



Auszug aus dem Sitzungsbuch der Stadt Penzberg

Sitzung des Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschusses am 15.06.2021

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

- | | | |
|-----------|--|-------------------|
| 7. | 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sportstätte Müllerholz“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Errichtung von Kindertagesstätten: Billigung nach öffentl. Auslegung, Einholung Stellungnahmen (Behörden) und Beschluss zur erneuten Auslegung | 3/151/2021 |
|-----------|--|-------------------|
-

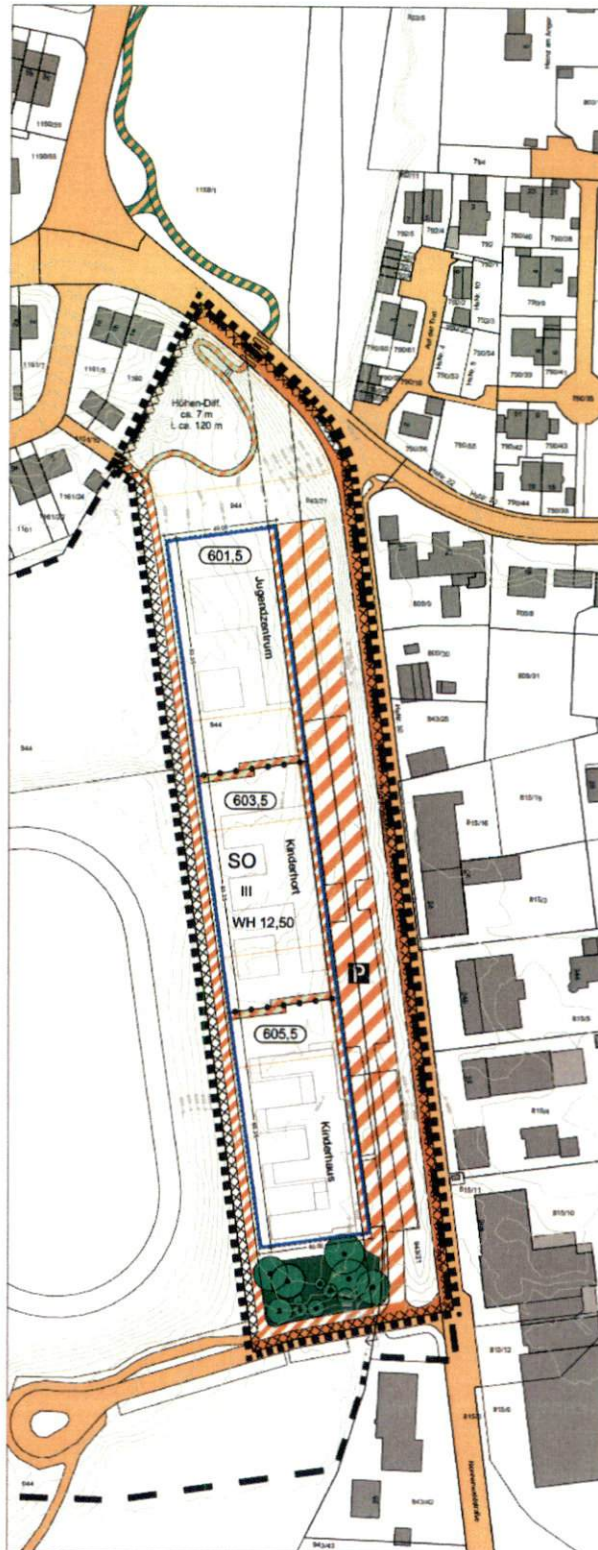
1. Vortrag:

Der Stadtrat der Stadt Penzberg hat am 18.02.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg zur Errichtung von Kindertagesstätten auf den Grundstücken Flurnummern 943/21 und 944 Teilfläche der Gemarkung Penzberg, an der Nonnenwaldstraße, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg wurde im Amtsblatt am 10.03.2020 bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 05.03.2021 bis 06.04.2021 statt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 01.04.2021 bis 06.05.2021 statt.

Der Planteil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ ist nachfolgend dargestellt:



2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ abgegeben:

- 2.01 Landratsamt Weilheim-Schongau am 04.05.2021
 - 2.01.1 Sachgebiet Bauleitplanung
 - 2.01.2 Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde
 - 2.01.3 Sachgebiet Städtebau
 - 2.01.4 Sachgebiet Technischer Umweltschutz
 - 2.01.5 Sachgebiet Wasserrecht
- 2.02 Regierung von Oberbayern am 15.04.2021

- 2.03 Planungsverband Region Oberland am 04.05.2021
- 2.04 Staatliches Bauamt Weilheim am 06.04.2021
- 2.05 Wasserwirtschaftsamt Weilheim am 05.05.2021
- 2.06 KU Stadtwerke Penzberg am 03.02.2021
- 2.07 E.ON SE am 07.04.2021
- 2.08 Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern am 14.04.2021
- 2.09 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 23.03.2021
- 2.10 IHK München und Oberbayern am 27.04.2021
- 2.11 Bayernwerk AG am 06.05.2021
- 2.12 bayernets GmbH am 06.04.2021
- 2.13 Vodafone Kabel Deutschland am 29.04.2021
- 2.14 Vermessungsamt Weilheim am 26.04.2021

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ abgegeben:

- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Denkmalverein Penzberg
- Kreisbrandrat
- Erbschwanger Verwertungs- und Abfallentsorgungsgesellschaft mbH
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Energie Südbayern GmbH
- Deutsche Telekom AG, T-Com
- Beirat für Menschen mit Behinderung im Landkreis WM-Schongau

2.01 Stellungnahme gemäß Schreiben des Landratsamts Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) vom 04.05.2021

2.01.1 Sachgebiet Bauleitplanung

Ein redaktioneller Hinweis:

Unter Nr. 2.1 (Dachterrassen) werden über dem Erdgeschoss Dachterrassen zugelassen. Diese Festsetzung wird dahingehend relativiert, dass über dem 1. Obergeschoss bei Gebäuden mit 3 Vollgeschossen Dachterrassen zugelassen werden.

Würdigung der Stellungnahme:

Die Festsetzung zielt darauf ab, Dachterrassen nicht über dem obersten Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, es sei denn, das Gebäude ist nur eingeschossig.

Um das Planungsziel verständlicher zu machen, soll die Festsetzung lauten:

Dachterrassen sind nicht über dem obersten Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, es sei denn, das Gebäude ist nur eingeschossig.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Bauleitplanung) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Festsetzung 2.1 wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

Dachterrassen sind nicht über dem obersten Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, es sei denn, das Gebäude ist nur eingeschossig.

2.01.2 Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde

Grünordnung:

Laut Beschluss vom 01.03.2021 ist beim westlich im Planungsgebiet liegenden Geh- und Radweg eine beidseitige Baumreihe einzuplanen. Bestandsbäume sind darzustellen und ebenso die geplanten Neupflanzungen. Dies ist aktuell nicht in die Planunterlagen übertragen worden und zu ergänzen.

Es wurden keine Festsetzungen zum Versiegelungsgrad der Stellplätze getroffen, ebenso keine Festsetzungen zu potentiellen Einfriedungen. Für die Stellplätze wird ein Fugenanteil von 30 % oder Schotterrassen empfohlen. Ob eine Festsetzung zur Einfriedung in diesem speziellen Fall notwendig ist, ist zu prüfen.

Naturschutz:

Auch wenn es unter den in den §§ 13 a und 13 b BauGB gegebenen Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens ohne Umweltprüfung, keinen Umweltbericht gibt und die Kompensationspflicht ausgesetzt ist, bleibt es bei der uneingeschränkten Beachtung der Natur- und Artenschutzbelange in der Abwägungsentscheidung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich großflächige Gehölzbestände, feuchte Wiesenbereiche und Fließgewässer. Es ist daher durch einen Fachplaner zu prüfen ob artenschutzrelevante Verbottatbestände durch die Umsetzung der Planung ausgelöst werden können. (AsP, Artenschutzprüfung, bzw. die entsprechende Vorprüfung.

Hinweis:

Im Zuge der Bebauungsplanänderung ist auch die FNP-Änderung notwendig (siehe Beschlussbuchauszug vom 19.02.2020).

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Untere Naturschutzbehörde) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- im Bereich des geplanten Geh- und Radwegs eine Grünfläche mit zu erhaltenden Gehölzen dargestellt wird
- Festsetzungen zum Versiegelungsgrad der Stellplätze gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Penzberg getroffen werden

Außerdem ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchzuführen.

2.01.3 Sachgebiet Städtebau

Zur Planzeichnung:

Unseren Unterlagen entsprechend befindet sich der Änderungsbereich in einem Gebiet unter dem der Bergbau umging. Wir empfehlen, dies zu überprüfen und ggf. eine Kennzeichnung vorzunehmen.

§ 1

1.1. Festsetzungen durch Planzeichen:

a) SO: Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der Änderung:

Wir empfehlen der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen“ die „Kinderbetreuung“ hinzuzufügen, da auch ein Kinderhort und ein Kinderhaus errichtet werden sollen.

b) GRZ 0,53:

Da Überschreitungen ermöglicht werden sollen, ist die Bezeichnung „maximale“ zulässige GRZ nicht zutreffend. Hier sollte nur eine „zulässige Grundflächenzahl“ festgesetzt werden.

c) z. B. 601,5 eingekreist: Im dritten Absatz, letzter Satz, heißt es: „Nach Maßgabe der Stadt Penzberg kann von der festgesetzten max. Fußbodenoberkante bis zu 1,0 m abgewichen werden.“:

Da im Festsetzungstext vorangehend die Fußbodenoberkanten von Split-Level-Geschossen behandelt wurden, ist nicht eindeutig erkennbar, ob sich der zitierte Satz nur auf die Split-Level-Ausführung bezieht oder für alle Fußbodenoberkanten-Höhenlagen den 1,0 m Spielraum – aufwärts oder abwärts – eröffnen soll.

2. Den Festsetzungen durch Text werden folgende Texte angefügt:

d) 2.2 Dachdeckungen: Dritter und vierter Satz: Es wurden versehentlich 25 m bzw. 50 m Grundfläche angegeben.

Zur Begründung:

S. 5 Gebäudehöhe: Der Satz wurde nicht beendet.

Würdigung der Stellungnahme:

Das Bergamt und die E.ON SE wurden im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Städtebau) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem er wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

a) Zweckbestimmung

Der Zweckbestimmung für das Sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO „Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen“ ist die „Kinderbetreuung“ hinzuzufügen.

b) GRZ 0,53

Die Festsetzung soll auf „zulässige Grundflächenzahl“ geändert werden.

c) z. B. 601,5 eingekreist

Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden:

Nach Maßgabe der Stadt Penzberg kann von der festgesetzten max. Fußbodenoberkante (OKK FFB EG bzw. OK FFB untere Ebene des Splitt-Level-Geschosses) bis zu 1,0 m abgewichen werden.

d) Nr. 2.2

Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden:

Die Flächenangabe 25 und 50 soll mit der Einheit für Flächen auf 25 m² und 50 m² korrigiert werden.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem sie wie nachfolgend beschrieben ergänzt wird:

Die Gebäudehöhe soll die Anlage von drei Vollgeschossen ermöglichen, so dass die Baulandfläche auch optimiert genutzt werden kann.

2.01.4 Sachgebiet Technischer Umweltschutz

Einwendungen:

Die geplanten Einrichtungen (Kinderhaus, Kinderhort und Jugendzentrum) liegen zwischen den Sportanlagen im Westen und der Nonnenwaldstraße im Osten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung der Sportstätte Müllerholz wurde durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesen, dass an der bestehenden Bebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Diese Ergebnisse können allerdings nicht auf die geplanten Gebäude übertragen werden, weil sich diese erheblich näher an den Sportanlagen befinden, als die seinerzeit betrachteten Immissionsorte.

Der tagsüber stattfindende Schulsport wurde bislang gemäß § 5 Abs. 3 der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nicht berücksichtigt.

Für die geplanten Einrichtungen sind diese Lärmimmissionen jedoch insofern relevant, als die Schalldämmmaße der Fassadenbauteile so auszulegen sind, dass z. B. in den Ruheräumen die zulässigen Innenpegel eingehalten werden.

Überschlägige Berechnungen zeigen, dass die Verkehrsgeräusche an den geplanten Gebäuden die in einem Mischgebiet zulässigen Werte übersteigen.

Rechtsgrundlagen:

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB und § 50 BImSchG i. V. m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz Im Städtebau“ vom Mai 1987 Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)

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

In einer schalltechnischen Untersuchung ist die Höhe der auf die geplanten Gebäude einwirkenden Verkehrs- und Sportanlagengeräusche zu ermitteln. Entsprechend den Berechnungsergebnissen sind in den Bebauungsplan die zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume notwendigen Maßnahmen aufzunehmen.

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

Laut Ziff. 5.1 der Begründung sollen Wohnräume zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Wohnräume auch in den Festsetzungen als zulässige Nutzung genannt werden. Dies ist bislang nicht der Fall.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Technischer Umweltschutz) sind zu berücksichtigen.

Für die geplanten Gebäude im Geltungsbereich der Änderung ist schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem sie wie nachfolgend beschrieben ergänzt wird:

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll neben den Anlagen für den Sport (Sportplätze) auch Einrichtungen für die Freizeit (z. B. Jugendzentrum) und für die Bildung (z. B. Kinderhaus und Kinderhort) in zentraler städtischer Lage ermöglicht werden.

2.01.5 Sachgebiet Wasserrecht

Einwendungen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sportstätte Müllerholz“ besteht grundsätzlich Einverständnis, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden.

Das geltende Wasserrecht ist einzuhalten.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Im nördlichen Grenzbereich des Vorhabens befindet sich ein oberirdisches Gewässer in Form eines Seitengewässers des Gewässers III. Ordnung Säubach.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich auf Fl. Nr. 944, Gemarkung Penzberg, gering vom vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet für ein HQ100 vom Risikogebiet für ein HQextrem des Gewässers Säubach betroffen.

Die geplanten baulichen Anlagen im Vorhabensbereich liegen jedoch außerhalb des Ü-Gebietes.

Die Lage im Überschwemmungsgebiet ist grundsätzlich gem. § 78 Abs. 3 i. V. m. Abs. 8 WHG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gegenständlich sind aufgrund der Lage des Überschwemmungsgebietes im Vorhabensbereich, das von der geplanten Straße berührt wird, insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger zu treffen. Hierzu sind in dem Bereich insbesondere Auffüllungen zu vermeiden, die die Lage des Ü-Gebietes zum Nachteil Dritter verändern.

Nachdem der Säubach als Risikogewässer nach § 73 Abs. 5 WHG eingestuft ist und eine entsprechende Gefahrenkarte erstellt wurde, hat die Stadt Penzberg gemäß den Vorgaben aus § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG und § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Belange des Hochwasserschutzes und hier den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung von erheblichen Sachschäden zu berücksichtigen.

Weiterhin befindet sich der gesamte Vorhabensbereich innerhalb eines wassersensiblen Bereiches, der in besonderer Weise von Wasser beeinflusst ist und in dem in besonderer Weise auf den Wasserhaushalt Rücksicht genommen werden muss.

In diesem Zusammenhang wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG zum Schutz vor Hochwasser hingewiesen. Gefährdungen können insbesondere auch durch korrespondierendes Grundwasser entstehen. Auch wird auf die grundsätzliche Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen. Insbesondere empfiehlt es sich in diesen Fällen wie unter den Hinweisen zum Bebauungsplan unter 3.2 empfohlen, die Keller wasserdicht auszubilden und wasserdichte Kellerlichtschächte zu installieren.

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gem. den Vorgaben aus § 9 Abs. 6 a BauGB im Bebauungsplan darzustellen.

Sofern bei den Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird, ist eine beschränkte Erlaubnis zur Bauwasserhaltung (Art. 15, 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG, § 8 i. V. m. § 9 WHG) bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung und Abwasserbeseitigung hat unter Beachtung des geltenden Wasserrechts nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Auf die Vorschriften zur Erlaubnispflicht bzw. Erlaubnisfreiheit bei Einleitung in das Grundwasser nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. NWFreiV und TRENGW sowie bei Einleiten in ein oberirdisches Gewässer nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 3 BayWG i. V. m. TREN OG hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird hingewiesen.

Ansonsten soll die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abgegebene Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim bei Aufstellung dieses Bebauungsplans im Zuge des Bauleitplanverfahrens beachtet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes Weilheim-Schongau (Sachgebiet Wasserrecht) sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem er wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 ist gemäß den Vorgaben aus § 9 Abs. 6 a BauGB im Bebauungsplan darzustellen.

2.02 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern am 15.04.2021

Planung

Das ca. 2.2 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Penzberg, westlich der Nonnenwaldstraße und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst Teile der Grundstücke mit den Flurnummern 944, 943/21 und 943/19 (Nonnenwaldstraße) in der Gemarkung Penzberg. Die Stadt Penzberg beabsichtigt, das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Sportanlagen und Bildungseinrichtungen“ festzusetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Kinderhorts, eines Kinderhauses und eines Jugendzentrums zu schaffen.

Berührte Belange

Schulen und außerschulische Bildungsangebote

Kinderbetreuungsangebote sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Die Zahl der zur Verfügung stehenden Kindergartenplätze soll bedarfsgerecht erhöht werden. (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 8.3.1 (Z) und Regionalplan Oberland (RP 17) B VI 1.1 (Z)). Die Planung ermöglicht die Erweiterung des Angebots an Einrichtungen zur Kinderbetreuung und ist im Hinblick auf die zitierten Ziele zu begrüßen.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern in einem wassersensiblen Bereich. Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.2.5 (G) und Regionalplan Oberland (RP 17) B XI 6.1 (G)). Wir bitten diesbezüglich um Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weilheim.

Bewertung

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

Würdigung der Stellungnahme:

Das Wasserwirtschaftsamt wurde im Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen der Regierung von Oberbayern sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.03 Stellungnahme gemäß Schreiben des Planungsverbands Region Oberland am 04.05.2021

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 01.04.2021 an.

Würdigung der Stellungnahme:

Gemeint ist die Stellungnahme vom 15.04.2021

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise und Empfehlungen des Planungsverbands Region Oberland sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

Staatliches Bauamt Weilheim: keine Äußerung

Beschlussvorschlag:

Eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.05 Stellungnahme gemäß Schreiben des Wasserwirtschaftsamts Weilheim am 05.05.2021

Stellungnahme

1.1 Überflutungen infolge von Starkregen

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

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Erkenntnisse zu früheren Starkregenereignissen vor. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

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

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

Vorschlag für 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.“

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. Der Grundwasserstand muss durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet ermittelt werden.

Hierzu ist ein hydrogeologisches Fachgutachten erstellen zu lassen, welches bereits laut Nr. 10 der Begründung zur 3. Bebauungsplanänderung geplant ist. Zudem (oder im gleichen Zug) ist ein Bodengutachten zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit nötig und angedacht.

Eine mögliche Einwirkung auf das Grund- oder Schichtenwasser durch die geplanten Einzelbauvorhaben (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung) kann durch die fehlende Information über den Grundwasserstand nicht ausgeschlossen werden. Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen auf die unter Nr. 3.2 innerhalb der Hinweise bereits hingewiesen wird. Laut Plan wird bereits auf die Ausführung wasserdichter Kellergeschosse verwiesen. Auf eine auftriebssichere Bauweise der Keller (bei auftretenden hohen Schicht- oder Grundwässern) wird verwiesen.

Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

Folgende Hinweise werden begrüßt:

- > „Durch Abschwemmung von Korrosionsrückständen kommt es bei Kupferdachrinnen und -fallrohren zu einem Eintrag von Schwermetallen in den Boden- und Wasserhaushalt. Dieser belastet die Umwelt und ist daher – wenn möglich – zu vermeiden.“
- > „Kellergeschosse sind aufgrund der Schichtenwasserverhältnisse wasserdicht auszuführen.“
- > „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.“

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist unter keinen Umständen zulässig (aufgrund der bereits bestehenden Fremdwasserproblematik).“

Vorschlag für die Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

„Zum Schutz vor möglichen hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.“

„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.“

„In Bereichen von möglichen Schwankungen des Grundwasserspiegels oder inhomogenen Schichtwasserverhältnisses besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.“

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. Dem Wasserwirtschaftsamt liegen/liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Unter 3.2 wird bereits darauf hingewiesen, dass untypische Bodenauffälligkeiten der Kreisverwaltungsbehörde zu melden sind.

Vorschlag für Festsetzungen:

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

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

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.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche (sofern nicht schadstoffauffällig).

Ob eine Versickerung in den anliegenden Bodenschichten möglich ist, ist derzeit unklar und soll mittels (hydrogeologischem) Bodengutachten ermittelt werden.

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.“

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 besteht 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 eine gültige wasserrechtliche Erlaubnis (in Form eines Bescheids) verfügen, wobei eine davon bereits zum 31.12.2021 ausläuft.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist schnellstmöglich für sämtliche Entlastungsanlagen als Gesamtkonzept zu beantragen („GEP“). Für diejenigen Entlastungen ohne einen gültigen Wasserrechtsbescheid fällt die Niederschlagswasserabgabe in voller Höhe an.

Über den Zustand und den ordnungsgemäßen Betrieb der Kanalisation liegen dem Wasserwirtschaftsamt wegen Fehlens des diesjährigen Kanalkatasters (Art. 54. BayWG) und fehlender bzw. unvollständiger Jahresberichte über die Eigenüberwachung der Kanalisation und einiger Sonderbauwerke nur wenig Informationen vor. Deshalb können zur ordnungsgemäßen Erschließung keine Aussagen getroffen werden. Entsprechende Nachweise sind vor Weiterführung des Bauleitplanverfahrens zu erbringen. Dem WWA ist jedoch bekannt, dass eine großflächige Sanierung der Kanäle nötig ist und erfolgt (insbesondere hinsichtlich der

bestehenden Fremdwasserproblematik).

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug trotz des umliegenden Mischsystems an die zentrale Abwasseranlage vorzugsweise im Trennsystem anzuschließen (unter der Voraussetzung, dass eine Versickerung prinzipiell möglich ist). Die Prüfung der prinzipiellen Möglichkeit der Versickerung sollte mittels eines Bodengutachtens (inkl. Informationen zum Grundwasser) überprüft werden.

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. Der hohe nachgewiesene Fremdwasseranteil im Kanalnetz und auf der Kläranlage muss durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen dringend reduziert werden.

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.

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. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, sofern die Versickerungsfähigkeit durch einen Fachgutachter prinzipiell bestätigt werden konnte. Wir sehen das Fachgutachten über die Bodenverhältnisse als wichtigste Grundlage der Entwässerungsplanung.

Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z. B. durch Gründächer, Rückhalte- Verdunstungs-Mulden oder Mulden-Rigolen) genutzt werden. Die Festsetzung von extensiv begrünten Flachdächern bei geringen Dachneigungen wird ausdrücklich begrüßt. Auf einen erforderlichen Entwässerungseingabeplan zur ordnungsgemäßen Entwässerung wird bereits mittels Nr. 3.2 (Hinweise) verwiesen. Die Sicherheit gegen Überflutung bzw. einer kontrollierten schadlosen Überflutung des Grundstücks muss rechnerisch nachgewiesen werden (Überflutungsnachweis).

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Einer Einleitung in den Mischwasserkanal kann nur dann zugesagt werden, wenn sämtliche Möglichkeiten der Rückhaltung, Verdunstung oder Versickerung nachweislich nicht umzusetzen sind.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

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

Vorschlag für Festsetzungen

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

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf (sofern eine Versickerung nachweislich möglich ist) nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist vorzugsweise breitflächig über die belebte 30 cm dicke

Oberbodenzone zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Diese Freiflächen können auch multifunktional anhand der Broschüre zur „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ genutzt und gestaltet werden (https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm).“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden kann sollte als Brauchwasser genutzt und rückgehalten werden. Überschüssiges Wasser ist vorzugsweise Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung / Verdunstung zu bringen. Falls dies nicht möglich ist, sollte als letzter Schritt eine gepufferte / gedrosselte direkte Einleitung in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung eine Einleitung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal forciert werden (Ausnahme).“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

2. Zusammenfassung

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

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

Diese sind u. a.

- Fehlende wasserrechtliche Erlaubnisse für 4 (bald 5) der 6 Mischwasserentlastungsbauwerke im Stadtbereich zur Einleitung in Oberflächengewässer

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung (bereits innerhalb der Beschreibung genannt)
- Aktueller Kanalnetzjahresbericht über das digitale Portal DABay für die Orte Penzberg, Bad Heilbrunn und Iffeldorf (2020)

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit (inkl. Grundwasserabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW)

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes sind zu berücksichtigen.

Für die Mischwasserentlastungsbauwerke im Stadtbereich zur Einleitung in Oberflächengewässer ist das Kommunalunternehmen Stadtwerke Penzberg zuständig. Der Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes auf eine fehlende wasserrechtliche Erlaubnis wird an das zuständige KU weitergegeben.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung (bereits innerhalb der Beschreibung genannt)
- Aktueller Kanalnetzjahresbericht über das digitale Portal DABay für die Orte Penzberg, Bad Heilbrunn und Iffeldorf (2020)

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit (inkl. Grundwasserabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW)

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem er wie nachfolgend beschrieben geändert wird:

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.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal ist unter keinen Umständen zulässig (aufgrund der bereits bestehenden Fremdwasserproblematik).

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

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

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf (sofern eine Versickerung nachweislich möglich ist) nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, sondern ist vorzugsweise breitflächig über die belebte 30 cm dicke Oberbodenzone zu versickern. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Diese Freiflächen können auch multifunktional anhand der Broschüre zur „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“ genutzt und gestaltet werden

(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm).

Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden kann sollte als Brauchwasser genutzt und rückgehalten werden. Überschüssiges Wasser ist vorzugsweise Retentionsflächen zuzuführen und dort zur Versickerung/Verdunstung zu bringen.

Falls dies nicht möglich ist, sollte als letzter Schritt eine gepufferte/gedrosselte direkte Einleitung in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung eine Einleitung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal forciert werden (Ausnahme).

Änderung des Plans:

Die Bereiche mit hohen Grundwasserständen mit weniger als vier Meter Abstand zur Geländeoberkante (GOK) sollten dargestellt werden.

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

Hinweise zum Plan:

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

Zum Schutz vor möglichen hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

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.

In Bereichen von möglichen Schwankungen des Grundwasserspiegels oder inhomogenen Schichtwasserverhältnisses besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

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

2.06 Stellungnahme gemäß Schreiben des KU Stadtwerke Penzberg am 03.02.2021

Unsere Stellungnahme bezüglich Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Fernwärmeversorgung und Breitbandinfrastruktur zur ausliegenden B-Planänderung Sportstätte Müllerholz. Die Erläuterungen unter 8. sind, wie bereits dargelegt, nicht hinreichend. Die technische Erschließung des Bereichs ist nicht wie unter 8. aufgeführt gegeben. Es ergibt sich für den Aufstellungsbereich und den näheren Umgriff u. A. deshalb ein stark erhöhter Abstimmungsbedarf. Grundsätzlich wäre es wie gestern besprochen sinnvoll, die Stadtwerke

Penzberg bereits frühzeitig im Zuge der Änderungs- bzw. Aufstellungsplanung einzubeziehen.

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

Die vorhandenen und geplanten Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, insbesondere die Kanäle im nördlichen Bereich, 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 beträgt vier Meter beidseits der Leitungslängsachse. Für alle übrigen Leitungen beträgt die Schutzstreifenbreite zwei Meter beidseits der Leitungslängsachse.

Abwasser:

Im Bereich „Jugendzentrum“ im Norden des Aufstellungsbereichs sowie weiter nördlich im Bereich des geplanten Weges befinden sich mehrere Kanäle, die nun offenbar überplant werden sollen. Dies ist nicht wie dargestellt möglich. Unter anderem in eben diesem Bereich müssen ferner ab voraussichtlich frühestens 2025 GEP-bedingte Kanalbaumaßnahmen durchgeführt werden (siehe u. A. Maßnahme 27, Anlage Lageplan). Im näheren Umgriff steht des Weiteren die Maßnahme 28 an, die voraussichtlich frühestens 2023 bis 2025 zusammen mit der zwingend vorlaufenden Maßnahme 30 zur Ausführung kommt. Im Zuge dessen sind auch in den angrenzenden Bereichen von Wölfstraße, Kastnerhofstraße und Nonnenwaldstraße Kanalbaumaßnahmen erforderlich. Insgesamt kann eine B-Plan-Änderung bzw. deren Umsetzung nur in bzw. nach engster planerischer Abstimmung mit den erforderlichen Kanalbaumaßnahmen erfolgen.



Bei der Änderung des B-Plans Sportstätte Müllerholz muss unbedingt die Lage des Regenwasserdurchlasses unter der Nonnenwaldstraße bis zum RRB Langseegraben berücksichtigt werden. In dem Durchlass ist außerdem ein Mischwasserkanal DN 200 integriert. Diese Kanäle und der sich anschließende offene Graben dürfen auch nach Umsetzung der entsprechenden GEP-Maßnahme nicht überbaut werden (siehe oben).

Das gilt unter anderem ebenso für den Mischwasserkanal DN 250, der im Norden des Aufstellungsbereichs von NO nach SW verläuft und die dortigen Regenwasserleitungen. Betrieb und Funktion des im Nordwesten angrenzenden RRB Langseegraben sowie dessen Unterhalt dürfen durch die Änderungen nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere die Zufahrt mit schwerem Gerät muss stets möglich sein. Des Weiteren sind negative Auswirkungen auf die Retentionswirkung sowie die Betriebssicherheit auszuschließen.

Der Gesamtbereich ist aktuell nicht hinreichend über die öffentliche Kanalisation erschlossen.

Die Entwässerung des nun überplanten Bereichs hat im Trennsystem zu erfolgen. Planung, Herstellung und Betrieb der erforderlichen Anlagen sowie das Einholen der erforderlichen Genehmigungen sind Sache der Eigentümer bzw. Bauherren.

Das im Bereich anfallende Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern. Sofern es nicht versickert werden kann, ist es über Reinigungs- und Retentionsanlagen und gemäß den entsprechenden behördlichen Auflagen bzw. Genehmigungsbescheiden sowie den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg, in den Langseegraben einzuleiten. Inwieweit der bestehende Regenwasserkanal und der sich anschließende offene Graben hier konzeptionell eingebunden werden können, ist im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung nach den Vorgaben der Stadtwerke Penzberg darzustellen.

In der Nonnenwaldstraße liegt im Bereich des vorliegenden B-Plans kein Freispiegelkanal an den angeschlossen werden könnte, sondern eine Schmutzwasserdruckleitung (siehe Anlage). Die Ableitung des im Gesamtbereich anfallenden Schmutzwassers hat mittels Druckentwässerung und einer Anbindung in die Nonnenwaldstraße bzw. in der von den Stadtwerke Penzberg im Zuge der Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorgegebenen Art und Weise zu erfolgen.

Die Einleitung von Grund-, Drän-, Quell- und Schichtenwasser in öffentliche Kanäle ist nicht zulässig.

Trinkwasser:

Der Bereich ist aktuell nicht hinreichend durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erschlossen. Der Anschluss des Bereichs an die öffentliche Trinkwasserversorgung müsste über eine neu zu erstellende Leitung im öffentlichen Geh- und Radweg auf der Westseite des Aufstellungsbereichs zwischen Am-Karl-Wald-Stadion und der Kastnerhofstraße (wahrscheinlich DN 110) erfolgen. Der Termin für den gewünschten ersten Wasserbezug ist mit mindestens einem Jahr Vorlauf mit den Stadtwerken Penzberg abzustimmen.

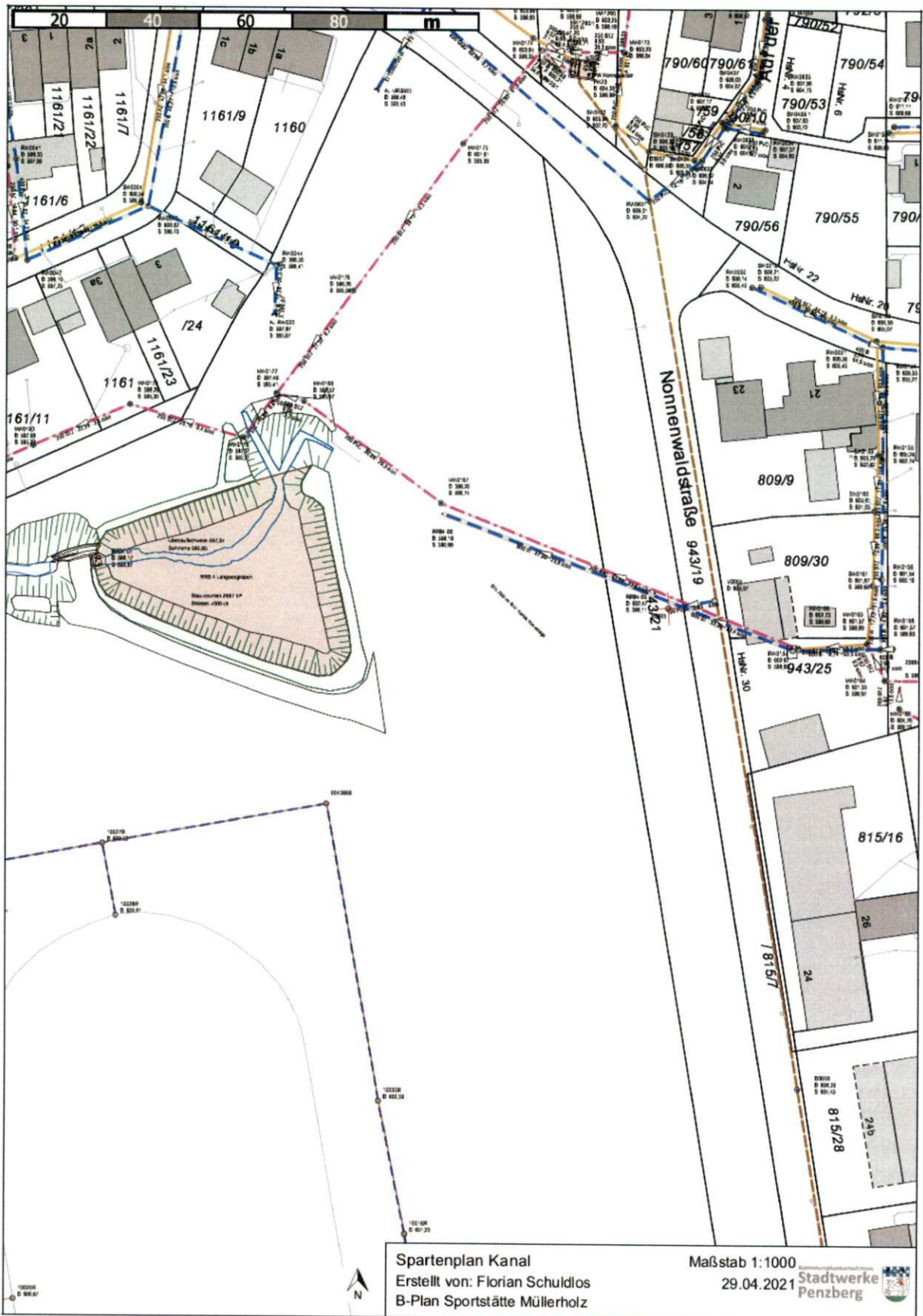
Fernwärme:

Das gesamte Areal könnte unter Umständen an das örtliche Fernwärmenetz, das mit überwiegend regenerativen Energieträgern im Sinne des GEG betrieben wird, angeschlossen werden. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für den Geltungsbereich des B-Plans könnte auch im Hinblick auf den nachhaltigen Ausbau der Fernwärmeinfrastruktur in Penzberg und Erreichung der Klimaziele der Stadt Penzberg geprüft werden. Die Erschließung durch den Versorger würde bis zu einer systemisch zentralen Übergabestation, an die wiederum die einzelnen Wärmeabnehmer durch den Eigentümer / Projektentwickler angeschlossen werden, erfolgen.

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 bieten an, das gesamte Areal mit Glasfaseranschlüssen bis in die Einheiten zu erschließen und mit Universaldiensten zusammen mit der P-Kom GmbH bzw. einem Partner-Provider dauerhaft zu betreiben.



Würdigung der Stellungnahme:

Für den Geltungsbereich der Änderung insbesondere den Bereich „Jugendzentrum“ sind die Maßnahmen zwischen der Stadt und dem KU Stadtwerke Penzberg abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des KU Stadtwerke Penzberg sind zu berücksichtigen.

Die Abstimmungen sind in die Planung und Begründung einzuarbeiten.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Abstimmungen mit dem KU Stadtwerke Penzberg in die Planung aufgenommen werden.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Lage des Kanals in die Hinweise zum Plan aufgenommen wird.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem die Abstimmungen mit dem KU Stadtwerke Penzberg und der Lageplan zur Maßnahme 27 aufgenommen werden.

2.07 Stellungnahme gemäß Schreiben der E.ON SE am 07.04.2021

Im Bereich „Jugendzentrum“ im Norden des Aufstellungsbereichs befinden sich mehrere unserer Kanäle, die nun offenbar überplant werden sollen.

Wir haben den räumlichen Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes (3.Änderung) dem als Anlage beigefügten Lageplan im Maßstab M 1: 1000 des Architekturbüros Wolfgang Zach (Planung: 02.02.2021) entnommen.

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

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

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Im südlichen Bereich des o. a. Bebauungsplanes entnehmen wir den uns vorliegenden Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen, in den Flözen 3 und 12 geführten Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Wir haben den v. g. Bereich in dem als Anlage beigefügten Lageplan M 1: 2000 (DIN A3) gekennzeichnet als:

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

Diese Kennzeichnung ist in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zudem weisen wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

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

Diesbezüglich empfehlen wir durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde (siehe beigefügte Liste der Fachinstitute) rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München, durchzuführen.

Eine Kopie dieses Schreibens erhält das Bergamt Südbayern zur Kenntnisnahme.

Anmerkung:

Wir stellen fest, dass in der Begründung zur Bebauungsplanänderung unter Pkt. 9.2 Ehemaliger Bergbau folgender Hinweis aufgenommen wurde:

„E.ON SE weist darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Die Unterlagen der E.ON SE weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nicht aus.“

Dies können wir nicht nachvollziehen, und bitten diesen Passus aus der Begründung zu entfernen, und die Hinweise dieses Schreibens unter dem Pkt. 9.2 aufzunehmen.

Liste der Fachinstitute

Liste der Fachinstitute
TABERG Ingenieure GmbH Zum Pier 77 44536 Lünen Telefon: 0231 98 70 73 - 0 Fax: 0231 98 70 73 - 17 E-Mail: infoetaberg.de
arcccon Ingenieurgesellschaft mbH Wilhelminenstraße 165-167 45881 Gelsenkirchen Telefon: 0209 947 06 - 0 Fax: 0209 947 06 - 10 E-Mail: infoearcccon-ing.de
DMT GmbH & Co.KG Altbergbau & Markscheidewesen Am TÜV 1 45307 Essen Telefon: 0201 172 - 1802 Fax: 0201 172 - 1880 E-Mail: tobias.friedrich@dmf-arouo.com
Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG Hagener Straße 243 44229 Dortmund Telefon: 0231 399-6100 Fax: 0231 399-61029 E-Mail: Info@gid-hoefer.de
Gutachterbüro Raabe Schützenstraße 36 44534 Lünen Telefon: 0152 34231794 Fax: 02306 9594681 E-Mail: raabeeaah-raane.de

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der E.ON SE sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB) aufgenommen wird und mit folgendem Text versehen wird: Im gekennzeichneten Bereich ist die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlage nur dann gewährleistet, wenn der Bauherr Baugrunderkundungsmaßnahmen durchführt und erforderlichenfalls entsprechende Vorsorge trifft.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text aufgenommen wird.

Der o.a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Bergwerkseigentum der E.ON SE. Im südlichen Bereich des o.a. Bebauungsplanes entnimmt die E.ON SE den ihr vorliegenden Archivunterlagen Hinweise auf tagesnahen, in den Flözen 3 und 12 geführten Bergbau, der geplante Bauvorhaben gefährden kann.

Die E.ON SE weist wir darauf hin, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach den geologischen Gegebenheiten Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann.

Die E.ON SE macht darauf aufmerksam, dass bei Bauvorhaben in diesen v.g. und gekennzeichneten Bereich die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlage nur dann gewährleistet ist, wenn der Bauherr Baugrunderkundungsmaßnahmen durchführt und erforderlichenfalls entsprechende Vorsorge trifft.

Die E.ON SE empfiehlt: durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde (siehe beigefügte Liste der Fachinstitute) rechtzeitig vor Baubeginn eine Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild bei der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, 80534 München, durchzuführen.

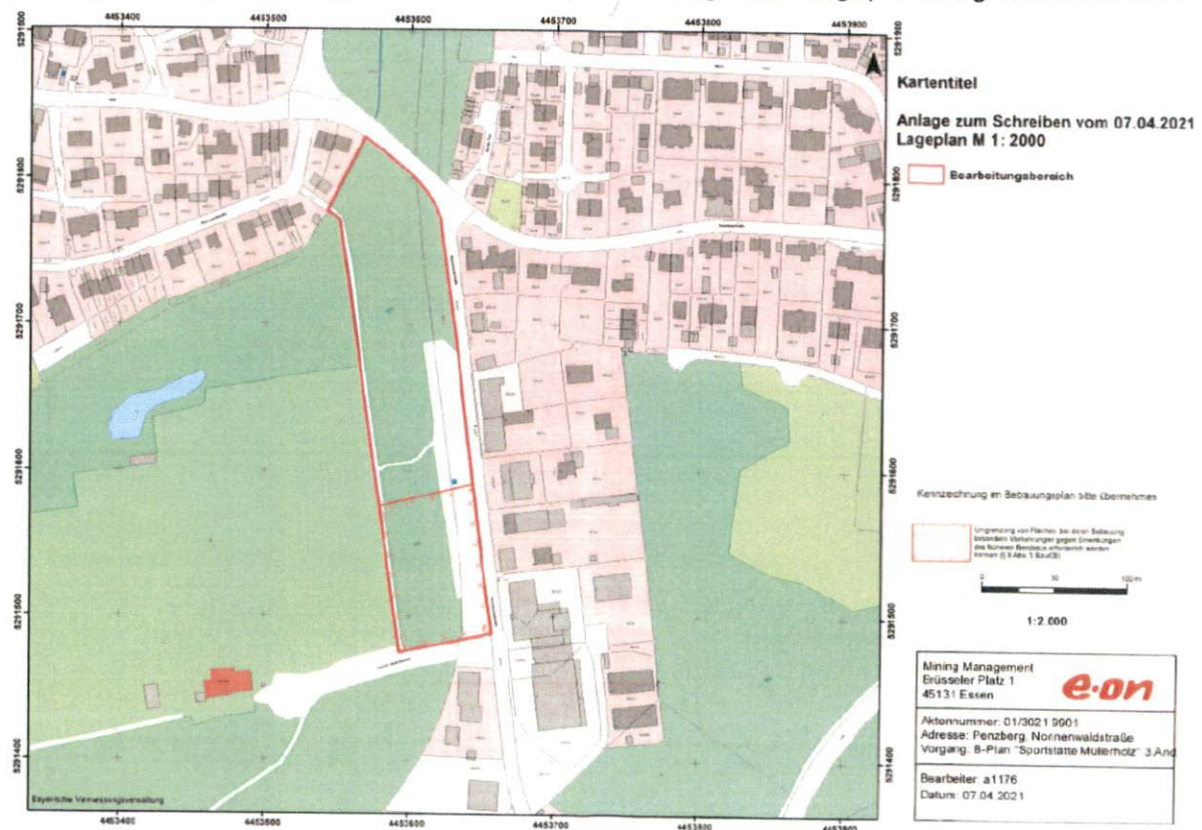
Die Liste der Fachinstitute ist in die Begründung aufzunehmen.

Liste der Fachinstitute

Liste der Fachinstitute	
TABERG Ingenieure GmbH	
Zum Pier 77 44536 Lünen	
Telefon:	0231 98 70 73 - 0
Fax:	0231 98 70 73 - 17
E-Mail:	infoetaberg.de
arcon Ingenieurgesellschaft mbH	
Wilhelminenstraße 165-167 45881 Gelsenkirchen	
Telefon:	0209 947 06 - 0
Fax:	0209 947 06 - 10
E-Mail:	infoarcon-ing.de

DMT GmbH & Co.KG Altbergbau & Markscheidewesen Am TÜV 1 45307 Essen Telefon: 0201 172 - 1802 Fax: 0201 172 - 1880 E-Mail: tobias.friedrich@dmtd-arouo.com	
Geotechnik-Institut-Dr.Höfer GmbH & Co. KG Hagener Straße 243 44229 Dortmund Telefon: 0231 399-6100 Fax: 0231 399-61029 E-Mail: Info@gid-hoefer.de	
Gutachterbüro Raabe Schützenstraße 36 44534 Lünen Telefon: 0152 34231794 Fax: 02306 9594681 E-Mail: raabeeah-raane.de	

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Lageplan aufgenommen wird.



Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgende Änderung vorgenommen wird.

Der Pkt. 9.2 der Begründung

„E.ON SE weist darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Die Unterlagen der E.ON SE weisen über eine solche Tätigkeit ebenfalls nicht aus.“
 ist zu streichen und durch den o. a. Text zu ersetzen.

2.08 Stellungnahme gemäß Schreiben der Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern am 14.04.2021

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich Hinweise auf ehemaligen, tagesnah geführten Bergbau, der sich noch heute schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

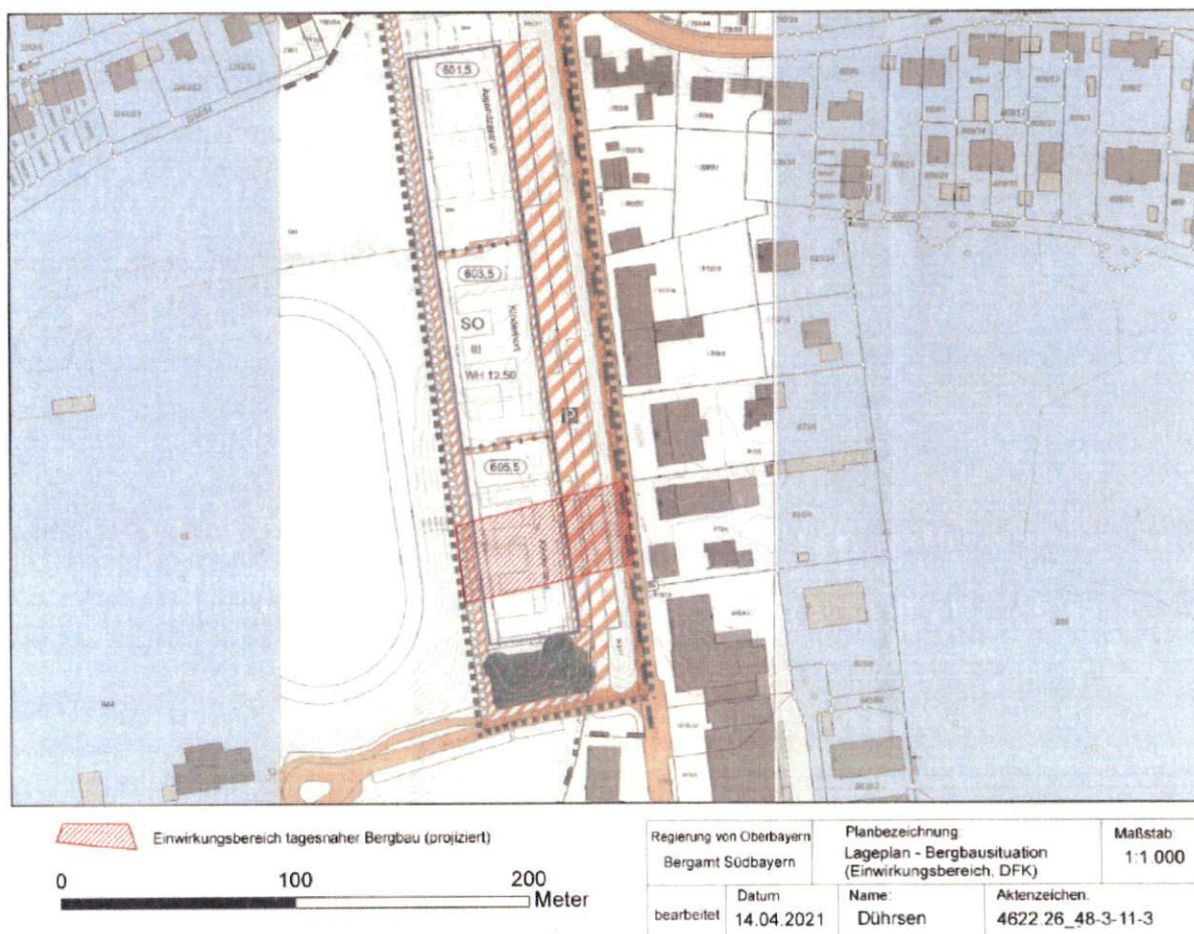
Bei Bebauung der Flächen sind u. U. besondere bautechnische Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich.

Eine vorherige fachkundige Beurteilung der Flächen sowie eine sich ggf. aus der Bewertung ergebende dringende Sicherung der Flächen ist daher unerlässlich.

Der beigefügte Lageplan zeigt die betroffene Teilfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Fläche wurde aus dem Grubenbild auf die heutige Tagesoberfläche projiziert und sollte im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Eine Lagegenauigkeit von mehreren Metern ist hierbei zu berücksichtigen.

Die für eine Bewertung benötigten Unterlagen können am Bergamt Südbayern eingesehen werden. Darüber hinaus verfügt auch die E.ON SE in Essen über Unterlagen zur Grube Penzberg. Die E.ON SE erhält einen Abdruck des Schreibens zur Kenntnis.

Lageplan des Bergamts



Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Bergamts Südbayern sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem die Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 BauGB) aufgenommen wird (s. a. Beschlussvorschlag E.ON SE).

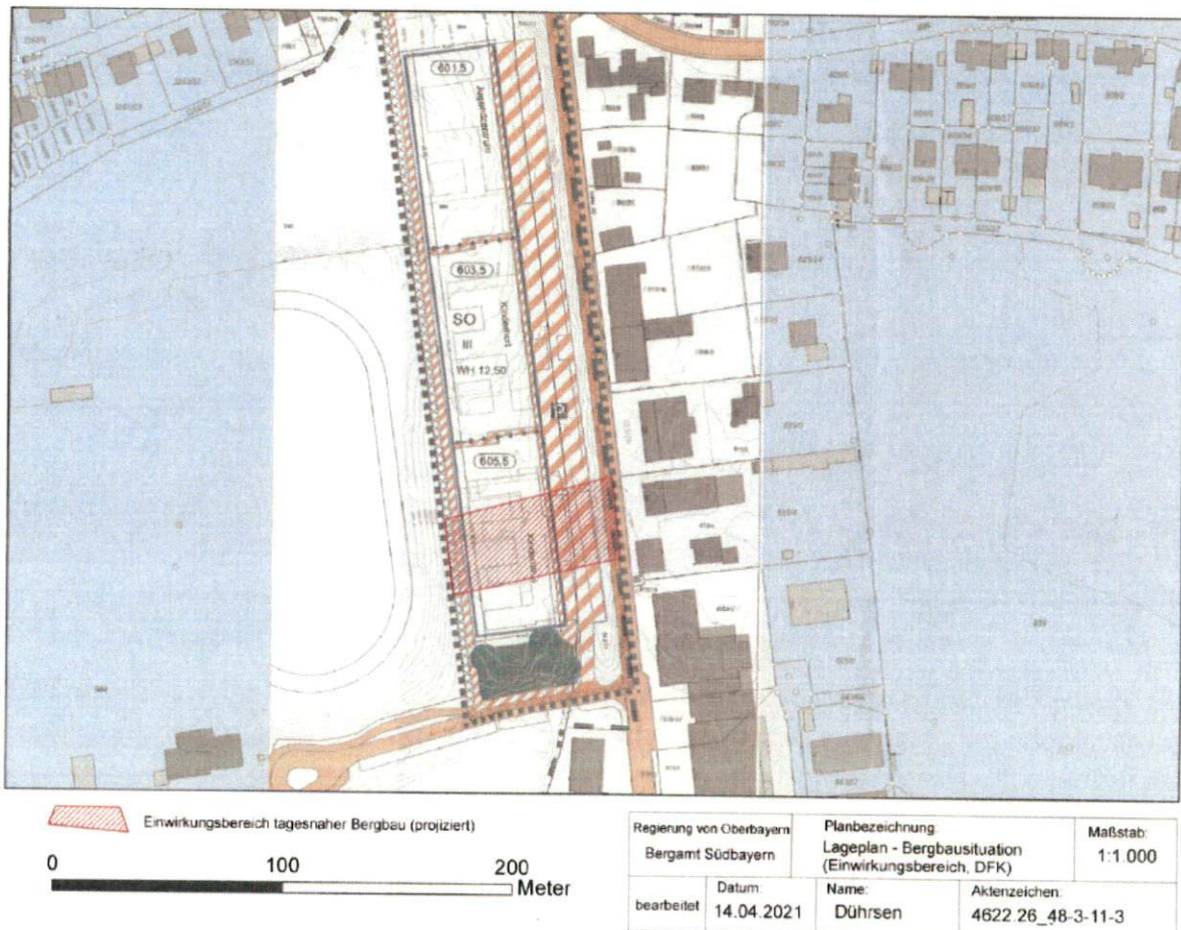
Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Text aufgenommen wird:

Aus den am Bergamt Südbayern befindlichen Unterlagen ergeben sich Hinweise auf ehemaligen, tagesnah geführten Bergbau, der sich noch heute schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann.

Bei Bebauung der Flächen sind u. U. besondere bautechnische Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich.

Eine vorherige fachkundige Beurteilung der Flächen sowie eine sich ggf. aus der Bewertung ergebende dringende Sicherung der Flächen ist daher unerlässlich. Der beigefügte Lageplan zeigt die betroffene Teilfläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Die Fläche wurde aus dem Grubenbild auf die heutige Tagesoberfläche projiziert und sollte im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden. Eine Lageungenauigkeit von mehreren Metern ist hierbei zu berücksichtigen. Die für eine Bewertung benötigten Unterlagen können am Bergamt Südbayern eingesehen werden. Darüber hinaus verfügt auch die E.ON SE in Essen über Unterlagen zur Grube Penzberg.

Die Begründung ist dahingehend zu ändern, indem folgender Lageplan aufgenommen wird:



2.09 Stellungnahme gemäß Schreiben des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten am 23.03.2021

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem o. g. Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Grundsätzlich gilt, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden darf. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.

Aus dem Bereich Forsten:

Beschreibung des Vorhabens:

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ ist die geplante Errichtung eines Kinderhauses für die Stadt Penzberg. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll neben den Anlagen für den Sport (Sportplätze) auch Einrichtungen für die Freizeit (z. B. Jugendzentrum) und für die Bildung (z. B. Kinderhaus) in zentraler städtischer Lage ermöglicht werden.

Sachverhalt:

Von der Planung ist Wald unmittelbar betroffen. Der nordöstliche Teil der Fl. Nr. 944, Gemarkung Penzberg östlich des Stadions ist mit Wald im Sinne des Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG) bewachsen. Die südliche Hälfte der überplanten Fläche ist mit einem geschlossenen stellenweise aufgrund von Borkenkäfer- und Sturmschäden durchbrochenen ca. 60-jährigen Fichten- Altholz bewachsen. Einzeln beigemischt sind Esche, Birke, Bergahorn und Linde. Der Bestand ist flächig unterverjüngt mit Buche und Bergahorn. Nördlich daran schließt bis zum Ende der Parkfläche ein Jungbestand aus Bergahorn, Esche, Buche und Fichte mit zahlreichen Sträuchern an. Nördlich der Parkfläche befindet sich ein Laubholzbestand auf deutlich feuchterem Standort aus überwiegend Grauerle mit beigemischter Schwarzerle, Esche und im Süden Altlichten. Im Unter- und Zwischenstand verjüngt sich der Bergahorn. In der Begründung zum Änderungsentwurf kommt das Planungsbüro zu dem Ergebnis, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, da mit der Änderungsplanung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden seien. In der Grünordnungsplanung sollen lediglich die Bestandsbäume im Süden des Geltungsbereichs erhalten und damit entsprechend festgesetzt werden. Darüber hinaus sollen zur Rhythmisierung der Stellplatzanlage Bäume gepflanzt werden. Auf eine Festsetzung der Situierung der Bäume wird verzichtet. Auf die Bewertung der Waldflächen und den Waldflächenverlust im Umfang von mindestens 1,0 Hektar (die Fläche nördlich des Jugendzentrum nicht mitgerechnet) wird in der Planung nicht eingegangen.

Fachliche und rechtliche Würdigung:

Die dauerhafte Umwandlung von Wald zu Gunsten einer anderen Bodennutzungsart erfüllt den Tatbestand der Rodung (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Diese bedarf der Erlaubnis, die jedoch durch den Bebauungsplan ersetzt wird (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG). Die Vorgaben des BayWaldG, insbesondere der Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG, sind dabei sinngemäß zu beachten. Die zur Rodung vorgesehene Waldfläche hat gemäß dem Waldfunktionsplan WFP (Art. 6 BayWaldG) überwiegend besondere Bedeutung für den lokalen Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Mit der Rodung der Waldflächen gehen diese Funktionen verloren. Die Rodung soll nach Art. 9 Abs. 5 Nr. 1 BayWaldG versagt werden, wenn sie dem Waldfunktionsplan widerspricht oder dessen Ziele gefährdet. Die staatlichen Behörden und kommunalen Gebietskörperschaften sind angehalten, den Wald nach Fläche, räumlicher Verteilung, Zusammensetzung und Struktur so zu erhalten, zu mehren und zu gestalten, dass er seine jeweiligen Funktionen und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt bestmöglich und nachhaltig erfüllen kann (Art. 7 Satz 1 i. V. m. Art. 5 BayWaldG).

Bewertung des Vorhabens:

- Die Notwendigkeit der Anlage von Einrichtungen für die Freizeit (z.B. Jugendzentrum) und für die Bildung (z.B. Kinderhaus) in zentraler städtischer Lage wird anerkannt.
- Die Verdichtung auf dem Grundstück schafft Kapazitäten, die langfristig an anderer Stelle im Stadtgebiet eingespart werden können. Diesen Beitrag zu einem langfristig ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden wird positiv gesehen.
- Gleichzeitig sind gerade die Wälder in diesem innerörtlichen Bereich von besonderer Bedeutung für Klima-, Immissions- und Lärmschutz. Die Waldflächen puffern insbesondere den Tagesgang der Temperaturen.
- Mit dem Eingriff gehen mindestens 10.000 m² Waldflächen mit diesen Funktionen verloren.

- Vom Erhalt von Fichten als Bestandsbäume im Süden des Geltungsbereichs muss aufgrund deren Sturmgefährdung aus forstfachlicher Sicht abgeraten werden.

Fazit:

Dem öffentlichen Interesse an der Walderhaltung steht das öffentliche Interesse gegenüber, das Betreuungsangebot für Kinder und Kleinkinder auszubauen. Nach Abwägung kann der Planung aus forstfachlicher und waldrechtlicher Sicht zugestimmt werden, wenn

- für die verlorengelassene Waldfläche ein Ausgleich in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in naher Umgebung erfolgt. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionenerfüllung, halten wir einen Ausgleich im Umfang der Hälfte der tatsächlichen Rodungsfläche für ausreichend,
- im nördlichen Bereich die Laubholzfläche als Wald erhalten wird oder Bestandsbäume erhalten und entsprechend festgesetzt werden (Rodung mit Ausgleichsbedarf) und
- im Süden des Geltungsbereichs eine Eingrünung mit stabilen Laubbäumen eingeplant wird.

Bezüglich der Ausgestaltung waldrechtlicher Ausgleichsflächen steht Ihnen das AELF Weilheim i. OB gerne beratend zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sind zu berücksichtigen.

Der Entwurf ist dahingehend zu ändern, indem

- für die verlorengelassene Waldfläche ein Ausgleich in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in naher Umgebung erfolgt. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionenerfüllung, halten wir einen Ausgleich im Umfang der Hälfte der tatsächlichen Rodungsfläche für ausreichend,
- im nördlichen Bereich die Laubholzfläche als Wald erhalten wird oder Bestandsbäume erhalten und entsprechend festgesetzt werden (Rodung mit Ausgleichsbedarf) und
- im Süden des Geltungsbereichs eine Eingrünung mit stabilen Laubbäumen eingeplant wird.

2.10 Stellungnahme gemäß Schreiben der IHK München und Oberbayern am 27.04.2021

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine städtebaulichen Einwendungen oder Hemmnisse zu erkennen, die gegen das Planvorhaben sprächen. Es besteht Einverständnis mit dem Planvorhaben.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der IHK München und Oberbayern sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.11 Stellungnahme gemäß Schreiben der Bayernwerk AG am 06.05.2021

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der Stromversorgung Penzberg GmbH & Co. liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://meine-planauskunft.de/LineRegister/extClient?theme=bag>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der Bayernwerk AG sind zu berücksichtigen.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass der Lageplan der Bayernwerke, indem die Anlagen dargestellt sind, in die Begründung aufzunehmen ist.

2.12 Stellungnahme gemäß Schreiben der bayernets GmbH am 06.04.2021

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – 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:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der bayernets GmbH sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

2.13 Stellungnahme gemäß Schreiben der Vodafone Kabel Deutschland am 29.04.2021

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen:
Lageplan(-pläne)

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen der der Vodafon Kabel Deutschland sind zu berücksichtigen.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, indem folgender Text aufgenommen wird:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafon Kabel Deutschland, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Die Vodafon Kabel Deutschland weist darauf hin, dass Ihre Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen der Vodafon Kabel Deutschland erforderlich werden, benötigt die Vodafon Kabel Deutschland mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag an die E-Mail-Adresse TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Die Vodafon Kabel Deutschland weist ebenfalls darauf hin, dass der Vodafon Kabel Deutschland ggf. (z. B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung ihrer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass folgende Unterlagen in die Begründung aufzunehmen sind:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

2.14 Stellungnahme gemäß Schreiben des Vermessungsamts Weilheim am 26.04.2021

Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Weilheim i. OB (ADBV) wahrzunehmenden öffentlichen Belange nach § 4 BauGB sind durch die beabsichtigte Planung nicht berührt.

Das ADBV bittet im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wegen der Aktualität georeferenzierter Lagebezeichnungen um die frühzeitige Festlegung von Straßenbezeichnungen und Hausnummern (Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen vom 02.03.2004, Az.: 73-Vm 3511-002-1954/04).

Beschlussvorschlag:

Die Einwendungen sowie sonstigen Hinweise und Empfehlungen des Vermessungsamts Weilheim sind zu berücksichtigen; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

3. Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit wurden weder Bedenken noch Anregungen zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“

Beschlussvorschlag:

Von der Öffentlichkeit werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht; eine Änderung auf BPlan-Ebene ist nicht veranlasst.

4. Beschlussantrag der Verwaltung:

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss hat die öffentlichen und privaten Belange der eingegangenen Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.14 erörtert und abgewogen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte Müllerholz“ der Stadt Penzberg nach öffentlicher Auslegung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1 bis 2.14 zu billigen.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung entsprechend den Beschlussvorschlägen Nrn. 2.01.1, 2.01.2, 2.01.3, 2.01.4, 2.01.5, 2.05, 2.06, 2.07, 2.08, 2.09, 2.11 und 2.13 zu ergänzen bzw. abzuändern ist sowie die Durchführung folgender Untersuchungen, Gutachten und Konzepte zu erstellen bzw. zu beauftragen ist:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung
- Schalltechnische Untersuchung
- Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich Niederschlagswasserentsorgung
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit (inkl. Grundwasserabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW)
- Baugrunderkundungsmaßnahmen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde
- Waldausgleich für die verlorengelassene Waldfläche in Form einer standortgerechten Wald- und/oder Waldrandneubegründung in naher Umgebung. Bei entsprechender Ausgestaltung hinsichtlich der Funktionserfüllung, wird ein Ausgleich im Umfang der Hälfte der tatsächlichen Rodungsfläche für ausreichend erachtet.

Der Bau-, Mobilitäts- und Umweltausschuss beschließt, dass der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätten Müllerholz“ der Stadt Penzberg sowie die Begründung nach Ergänzung und Anpassung der Planunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist sowie erneut die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen sind.

5. Beschluss:

Der Antrag der Verwaltung wird zum Beschluss erhoben.

Abstimmungsergebnis: Ja 8 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Penzberg, 18.06.2021



Stefan Korpan
Erster Bürgermeister