser Stellflächen wird ohnehin aufgrund der geringen Straßenbreite nicht möglich sein. Ich halte die geplanten Parkbuchten für ausreichend, da der Stellplatzschlüssel von den an den Franz-Marc-Weg angrenzenden Siedlungen sehr gut ist (ca. 2 pro EFH) und im Franz-Marc-Weg schon jetzt Parkverkehr von jenseits der Sindelsdorfer Straße und Dauerparkern angezogen wird.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.2

Die Beparkung des südlichen Straßenrandes Franz Mark Weg durch Fremdarker wurde durch Anwohner und Nachbarn des Einwandführers bestätigt.

4.3.3 Verkehrslärm

Anhand der Begründung Teil I (Punkt 3.3.4) die Grenzwerte bzgl. Verkehrslärm bereits heute überschritten. Diese Belastung wird noch weiter erhöht wird!

Eine Tiefgarage mit Ein-/Ausfahrt Richtung Franz-Marc-Weg erhöht diese Belastung nochmal deutlich.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.3.:

Die Immissionsbelastung auf die Wohnbebauung bezieht sich ausschließlich auf die Angrenzer der Sindelsdorfer Straße wozu ein Immissionsgutachten erstellt wurde.

Die ermittelten Verkehrsmengen der Anliegerstraße von weniger als 50 Kfz/h erfordern keine Immissionsschützenden Maßnahmen. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die zusätzlichen Verkehrsmengen von 20 bis 30 Kfz/h in Spitzenzeiten beinhaltet die geplante TG-Zufahrt und hat daher keine Auswirkungen auf die Straßen Kategorie als Wohnstraße Tempo 30. – siehe Gutachten Verkehrsuntersuchung.

Die Wände u. Decken der Einfahrtsbauwerke von Tiefgaragen sind mit schallabsorbierendem Dämmmaterial zu verkleiden. Damit werden Lärmimmissionen auf benachbarte Gebäude erheblich minimiert. Außerdem ist die Lage der Ein/Ausfahrten so platziert, dass die gegenüberliegenden Bauwerke nicht beeinträchtigt werden, z.B. Lichtstrahlen beim Ausfahren.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.3

Die gutachterlich ermittelte Verkehrsmenge löst keinen Nachweis von Lärmschutzmaßnahmen an der Erschließungsstraße aus.

Die Innenwände der TG-Zufahrten sind schallabsorbierend zu verkleiden und die Tore am Rampeninnenbereich zu platzieren.

4.3.4 Verkehrssituation

Bereits heute ist die Verkehrssituation angespannt und wird durch die geplante weitere Bebauung weiter verschärft. Lediglich 4 Parkplätze mehr einzuplanen, löst das Problem nicht!

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.4.:

Es handelt sich um 31 und nicht wie irrtümlich benannt um 4 öffentliche Stellplätze mehr. Dabei handelt es sich, ergänzend zum satzungsgemäßen Stellplatznachweis auf den Grundstücken um ein zusätzliches Parkierungsangebot für die Öffentlichkeit.

Bei der Planung und Ausgestaltung von Stadtstraßen sind die Richtlinien der RAST 06 zugrunde zu legen. Die geplante Straßenkategorie stellt eine Wohnstraße Tempo 30 dar.

Durch die geringen, auch künftig zu erwartenden Verkehrsmengen unter 50 Kfz/h in Spitzenzeiten, ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger auch ohne eigenen Gehweg bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h gewährleistet.

Der vorgeschlagene Ausbau des Franz-Marc-Weges wird gutachterlich als sicher für Fußgänger und Radfahrer bewertet.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung beschränkt sich, Bezug nehmend gutachterlicher Ermittlung auf 20 – 30 Kfz/h. Die Verkehrsmengen verteilen sich nicht nur auf den FMW sondern auch auf den Flohbühlweg.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.4

Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich die Anzahl der öffentlichen Stellplätze auf 34 Stück also erneut um 3 Stellplätze mehr.

4.3.5 Schattenwurf

Beeinträchtigung durch Schattenwurf kommt, erst recht nach dem 01. November, wenn der Stand der Sonne tiefer ist. Was noch kritischer ist: im Systemplan überhaupt nicht betrachtet sind die geplanten Bäume 2. Ordnung, die südlich des Franz-Marc-Wegs gepflanzt werden sollen. Diese Bäume können 20 Meter hoch werden, damit werden sie weit höher (und näher an der bestehenden Bebauung) sein, als die neu zu errichtenden Gebäude! Der Schattenwurf wird eine erhebliche Beeinträchtigung für die bestehenden Häuser sein. Es ist sicher eine gute Idee, die Straße durch kleinere Gewächse (bis ca. 3 m Höhe) aufzulockern, aber wir erheben Einspruch dagegen, dass mitten in das Wohngebiet 20 m hohe Bäume gepflanzt werden, die für Verschattung sorgen. Dies umso mehr, weil ja schon Häuser am Hang südlich des bestehenden Gebiets für zusätzliche Verschattung sorgen.

Besonders die beiden Bäume 2. Ordnung, die angrenzend an das Flurstück 2059/3 geplant sind, sind in keiner Weise akzeptabel. Sie werden zu einer erheblichen Verschattung der Gärten der Hausnummern 30 – 34 führen.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.5.:

Das durch Computeranimation erstellte Schattenmodell stellt die Besonnung am ungünstigsten Tag eines Jahres sowie des Tages 1. November 10 Uhr dar. An allen anderen Tagen des

Jahres sowie Stunden des Tages verkürzt sich die Verschattung. Damit ist der Beweis erbracht, dass durch die geplante Bebauung im Süden die Solarnutzung der bestehenden Dächer im Norden des FMW nicht beeinträchtigt werden. Eine Verschattung der Grundstücksflächen erfolgt kurzzeitig im Ablauf eines Tages in der betroffenen Jahreszeit, sodass keinerlei negative Auswirkungen auf die Vegetation der Gartenflächen begründet sind. Da sich die Straßenbepflanzung unmittelbar in der direkten Schattenzone der vorgelagerten Plangebäude befindet, geht auch davon keine der befürchteten zusätzlichen Verschattungen auf die Grundstücke der Einwandführer aus. Außerdem befindet sich die Baumpflanzung auf Straßenniveau und nicht auf EG-Niveau, also 3,0 m tiefer. Es ist daher weder eine Höhenreduzierung der Gebäude wie auch der Baumhöhe erforderlich. Die freigegebene Bebauungsplanfassung vom 15.11.2015 zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung hat bereits eine Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt und hat in dieser Höhe am Planverfahren teilgenommen.

Im angrenzenden Geltungsbereich Bebauungsplan Sindelsdorfer Straße sind ebenfalls Wandhöhen von 6,5 m zulässig. Zu den zwei Geschossen ist ein ausbaufähiges DG als Nichtvollgeschoss mit 40 cm Kniestock zulässig, was jedoch im BPlan FMW nicht zulässig ist. Zur Wandhöhe ist auch noch die Stärke der Dachkonstruktion lotrecht gemessen mit 50cm hinzuzurechnen, sodass sich die Zulässigkeit des Gebäudebestandes der Widerspruchsführer auf ca. 6,75 m bemisst. Außerdem sind die nachbarschützenden Abstandsflächen nach BayBO Art 6 eingehalten. Der Gebäudeabstand der nordseitigen Außenwand der Neubauten zur Straßenachse beträgt 12,5 m, was einer Wandhöhe von 18,75 m entspricht. Aus den vorgenannten Gründen ist die Forderung nach einer Entschärfung unbegründet.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.5

Die Baumbepflanzung an der Wendepalte zum Grundstück des Einwandführers hat zu entfallen.

4.3.6 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung ist für die Häuser im Franz-Marc-Weg bereits heute problematisch. So steht nach Regenfällen regelmäßig Regenwasser auf der Wiese westlich des Wendekreises, der das Ende des Franz-Marc-Wegs markiert (Grundstück Fl. Nr. 2004). Das angehängte Bild (Anlage 2) zeigt die Situation auf der Wiese, die laut Bebauungsplan bebaut werden soll. Diese Bebauung wird die Situation durch die unvermeidliche Verdichtung des Bodens sicher verschlechtern. Da es sich bei der zu bebauenden Fläche außerdem zum überwiegenden Teil um ein Grundstück mit sehr starker Hangneigung handelt, wird sich die Situation für die bestehenden Häuser im Franz-Marc-Weg, die an der Hangunterkante liegen, durch die geplante Bebauung deutlich verschärfen. Dies ist umso schlimmer, weil bereits nach dem Starkregen Anfang Juni 2013 in einige Keller Wasser gelaufen ist und Schäden verursacht hat. Deshalb ist eine Bebauung des Hanges kritisch zu sehen bzw. mit einer extremen Belastung für die heute an der Hangunterkante lebenden Bürger verbunden, für die die Regenwassersituation bereits ohne die Bebauung problematisch ist. Dasselbe gilt auch für diejenigen zukünftigen Anwohner, die das Pech haben werden, im unteren Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2004 zu wohnen (also dort, wo das Bild (Anlage 2) aufgenommen wurde).

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.6.:

Die Sorge der Einwandführer um die künftigen Bewohner ist unbegründet, da sowohl die Erdgeschossfußböden wie auch die Souterrainböden über den im Bild dargestellten Wasserspiegeln zu liegen kommen. Die Fußbodenhöhen sind im BPlan durch Schnittführung dargestellt und liegen deutlich über der Stauenebene. In der fotografischen Darstellung handelt es sich ausschließlich um eine Geländemulde die im Rahmen der Bebauung ausgeglichen wird. Zur Entlastung der Bestandsbebauung wurde in die Neuplanung der Niederschlagswasserbeseitigung der gesamte Franz-Marc-Weg bis Haus Nr.2 in das Ableitungssystem zum Schwadergraben als Entschärfungsmaßnahme eingeplant. Auch die angrenzenden Parkplätze der Einwandführer sind in das Neusystem einbezogen.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.6

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Schwadergraben vom 14.8.2021 ist rechtskräftig. Die Auflagen der gehobenen Erlaubnis sind

vom Erschließungsträger im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zu erfüllen und durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG zu überwachen und abzunehmen

4.3.7 Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bauunternehmer hat aufgrund der gegebenen Problematik ein Gutachten zur Niederschlagswasserbeseitigung erstellen lassen. Wir als nicht sachverständige sind natürlich nicht in der Lage, dieses Gutachten inhaltlich fachkundig zu prüfen. Trotzdem fragen wir uns einerseits, ob der massive Aufwand mit mehreren Rückhaltebecken (Gesamtvolumen 421 m³) den Bau von 15 neuen Häusern rechtfertigt. Andererseits fragen wir uns, ob diese Rückhaltebecken auch langfristig dicht sind, oder ob es dann durch Materialermüdungserscheinungen oder Rückstauphänomene zu Undichtigkeiten kommt, die die Problematik der fehlenden Versickerungsmöglichkeiten noch verschärfen und sich nachteilig auf diejenigen Häuser auswirken, die direkt an die Rückhaltebecken angrenzen. Um das erforderliche Rückhaltevolumen zu gewährleisten, müssen auf dem Gelände der einzelnen Häuser zusätzliche kleinere Rückhaltebecken gebaut werden. Wer kontrolliert, ob diese Maßnahme tatsächlich (und auch im korrekten Umfang) durchgeführt wird? Besonders problematisch sehen wir in diesem Zusammenhang die Tatsache, dass das Gutachten aus dem Jahr 2015 stammt. Damals war der Bebauungsplan in einer früheren Version gültig. Wie kann es sein, dass in der vorliegenden Begründung Teil I (Städtebauliche Planung) aus dem Jahr 2020 unter Punkt 3.2.0 als Änderung „die ursprüngliche Planungsabsicht, auf Fl. Nr. 2059 außerhalb des Streuwiesenbiotopes ein offenes Rückhaltebecken durch Geländemodellierung zu errichten, wurde verworfen.“ zu lesen ist? Diese Änderung, die die Regenwasserentsorgung betrifft, wurde offensichtlich nach dem Gutachten eingeführt (was an der Kursivschrift in der Begründung erkennbar ist). Damit muss dieser Punkt unserer Meinung nach neu bewertet werden.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.7.:

Zur Minderung von Hochwasser an Flüssen u. Binnengräben müssen sämtliche einleitende Neubauten nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung der Stadt Penzberg mit Drossel und Rückhalteeinrichtungen ausgestattet werden. Die erstmalige Dichtheitsprüfung des Abwassersystems aus öffentlichen Verkehrsflächen hat der Erschließungsträger den Stadtwerken Penzberg im Rahmen eines Erschließungsvertrages nachzuweisen. Die einzelnen Bauherren sind im Rahmen der Baugenehmigung verpflichtet einen Entwässerungsplan zur Freigabe den Stadtwerken vorzulegen und nach Fertigstellung die erfolgreiche Dichtheitsprüfung vor Gebäudenutzung nachzuweisen. Die Wiederholungsprüfung ist nach § 12 Abs.2 Entwässerungssatzung alle 20 Jahre vorgeschrieben. Auch die Abwasseranlagen der Einwandführer sind zur Wiederholungsprüfung auf eigene Veranlassung bereits jetzt schon verpflichtet.

Der Planungsvorschlag der Bauleitplanung wurde im Rahmen des Verfahrens von den zuständigen Fachbehörden als untauglich bewertet. Die offene Rückhaltung darf keinesfalls die Biotopfläche verändern oder aber auch belasten. Zudem wäre die Rückhaltung im Hochwasserbereich des Schwadergrabens gelegen. Der Einstaubereich einer Rückhaltung muss über der Wasserspiegellage von Hochwasser extrem des Schwadergrabens zu liegen kommen, was durch das genehmigte Wasserrecht auch nachgewiesen werden konnte. Auf Einwand der Fachbehörden wurde der Geltungsbereich im BPlan auf das erforderliche Maß zurückgenommen und die entfallenen Geltungsbereichsgrenzen durch Planzeichen markiert u. definiert.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.7

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Auflagen der gehobenen wasserrechtlichen Erlaubnis sowie der jeweils gültigen Abwassersatzung der Stadtwerke Penzberg zu erfolgen.

4.3.8 Gesamtfazit

Als Gesamtfazit fragen wir uns nach wie vor, ob es sinnvoll ist, ausgerechnet dort ein Neubaugebiet auszuweisen, wo bereits heute klar ist, dass große Probleme mit der Niederschlagswassersituation bestehen, die sich durch die Bebauung einer sehr steilen

Hanglage in Kombination mit einer ungünstigen Bodenbeschaffenheit sicherlich deutlich verschärft werden. Sind die gewaltigen Aufwendungen, die vor diesem Hintergrund getroffen werden müssen, gerechtfertigt? Außerdem fragen wir uns, ob das Konzept für das Niederschlagswasser valide ist, oder ob hier nicht die direkten Anlieger am Franz-Marc-Weg genauso wie die Bürger, die flussabwärts am Schwadergraben liegen, zukünftig mit einer Verschlechterung leben müssen. Konkret stellt sich die Frage, ob es vor diesem Hintergrund nicht ein geeigneteres Gebiet gibt, das mit deutlich weniger Aufwand und Risiko verwendet werden kann, um 15 neue Häuser zu bauen.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.8.:

Mit Bescheid vom 14.8.2018 wurde die Niederschlagswasserbeseitigung in den Schwadergraben erteilt und erlangt damit Rechtskraft. Das Entwässerungskonzept erfasst alle Baugrundstücke im Geltungsbereich, einschließlich der Flächen des bestehenden Franz-Marc-Weg sowie des angrenzenden Flohbühlwegs. Um künftig einen Schachtüberstau des bestehenden Niederschlagswasserkanals im FMW zu vermeiden, erhält das neue Leitungssystem für Niederschlagswasser zum Schwadergraben einen Zusammenschluss an das bestehende Kanalsystem im FMW. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde entsprochen die Rohrtrasse zum Schwadergraben durch Grundstücks-tausch der Biotopfläche zu entnehmen. Auch der geforderten Entnahme der geplanten Rückhaltung aus der Biotop-fläche wurde entsprochen. Aufgrund der Höhenlage aller Rückhaltebehälter ist ein Einstau bei Hochwasser - extrem Schwadergraben HQ100 nicht möglich.

Die Abnahme der Auflagen aus dem gehobenen Wasser-rechtsbescheid erfolgt durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG. Dem Kommentar der wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu entnehmen, dass zum verbesserten Hochwasserschutz der Unterlieger am Schwadergraben bei der Bemessung von Drosselabflüssen höhere Werte nach DWA- Arbeitsblatt 117 in Ansatz gebracht wurden als dies durch die Satzung der Stadt Penzberg gefordert wird (2 m³ je 100 m²). Der durchgeführte Aufwand zur gefahrlosen Beseitigung von Abwasser, hier insbesondere Niederschlagswasser, betrifft nicht nur das in Rede stehende Neubaugebiet an dieser Stelle, sondern alle Baulandentwicklungen in anderen Ortsbereichen der Stadt Penzberg.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.8

Durch die Einbeziehung der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Franz-Marc-Weg und Flohbühlweg in die wasserrechtlichen Erlaubnis wird eine erhebliche Entlastung der Bestandskanäle erwirkt.

4.3.9 Überlandleitung

Es existiert ein Gutachten vom 15.11.2011, in dessen Rahmen Magnetfelder bzw. hochfrequente Felder gemessen wurden. Es ist unstrittig, dass die Leitung nicht so bleiben kann, falls gebaut werden soll. Laut der vorliegenden Begründung Teil II (Umweltbericht) soll die Leitung unter die Erde verlegt werden (Punkt 1.2). Laut der vorliegenden Begründung Teil I (Städtebauliche Planung) ist allerdings unter Punkt 11.0.0 nur davon die Rede, dass „Eine Querung des Flohbühlweges mit Erdkabel hat die Netz AG abgelehnt, sodass auch östlich der Straße ein Endmast erforderlich ist. Aus Wartungs-gründen werden DB -Erdkabel in öffentlichen Verkehrsflächen mit Infrastruktur vermieden. Auf Basis der Studie wurde ein Genehmigungsverfahren von der DB Netz eingeleitet.“ Somit ist anscheinend noch überhaupt nicht geklärt, wie es hier weitergeht. Der Punkt ist also nach wie vor ungelöst – hier erwarten wir eine Stellungnahme.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.9.:

Nach Durchführung einer Machbarkeitsstudie wurde das Genehmigungsverfahren von der zuständigen Fachinstitution der Bahnstromleitung Murnau – Penzberg, der DB Netz AG eingeleitet. Die Planung wurde dem Eisenbahn Bundesamt EBA zur Bearbeitung übergeben. Um eine bestandskräftige Genehmigung zu gewährleisten, sind Einwirkungen durch Sparten u. Kanäle auf die Trasse der Erdleitung (Wartung u. Unterhalt) zu minimieren. Daher ist eine Querung des Flohbühlweges mit einer Erdleitung der DB ausgeschlossen worden.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.9

Antragstellung durch den Betreiber DB Netz AG ist eingeleitet und liegt zur Genehmigung beim Eisenbahn Bundesamt. EBA.

Im Rahmen dessen werden auch die Belange des 26. BImSchV i. V. m. der 26. BImSchVVwV geprüft. – Elektromagnetische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.

4.3.10 Eingriffsregelung zum Bebauungsplan

Widersprüche zur Begründung Teil II Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Flohbühlweg“ der Stadt Penzberg

Die von der Stadt Penzberg verfasste Begründung aus dem Jahr 2013 enthält eine Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Anlage 3). Darin werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensräume, Luft/Klima und Landschaftsbild bewertet. Gemäß dieser Bewertung wäre das hier diskutierte Bauvorhaben nicht möglich gewesen. Die jetzt neu erstellte vorliegende Begründung Teil II (Umweltbericht) steht in großen Teilen im direkten Widerspruch zu derjenigen aus dem Jahr 2013 und findet nun plötzlich Argumente, warum die Bebauung unkritisch ist.

Gerade diese Widersprüche bzw. dieses Vorgehen hinterlassen einen sehr negativen Beigeschmack. Die Argumente, mit denen in 2013 der Bebauungsplan „Flohbühlweg“ genehmigt worden war, scheinen kurze Zeit später plötzlich nicht mehr gültig zu sein. Wie kann es sein, dass diese Argumente innerhalb von nur zwei Jahren plötzlich nichts mehr wert sind? Die geplante massive und dichte Bebauung (auch des steilen Hangs) wäre anhand der Begründung aus dem Jahr 2013 nicht möglich gewesen. Es entsteht der Eindruck, dass inzwischen die Interessen des Grundstückseigentümers bzw. Investors wichtiger sind und einfach eine neue Begründung verfasst werden kann, die im Widerspruch zur alten steht.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.10:

Der Umweltbericht bzw. die Eingriffsregelung umfasst nur eine Teilfläche aus Fl. Nr.2004 ohne Erfordernis einer Ausgleichsfläche. Eine Bewertung der Gesamtfläche ist inhaltlich nicht erfolgt. Der sogenannte Beigeschmack erscheint im Wesentlichen aus Unkenntnis der Einwandverfasser zu entstehen. Polemisch formulierte Einwände sind nicht zielführend.

Beschlussvorschlag zu Nr. 4.3.10

Der Unteren Naturschutzbehörde LA Weilheim wurde im Verfahren ein Umweltbericht mit Ausgleichsregelung zur Begutachtung vorgelegt. Die Auflagen u. Hinweise wurden in den BPlan eingearbeitet.

Die geforderten Ausgleichsflächen stellen eine Erweiterung des Loisachmoores dar und sind im ÖKO-Kataster des LfU unter ÖKID 164331 kartiert. Die Abbuchung ist durch Städtebaulichen Vertrag zu sichern.

4.3.11 Verfahren

Grundsätzlich bitten wir um eine Stellungnahme zum Vorgehen. Warum wird im Jahr 2015/2016 ein Plan erstellt, auf dessen Basis dann die Gutachten (Niederschlagswasserbeseitigung, Umweltbericht etc.) erstellt werden. Anschließend gibt es Änderungen im Plan (alles kursiv Gedruckte in der Begründung Teil I), es müssen aber keine neuen Gutachten eingeholt werden, sondern es wird lediglich der Plan nochmal ausgelegt. Wie kann das sein?

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.11.:

Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis ist ein Niederschlagswasserkonzept mit Darstellung des Einzugsbereiches einschließlich Flohbühlweg u. FMW. Dazu wurden keine Änderungen vorgenommen, sodass die Berechnungsgrundlagen unverändert sind.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.11

Die Fortentwicklung der Städtebaulichen Planung hat auf die Wasserrechtliche Erlaubnis keine Auswirkungen. Die Formelle Beteiligung der Fachbehörden insbesondere das WWA hat außer Hinweise zu dem vorliegenden Planungsstand keine weiteren Auflagen eingefordert.

4.3.12 Gesamteindruck

Es bleibt insgesamt leider der Eindruck, dass hier auf Kosten der bestehenden und neuen Anwohner lediglich der Gewinn für Grundstückseigentümer bzw. Investor maximiert werden

sollen. Dieser Eindruck hat sich im Laufe des bisherigen Verfahrens noch weiter vertieft: anstatt z. B. durch eine Verringerung der Bebauungsdichte den o. g. Themen Rechnung zu tragen, wird am Konzept festgehalten. Wir hatten im Rahmen des bisherigen Verfahrens als Anlieger zwar die Möglichkeit, unsere Bedenken zu äußern, wir haben allerdings in keinem der o.g. Punkte das Gefühl, dass diese ernst genommen wurden (das einzige Entgegenkommen waren 4 zusätzliche Parkplätze).

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.12.:

Auf polemisch begründete Einwände sollte verzichtet werden, da es sich offensichtlich um sachfremde Erwägungen handelt.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.12

Ein qualifiziertes BPlanverfahren beschränkt sich ausschließlich auf planungsrechtliche Belange unter Beibehaltung der Anforderungen an den Datenschutz.

4.3.13 Überlandleitung

Die Bebauung ist nach wie vor sehr dicht geplant, die Verkehrssituation wird sich definitiv verschärfen, für die Überlandleitung scheint es noch keine Lösung zu geben.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.13.:

Die Lösung ist mit dem Netzbetreiber der DB abgestimmt und bedarf nur noch der Freigabe durch die EBA.

4.3.14 Niederschlagswasserbeseitigung – Materialermüdung

Falls das Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung nicht ausreicht (z. B. durch Materialermüdungserscheinungen), werden die heute schon vorhandenen Probleme nochmal deutlich verschärft.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.14.:

Die zu verwendeten Materialien werden im Erschließungsvertrag dem Erschließungsträger durch die Stadtwerke Penzberg vorgeschrieben. Es kommen daher nur Materialien der Bauregelliste A zum Einbau deren Dauerhaftigkeit durch Prüfzertifikat nachgewiesen ist.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.14

Die zur Niederschlagswasserbeseitigung kommenden Materialien werden von den Stadtwerken Penzberg bestimmt und in den Erschließungsvertrag eingearbeitet.

Die zur Verwendung kommenden Materialien sind im Rahmen der festgelegten Normen auf Dauerhaftigkeit geprüft.

4.3.15 Schattenwurf

Die Problematik des Schattenwurfs wird im vorliegenden Plan nur unzureichend adressiert bzw. durch bis zu 20 m hohe Bäume (die im Systemdiagramm gar nicht betrachtet werden) völlig unnötig verschlimmert.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.15.:

Das Systemdiagramm zeigt den maximal längsten Schattenwurf eines Tages im Jahr auf – 10.11. 10 Uhr. An allen anderen Tagen vor u. danach verbessert sich die dargestellte Verschattung je nach Neigung der Sonnenstrahlung und Jahreszeiten.

An Sonnentagen im Frühjahr, Sommer u. Herbst kommt der Schattenwurf außerhalb des betroffenen Grundstückes zu liegen. Dadurch wird die Vegetation auf den Gartenflächen nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.15

Nachbarschützende Belange nach Bauordnungsrecht werden durch die Festsetzungen gewahrt. Es bedarf daher keiner Änderung oder zusätzlicher Festsetzungen

4.3.16 Bebauungsdichte

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.3.16.:

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Anforderungen einer flächen-sparenden Siedlungs- und Erschließungsform, mit der Ausnahme vom Übermaß an öffentlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr z.B. Parkflächen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Bestimmungen der BauNVO § 16 sowie den Obergrenzen des § 17 für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von max.0,35 bis 0,40. Der Drittschutz im Bebauungsplanrecht beschränkt sich auf die Art der baulichen Nutzung und nicht auf das Maß der baulichen Nutzung. Die nachbarschützenden Abstandsflächen zu dem Bestands- und Neubauten nach Art. 6 BayBO kann durchgehend eingehalten werden.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.3.16:

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bestimmung nach BauNVO § 16 sowie den Obergrenzen des § 17 für allgemeine Wohngebiete.

4.4 Bedenken der Grundstückseigentümer 04 (Flohbühlweg):

Gabionenwand

Die Geländemulde an der nördlichen Grundstücksgrenze erstreckt sich über die beiden Fl. Nrn. 2004 und 2006/3.

Durch den beidseitigen Höhenausgleich kann die Gabionenwand an der gemeinsamen Grenze entfallen.

Die höhengleiche Geländemodellierung beider Grundstücke erfordert eine Höhenanpassung der Fußbodenhöhen angrenzender Gebäude.

Ergänzend zum Erschließungsvertrag ist eine Vereinbarung mit dem Einwandführer auszufertigen.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.4:

Die Trassensicherung für Bahnstromkabel und Niederschlagswasserkanal entlang der Grundstücksmulde kann durch eine Gabionenwand erfolgen. Der Einwandführer leitet jedoch sein gesammeltes Regenwasser ohne dingliche Sicherung auf das zu bebauende Grundstück Fl. Nr.2004. Zur Vermeidung einer Vernässung seines Grundstückes nach Aufstellung der Gabionenwand muss der Einwandführer den Kanalanschluss für Niederschlagswasser an den vorhandenen Grundstücksanschluss am Franz-Marc-Weg durchführen. Die Bestandspläne der Stadtwerke weisen den vorhandenen Kanalanschluss aus. Der Einwandführer hat nach Durchführung des Kanalanschlusses die Auffüllung der Mulde an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in Aussicht gestellt.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.4:

Mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 2006/3 ist ein Gestattungsvertrag zur Auffüllung der Geländemulde abzuschließen und dem Städtebaulichen Vertrag beizufügen.

4.5 Bedenken der Grundstückseigentümer 05 (Franz-Marc-Weg):

1. Ausgleich beim Versiegeln von neuen Flächen.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.1:

Der am Bebauungsplanverfahren teilnehmende Umweltbericht beinhaltet die Ermittlung von Ausgleichsflächen am Loisachmoor in der Flur Sindelsdorf.

Weitere Ausgleichsflächen weist der Landschaftspflegerische Begleitplan zum Wasserrechtsverfahren aus. Insgesamt somit rd. 1.600 m². Die Ausgleichsflächen sind auf einer Gesamtfläche von 2,2 ha bereits angelegt und im Ökoflächenkataster gebucht. Für das Baugebiet erfolgt die geforderte Abbuchung.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.1:

Der Unteren Naturschutzbehörde LA Weilheim wurde im Verfahren ein Umweltbericht mit Ausgleichsregelung zur Begutachtung vorgelegt. Die Auflagen u. Hinweise wurden in den BPlan eingearbeitet. Die geforderten Ausgleichsflächen stellen eine Erweiterung des Loisachmoores dar und sind im ÖKO-Kataster des LfU unter ÖKID 164331 kartiert. Die Abbuchung ist durch Städtebaulichen Vertrag zu Sichern.

4.5.2 Bedenken der Grundstückseigentümer:

Der Franz-Marc-Weg war vor 1997 noch nicht existent und wurde trotz schützenswerter 6d Fläche damals angelegt, um 4 Reihenhausreihen zu bauen. Drei Reihen auf Erbpacht, seitens der Stadt ausgewiesen und eine Reihe zugehörig zur Eigentümergruppe mit Sindelsdorfer Straße 62 - 64 über die Liebhardt-Immobilien.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.2:

In der Biotopkartierung ist eine Teilfläche noch als überbaut dargestellt. Im aktuellen Flächennutzungsplan wurde die überbaute Fläche aus dem Biotop herausgenommen. Die Bau- und Erschließungsflächen befinden sich gänzlich außerhalb der Biotopkartierung. Um dies zu gewährleisten wurde die Leitungstrasse für Regenwasser zum Schwadergraben durch Grundstückstausch nach Westen verschoben.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Franz-Marc-Weg greift in die kartierte Fläche des Trockenbiotopes nicht ein.

4.5.3 Einfahrt und Ausfahrt aus der Sindelsdorfer Straße

Dieser Franz-Marc-Weg ist subjektiv betrachtet eine nette Sackgasse mit anliegenden Nordhang Weideflächen. Im Sommer weiden Jungtiere und im Winter hat dieser Johannisberg-Hang so schnell Schatten, dass unsere Kinder früher als an der Berghalde, Bob fahren können. Unser Franz-Marc-Weg ist seit wenigen Jahren eine 30er Zone, ist gerade mal 5 m breit und besitzt immer noch keinen Gehweg.

Die Einfahrt und Ausfahrt aus der Sindelsdorfer Straße in den Franz-Marc-Weg ist durch die Straßenführung kaum einsichtig und verursacht immer wieder Unfälle mit Autos und Fahrrädern.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.3:

Die Sicht im Einmündungsbereich wird durch eine Hecke direkt am Straßenrand des FMW und der Sindelsdorfer Straße behindert. Dennoch ist die Zufahrt nicht als Unfallschwerpunkt registriert. Der Bebauungsplan sieht jedoch erneut die Ausbildung eines Sichtdreieckes mit Anhalten vor.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.3

Die städtebaulich Planung des BPlanes Franz-Marc-Weges weist das erforderliche Sichtdreieck an der Einmündung zur Sindelsdorfer Straße aus. Mit dem Grundstücksanlieger der Fl. Nr. 2002/4 ist eine Vereinbarung zum Rückbau der vorhandenen Hecke zu treffen.

4.5.4 Fehlender Bürgersteig

Es gibt dann schätzungsweise 26 Familien mit möglicherweise 20 - 40 kleinen Kindern und dazugehörigen 26 - 50 Autos!

Dazu ist ein kleiner Spielplatz geplant, aber wieder kein Bürgersteig.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.4:

Der FMW weist derzeit eine Verkehrsfläche von 6,0 m mit einem 50 cm breiten Seitenstreifen auf. Südseitig ist die Verkehrsfläche auf 1 m Breite beparkt, Durch die Neuplanung wird die Verkehrsfläche um i. M. 2,5 m verbreitert und der Nutzung eines Parkstreifens zugeführt. Damit verbleibt eine barrierefreie Verkehrsfläche für Fußgänger u. Radfahrer mit begrenzter Fahrgeschwindigkeit von Tempo 30 km/h.

Die Verkehrsuntersuchung des Sachverständigenbüro hat ergeben, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen verursacht durch Neu und Bestandsbebauung in Spitzenzeiten bis max. 50 Kfz/h verursachen. Damit bleibt die zu erwartende Verkehrsmenge deutlich unter der Anforderung eines gesondert auszuweisenden Gehweges. Dies auch gerade mit der Erkenntnis, dass der Zweiradverkehr im Vergleich zum PKW-Verkehr zunimmt.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.4

Die durch Verkehrssachverständigen nachgewiesenen Verkehrsmengen erfordern keine

zusätzlichen Verkehrswege für Fußgänger. Mit dem Mischungsprinzip bei Tempo 30 auf einer höhengleichen Verkehrsfläche ist die allgemein geforderte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

4.5.5 Bürgersteig

Ich finde es skandalös, dass für unsere Kinder, Menschen mit Behinderung und ältere Mitbürger am Rollator (z. B.) keine abgegrenzten Bürgersteige als sichere Aufenthaltszonen im Straßenverkehr Penzbergs Pflicht sind.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.5:

Die Straßenkategorie Zone 30 sieht grundsätzlich eine Mischnutzung aller Verkehrsteilnehmer zum Fahren u. Gehen auf absatzfreier Fahrbahn vor.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.5

Die durch Verkehrssachverständigen nachgewiesenen Verkehrsmengen erfordern keine zusätzlichen Verkehrswege für Fußgänger. Mit dem Mischungsprinzip bei Tempo 30 auf einer höhengleichen Verkehrsfläche ist die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet

4.5.6 Bürgersteig - Fahrradanschlussweg

Ohne Bürgersteig auf die Antdorfer Straße, welche auch immer noch keinen Fahrradanschlussweg über Breunetsried nach Steigenberg besitzt.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.6:

Der weiterführende Flohbühlweg zur Antdorfer Straße ist einspurig und zur Benutzung für den Zweiradverkehr geeignet. Über eine kurze Fahrstrecke auf der Antdorfer Straße Richtung Westen, ca. 300 m kann rechts in den Breunetsrieder Weg eingefahren werden, der auf direkten Weg nach Steigenberg führt. Das Amt für öffentliche Ordnung schlägt vor, die einspurige Strecke des Flohbühlweges für den PKW-Verkehr, ausgenommen Anlieger zu sperren. Damit könnte dem Einwand abgeholfen werden.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.6

Über den Flohbühlweg besteht im Norden ein Anschluss zur Kreisstraße nach Antdorf. Im weiteren Verlauf führt ein Fahrradweg unterhalb Breunetsried nach Steigenberg.

4.5.7 Verkehrsberuhigung:

Das Konzept einer verkehrsberuhigten Straße, dass hier wohl geplant ist, funktioniert subjektiv gesehen in unserer schmalen Straße nur bedingt. Auch jetzt parken Autos in der Straße und gefährden die Sicherheit der spielenden Kinder.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.7:

Die Fremdbeparkung der freien Straßenseite wird von den Anwohnern als Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit wahrgenommen.

Der Flohbühlweg und auch der FMW hat die Straßenkategorie einer Zone 30 und sind als solche auch beschildert.

Die Fahrbahn FMW erhält im Süden einen Parkstreifen, sodass die vorhandene Fahrbahnbreite. Von 6,0 m für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar sein wird.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.7

Es liegt ein Antrag eines Einwandführers auf Änderung der Straßenkategorie von Tempo 30 auf Verkehrsberuhigung vor. Über den Antrag ist ein gesonderter Beschluss durch den Stadtrat zu erheben.

4.5.8 Entwässerung

Entwässerung dieser vielen neu zu versiegelnden Flächen ist wohl nun mit Einleitung in den hoffentlich für Hochwasser neu ausgelegten Schwadergraben geklärt.

Bei starkem Regen sind die bisherigen Kanallösungen an ihren Belastungsgrenzen und könnten weitere Hangentwässerung nicht aufnehmen.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.8:

Das gesamte Wohngebiet erhält ein gesondertes Abwassersystem zur Ableitung von Regen u. Schmutzwasser. Das Niederschlagswasser wird in einem gesonderten Kanal gesammelt, rückgehalten und gedrosselt über der Hochwasserebene in den Schwadergraben eingeleitet. Zur Vermeidung von Schachtüberstau der bestehenden Kanäle, werden beide Kanalsysteme durch einen Bypass verbunden.

Das Schmutzwasser der Neubauten wird über ein eigenes Druckleitungsnetz in den Mischwasserkanal in der Sindelsdorfer Straße eingeleitet.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.8

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Schwadergraben vom 14.8.2021 ist rechtskräftig. Die Auflagen der gehobenen Erlaubnis sind vom Erschließungsträger im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zu erfüllen und durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG zu überwachen und abzunehmen

4.5.9 Ideen und Bitten

Meine Ideen und Bitten wären:

1. dass die Stadt Straßenteile kauft und einen Bürgersteig für den gesamten neu geplanten Franz-Marc-Weg installiert,
2. dass die Stadt ein Grundstück im Franz-Marc-Weg kauft und dieses unbebaut als Ausgleichsfläche, Grünfläche belässt (zum Beispiel das Rodel-Hanggrundstück gegenüber dem geplanten Spielplatz)
3. dass die Stadt Penzberg ihre Bauordnung verändert zugunsten der Bürgersteigpflicht bei Neubau von Straßen, möglicherweise auch bei schon bestehenden Straßen.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.5.9:

1. Bei der Planung und Ausgestaltung von Staatsstraßen sind die Richtlinien der RAST 06 zugrunde zu legen. Die geplante Straßen Kategorie stellt Tempo 30 Zone dar. Durch die geringen auch künftig zu erwartenden Verkehrsmengen unter 50 Kfz/h ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger auch ohne eigenen Gehweg bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h gewährleistet. Der vorgeschlagene Ausbau des Franz-Marc-Weges wird gutachterlich als sicher für Fußgänger und Radfahrer bewertet. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung beschränkt sich durch gutachterliche Ermittlung auf 20 – 30 Kfz/h. Die Verkehrsmengen verteilen sich auf den FMW wie auch auf den Flohbühlweg zur Sindelsdorfer Straße.
2. Im Rahmen des BPlanverfahrens wurde der Nachweis von geeigneten Ausgleichsflächen in der Loisachfilze auf der Flur Sindelsdorf bereits erbracht.
3. siehe Pkt 1 u. Verkehrsuntersuchung Gevas.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.5.9

Die durch Verkehrssachverständigen nachgewiesenen Verkehrsmengen erfordern keine zusätzlichen Verkehrswege für Fußgänger. Mit dem Mischungsprinzip bei Tempo 30 auf einer höhengleichen Verkehrsfläche ist die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet

4.6 Bedenken der Grundstückseigentümer 06 (Franz-Marc-Weg):

4.6.1 Verkehrssituation

Kein fahrbahnbegleitender Fußweg als Tempo 30-Zone geplant. Die Straßensituation, vor allem auch für Kinder ist gefährlich und wird durch den zwangsläufig zunehmenden Verkehr durch das neue Baugebiet noch gefährlicher.

Vorschlag: da ein beidseitiger Fußweg am gesamten Franz-Marc-Weg aus meiner Sicht baulich ohnehin nicht mehr möglich ist, den Franz-Marc-Weg als verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“) auszuweisen.

Ein verkehrsberuhigter Bereich („Spielstraße“) bietet sich insbesondere auch an, da bereits im jetzigen Entwurf des Bebauungsplans feste PKW-Stellflächen eingezeichnet sind.

Ich halte die geplanten Parkbuchten für ausreichend, da der Stellplatzschlüssel von den an den

Franz-Marc-Weg angrenzenden Siedlungen sehr gut ist (ca. 2 pro EFH) und im Franz-Marc-Weg schon jetzt Parkverkehr von jenseits der Sindelsdorfer Straße und Dauerparkern angezogen wird.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.6.1:

Durch das überzogen eingeforderte Angebot von öffentlichen Stellplätzen wird durch Parkplatzsuchende aus entfernt liegenden Wohngebieten das Verkehrsgeschehen im Plangebiet belastet. Gerade das Parken in den Kurvenbereichen könnte durch ein streckenbeschränktes Halteverbot die Verkehrssicherheit wesentlich verbessern. Auch der Parkierung durch Fremdanlieger kann durch eine Parkbeschränkung – nur für Anlieger – auf den ausgewiesenen Stellplätzen entgegengewirkt werden.

Bei der Planung und Ausgestaltung von Stadtstraßen sind die Richtlinien der RAS 06 zugrunde zu legen sowie die Ergebnisse der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen.

Die geplante Straßen Kategorie stellt eine Wohnstraße mit Tempo 30 dar.

Durch gutachterliche Verkehrsuntersuchung wurden die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen ermittelt, die in Spitzenzeiten eine Verkehrsfrequenz von 20 – 30 Kfz/h auslösen kann. Bei den prognostizierten Verkehrsmengen von unter 50 Kfz/h ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger auch ohne eigenen Gehweg bei der zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h gewährleistet.

Der vorgeschlagene Ausbau des Franz-Marc-Weges wird gutachterlich als sicher für Fußgänger und Radfahrer bewertet. Abgetrennte Fußgängerbereiche werden erst bei Verkehrsmengen von 400 Kfz/h erforderlich.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung beschränkt sich Bezug nehmend gutachterlicher Verkehrsuntersuchung auf 20 – 30 Kfz/h. Die auftretenden Verkehrsmengen verteilen sich je nach Lage auf den FMW wie auch auf den Flohbühlweg.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.6.1

Die durch Verkehrssachverständigen nachgewiesenen Verkehrsmengen erfordern keine zusätzlichen Verkehrswege für Fußgänger. Mit dem Mischungsprinzip bei Tempo 30 auf einer höhengleichen Verkehrsfläche ist die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet.

4.6.2 Regenwassersituation:

Durch den Bau der Häuser Franz-Marc-Weg 16 bis 34 vor mehr als 20 Jahren kam es zu einer Verschlechterung der Regenwasserentwässerung in der Siedlung Sindelsdorfer Straße 62 – 64 / Franz-Marc-Weg 2 – 14. In Folge dessen laufen regelmäßig Kellerschächte voll, bzw. tritt Regenwasser aus diesen in die Keller ein (zuletzt 2020). Zusätzlich tritt Regenwasser bei Starkregen über die Kanaldeckel aus, sodass Gärten überschwemmt werden und die Kanaldeckel nach dem Regenereignis wieder auf die unverschlossenen Kanalschächte geschoben werden müssen.

Entlastung der vorhandenen Kanäle.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.6.2.:

Für das Plangebiet wurde ein gehobenes wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Genehmigung erfasst die Ableitung des Niederschlagswassers aus den versiegelten Flächen in den Schwadergraben. Die Ableitungsmengen werden sowohl von den Baugrundstücken als auch den öffentlichen Verkehrsflächen vor Einleitung im Abfluss gedrosselt und in Rückhaltebehälter aufgestaut.

Um die vorhandene Bebauung am FMW zu entlasten ist ein unabhängiges Kanalsystem für Regenwasser zu errichten. In das neu zu errichtende Trennsystem wird zur Entlastung der vorhandenen Bebauung das Regenwasser aus den bestehenden Verkehrsflächen wie Straße u. Parkplätze eingeleitet. Zur weiteren Entlastung der Bestandsbebauung erhält der Regenwasserkanal FMW einen Bypass zum neuen Ableitungskanal Schwadergraben um bei der beanstandeten Überlastung Das Regenwasser zum Schwadergraben ableiten zu können. Der vorhandene Kanal endet in eine Sickeranlage auf Fl. Nr. 2059 die bei steigendem Grundwasser nicht mehr aufnahmefähig ist. Die neu zu errichtenden Einleitungssysteme in den Schwadergraben liegen über dem Wasserspiegel des Gewässers bei einem Hochwasserereignis von HQ 100 extrem – 601,11 Standortauskunft WWA. Damit ist ein Einstau der neuen Kanalanlagen durch Hochwasser ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.6.2

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Schwadergraben vom 14.8.2021 ist rechtskräftig. Die Auflagen der gehobenen Erlaubnis sind vom Erschließungsträger im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zu erfüllen und durch einen Sachverständigen nach § 61 BayWHG zu überwachen und abzunehmen

4.7 Bedenken der Grundstückseigentümer 07 (Flohbühlweg):

4.7.1 Immissionsschutz

Keine Schallschutzmaßnahmen für die umliegende Bebauung im Flohbühlweg geplant.

Gesteigerten An- und Abfahrtsverkehr.

Notwendigkeit eines Gutachtens, welches die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen durch die Verkehrszunahme auf die bereits bestehende Bebauung untersucht.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.1:

Um Verkehrsmengen zu ermitteln ist im Voraus eine städtebauliche Planung zu erarbeiten. Im BPlanverfahren wird die Planung von den Fachbehörden geprüft und beurteilt. Der technische Umweltschutz des Landratsamtes Weilheim hat zur Beurteilung von Verkehrslärm die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zugrunde gelegt.

Der zulässige Lärmpegel in einem Wohngebiet allgemein sieht bei Tag einen Richtwert nach BauNVO von 55 dB und nachts von 45 dB vor.

Die Fachbehörde hat für die zu erwartende geringe Verkehrsmenge im Innenbereich des Baugebietes keine besonderen Lärmschutzmaßnahmen angeordnet.

Schutzmaßnahmen sind alleine für die Bebauung zur Sindelsdorfer Straße angeordnet worden.

Die Empfohlenen Festsetzungen sind im Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.1

Die durch Gutachten ermittelten Verkehrsmengen in Spitzenzeiten unter 50 Kfz/h verursachen keine Emissionen die die Richtwerte nach BauNVO überschreiten.

Immissionsmaßnahmen zur Planstraße sind nicht erforderlich.

4.7.2 Freileitung/Erdleitung

Die Umwandlung der bisher bestehenden Freileitung in eine Erdleitung wird grundsätzlich begrüßt. Allerdings besteht kein Einverständnis damit, dass die Freileitung erst auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2004/27 in eine Erdleitung übergeht. In Teil I der Begründung zum Bebauungsplan wird unter 11.0.0 ausgeführt:

„Zur Vermeidung der Einwirkungen auf die Wohnbebauung wurde mit der Betriebsstelle Murnau Netz AG eine Machbarkeitsstudie zur Verlegung der Freileitung als Erdleitung erfolgreich durchgeführt. Eine Querung des Flohbühlweges mit Erdkabel hat die Netz AG abgelehnt, sodass auch östlich der Straße ein Endmast erforderlich ist aus Wartungsgründen werden DB-Erdkabel in öffentlichen Verkehrsflächen mit Infrastruktur vermieden.“

Schädliche Einwirkungen durch eine Erdleitung für die Umwelt wesentlich geringer sind, als die Einwirkungen, welche durch Freileitungen verursacht werden.

Bereits aus diesem Grund sollte zur größtmöglichen Vermeidung schädlicher Einwirkungen, die Freileitung auch auf der westlichen Seite des Flohbühlweges in eine Erdleitung umgewandelt werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb Einwirkungen durch die Freileitung auf die Anlieger des neuen Bebauungsplans vermieden werden sollen, während auf der östlichen Seite des Flohbühlweges eine Verlegung durch die DB verweigert wird.

Erdkabel sollen aus Wartungsgründen vermieden werden.

Im Bereich des BPlans „Franz-Marc-Weg“ soll die Hochspannungsleitung auf einer Länge von ca. 250 Meter in die Erde verlegt werden. Der geplante Verlauf der Erdkabel geht teilweise unter Verkehrsflächen (nicht öffentlicher Wirtschaftsweg) hindurch.

Dies wird nach Ansicht meiner Mandantschaft ebenfalls zu Wartungsproblemen führen. Es ist also nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt Penzberg diesbezüglich nicht auf eine

vollständige Erdverlegung ab der östlichen Seite des Flohbühlweges besteht. Insofern wurden die privaten Belange meiner Mandantschaft nicht ordnungsgemäß berücksichtigt.

Durch die aktuelle Planung wird ein weiterer Freileitungsmast auf der westlichen Seite des Flohbühlweges erforderlich. Der Mast wird nach aktueller Planung ca. 15 Meter hoch sein. Mit dieser Dimensionierung des Mastes geht ein erheblicher Eingriff in das Natur- und Landschaftsbild einher.

Der Freileitungsmast fügt sich auch nicht schonend in die Landschaft ein.

Der Begründung Teil I ist unter 5.2.1 Siedlungsstruktur Neubauf Flächen zu entnehmen, dass Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden sollen. Eine schonende Einbindung kann bei der Errichtung eines weiteren Freileitungsmastes in Höhe von ca. 15 Metern nicht erreicht werden.

Darüber hinaus wurde nach Auskunft meiner Mandanten im Jahr 2017 durch einen Stadtratsbeschluss festgelegt, dass solch hohe Freileitungsmasten nicht zugelassen werden sollen.

Falls der neue Mast errichtet wird, ist außerdem zu klären, wie mit dem Bestandsmast zu verbleiben ist. Die Stadt sollte mit der DB als Eigentümerin des Mastes eine Vereinbarung über die Entsorgung treffen. Meine Mandanten lassen darauf hinweisen, dass die Entfernung und Entsorgung des Bestandsmastes nicht zu deren Lasten erfolgen darf.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.2:

Die Baufelder des Bebauungsplanes kommen direkt in den Wirkungsbereich der Freileitung des Bahnstromes zu liegen. Die Bestandsbebauung der Einwandführer befindet sich außerhalb des Wirkungsbereiches im Abstand von 15 m zur Freileitungsachse.

Die Baufelder des Bebauungsplanes kommen direkt in den Wirkungsbereich der Freileitung des Bahnstromes zu liegen. Die Bestandsbebauung der Einwandführer befindet sich außerhalb des Wirkungsbereiches im Abstand von 15 m zur Freileitungsachse.

Parallel zur Kabeltrasse von 2 m Breite verläuft eine Kanaltrasse für Niederschlagswasser die zusätzlich eine Breite von 2 m beansprucht.

Eine weitere Belegung des Wirtschaftsweges mit Strom, Medien u. Trinkwasser ist nicht vorhanden. Mit der geordneten Trassenteilung ist ein gefahrloser Zugang zur Bahnstromleitung gewährleistet.

Der Flohbühlweg ist mit mehreren Kanälen, Leitungen und Versorgungskabel in Fahrtrichtung belegt. Die Bahnstromleitung durch den Flohbühlweg müsste die städtische Infrastruktur winkelrecht queren, was den Unterhalt und die Wartung für alle Netzbetreiber erheblich beeinträchtigt. Bei künftigen eingriffen in den Flohbühlweg durch andere Netzbetreiber besteht für die Bahnstromleitung eine erhebliche Gefahr der Beschädigung, was folglich zu Betriebsstörungen der Bahnstrecke München Kochel führen kann, die in der Folge zu unbekannt hohen Schadenersatzforderung führen wird.

Das Genehmigungsverfahren zur Erdverlegung der Bahnstromleitung auf einer Teilstrecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes obliegt ausschließlich dem Eisenbahnbundesamt.

Der Eigentümer des Bahnstromnetzes die DB Netz AG prüft die Machbarkeit, lässt die Genehmigungsplanung erstellen und beantragt beim Eisenbahnbundesamt die Genehmigung. Auf die fachtechnischen Anforderungen hat die Stadt Penzberg keinen Einfluss.

Der erforderliche Mast am Flohbühlweg wird ein schmaler Vollwandmast NW 80 cm und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Nach der von DB Netz freigegebenen Genehmigungsunterlagen beträgt die Masthöhe bis zur Spitze 11,5 m. Der Standort beurteilt sich mehr nach dem Stadtbild als dem Landschaftsbild. Höhe u. Durchmesser des neuen Mastes sind nicht stadtbildprägend.

Landschaftsbildprägend ist der nördlich gelegene Gittermast auf einer exponiert stehenden Hügellage. Der Mast wird abgebaut und in die nördliche Tallage verlegt.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.2

Antragstellung durch den Betreiber DB Netz AG ist eingeleitet und liegt zur Genehmigung beim Eisenbahn Bundesamt. EBA.

Im Rahmen dessen werden auch die Belange des 26. BImSchV i. V. m. der 26. BImSchVVwV geprüft. – Elektromagnetische Auswirkungen und Schutzmaßnahmen.

4.7.3 Veränderung Geländeniveau

Die geplanten Veränderungen im Geländeniveau sind ebenfalls nicht hinnehmbar. Die Stadt Penzberg hat sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans unter andere zum Ziel gemacht, dass sich das Baugebiet harmonisch in seine Umgebung einfügt. Dieses Ziel wird aufgrund der Veränderungen des Geländes nicht verwirklicht. Zudem ordnet sich die Bebauung aufgrund der Erhöhung des natürlichen Geländeverlaufs nicht wie in 7.0.0 der Begründung Teil I der Geländeform unter.

Diesbezüglich wird auch darauf hingewiesen, dass das ursprüngliche Geländeniveau auf dem bereits bebauten Grundstück auf der Flurnummer 2004/26 zunächst ohne Genehmigung erhöht wurde. Jetzt wird durch den Bebauungsplan eine weitere Erhöhung ermöglicht. Dies stellt einen erheblichen und unzulässigen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.3:

Die Topographie des Urgeländes ist geprägt von Höhenschichtlinien in Ost Westrichtung mit höhengleichem Abschluss zum Flohbühlweg. Die Geländemodellierung im Muldenbereich zum Franz-Marc-Weg mit höhengleichem Anschluss zu den nördlichen Nachbargrundstücken lässt keine Veränderungen der topographischen Grundstruktur des Geltungsbereiches erkennen. Die Baufelder nehmen den Ost – Westverlauf der Höhenschichtlinien auf und fügen sich somit harmonisch in den Geländeverlauf der Umgebung ein.

Bei dem Neubau des Mehrfamilienhauses auf Fl. Nr. 2004/26 handelt es sich um ein genehmigtes Bauvorhaben. Die Fußbodenhöhe entspricht der Plangenehmigung.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.3

Die Höhenstaffelung ist dem Verlauf der Höhenschichtlinien in gestaffelter Form angepasst. Die Staffelung ist durch Höhenkoten der EG-Fußbodenhöhe festzusetzen.

4.7.4 Bauformen

Auch die mittlerweile abgeänderten Bauformen (einmalige Staffelung zwischen Unter- und Erdgeschoss) sorgen nicht für eine ausreichend schonende Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

Es wird begrüßt, dass im aktuellen Bebauungsplan Satteldächer bei den zwei Mehrparteienhäusern (am Flohbühlweg, neben Flurnummer 2003/6) vorgesehen sind. Die beiden Häuser sind jedoch im Vergleich zur bereits vorhandenen Bebauung zu massiv. Eine ausreichend schonende Einbindung in die Landschaft ist dadurch immer noch nicht gegeben.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.4:

Eine Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass eine Mehrfachabstufung mit Ausnahme von Treppenträumen und untergeordneten Bauteilen eine inhomogene Baukörperstruktur verursacht. Die Übereinstimmung der Hanglinien mit den Traufkanten wird damit deutlich gestört, sodass der Staffel Effekt nicht zur Wirkung kommt. "Weniger ist oft etwas Mehr" Die einmalige Staffelung der Bauwerke mit integrierten untergeordneten Bauteilen befindet sich in Harmonie mit dem Geländeverlauf.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht den Anforderungen einer flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsform, mit der Ausnahme vom Übermaß an öffentlichen Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr z. B. Parkflächen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Bestimmungen der BauNVO § 16 sowie den Obergrenzen des § 17 für allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von max.0,35 bis 0,40. Der Drittschutz im Bebauungsplanrecht beschränkt sich auf die Art der baulichen Nutzung und nicht auf das Maß der baulichen Nutzung.

Die nachbarschützenden Abstandsflächen zu den Bestands- und Neubauten nach Art. 6 BayBO kann durchgehend eingehalten werden.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.4

Zur Vermeidung monotoner Siedlungsstrukturen aus traditionellen Bauformen sollte das Wohnquartier durch moderne Architektur dynamischer wie auch harmonisch gestaltet werden. Mit den festgesetzten Dach- u. Gebäudeformen ist die maximale Gewinnung von erneuerbaren Energien (EE 80 % DF) zu bestimmen.

4.7.5 Parkplätze

Die geplante Anzahl öffentlicher Kfz-Stellplätze ist jedoch nicht ausreichend. Der schmale Flohbühlweg könnte künftig von Anliegern und Besuchern zu Parkzwecken genutzt wird, weil nicht genügend öffentliche Kfz-Parkplätze zur Verfügung stehen.

Außerdem steht zu befürchten, dass die Straße als Parkfläche genutzt wird, wenn die Kapazitäten des öffentlichen Parkplatzes am westlichen Ende des Bebauungsplans erreicht sind. Daher sollte der öffentliche Parkplatz am westlichen Ende des Bebauungsplans weiter in das Bebauungsplangebiet hinein verlegt werden.

Forderung eines verkehrstechnischen Gutachtens der zu erwartenden Verkehrszunahme.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.5:

Auf den Baugrundstücken sind nach Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg je Wohneinheit 2 Stellplätze herzustellen. Davon ist bei Einfamilienhäusern ein Stellplatz für Besucher vorgesehen. Bei Mehrfamilienhäusern sind 35% der Gesamtzahl für Besucher zu reservieren.

Eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik GEVAS durchgeführt. Hierdurch ergeben sich keine Veränderungen in der Einstufung von Flohbühlweg u. Franz Marc Weg gemäß RAST06-Richtlinien von Stadtstraßen.

Eine Vorschrift zur Ermittlung von erforderlichen Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum gibt es bei den einschlägigen Regelwerken nicht. Aus den niedrigen Verkehrsmengen kann keine Pflicht zur Erstellung von öffentlichen Stellplätzen abgeleitet werden. Die nachgewiesene Anzahl von 31 Stück ist deutlich überzogen.

Die vorhandene Fahrbahnbreite Flohbühlweg im Geltungsbereich beträgt 6,5 m.

Alle angrenzenden öffentlichen Stellplätze sind in einem Parkstreifen neben der Fahrbahn eingeplant ohne die Fahrbahnbreite zu reduzieren.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.5

Die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze befinden sich neben der vorhandenen Fahrbahn von 6,0 m Breite.

4.7.6 Tiefgarage

Im bestehenden Planentwurf ist bislang keine Einfahrt für die gemeinsame Tiefgarage zu den beiden Mehrfamilienhäusern am Flohbühlweg und gegenüber der Flurnummer 2006/3 eingezeichnet. Die Tiefgarage wird von 12 Wohneinheiten genutzt. Meine Mandanten weisen vorsorglich darauf hin, dass eine Tiefgarageneinfahrt an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets gegenüber der Flurnummer 1991/8 aufgrund großer Enge (einspuriger Flohbühlweg ohne Gehwege) verkehrstechnisch nicht machbar ist.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.6:

Der Flohbühlweg weist an der Tiefgaragenzufahrt eine Fahrbahnbreite von 6,5 m auf und kann zweispurig befahren werden. An gleicher Stelle befindet sich gegenüber der Garagenzufahrt der Einwandführer. Unmittelbar daneben befindet sich die Grundstückszufahrt zu Haus Nr. 10. Die Einspurigkeit beginnt erst 10 m nördlich der TG Zufahrt. Die Garagenzufahrt ist mit 5 m Breite zweispurig, sodass durch ausfahrende Fahrzeuge die Einfahrt ohne Behinderung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen kann. Die Sichtbeziehungen an der Ausfahrt sind in beiden Fahrtrichtungen des Flohbühlweges ohne Behinderung.

Die flache Fahrbahnneigung ist dem natürlichen Geländeverlauf des nördlich angrenzenden Grundstückes höhengleich angepasst.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.6

Zu und Ausfahrt der Tiefgarage zum Flohbühlweg ist zweispurig auszubilden.

4.7.7 SoBoN

Laut 16.0.1.1 der Begründung Teil 1 zum Bebauungsplanentwurf liegt eine städtebauliche Grundzustimmungserklärung des Planbegünstigten vor. Meine Mandanten bitten um Mitteilung, welche Wohnungen als sozial verträglich ausgewiesen wurden. Diese Unterlagen wurden meiner Mandantschaft nicht zur Verfügung gestellt.

Fachliche Stellungnahme zu Nr.4.7.7:

Die Grundzustimmung des Grundstückseigentümers liegt vor. Die darin enthaltenen Daten unterliegen dem Datenschutz.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.7.7:

Der Stadtrat hat in der nicht öffentlichen Sitzung vom 29.4.2020 über die Grundzustimmungserklärung des Planbegünstigten entschieden.

Dabei wurde der Anteil des Planungsgewinns für die Stadt Penzberg, der Infrastrukturbeitrag und die Fristen für die Bauverpflichtung festgesetzt.

Der Planungsgewinn wurde als monetäre Leistung des Planungsbegünstigten beschlossen.

4.8 Anregungen des mit der Aufstellung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros:

4.8.1. Festsetzung Erneuerbare Energien auf Dachflächen EE 80 %

Begründung: Mit der Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien in der Bauleitplanung kann ein wesentlicher Beitrag zum Erreichen der Klimaziele der Stadt Penzberg geleistet werden.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.1:

Die Anregungen sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist entsprechend anzupassen.

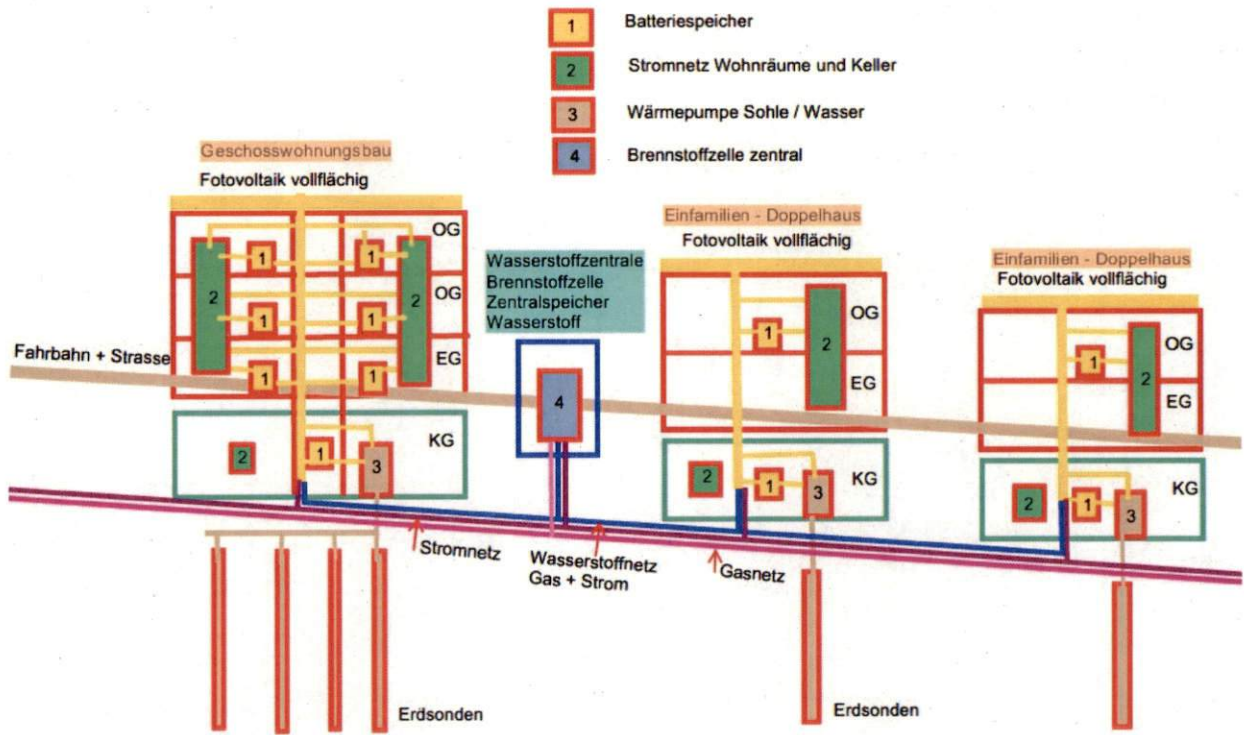
4.8.2. Festsetzung von variablen Dachformen für den Bauraum A:

Begründung: Mit der Festsetzung der Dachformen wie im Bauraum **B** wird die maximale Nutzung der Dachflächen – Flachdach - für die Gewinnung Erneuerbarer Energien gewährleistet. Für das Baugebiet ist die Realisierung eines **energieautarken Wohnquartieres geplant**. Wie in beigefügter Systemplanung dargestellt, wird die extensiv begrünte Flachdachfläche mit PV-Kollektoren bedeckt. Der daraus gewonnene Strom wird den Wohneinheiten im Verbund der einzelnen Baukörper im Eigenverbrauch zugeführt. Der entstandene Überstrom wird kurzzeitig (Nacht) in Hochvoltspeichern in den Wohneinheiten einschließlich Sohl/Wasserwärmepumpe gespeichert. Für die langzeitige Speicherung (Winter) ist eine Zentrale für Wasserstoff durch Elektrolyse vorgesehen.

Der zentral gelagerte grüne Wasserstoff kann sowohl durch Brennstoffzelle in den sonnenarmen Jahreszeiten rückverstromt werden oder auch in das vorhandene Gasnetz eingeleitet werden. Mit den städtebaulichen Voraussetzungen sind die Grundlagen für ein klimaneutrales wie auch energieautarkes Wohnquartier geschaffen.

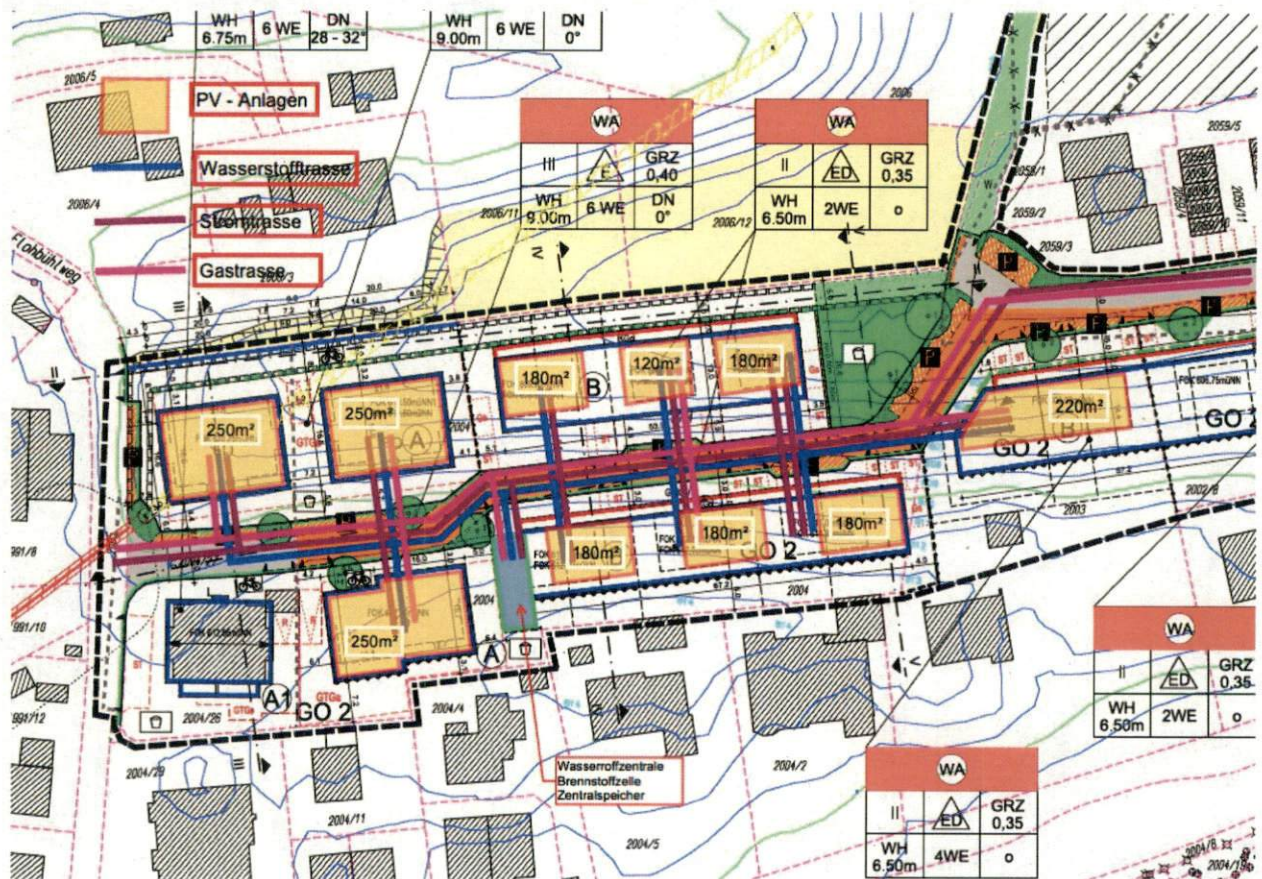
Mit den Festsetzungen zu den Dachformen sind auch Änderungen der Bauräume erforderlich.

Autarkiesystem Baugebiet Franz Marc Weg



Gestaltungsvorlage Mehrfamilienhaus mit Flachdach





Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.2:

Die Anregungen sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist entsprechend anzupassen.

4.8.3. Änderung der Dachform Pultdach in Pultdach gestaffelt Bauraum A + B:

Begründung:

In der aktuellen Planfassung ist das einhöftige Pultdach festgesetzt. Dadurch würde zur Solarnutzung der Dachfläche gegen Süden der Dachabschuss talseitig herausragen. Dies bedeutet einen städtebaulichen Widerspruch von Hangbebauung. Zur Vermeidung des Widerspruchs und zur Gewährleistung einer maximalen Solarnutzung einer Pultdachfläche für erneuerbare Energien sind im Baugebiet gestaffelte Pultdächer festzusetzen. Die festgesetzten Wandhöhen müssen sowohl bergseitig wie auch talseitig eingehalten werden.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.3:

Die Anregungen sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist entsprechend anzupassen.

4.8.4. Anpassung der Fußbodenhöhen an die Erschließungsplanung

Begründung:

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde ein Höhenplan erstellt. Der Höhenplan entspricht den verkehrstechnischen Anforderungen der geltenden Straßenbaurichtlinien im Städtebau. Die Erschließungsplanung ist Grundlage des Verkehrsgutachten Gevas. Die Anforderung der Fachbehörden zur Entwässerung der Fahrbahnflächen sind in die Höhenplanung eingearbeitet.

Beschlussvorschlag zu Nr.4.8.4:

Die Anregungen sind zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung ist entsprechend anzupassen.

5. Antrag auf „verkehrsberuhigten Bereich“ im Franz-Marc-Weg:

in Anlehnung an die geplante Erweiterung des Franz-Marc-Wegs beantragen wir aus unten genannten Gründen die Umwandlung der bestehenden Straße (Franz-Marc-Weg) von einer Zone 30 in einen verkehrsberuhigten Bereich.

Der Antrag wird im Namen mehrerer Anlieger des Franz-Marc-Weg und der Sindelsdorfer Straße entsprechend der noch beizulegenden Unterschriftenliste gestellt.

Begründung zum Antrag:

- Der Franz-Marc-Weg wurde baulich so angelegt, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg, Radweg nicht vorherrscht. Fußgänger, Radfahrer und Autos müssen sich die Fahrbahn teilen (Mischprinzip). Diese Straße wird überwiegend als Aufenthalts- und Bewegungsraum für alle Verkehrsarten und -teilnehmer benutzt und erfüllt somit bereits die Grundvoraussetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs.
- Durch die geringe Straßenbreite von ca. 6 m, wovon Parkflächen in Abzug gebracht werden müssen, läuft der Fluchraum für Fußgänger bei einer Fahrzeugbreite von 2 m quasi gegen Null, zumal ein Gehweg faktisch am Franz-Marc-Weg Höhe Hausnummer 2 endet. Die anschließende Fortführung besteht lediglich in einem Kiesstreifen und auch dieser endet bei Anwesen Nr. 16.
- Im aktuellen Bebauungsplan ist kein weiterer Gehweg vorgesehen. Bei Begegnung von zwei Fahrzeugen müssen die Fahrzeuge schon zwischen parkende Fahrzeuge ausweichen, wenn hier dann noch Personen (insbesondere Kinder) auf der Fahrbahn unterwegs sind, liegt für diese eine hohe Gefährdung vor.
- Die aktuelle Parksituation ist ausgeschöpft. Weitere Stellflächen sind im neuen Bebauungsplan zwar ausgewiesen, es wird aber erwartet, dass diese die Situation nicht entschärfen zumal die Straße hierfür auch intensiv von Anwohnern sowie derer Besucher außerhalb des Franz-Marc-Weges genutzt wird.
- Dadurch, dass der Franz-Marc-Weg aktuell eine Sackgasse mit Wendeplatte am westlichen Ende ist, ist der Verkehr beschränkt auf den Anliegerverkehr ohne Durchgangsverkehr, so dass sich auch Kinder hier mit einem geringen Sicherheitsrisiko frei bewegen können. Die geplante Erweiterung würde dies aus genannten Gründen nicht mehr ermöglichen.
- Zurzeit wohnen allein in der Wohnsiedlung Franz-Marc-Weg/Sindelsdorfer Straße 62 a – f neunzehn Kinder im Alter von 0 – 15 Jahren, der größte Teil im Kindergarten- und Grundschulalter. Durch die geplante Bebauung des Franz-Marc-Weges mit ca. 34 neuen Wohneinheiten werden sicher auch junge Familien ansiedeln.
- Eine komplette Durchfahrung des gesamten Franz-Marc-Weg nach Abschluss der Erweiterung mit geschätzten 300 m Länge würde bei einer Geschwindigkeitsreduktion von 30 auf 10 km/h unter idealen Fahrtbedingungen (z. B. kein Gegenverkehr) lediglich ca. eine Minute länger dauern.

Fazit:

Um die Gefährdung von Kindern, Radfahrern und Fußgängern auf ein Minimum zu reduzieren, sollte die im Moment erlaubte Geschwindigkeit von 30 km/h auf Schrittgeschwindigkeit herabgesetzt werden. Des Weiteren sollten bauliche Maßnahmen wie Bremsschwellen oder Beton-Pflanzenkübel (kostengünstig) angebracht werden, damit der Eindruck erweckt wird, dass hier die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Rolle spielt. Da der Franz-Marc-Weg alle Voraussetzungen für einen „verkehrsberuhigten Bereich“ erfüllt, würden sich die Anlieger des Franz-Marc-Weg für die Genehmigung und Umsetzung dieses Antrages vorab vielmals bedanken damit die Sicherheit im Franz-Marc-Weg und somit auch die Wohnqualität erhöht werden.

Abwägung zu 5:

Zur Beurteilung des Antrags wurde durch die Firma Gevas, München, eine

Verkehrsuntersuchung erstellt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu folgendem Ergebnis mit Empfehlung für einen verkehrsberuhigten Bereich:

Die Straßenverkehrsordnung sieht die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen mit den Zeichen 325.1. (Beginn) und 325.2 (Ende) vor.

In der zugehörigen Verwaltungsvorschrift wird als Kriterium genannt: „Ein verkehrsberuhigter Bereich kann nur in Straßen mit sehr geringem Verkehr eingerichtet werden“. Eine Definition von „mit sehr geringem Verkehr“ erfolgt nicht.

Da jedoch verkehrsberuhigte Bereiche üblicherweise in Wohnstraßen eingerichtet werden (in Wohnwegen nicht erforderlich, in höher klassifizierten Straßenkategorien auf Grund der höheren Verkehrsmengen nicht möglich), kann das Kriterium von bis zu 400 Kfz/Spitzenstunde als Maßstab herangezogen werden.

Durch die geplanten 52 Wohneinheiten ist mit einem Neuverkehrsaufkommen von ca. 270 Kfz/24h im Anwohner-, Besucher- und Lieferverkehr zu rechnen. In den verkehrlichen Spitzenstunden ist von ca. 20 bzw. 30 Kfz/h auszugehen. Dieser Neuverkehr wird aber sich auf den Franz-Marc-Weg und Flohbühlweg verteilen, je nach Lage der entsprechenden Wohneinheit.

Es kann somit empfohlen werden, für den Franz-Marc-Weg einen verkehrsberuhigten Bereich in Verbindung mit dem geplanten Ausbaustandard einzurichten. Auch der Flohbühlweg sollte innerhalb des bebauten Bereichs verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Stellungnahme Ordnungsamt Stadt Penzberg zu 5:

Von Seiten des Ordnungsamtes ist anzumerken, dass gemäß der Straßenverkehrsordnung die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen voraussetzt, dass die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbaulastträgers oder der Straßenbaubehörde, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Eine Straße in einem verkehrsberuhigten Bereich muss durch ihre Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

Diese örtlichen und baulichen Voraussetzungen für einen verkehrsberuhigten Bereich sind bei der Planung des Baugebietes „Franz Marc Weg“ zu berücksichtigen.

Im Altbestand weist der Franz-Marc-Weg die genannte Aufenthaltsfunktion nicht auf. Demnach wäre auch im Altbestand eine bauliche Umgestaltung erforderlich.

Anzumerken ist ebenfalls, dass im verkehrsberuhigten Bereich nur innerhalb markierter Flächen geparkt werden darf. Durch die bauliche Umgestaltung werden unserer Ansicht nach deutlich weniger Stellplätze zur Verfügung stehen, als bisher.

Zudem muss die Anordnung des verkehrsberuhigten Bereiches im Einvernehmen mit der Polizei Penzberg als Straßenverkehrsbehörde erfolgen.

Zur weiteren Beurteilung ist eine Straßenplanung, die den neuen und alten Bereich des Franz-Marc-Weges umfasst, erforderlich.

Beschlussvorschlag zu 5:

Der Antrag der Anwohner des „Franz-Marc-Weges auf Umwandlung der bestehenden Straße (Franz-Marc-Weg) von einer Zone 30 in einen verkehrsberuhigten Bereich kann weiterverfolgt werden. Vor einer abschließenden Entscheidung ist eine Straßenplanung mit den für einen verkehrsberuhigten Bereich erforderlichen Maßnahmen, die den neuen und alten Bereich des Franz-Marc-Weges umfasst, erforderlich.

Auf Grundlage dieser Straßenplanung ist die Polizei Penzberg als Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.

5. Beschlussantrag der Verwaltung in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 07.12.2021:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der

eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 5 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 5 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 5 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg festzustellen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

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

Zur Entscheidung, ob der Franz-Marc-Weg von einer Zone-30 in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewandelt werden kann, ist eine Straßenplanung mit den für einen verkehrsberuhigten Bereich erforderlichen Maßnahmen, die den neuen und alten Bereich des Franz-Marc-Weges umfasst, erforderlich.
Auf Grundlage dieser Straßenplanung ist die Polizei Penzberg als Straßenverkehrsbehörde zu beteiligen.

6. Beschluss gem. Art. 49 GO in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 07.12.2021:

Das Gremium beschließt die Feststellung der persönlichen Beteiligung des Ausschussmitgliedes Probst gem. Art. 49 GO. Somit ist Frau Probst von der Beratung und Abstimmung zu diesem Tagesordnungspunkt ausgeschlossen.

7. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 07.12.2021:

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.
Die Verwaltung wird beauftragt, die von der Bauleitplanung betroffenen Bürger, die Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ geäußert haben, zu einem Informationsgespräch einzuladen.

Eine erneute Behandlung des Tagesordnungspunktes erfolgt nach dem Bürgerinformationsgespräch.

8. Weiterer Vortrag in der Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 08.02.2022:

Am 13.01.2022 fand ein Besprechungstermin mit der Polizei Penzberg zur Eruiierung, ob der Franz-Marc-Weg als verkehrsberuhigter Bereich gekennzeichnet werden kann. Nach Aussage

der Polizei Penzberg liegen im Bereich des bestehenden Franz-Marc-Weges die Voraussetzungen zur Umwandlung in einen verkehrsberuhigten Bereich nicht vor.

Am 13.01.2022 fand das Bürgerinformationsgespräch statt.
Das Protokoll dieses Bürgerinformationsgesprächs ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Als Ergebnis des Besprechungstermins mit der Polizei Penzberg sowie des Bürgerinformationsgesprächs kann im Bereich des bestehenden Franz-Marc-Weges eine Überplanung zur maximalen Einengung des Franz-Marc-Weges festgestellt werden, damit dieser noch unattraktiver für den Durchgangsverkehr wird.

Nach dem Besprechungstermin mit der Polizei Penzberg sowie des Bürgerinformationsgesprächs ergibt sich folgender neue Beschlussvorschlag zur Ziffer 5 (Antrag auf „verkehrsberuhigten Bereich“ im Franz-Marc-Weg):

Dem Antrag der Anwohner des „Franz-Marc-Weges auf Umwandlung der bestehenden Straße (Franz-Marc-Weg) von einer Zone 30 in einen verkehrsberuhigten Bereich kann aufgrund baulichen Situation des bestehenden Franz-Marc-Weges nicht entsprochen werden. Der Bebauungsplanentwurf ist jedoch dahingehend zu überarbeiten, indem maximale bauliche Einengungen des bestehenden Franz-Marc-Weges zur Entschleunigung des Verkehrs vorzusehen sind.

Stellungnahme Abteilung 6 / Umwelt- & Klimaschutz:

Aus Gründen des Naturschutzes empfiehlt die Abteilung Umwelt- & Klimaschutz die Änderung der Festsetzung Nr. 6.4.3 „Grundstückseinfriedungen“ des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ vom 05.11.2021 in folgender Weise:

Zäune sollten mit einer Bodenfreiheit anstatt von 10 cm, mit einer Bodenfreiheit von 15 cm auszubilden.

Hierbei würde eine verbesserte Durchlässigkeit für Kleintiere geschaffen.

9. Beschluss des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses vom 08.02.2022:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4, sowie 5 und 8 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 5 und 8 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 5 und 8 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg festzustellen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass der

Entwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 8 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

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

10. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4, sowie 5 und 8 erörtert und abgewogen.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplan „Franz-Marc-Weg“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 5 und 8.

Der Stadtrat billigt die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung sowie Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 5 und 8.

Der Stadtrat fasst den Beschluss, die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Penzberg festzustellen.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 3.01 bis 3.22 und 4.1 bis 4.8.4 sowie 8 zu ergänzen bzw. abzuändern ist.

Der Stadtrat beschließt, dass der Entwurf des Bebauungsplans „Franz-Marc-Weg“ sowie die Begründung mit Umweltbericht nach Änderung bzw. Ergänzung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen sind.

11. Beschluss:

Einstimmig beschlossen Ja 20 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 23.02.2022



Stefan Korpan
Erster Bürgermeister